

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH (HOSE – DXG)**

**KHUYẾN NGHỊ:**

**KHÔNG**

Giá kỳ vọng (VND)	N/A
Giá thị trường (18/03/2019)	24,300
Lợi nhuận kỳ vọng	N/A

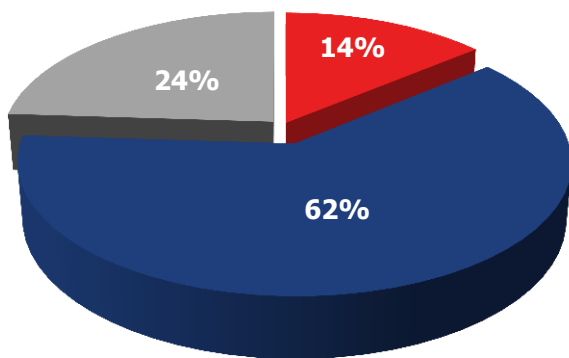
**Bộ phận phân tích**

028 38 270 527  
research@tcsc.vn

**TỔNG QUAN CÔNG TY**

Ngành nghề	Bất động sản
Vốn điều lệ	3,498 tỷ
Vốn hóa	8,500 tỷ
Tăng trưởng DT 3 năm	49.35%
Tăng trưởng LNST 3 năm	56.95%
Cổ tức	22% cổ phiếu
PE trailing	7.2x

**CƠ CẤU CỔ ĐÔNG**



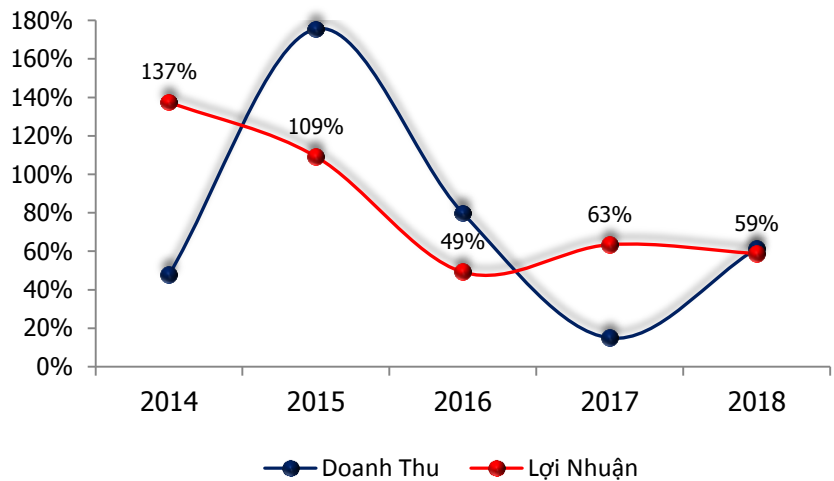
■ Ban lãnh đạo ■ Cổ đông lớn ■ Khác

Trong ngày 16/03/2019, chúng tôi có tham dự buổi ĐHCĐ thường niên của DXG. Qua buổi gặp gỡ, chúng tôi xin cập nhật một số thông tin trọng yếu như sau:

**Kết quả kinh doanh năm 2018**

Kết thúc năm 2018, doanh thu và lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt 4,645 tỷ (+61% YoY) và 1,178 tỷ (+59% YoY), hoàn thành 92.91% kế hoạch doanh thu và 110.34% kế hoạch lợi nhuận.

**TĂNG TRƯỞNG DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN DXG**



Trong năm 2018, ngoài các dự án đang tiếp tục triển khai, DXG quyết định đầu tư thêm 2 dự án phát triển quỹ đất và 8 dự án thứ cấp.

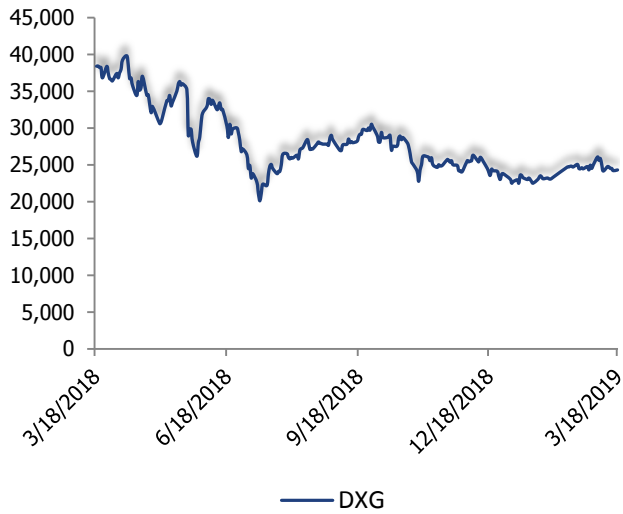
**Cổ đông thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2019**

Tại ĐHCĐ, ban lãnh đạo đề ra kế hoạch doanh thu và lợi nhuận sau thuế 2019 lần lượt là 5,000 tỷ đồng và 1,200 tỷ đồng. Với kế hoạch này, doanh thu và lợi nhuận lần lượt tăng trưởng 7.43% và 1.87% so với cùng kỳ năm ngoái. Ban lãnh đạo cho biết năm 2019 sẽ là năm bản lề để bước vào giai đoạn tăng trưởng mới 2020 – 2023.

**Thực hiện chi trả cổ tức cho năm 2018, ESOP và phát hành mới dành cho các cổ đông hiện hữu.**

Theo kế hoạch đề ra, DXG sẽ chi trả cổ tức theo tỷ lệ 22% bằng cổ phiếu. Công ty dự kiến không trả cổ tức bằng tiền mặt trong những năm tới do DXG đang trên đà phát triển, cần phải đầu tư và huy động thêm vốn. Bên cạnh đó, công ty cũng thông qua việc phát hành ESOP với số lượng dự kiến là 6 triệu cp (chiếm 1.72% số lượng cổ phiếu đang lưu hành). Ngoài ra, trong năm 2019 công ty dự kiến sẽ chào

## DIỄN BIẾN GIÁ CỔ PHIẾU



bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 4:1 với mức giá chào bán là 10,000đ/cp. Số tiền thu về dự kiến sẽ dùng để tài trợ cho dự án Gem Riverside. Công ty sẽ tiếp tục triển khai kế hoạch phát hành 1.4 nghìn tỷ trái phiếu chuyển đổi đã được cổ đông thông qua trước đó

**Ban lãnh đạo khẳng định DXG không bị ảnh hưởng bởi vụ điều tra dự án LuxGarden, chia sẻ tham vọng và mục tiêu của DXG trong những năm sắp tới.**

Tại ĐHCĐ, ban lãnh đạo DXG khẳng định công ty không bị ảnh hưởng bởi đợt điều tra tại dự án LuxGarden. Hiện tại dự án đã bàn giao 100% và đang trong quá trình làm sổ hồng cho người mua.

Ngoài ra, ban lãnh đạo cũng chia sẻ về mục tiêu và hướng đi sắp tới của doanh nghiệp. Cụ thể, chiến lược phát triển của công ty sẽ bao gồm 5 lĩnh vực chính: môi giới bất động sản, đầu tư phát triển dự án, xây dựng, vật liệu và công nghiệp. Công ty sẽ tập trung tối ưu hóa từng mảng và niêm yết lên sàn chứng khoán. Ban lãnh đạo cho biết chậm nhất vào quý 1/2020 sẽ niêm yết mảng môi giới bất động sản DXG lên sàn.

## TỔNG HỢP CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ số tài chính	2015	2016	2017	2018
P/E cơ bản	9.01	11.92	10.12	7.22
P/B	1.80	1.90	1.93	1.70
EPS cơ bản (VNĐ)	2,698	2,038	2,402	3,366
Giá trị sổ sách/ 1 CP (VNĐ)	15,080	13,908	15,278	17,645
Tỷ suất lãi gộp	47.27%	41.96%	60.08%	56.29%
Tỷ suất EBIT	27.95%	25.66%	41.20%	39.50%
Tỷ suất EBITDA	28.21%	25.98%	41.73%	40.03%
Tỷ suất LN ròng	31.96%	26.51%	37.70%	37.09%
ROE	23.68%	20.24%	18.33%	21.72%
ROA	11.74%	11.76%	9.49%	9.82%
Tỷ suất thanh toán hiện thời	1.97	3.03	2.37	2.31
Tỷ suất thanh toán nhanh	1.21	2.41	1.38	1.38
Tổng nợ phải trả/ Tổng tài sản	0.50	0.36	0.55	0.55
Tổng nợ/ Vốn CSH	1.02	0.57	1.21	1.21

## TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH NHIỆM

Các thông tin và nhận định trong báo cáo này được cung cấp bởi TCSC dựa vào các nguồn thông tin mà TCSC coi là đáng tin cậy, có sẵn và mang tính hợp pháp. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo tính chính xác hay đầy đủ của các thông tin này.

Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này cần lưu ý rằng các nhận định trong báo cáo này mang tính chất chủ quan của chuyên viên phân tích TCSC. Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

TCSC có thể dựa vào các thông tin trong báo cáo này và các thông tin khác để ra quyết định đầu tư của mình mà không bị phụ thuộc vào bất kì ràng buộc nào về mặt pháp lý đối với các thông tin đưa ra.

Báo cáo này không được phép sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công. Xin vui lòng ghi rõ nguồn trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này. Các thông tin có liên quan đến chứng khoán khác hoặc các thông tin chi tiết liên quan đến cổ phiếu này có thể được xem tại hoặc sẽ được cung cấp khi có yêu cầu chính thức.

### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH CÔNG (TCSC)**

#### **Phòng phân tích**

Lầu 2, Số 6 Hồ Tùng Mậu, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (028) 38270527 | Fax: (028) 38218010

E-mail: [info@tcsc.vn](mailto:info@tcsc.vn)

Web: [www.tcsc.vn](http://www.tcsc.vn)