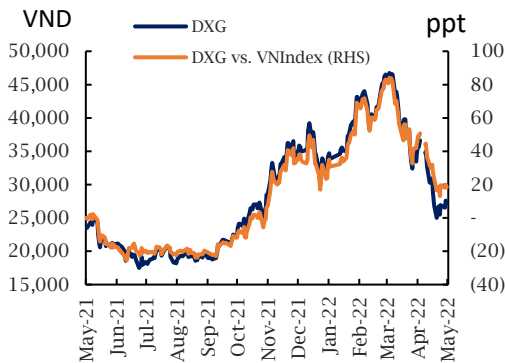


Không Đánh Giá

Đóng cửa 30/05/2022

Giá 28.200 đồng

Tương quan giá cổ phiếu với VN-Index


Vốn hóa thị trường	741 triệu USD
GTGD BQ 6T	17 triệu USD
SLCP đang lưu hành	608 triệu CP
Tỷ lệ chuyển nhượng tự do	49%
Sở hữu nước ngoài	31%
Cổ đông lớn	51%
Nợ ròng/ VCSH Q1/2022	0,15x
P/B Q1/2022 (x)	1,73x
Room ngoại còn lại	18%
Tỷ suất cổ tức	0%

Nguồn: Bloomberg, Dữ liệu doanh nghiệp
Chuyên viên phân tích:
Tâm Nguyễn

+84 28 3622 6868 ext 3874

tam.nguyen@yuanta.com.vn
Bloomberg code: YUTA

Tập Đoàn Đất Xanh

2022 – Năm bản lề

ĐHCĐ 2022: Tiêu điểm

Kế hoạch năm 2022: Doanh thu và LNST được kỳ vọng tăng nhẹ. DXG đặt mục tiêu doanh thu năm 2022 là 11,0 nghìn tỷ đồng (+9% YoY), và LNST là 1,4 nghìn tỷ đồng (+21% YoY).

Có 4 dự án được kỳ vọng sẽ hỗ trợ cho lợi nhuận năm 2022. Cụ thể, công ty đang thực hiện bàn giao Giai đoạn 3 của dự án Gem Sky World, dự án St.Moritz (gồm có 170 căn hộ cao tầng), và dự án Opal Boulevard (1.500 căn). Ngoài ra, dự án Opal Skyline (1.600 căn hộ cao tầng) hiện đã xây đến tầng 25 (trên tổng 36 tầng) và kỳ vọng sẽ bắt đầu bàn giao từ Q4/2022 hoặc đầu năm 2023.

Triển vọng tích cực từ những dự án sẽ mở bán trong năm 2022: 1) Dự án Lux Star tại Quận 7 với 560 căn hộ cao tầng, dự kiến sẽ được ra mắt vào Q4/2022. 2) Opal City View tại Bình Dương với 1.500 căn hộ cao tầng sẽ được chào bán vào Q3/2022. 3) DXG dự kiến sẽ hoàn tất hồ sơ pháp lý cho dự án Gem Riverside tại Quận 2 (3.200 căn hộ cao tầng) trong Q2/2022 và chào bán vào Q3/2022. 4) Dự án DXG Parkview tại Bình Dương với 7.000 căn hộ cao tầng sẽ được chào bán vào Q3/2022. Mặc dù đã lập kế hoạch chào bán, nhưng ban lãnh đạo sẽ ưu tiên lựa chọn thời điểm ra mắt thích hợp nhằm tối ưu hóa giá bán.

ĐHCĐ đã thông qua một số tờ trình quan trọng như sau (1) không chia cổ tức năm 2021 và chia cổ tức năm 2022 với tỷ lệ 20% mệnh giá (nhưng cổ tức được chia bằng tiền mặt hay cổ phiếu vẫn chưa được quyết định), (2) chính sách phân phối lợi nhuận năm 2022 là trích 5% LNST vào quỹ khen thưởng phúc lợi và chia 20% phần LNST tăng thêm so với kế hoạch đề ra cho hội đồng quản trị và ban điều hành, (3) điều chỉnh ngành nghề đăng ký kinh doanh để nới "room" ngoại lên 50%.

Tờ trình về việc phát hành trái phiếu cũng đã được thông qua, với giá trị tối đa là 300 triệu USD và mục đích sử dụng (theo tờ trình). Một vài điều khoản và điều kiện chính của trái phiếu là (1) loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi/ không chuyển đổi quốc tế và không kèm chứng quyền, (2) kỳ hạn lên đến 60 tháng, (3) loại tiền tệ sử dụng để phát hành là USD, và (3) đối tượng phát hành là các nhà đầu tư nước ngoài.

Chủ tịch HĐQT của DXG cho rằng thanh khoản và nguồn vốn dồi dào là những yếu tố quan trọng trong giai đoạn này, thêm vào đó những yếu tố này thậm chí còn quan trọng hơn lợi nhuận trong ngắn hạn. Ông chia sẻ rằng với tình hình thị trường bất động sản của 2 tháng trước đây rất khó để có thể tiếp cận và đặt vấn đề với chủ đất, nhưng hiện nay mỗi ngày DXG lại nhận được rất nhiều bản chào bán dự án. Cho rằng đây là cơ hội để sở hữu những quỹ đất đẹp với mức giá hợp lý, ông rất tự tin về triển vọng dài hạn của công ty khi việc phát hành trái phiếu có thể sẽ hoàn tất trong Q2/2022, và giải ngân trong Q3/2022.

Ngoài ra, quỹ đất của DXG được xây dựng từ nhu cầu thực của thị trường. DXG có 10 dự án phát triển trong ngắn hạn tại TP.HCM, tương ứng với 17% tổng diện tích quỹ đất của công ty và chiếm 25% tổng giá trị. Bên cạnh đó, quỹ đất tại tỉnh Bình Dương chiếm 13% tổng quỹ đất và 44% tổng giá trị, và tại Đồng Nai chiếm 70% tổng quỹ đất và 32% tổng giá trị. Các dự án tại tỉnh Bình Dương và Đồng Nai của DXG đều nằm gần với các cơ sở hạ tầng giao thông trong tương lai (như đường cao tốc và sân bay) và chỉ cách TP.HCM 30 phút di chuyển.

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: 4th 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

Tanh Tran

Analyst (Banks)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3874)

tanh.tran@yuanta.com.vn

Di Luu

Assistant Analyst

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)

di.luu@yuanta.com.vn

Binh Truong

Deputy Head of Research (O&G, Energy)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)

binh.truong@yuanta.com.vn

Tam Nguyen

Analyst (Property)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3874)

tam.nguyen@yuanta.com.vn

Institutional Sales

Tuan-Anh Nguyen

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3909)

anh.nguyen2@yuanta.com.vn

Dat Bui

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3941)

dat.bui@yuanta.com.vn

Trung Nguyen

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3890)

trung.nguyen2@yuanta.com.vn

Vi Truong

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3940)

vi.truong@yuanta.com.vn