



# Cập nhật ĐHCĐ DXG

Ngày 18/03/2019

---



## Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 3823 4159 - Ext: 303

[trucptt@acbs.com.vn](mailto:trucptt@acbs.com.vn)

## Cập Nhật ĐHCĐ

Khuyến nghị

N/A

HOSE: DXG

Bất động sản

Giá hiện tại (VND)

24.200

Giá mục tiêu (VND)

N/A

Tỷ lệ tăng giá

N/A

Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng

N/A

Tổng tỷ suất lợi nhuận

N/A

## Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	1,7	-2,0	-5,1	-24,7
Tương đối	-11,0	-7,8	-10,9	-14,4

Nguồn: Bloomberg

## Biểu đồ giao dịch



## Cơ cấu sở hữu

Lương Trí Thìn (Chủ tịch kiêm TGD)	9,3%
KIM	6,3%
CTCP Đầu tư NAV	5,5%

## Thông kê

15/03/19

Mã Bloomberg

DXG VN

Thấp/Cao 52 tuần (VND)

19.650 - 35.575

SL lưu hành (triệu cp)

350

Vốn hóa (tỷ đồng)

8.466

Vốn hóa (triệu USD)

364

Room khối ngoại còn lại (%)

0,1

Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)

66,8

KLGD TB 3 tháng (cp)

1.407.391

VND/USD

23.250

Index: VNIndex / HNX

1004,12/110,79

## CTCP TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH (DXG VN)

### Đại hội cổ đông thường niên 2019

Đất Xanh tổ chức ĐHCĐTN vào ngày 16/3/2019 với một số điểm chính sau đây:

**Kế hoạch kinh doanh năm 2019:** Do thủ tục pháp lý kéo dài dẫn đến việc mở bán các dự án bị hoãn nên DXG đặt kế hoạch kinh doanh 2019 thận trọng với doanh thu 5.000 tỷ đồng (+8% n/n) và LNST 1.200 tỷ đồng (+2% n/n).

**Phát triển bất động sản:** Đất Xanh hiện đang đầu tư 14 dự án với tổng diện tích 210ha tại TP.HCM, Bình Dương và Khánh Hòa. Các dự án này có tổng vốn đầu tư là 33.700 tỷ đồng với tổng cộng 19.785 sản phẩm. Vào Q2/2019 công ty sẽ mở bán nhiều dự án trên toàn quốc.

**Dịch vụ môi giới và đầu tư thứ cấp:** DXG hiện cung cấp dịch vụ môi giới và đầu tư thứ cấp cho 29 dự án với tổng cộng 16.331 sản phẩm trên toàn quốc.

**Mảng kinh doanh mới:** Đất Xanh sẽ đầu tư vào mảng mới là bất động sản công nghiệp với kế hoạch sở hữu vài nghìn hecta đất công nghiệp. Tháng trước công ty bắt đầu thực hiện kế hoạch này thông qua nghị quyết đầu tư 153 tỷ đồng tương đương 51% vốn điều lệ của CTCP Green I-park.

**Niêm yết các mảng kinh doanh:** Cũng giống như Vingroup (VIC), DXG cũng có kế hoạch niêm yết các mảng kinh doanh trên sàn chứng khoán trong vòng 5 năm tới với công ty đầu tiên là CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) phụ trách mảng dịch vụ môi giới và đầu tư thứ cấp dự kiến sẽ lên sàn vào cuối 2019 hoặc đầu 2020.

**Cổ tức bằng cổ phiếu, ESOP và phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:** Năm 2019, DXG dự kiến trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 22% (77 triệu cổ phiếu) và phát hành ESOP theo tỷ lệ 1,7% (6 triệu cổ phiếu). Công ty sẽ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 4:1 (tối đa 87,5 triệu cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 đ/cp). Số tiền tối đa thu được từ đợt phát hành này là 875 tỷ đồng sẽ được đầu tư vào dự án Gem Riverside ở Q.2, TP.HCM. Như vậy, số cổ phiếu lưu hành dự kiến sẽ tăng từ 349,8 triệu lên tối đa 520,2 triệu và vốn điều lệ sẽ tăng từ 3.498 tỷ đồng lên tối đa 5.202 tỷ đồng.

Cổ phiếu DXG đang giao dịch ở mức 24.200đ/cp, tương đương với P/E dự phóng 2019 là 6,8 và P/B dự phóng là 1,1. Giá mục tiêu của chúng tôi trong báo cáo gần nhất vào ngày 25/1/2019 là 30.203 đ/cp, cao hơn 25% so với giá thị trường hiện tại.

	2015	2016	2017	2018	2019E
DT Thuần (tỷ đồng)	1.395	2.507	2.879	4.645	5.071
Tăng trưởng	175,5%	79,7%	14,9%	61,3%	9,2%
EBITDA (tỷ đồng)	393	651	1.202	1.859	2.246
Tăng trưởng	133,5%	65,5%	84,5%	54,7%	20,8%
LN ròng (tỷ đồng)	337	537	751	1.178	1.284
Tăng trưởng	100,5%	59,6%	39,8%	56,9%	9,0%
EPS (hiệu chỉnh, VND)	1.771	2.078	2.319	3.502	3.560
Tăng trưởng	54,4%	17,4%	11,6%	51,0%	1,7%
ROE	23,7%	20,2%	18,3%	21,7%	18,8%
ROIC	10,9%	11,7%	9,4%	10,6%	9,6%
Nợ ròng/EBITDA (x)	-1,2	-1,7	0,5	0,7	1,0
EV/EBITDA (x)	24,9	15,0	8,1	5,3	4,4
P/E (lần)	13,7	11,6	10,4	6,9	6,8
P/B (lần)	1,6	1,7	1,6	1,4	1,1
Cổ tức (đồng)	0	0	500	0	0
Suất sinh lợi cổ tức	0,0%	0,0%	2,1%	0,0%	0,0%

### LIÊN HỆ

#### Trụ sở chính

41, Mạc Đĩnh Chi Q.1, TPHCM

Tel: (+84 28) 3823 4159

Fax: (+84 28) 3823 5060

#### Chi nhánh Hà Nội

10, Phan Chu Trinh Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội

Tel: (+84 24) 3942 9395

Fax: (+84 24) 3942 9407

### PHÒNG PHÂN TÍCH

#### Trưởng bộ phận – Phân tích cơ bản

**Nguyễn Bình Thanh Giao**

(+84 28) 3823 4159 (ext: 250)

[giaonbt@acbs.com.vn](mailto:giaonbt@acbs.com.vn)

**CVPT – Hàng tiêu dùng, Công nghệ**

**Lương Thị Kim Chi**

(+84 28) 3823 4159 (ext: 327)

[chilkt@acbs.com.vn](mailto:chilkt@acbs.com.vn)

**CVPT – Ngân hàng, tài chính**  
**Trần Thị Hải Yến**

(+84 28) 3823 4159 (ext: 326)

[yentran@acbs.com.vn](mailto:yentran@acbs.com.vn)

**CVPT – Bất động sản**

**Phạm Thái Thanh Trúc**

(+84 28) 3823 4159 (ext: 303)

[trucptt@acbs.com.vn](mailto:trucptt@acbs.com.vn)

**CVPT – Hàng tiêu dùng, Truyền thông**

**Trần Nhật Trung**

(+84 28) 3823 4159 (ext: 351)

[trungtn@acbs.com.vn](mailto:trungtn@acbs.com.vn)

**CVPT- Dầu khí**

**Phan Việt Hưng**

(+84 28) 3823 4159 (ext: 354)

[hungpv@acbs.com.vn](mailto:hungpv@acbs.com.vn)

**NVPT – Công nghiệp**

**Trần Trí An Phúc**

(+8428) 3823 4159 (ext: 325)

[phuctta@acbs.com.vn](mailto:phuctta@acbs.com.vn)

**NVPT – Phái sinh, Vĩ mô**

**Trịnh Viết Hoàng Minh**

(+84 28) 3823 4159 (ext: 352)

[minhtvh@acbs.com.vn](mailto:minhtvh@acbs.com.vn)

**NVPT – PTKT**

**Lương Duy Phước**

(+84 28) 3823 4159 (ext: 354)

[phuocld@acbs.com.vn](mailto:phuocld@acbs.com.vn)

**NVPT – Thép, Ô tô**

**Diệp Hoàng Long**

(+84 28) 3823 4159 (ext: 250)

[longdh@acbs.com.vn](mailto:longdh@acbs.com.vn)

### KHOİ KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

#### Giám đốc Khối Khách hàng Định chế

**Tyler Cheung**

(+84 28) 54 043 070

[tyler@acbs.com.vn](mailto:tyler@acbs.com.vn)

**Chuyên viên cao cấp PTKH**

**Phan Hồng Diệp**

(+84 28) 3823 4159 (ext: 307)

[diepph@acbs.com.vn](mailto:diepph@acbs.com.vn)

**NV Quan hệ doanh nghiệp**

**Lê Thị Mai Như**

(+84 28) 3823 4159 (ext: 307)

[nhultm@acbs.com.vn](mailto:nhultm@acbs.com.vn)

#### Giám đốc Khối Khách hàng Định chế

**Patrick Mitchell**

(+84 28) 54 046 632

[patrick@acbs.com.vn](mailto:patrick@acbs.com.vn)

**NV Chăm sóc khách hàng**

**Nguyễn Ngọc Tuyền**

(+84 28) 3823 4955

[tuyennn@acbs.com.vn](mailto:tuyennn@acbs.com.vn)

**Trưởng bộ phận - GDKHĐC**

**Chu Thị Kim Hương**

(+84 28) 54046630 (ext:308)

[huongctk@acbs.com.vn](mailto:huongctk@acbs.com.vn)

**Nhân viên GDKHĐC**

**Lý Ngọc Dung**

(+84 28) 54046630

[dungln.hso@acbs.com.vn](mailto:dungln.hso@acbs.com.vn)

**Nhân viên GDKHĐC**

**Nguyễn Thị Thanh Nhà**

(+84 28) 38234159 (ext: 311)

[nhanntt.sgn@acbs.com.vn](mailto:nhanntt.sgn@acbs.com.vn)

**Nhân viên GDKHĐC**

**Trần Thị Thanh**

(+84 28) 54046626

[thanhtt@acbs.com.vn](mailto:thanhtt@acbs.com.vn)

## KHUYẾN CÁO

### Nguyên Tắc Khuyến Nghị

**MUA:** nếu giá mục tiêu cao hơn 15% hoặc hơn (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

**GIỮ:** nếu giá mục tiêu trong khoảng -15% và 15% (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

**BÁN:** nếu tổng tỷ suất sinh lợi 12 tháng (bao gồm cổ tức) thấp hơn -15%.

### Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày ở đây.

### Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chung khoản do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

### Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó. Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này.

**Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này.** Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

**Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.**

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2019). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích, Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.