

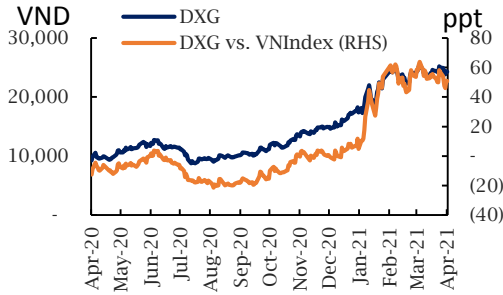
## KHÔNG ĐÁNH GIÁ

Giá mục tiêu tăng/giảm: N/A

Đóng cửa 17/04/2021

Giá 25.650 đồng  
Mục tiêu 12T N/A

Tương quan giá cổ phiếu với VN-Index



Vốn hóa thị trường	576,20 triệu USD
GTGD BQ 6T	6,43 triệu USD
SLCP đang lưu hành	518,29 triệu
Tỷ lệ chuyển nhượng tự do	82,03%
Sở hữu nước ngoài	33,12%
Cổ đông lớn	55,01%
2020 P/E (x)	10,74x
2020 P/B (x)	1,76x
EV / EBITDA	23,8x
Room ngoại còn lại	15,88%
Sàn giao dịch	HOSE
Tỷ suất cổ tức	N/A

Nguồn: Bloomberg, Dữ liệu doanh nghiệp, YSVN

Chuyên viên phân tích:

Tâm Nguyễn  
+84 28 3622 6868 ext 3874  
[tam.nguyen@yuanta.com.vn](mailto:tam.nguyen@yuanta.com.vn)

Lưu Bội Di  
+84 28 3622 6868 ext. 3845  
[di.luu@yuanta.com.vn](mailto:di.luu@yuanta.com.vn)

Bloomberg code: YUTA

## Buổi gặp gỡ nhà đầu tư: Kỳ vọng tăng trưởng tốt

Sự kiện: DXG tổ chức buổi gặp gỡ các nhà phân tích vào sáng thứ 6 (ngày 16/04).

### Tiêu điểm

**Kết quả kinh doanh tốt trong Q1/2021.** Ban lãnh đạo kỳ vọng doanh thu Q1/2021 sẽ đạt 2.852 tỷ đồng (+374% YoY) và LNST&CĐTTS đạt 530 tỷ đồng (+685% YoY), phần lớn nhờ vào việc bàn giao hai dự án Opal Boulevard và Gem Sky World. Hai dự án này đóng góp hơn 81% vào tổng LNTT, trong khi mảng dịch vụ đóng góp 19%.

**Mảng bán hàng hồi phục.** DXG đã bán khoảng 420 đơn vị sản phẩm trong Q1/2021, trong đó Gem Sky World chiếm 77%. Ngoài ra, dự án St. Moritz đã được cất nóc từ ngày 08/04, và kỳ vọng sẽ ghi nhận lợi nhuận vào 2H21. Tổng quỹ đất hiện nay của DXG là 2.295ha, tăng 5ha trong Q1/2021 đến từ dự án Opal Central Park, nằm tại Bình Dương, gần quốc lộ 13. Ban lãnh đạo ước tính sẽ có gần 6,000 căn sẽ được triển khai tại đây.

**Những sự kiện khác trong Q1/2021** bao gồm việc thành lập CTCP E&C, đây là một công ty tư vấn về các thủ tục pháp lý, thiết kế và phát triển dự án. Công ty con vừa thành lập này sẽ kết hợp với DXS tạo thành một hệ sinh thái tư vấn dịch vụ cho Đất Xanh. Ngoài ra, DXG vừa ký một hợp đồng hợp tác chiến lược với McKinsey và xem đây như là một đơn vị tư vấn cốt lõi đối với chiến lược 10 năm của Tập đoàn.

**Kế hoạch năm 2021 đầy tham vọng.** DXG dự kiến sẽ triển khai 5 dự án trong nửa cuối năm 2021: Opal Skyline (~1.630 căn), Opal Central Park (~6.000 căn), Opal Skyview (~170 căn), Lux Star (~840 căn) và Gem Riverside (~3.181 căn).

**Cập nhật tình hình IPO của DXS.** Chúng tôi ước tính lượng cổ phiếu chào bán có giá trị khoảng 2,3 nghìn tỷ đồng (tương đương 1 tỷ USD). Trong đó, cổ đông hiện hữu chào bán 35 triệu cổ phiếu và 35 triệu cổ phiếu mới được phát hành, tương đương khoảng 20% tổng lượng cổ phiếu. Lãnh đạo DXG cho biết Bản Việt và Dragon là hai trong số những nhà đầu tư tổ chức chính. Ngày giao dịch cuối cùng để đăng ký mua cổ phiếu là ngày 19/04. DXS dự kiến sẽ niêm yết trên sàn HOSE vào ngày 23 hoặc 24/05.

### Quan điểm:

**Việc DXS IPO thành công sẽ giúp làm giảm áp lực lên dòng tiền của DXG** và hỗ trợ cho kế hoạch kinh doanh năm 2021 đầy tham vọng. Ngoài ra, việc tái khởi động dự án Gem Riverside sẽ là một chất xúc tác khác giúp hỗ trợ cho giá cổ phiếu DXG. Dự án này đã được triển khai từ Q1/2018 với mức giá bán bình quân (GBBQ) đạt 30 triệu/m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, dự án này đã bị tạm ngưng kể từ Q2/2018 do thủ tục pháp lý, đến nay GBBQ hiện nay đã hơn 55 triệu/m<sup>2</sup>.

**Một số ý kiến đã bày tỏ sự lo ngại** về xung đột lợi ích tiềm ẩn giữa các cổ đông của DXG và các công ty con của DXG, bởi vì tỷ lệ sở hữu của DXG đối với các công ty con là tương đối thấp. Tỷ lệ sở hữu của DXG đối với các công ty con của DXS chỉ khoảng 55% (DXG sở hữu 85% DXS trước khi IPO, trong đó tỷ lệ sở hữu của DXS đối với các công ty con khác nhau trung bình đạt 65%). Tỷ lệ sở hữu này sẽ giảm sau đợt IPO. Các công ty con này là bên được hưởng lợi trực tiếp từ phí bán hàng và tư vấn trong các dự án của DXG.

### ANALYST CERTIFICATION AND IMPORTANT DISCLOSURES ARE LOCATED IN APPENDIX A.

Yuanta does and seeks to do business with companies covered in its research reports. As a result, investors should be aware that the firm may have a conflict of interest that could affect the objectivity of this report. Investors should consider this report as only a single factor in making their investment decision.

---

# Appendix A: Important Disclosures

## Analyst Certification

Each research analyst primarily responsible for the content of this research report, in whole or in part, certifies that with respect to each security or issuer that the analyst covered in this report: (1) all of the views expressed accurately reflect his or her personal views about those securities or issuers; and (2) no part of his or her compensation was, is, or will be, directly or indirectly, related to the specific recommendations or views expressed by that research analyst in the research report.

## Ratings Definitions

**BUY:** We have a positive outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors add to their position.

**HOLD-Outperform:** In our view, the stock's fundamentals are relatively more attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

**HOLD-Underperform:** In our view, the stock's fundamentals are relatively less attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

**SELL:** We have a negative outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors reduce their position.

**Under Review:** We actively follow the company, although our estimates, rating and target price are under review.

**Restricted:** The rating and target price have been suspended temporarily to comply with applicable regulations and/or Yuanta policies.

Note: Yuanta research coverage with a Target Price is based on an investment period of 12 months. Greater China Discovery Series coverage does not have a formal 12 month Target Price and the recommendation is based on an investment period specified by the analyst in the report.

## Global Disclaimer

© 2020 Yuanta. All rights reserved. The information in this report has been compiled from sources we believe to be reliable, but we do not hold ourselves responsible for its completeness or accuracy. It is not an offer to sell or solicitation of an offer to buy any securities. All opinions and estimates included in this report constitute our judgment as of this date and are subject to change without notice.

This report provides general information only. Neither the information nor any opinion expressed herein constitutes an offer or invitation to make an offer to buy or sell securities or other investments. This material is prepared for general circulation to clients and is not intended to provide tailored investment advice and does not take into account the individual financial situation and objectives of any specific person who may receive this report. Investors should seek financial advice regarding the appropriateness of investing in any securities, investments or investment strategies discussed or recommended in this report. The information contained in this report has been compiled from sources believed to be reliable but no representation or warranty, express or implied, is made as to its accuracy, completeness or correctness. This report is not (and should not be construed as) a solicitation to act as securities broker or dealer in any jurisdiction by any person or company that is not legally permitted to carry on such business in that jurisdiction.

Yuanta research is distributed in the United States only to Major U.S. Institutional Investors (as defined in Rule 15a-6 under the Securities Exchange Act of 1934, as amended and SEC staff interpretations thereof). All transactions by a US person in the securities mentioned in this report must be effected through a registered broker-dealer under Section 15 of the Securities Exchange Act of 1934, as amended. Yuanta research is distributed in Taiwan by Yuanta Securities Investment Consulting. Yuanta research is distributed in Hong Kong by Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited, which is licensed in Hong Kong by the Securities and Futures Commission for regulated activities, including Type 4 regulated activity (advising on securities). In Hong Kong, this research report may not be redistributed, retransmitted or disclosed, in whole or in part or and any form or manner, without the express written consent of Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited.

Taiwan persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research  
Yuanta Securities Investment Consulting  
4F, 225,  
Section 3 Nanking East Road, Taipei 104  
Taiwan

Hong Kong persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research  
Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Ltd  
23/F, Tower 1, Admiralty Centre  
18 Harcourt Road,  
Hong Kong

Korean persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Head Office  
Yuanta Securities Building  
Euljiro 76 Jung-gu  
Seoul, Korea 100-845

---

Tel: +822 3770 3454

Indonesia persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research  
PT YUANTA SECURITIES INDONESIA  
(A member of the Yuanta Group)  
Equity Tower, 10th Floor Unit EFGH  
SCBD Lot 9  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53  
Tel: (6221) – 5153608 (General)

Thailand persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Research department  
Yuanta Securities (Thailand)  
127 Gaysorn Tower, 16th floor  
Ratchadamri Road, Pathumwan  
Bangkok 10330

Vietnam persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Research department  
Yuanta Securities (Vietnam)  
4th Floor, Saigon Centre  
Tower 1, 65 Le Loi Boulevard,  
Ben Nghe Ward, District 1,  
HCMC, Vietnam

---

# YUANTA SECURITIES NETWORK



## YUANTA SECURITIES VIETNAM OFFICE

**Head office:** 4<sup>th</sup> Floor, Saigon Centre, Tower 1, 65 Le Loi Boulevard, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC, Vietnam

### Institutional Research

**Matthew Smith, CFA**  
Head of Research  
Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3815)  
[matthew.smith@yuanta.com.vn](mailto:matthew.smith@yuanta.com.vn)

**Binh Truong**  
Deputy Head of Research (O&G, Energy)  
Tel: +84 28 3622 6868 (3845)  
[binh.truong@yuanta.com.vn](mailto:binh.truong@yuanta.com.vn)

**Tam Nguyen**  
Analyst (Property)  
Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3874)  
[tam.nguyen@yuanta.com.vn](mailto:tam.nguyen@yuanta.com.vn)

**Tanh Tran**  
Analyst (Banks)  
Tel: +84 28 3622 6868 (3874)  
[tanh.tran@yuanta.com.vn](mailto:tanh.tran@yuanta.com.vn)

**Di Luu**  
Assistant Analyst  
Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)  
[di.luu@yuanta.com.vn](mailto:di.luu@yuanta.com.vn)

### Institutional Sales

**Huy Nguyen**  
Head of Institutional sales  
Tel: +84 28 3622 6868 (3808)  
[Huy.nguyen@yuanta.com.vn](mailto:Huy.nguyen@yuanta.com.vn)

**Trung Nguyen**  
Sales Trader  
Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3890)  
[trung.nguyen2@yuanta.com.vn](mailto:trung.nguyen2@yuanta.com.vn)