



STOCKDAILY



Website: vnindex1800.vn



SĐT: 0972 878 360



Mail: thanhct1@ssi.com.vn

KHUYẾN NGHỊ MUA CỔ PHIẾU: DXG (Hose) - CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

DXG: “RỒNG XANH TÁI SINH”

- Ngày khuyến nghị: **31/01/2025**
 - Giá mục tiêu: **25,500 VND**
 - Mức tăng trưởng kỳ vọng: **61 %**
- Giá hiện tại: **15.800 VND**
Thời gian nắm giữ: **12 Tháng**.

1. Tổng Quan Doanh Nghiệp

- Giới thiệu về doanh nghiệp: Được thành lập năm 2003, Tập đoàn Đất Xanh (DXG) là một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam, với quỹ đất hơn 2.100 ha (31 dự án) và hệ sinh thái toàn diện từ đầu tư, phát triển dự án đến môi giới.
- Vị thế thị trường: DXG sở hữu danh mục dự án đa dạng và có vị thế vững chắc tại các khu vực trọng điểm như TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai.
- Điểm mạnh chính: Quỹ đất lớn, kinh nghiệm lâu năm, hệ thống phân phối lớn.

2. Phân Tích Tài Chính

VND

Chỉ số	2021	2022	2023	2024
Doanh thu	10,131,420,687,101	5,555,817,962,463	3,724,825,944,342	4,736,817,810,582
Tăng trưởng (%)	249%	-45%	-33%	27%
LNST của CĐ công ty mẹ	1,157,260,328,331	214,869,190,226	171,983,289,231	252,562,328,236
Tăng trưởng lợi nhuận (%)	333%	-81%	-20%	47%
EPS (VND)	1,878	351	281	350
P/E	6.87	53.39	54.25	47.20
P/B	0.88	1.24	0.99	1.14
Nợ/VCSH	1.11	1.15	1.03	0.92

DXG vượt qua khó khăn, tín hiệu phục hồi tích cực trong 2024:

Số liệu cho thấy khá rõ 03 năm đầy thách thức về tài chính của DXG, nhưng tín hiệu tích cực đã quay trở lại trong năm 2024. Doanh thu tăng trưởng mạnh mẽ 27%, trong khi tỷ lệ Nợ/Vốn chủ giảm sâu về mức an toàn, củng cố nền tảng tài chính vững chắc. Điều này cho thấy DXG đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất và đang trên đà phục hồi mạnh mẽ.





3. Luận Điểm Đầu Tư (Luận điểm chính)

3.1 Yếu tố thúc đẩy tăng trưởng: DXG đang mở bán các dự án lớn như *The Prive (Gems Riverside)* và tái khởi động *Gems Skyworld*, với pháp lý đã được hoàn thiện.

- *The Prive (Gems Riverside)* Quy mô dự án bao gồm 12 toà CC cao tầng với 3.175 căn hộ giá bán ước tính 80-90 triệu/m² (chưa VAT) tại TP. Thủ Đức. Ước tính *The Prive* mang về DT 25.000 tỷ cho DXG trong vòng 3 năm tới. Chi phí giá vốn dự bao gồm CP tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí bán hàng ước tính của dự án 12.500 tỷ. Như vậy ước tính *The Prive* có thể mang về LN ròng Trước thuế cho DXG khoảng 11.500-13.000 tỷ trong 3 năm tới (Tương đương 80% vốn hóa DXG hiện tại)

- *Gems Skyworld*: Quy mô dự án rộng 92 Ha với 4.000 căn nhà ở thấp tầng tại Long Thành, dự án đã bán hơn 2.300 căn và đã bàn giao khoảng 1.850 căn. Sân bay Long Thành tiếp tục là yếu tố thúc đẩy tốc độ phát triển dự án.

Dự án tiềm năng phát triển trong 3 năm tới của DXG:

Dự án	Vị trí	Quy mô	Tiến độ
<i>The Prive (Gems Riverside)</i>	TP. Thủ Đức	6,7 ha với 3.175 căn hộ, 381.000 m ² sàn	Hoàn thành móng 04/2025, mở bán Q2/2025
<i>Gems Skyworld</i>	Đồng Nai	92 ha, 4.000 căn hộ	Tái khởi động cuối 2025, bán 200-250 căn
<i>Opal Luxury</i>	Bình Dương	8,6 ha	Chờ tính phí sử dụng đất, hoàn thành 05/2025
<i>Datxanhhomes Park View</i>	Thuận An, Bình Dương	5,13 ha	Pháp lý hoàn thiện, dự kiến bán từ 2026
<i>Opal CityView</i>	Thủ Dầu Một, Bình Dương	9.700 m ²	Đang xin quy hoạch 1/500, bán từ 2026

*** Đánh giá khả quan dự án *The Prive*:** Trước bối cảnh nhu cầu nhà ở tại TP.HCM không ngừng tăng cao trong khi nguồn cung ngày càng khan hiếm, các dự án cao tầng lân cận như *Eaton Park* và *Global City* đang được chào bán với mức giá dao động từ 120 - 150 triệu đồng/m². Trong bối cảnh đó, nếu *The Prive* mở bán với mức giá 80 - 90 triệu đồng/m², đây sẽ là một lợi thế cạnh tranh lớn, hứa hẹn thu hút sự quan tâm mạnh mẽ từ thị trường và đảm bảo tỷ lệ hấp thụ cao.

3.2 Khó khăn qua đi, vươn mình thức giấc: Ngành Bất động sản trải qua 3 năm biến động đầy khó khăn, DXG cũng không nằm ngoại lệ tuy nhiên tình hình tài chính đã có nhiều biến chuyển tích cực:

- Hệ số Nợ/Vốn chủ giảm từ 1.57 lần về mức 0.92 lần tương tự thì hệ số Nợ vay (NH+DH)/ Vốn chủ giảm từ 0.65 lần về mức 0.43 lần => Là mức thấp nhất trong 7 năm qua của DXG và về mức tương đối an toàn với một doanh nghiệp BĐS.

- Dòng tiền hoạt động sẽ trở lại mạnh mẽ ngay sau khi mở bán *The Prive*: Dự án dự kiến mở bán trong tháng 4,5/2025 ngay sau khi hoàn thành phần móng công trình, do đó DXG sẽ có ngay dòng tiền từ người mua Căn hộ đóng theo tiến độ và bắt đầu ghi nhận doanh thu từ cuối năm 2026.

3.3 Mảng môi giới BĐS hoạt động tích cực trở lại từ năm 2025: DXS dẫn đầu thị trường Môi giới BĐS trong năm 2024 chiếm 30-35% tổng thị phần, với kỳ vọng thị trường BĐS phục hồi tích cực trong năm 2025 và bán dự án DXH Reiverside cho công ty mẹ chúng tôi dự báo LN mảng Môi giới BĐS sẽ đóng góp 300 tỷ LNST cho DXG tương đương 170 tỷ LNST cho cổ đông Công ty mẹ.

3.4 Quan điểm đầu tư: DXG có tiềm năng tăng giá nhờ sự phục hồi của thị trường bất động sản và quỹ đất lớn.



4. Rủi Ro Đầu Tư

- 4.1 Rủi ro ngành:** Ảnh hưởng từ chính sách tín dụng, lãi suất và nhu cầu thị trường.
- 4.2 Rủi ro doanh nghiệp:** Tiến độ triển khai dự án và khả năng tiêu thụ sản phẩm.
- 4.3 Rủi ro thị trường:** Biến động kinh tế vĩ mô, cạnh tranh trong ngành.
- 4.4 Rủi ro pha loãng:** ngày 02/04 140 triệu cổ phiếu phát hành giá 12.000 vnd về giao dịch khiến cổ phiếu bị pha loãng tạo áp lực cung lớn.

5. Kết Luận Và Khuyến Nghị

*** Dự án 'The Prive' sẽ là điểm nhấn chính của DXG, sự hồi sinh trở lại của dự án sau 6 năm vướng mắc pháp lý sẽ là động lực giúp DXG tăng trưởng mạnh mẽ trong 3 năm tới. Hiện tại The Prive đã hoàn thành Pháp Lý, GPXD và chuẩn bị mở bán trong tháng 05/2025 đúng thời điểm nhu cầu nhà ở chung cư tại tp.HCM đang rất cao. Với Doanh Thu và LN ròng ước tính từ dự án lần lượt đạt 25.000 tỷ và 11.500 tỷ trong 3 năm tới sẽ giúp DXG vượt mình thức giấc "xác lập mức Doanh Thu và Lợi Nhuận kỷ lục" trong năm 2026,2027***

- Mức giá mục tiêu: **25.500 VND**
- Thời gian nắm giữ khuyến nghị: **12 tháng**
- Hành động đề xuất: **Mua từng phần và Nắm giữ** chi tiết vui lòng liên hệ !

6. Thông Tin Người Phân Tích

- Họ và tên: Cao Tiến Thành Chức vụ: Chuyên gia tư vấn
- Công ty: Công ty cổ phần chứng khoán SSI
- Email liên hệ: thanhct1@ssi.com.vn – SĐT: 0972 878 360

Lưu ý: Báo cáo này chỉ mang tính chất tham khảo và không phải là khuyến nghị đầu tư chính thức, thông tin mới nhất chúng tôi sẽ cập nhật trong Zoom Zalo Khách hàng!.

MỞ TÀI KHOẢN NGAY ĐỂ CẬP NHẬT THÔNG TIN VÀ CƠ HỘI ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU **DXG CÙNG CHÚNG TÔI!**

Scan Mở Tài Khoản

Cập nhật tin tức tại zoom khách hàng



CÙNG CHÚNG TÔI XÂY DỰNG CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ VÀO CỔ PHIẾU **DXG NGAY HÔM NAY!**