

DXG CTCP DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH (HOSE)
14,800 VNĐ
+0.0 (0.0%)

Mã	Sàn	Ngành	Biến động 52 tuần
DXG	HOSE	Bất động sản	12,100 - 17,700

Giới thiệu công ty

Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng địa ốc đất xanh là doanh nghiệp khá trẻ thành lập từ 2003 và niêm yết trên sàn HOSE từ 7/2009. Hoạt động của DXG bao gồm các mảng sau:

- Môi giới bất động sản với số lượng hơn 200 đại lý và đối tác phân phối hàng ngàn sản phẩm đến với khách hàng trong cả nước hàng năm. Ngoài ra DXG sáng lập liên minh G5 - Liên minh sàn bất động sản đầu tiên và lớn nhất miền Bắc - bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư và Phân phối DTJ, Sàn giao dịch bất động sản Sudico, Công ty CP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc, Sàn Giao dịch BĐS MAXLAND và Sàn Giao dịch BĐS Châu Á (AsiaReal) của Tập đoàn AsiaInvest. Hoạt động môi giới chỉ mang lại nguồn thu dưới 15% tổng doanh thu hàng năm nhưng đây vẫn là hoạt động được công ty đặc biệt quan tâm.
- Đầu tư xây dựng là một trong ba hoạt động cốt lõi của Tập đoàn Đất Xanh. Công ty Cổ phần Xây dựng ECI được thành lập nhằm hoàn thiện quy trình đầu tư – xây dựng – phân phối các sản phẩm bất động sản. Hiện nay, ECI đang thi công chính các dự án là Sunview 3 tại quận Gò Vấp và Topaz Garden tại quận Tân Phú.
- Đầu tư bất động sản. DXG đã trực tiếp đầu tư và hợp tác phát triển trên 311.56 hecta đất dự án, cung ứng cho thị trường 5,375 sản phẩm biệt thự, nhà liên kế và căn hộ tại TP Hồ Chí Minh, Bình Dương, Long An. Hai sản phẩm chủ lực của DXG đang thực hiện là Sunview town và Gold Hill Center và có 5 dự án triển khai từ nay đến 2018.

Tổng quan
Giá

KL CP ĐLH (triệu)	74.9
Vốn hoá (tỷ VNĐ)	1,064
KLGD trung bình (3T)	759,125

Tài chính

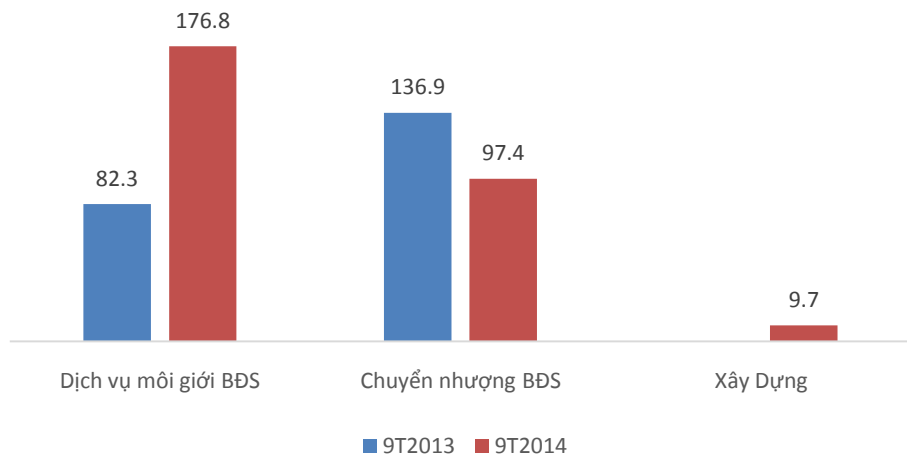
P/E	11.9
P/B	1.2
EPS 4Q	1,186
Book Value	11,968
ROA	5.6%
ROE	10.3%
Beta	0.7
Foreign-owned (%)	18.9%

Kế hoạch 2014

Doanh thu (tỷ VNĐ)	520
Lợi nhuận	125
Cổ tức	10%

	2011	2012	2013	Q3.2014
PE	18.48	10.31	9.06	11.97
P/bv	1.13	1.07	1.18	1.19
KLCPLH (Triệu)	32	42	52.8	100.7
Vốn hóa (Tỷ VNĐ)	454	596	750	1,064
Sở hữu nước ngoài	-	-	18.9%	18.9%
EPS (VNĐ)	768	1,378	1,568	1,186
Book Value (VNĐ)	12,543	13,232	11,991	11,968
Tiền / Nợ ngắn hạn	0.26	0.58	0.14	0.57
Vay dài hạn / Tài sản	0.01	-	0.05	0.04
ROE	7.63%	12.09%	13.92%	10.30%
ROA	3.12%	6.80%	7.94%	5.63%

Cơ cấu doanh thu DXG



Về hoạt động tăng vốn: trong 2014, DXG phát hành thêm gần gấp đôi lượng cổ phiếu lưu hành, đưa tổng khối lượng lưu hành lên 100.7 triệu cổ phiếu để duy trì nguồn vốn lưu động và các kế hoạch đầu tư bất động sản và MA trong năm 2015. Sau đợt phát hành vừa rồi DXG thu được trên 250 tỷ đồng và dự kiến tăng vốn lên khoảng 1,250 tỷ đồng. Nguồn vốn này bổ sung cho kế hoạch đầu tư gần 1,000 tỷ đồng cho các dự án bất động sản lớn vào 2015:

1. Dự án Sunview Town:



Quy mô dự án: - Tổng diện tích dự án: 36,698.8 m², Diện tích đất xây dựng: 8,359.5 m². Tổng vốn đầu tư khoảng 1,223 tỷ đồng gồm 4 khối chung cư 18 tầng với 1,603 căn hộ. Tính đến thời điểm này, dự án Sunview Town đã bán hơn 1000 căn hộ thuộc 3 Block Ruby, Sapphire và Pearl. Giá bán các căn hộ tại đây khá hấp dẫn quanh mức 1 tỷ VND vì vậy đây

là dự án có tốc độ bán hàng nhanh nhất so với các dự án khác của DXG nhờ giá cả hợp lý, vị trí ven sông đẹp và hạ tầng khá hoàn chỉnh. Vào đầu tháng 12, DXG đã cất nóc Block Ruby và sẽ bàn giao nhà vào quý 2.2015. DXG vẫn còn block Diamond chưa thi công trong 4 block này. Riêng dự án này mang lại doanh thu hơn 110.5 tỷ cho DXG trong năm nay.

1. Dự án Gold Hill Center:

Vị trí dự án: Trung tâm Thị trấn Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

- Tổng diện tích dự án: 270,524.12 m²
- Diện tích đất xây dựng: 164,506 m²
- Quy mô công trình: 1264 sản phẩm nền
- Tổng vốn đầu tư: 465.723 tỷ



Gold Hill Center có vị trí khá thuận tiện về giao thông khi cách quốc lộ 1A 700m, cách Trung Tâm Tp. Biên Hòa 8km, cách Tp. HCM 45km. Ngoài ra, Gold Hill Center nằm trong khu vực và cách dự án trọng điểm như đường cao tốc Tp. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây 12km, sân bay quốc tế Long Thành 13km, đường vành đai 4 khoảng 6km. Sản phẩm của dự án bao gồm dạng nhà phố thương mại, nhà liên kế vườn và biệt thự đơn lập. Khoảng trên 80% dự án này đã bán xong và thu khoảng 90 tỷ trong 2014.

Ngoài ra còn dự án Green city tại bãi biển Đà Nẵng có diện tích khoảng 15.5ha với dạng đất lô biệt thự được mở bán vào 2015. Ngoài ra còn khá nhiều dự án sắp triển khai trong thời gian tới như Topaz garden, Viva city. Vào cuối tháng 12 vừa qua công ty vừa nhận được giải thưởng “Doanh nghiệp phát triển bền vững 2014” và chỉ số tín nhiệm xanh.

Năm 2014, khả năng DXG sẽ hoàn thành kế hoạch 520 tỷ đồng doanh thu và lợi nhuận sau thuế 125 tỷ đồng. Với lượng cổ phiếu đang lưu hành sau khi tăng vốn là 100.7 triệu cổ phiếu, EPS 2014 khoảng 1240, PE hiện tại khoảng 11.4. Với mục tiêu 2015, DXG cho thấy mục tiêu đạt lợi nhuận lớn hơn nhiều sau khi mạnh dạn tăng vốn gần 60%. Tuy nhiên với sự pha loãng cổ phiếu sau khi phát hành tăng vốn công ty cần tăng trưởng lợi nhuận trên 150 tỷ cho năm sau để giữ EPS trên 1,200 ngang với năm 2014. Với các dự án đang triển

khai theo đúng kế hoạch và chiến lược bán hàng linh động chúng tôi kỳ vọng mục tiêu 2015 có khả năng hoàn thành. Công ty có nhiều kinh nghiệm trong hoạt động môi giới từ trước đến nay vì vậy sẽ có nhiều thuận lợi trong việc triển khai các chiến lược bán hàng so với các đơn vị khác. Sản phẩm của DXG hầu hết đều tập trung phân khúc thu nhập thấp và trung bình vì vậy dễ theo sát tiếp cận nhu cầu thị trường. DXG là cổ phiếu tăng trưởng đặc biệt là từ nửa cuối năm 2014. Hiện tại giá DXG hiện tại quanh mức 14.1 và trong trạng thái đi ngang. Thanh khoản của DXG thuộc loại cao với trung bình trên 800 ngàn cổ phiếu giao dịch hàng ngày và là cổ phiếu bất động sản nhận được nhiều sự quan tâm của nhà đầu tư. Tiềm năng phát triển của DXG còn khá lớn và nhà đầu tư trung và dài hạn có thể tích lũy dần từ vùng quanh 12-13.



Chúng tôi chỉ sử dụng trong báo cáo này những thông tin và quan điểm được cho là đáng tin cậy nhất, tuy nhiên chúng tôi không bảo đảm tuyệt đối tính chính xác và đầy đủ của những thông tin trên. Những quan điểm cá nhân trong báo cáo này đã được cân nhắc cẩn thận dựa trên những nguồn thông tin chúng tôi cho là tốt nhất và hợp lý nhất trong thời điểm viết báo cáo. Tuy nhiên những quan điểm trên có thể thay đổi bất cứ lúc nào, do đó chúng tôi không chịu trách nhiệm phải thông báo cho nhà đầu tư. Tài liệu này sẽ không được coi là một hình thức chào bán hoặc lôi kéo khách hàng đầu tư vào bất kì cổ phiếu nào. Công ty SBS cũng như các công ty con và toàn thể cán bộ công nhân viên hoàn toàn có thể tham gia đầu tư hoặc thực hiện các nghiệp vụ ngân hàng đầu tư đối với cổ phiếu được đề cập trong báo cáo này. SBS sẽ không chịu trách nhiệm với bất kì thông tin nào không nằm trong phạm vi báo cáo này. Nhà đầu tư phải cân nhắc kĩ lưỡng việc sử dụng thông tin cũng như các dự báo tài chính trong tài liệu trên, và SBS hoàn toàn không chịu trách nhiệm với bất kì khoản lỗ trực tiếp hoặc gián tiếp nào do sử dụng những thông tin đó. Tài liệu này chỉ nhằm mục đích lưu hành trong phạm vi hẹp và sẽ không được công bố rộng rãi trên các phương tiện truyền thông, nghiêm cấm bất kì sự sao chép và phân phối lại đối với tài liệu này.

Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn Thương Tín (Hội sở)

278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3 TP HCM Việt Nam

Tel: +84 (8) 6268 6868 Fax: +84 (8) 6255 5957 www.sbsc.com.vn

TRUNG TÂM PHÂN TÍCH

Tel: +84 (8) 6268 6868 (Ext: 8368)

Email: sbs.research@sbsc.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 6-7, 88 Lý Thường Kiệt Quận Hoàn
Kiếm Hà Nội Việt Nam
Tel: +84 (4) 3942 8076
Fax: +84 (8) 3942 8075
Email: hanoi@sbsc.com.vn

Chi nhánh Sài Gòn

Lầu 6 - số 177-179-181 Nguyễn Thái Học,
P.Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM
Điện thoại: (08) 38 38 65 65
Fax: (08) 38 38 64 16