

21/04/2020

Chuyên viên phân tích Bất động sản
Phạm Hoàng Bảo Nga
ngaphb@kbsec.com.vn

CTCP Tập đoàn Đất Xanh (DXG)

Hoạt động kinh doanh bị gián đoạn do ảnh hưởng của dịch Covid-19

Lợi nhuận Quý 1/2020 sụt giảm 78% so với cùng kỳ

- Doanh thu quý 1/2020 đạt 602 tỷ VND, giảm 60% yoy và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 68 tỷ VND, giảm 78% yoy. Trong đó, doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi là bán căn hộ và Đất nền chỉ đạt 23 tỷ VND, giảm tới 97% so với cùng kỳ năm 2019 và chỉ đóng góp gần 4% vào tổng doanh thu.
- Các yếu tố, bao gồm (1) Ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19; và (2) Những vấn đề pháp lý còn vướng mắc khiến gián đoạn các hoạt động kinh doanh, xây dựng và bàn giao sản phẩm.

Hàng tồn kho và nợ vay tiếp tục tăng

- Tính đến thời điểm cuối quý 1/2020, hàng tồn kho của DXG đạt 8,552 tỷ VND, tăng 26% so với cuối năm 2019, phần lớn là bất động sản dở dang. Trong đó, KDC Long Thành là dự án có giá trị tồn kho cao nhất lên tới 3,211 tỷ VND, tăng gần gấp đôi so với đầu kỳ.
- Hàng tồn kho tăng khiến cho dòng tiền từ hoạt động kinh doanh âm 1,484 tỷ VND. Dòng tiền HĐKD của DXG liên tục âm trong các năm qua, phản ánh sự thiếu hụt nguồn tiền trong hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.
- Cuối quý 1/2020, nợ vay của DXG là 5,610 tỷ VND, tăng 28% so với đầu kỳ, trong đó phần lớn là nợ vay dài hạn bao gồm 1,169 tỷ vay ngân hàng và 4,441 tỷ vay qua phát hành trái phiếu để bổ sung nguồn vốn tài trợ cho dự án. Tỷ lệ nợ vay/VCSH của DXG hiện là 0.62 lần, cao hơn so với mức bình quân của các doanh nghiệp BĐS.

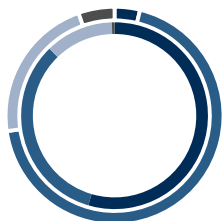
Tiếp tục mở bán các dự án trong quý 2 và quý 3/2020

- Dự án KDC Long Thành có diện tích 92ha nằm tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Đây là một trong những dự án trọng điểm được DXG đầu tư và kỳ vọng nhanh chóng đem lại lợi nhuận cho Tập đoàn. Dự án hiện đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và dự định sẽ được mở bán trong tháng 6 hoặc tháng 7/2020.
- Ngoài dự án KDC Long Thành, một số dự án khác của Tập đoàn như St. Moritz, Opal Skyline, Opal Cityview dự kiến sẽ được mở bán trong quý 2 và quý 3.



Biểu đồ 1. Cơ cấu doanh thu

- Bán căn hộ và đất nền
- Dịch vụ môi giới BĐS
- Hợp đồng xây dựng
- Dịch vụ quản lý

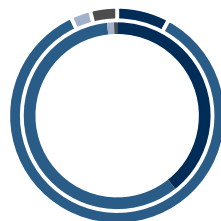


Vòng ngoài: 1Q2020
Vòng trong:

Nguồn: DXG, KBSV

Biểu đồ 2. Cơ cấu lợi nhuận

- Bán căn hộ và đất nền
- Dịch vụ môi giới BĐS
- Hợp đồng xây dựng
- Dịch vụ quản lý



Vòng ngoài: 1Q2020
Vòng trong:

Nguồn: DXG, KBSV

KHOẢNG PHÂN TÍCH CÔNG TY CHỨNG KHOẢN KB VIỆT NAM

Giám đốc Khối Phân Tích – Nguyễn Xuân Bình

binhnx@kbsec.com.vn

Phân tích Ví mô & Chiến lược Thị trường

Giám đốc Kinh tế Ví mô & Chiến lược thị trường – Trần Đức Anh

anhdt@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Ví mô – Thái Thị Việt Trinh

trinhhtt@kbsec.com.vn

Chuyên viên Chiến lược Thị trường – Lê Anh Tùng

tungla@kbsec.com.vn

Phân tích Doanh nghiệp (Hà Nội)

Giám đốc Phân tích Doanh nghiệp (Hà Nội) – Dương Đức Hiếu

hieudd@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Công nghệ & Logistics – Nguyễn Anh Tùng

tungna@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Bất động sản – Phạm Hoàng Bảo Nga

ngaphb@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Năng lượng & Vật liệu xây dựng – Lê Thành Công

congtl@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Ngân hàng Tài chính – Nguyễn Thị Thu Huyền

huyenntt@kbsec.com.vn

Phân tích Doanh nghiệp (Hồ Chí Minh)

Giám đốc Phân tích Doanh nghiệp (Hồ Chí Minh) – Harrison Kim

harrison.kim@kbf.com

Chuyên viên Phân tích Hàng tiêu dùng & Bán lẻ – Đào Phúc Phương Dung

dungdpp@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Thủy sản & Dược phẩm – Nguyễn Thanh Danh

danhnt@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Dầu Khí & Hóa chất – Nguyễn Vinh

vinhn@kbsec.com.vn

Bộ phận Marketing Research

Chuyên viên Marketing Hàn Quốc – Seon Yeong Shin

shin.sy@kbsec.com.vn

CTCP CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM (KBSV)

Trụ sở chính:

Địa chỉ: Tầng G, tầng 2 và 7, Tòa nhà Sky City số 88 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại: (+84) 24 7303 5333 - Fax: (+84) 24 3776 5928

Chi nhánh Hà Nội:

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà VP, số 5 Điện Biên Phủ, Quận Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại: (+84) 24 7305 3335 - Fax: (+84) 24 3822 3131

Chi nhánh Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: Tầng 2, TNR Tower Nguyễn Công Trứ, 180-192 Nguyễn Trứ, Q1, TP Hồ Chí Minh
Điện thoại: (+84) 28 7303 5333 - Fax: (+84) 28 3914 1969

Chi nhánh Sài Gòn:

Địa chỉ: Tầng 1, Saigon Trade Center, 37 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Q1, Hồ Chí Minh
Điện thoại: (+84) 28 7306 3338 - Fax: (+84) 28 3910 1611

LIÊN HỆ

Trung Tâm Khách hàng Tổ chức: (+84) 28 7303 5333 – Ext: 2656

Trung Tâm Khách hàng Cá nhân: (+84) 24 7303 5333 – Ext: 2276

Email: ccc@kbsec.com.vn

Website: www.kbsec.com.vn

Hệ thống khuyến nghị

Hệ thống khuyến nghị đầu tư cổ phiếu

(dựa trên kỳ vọng tăng giá tuyệt đối trong 6 tháng tới)

Mua:	Nắm giữ:	Bán:
+15% hoặc cao hơn	trong khoảng +15% và -15%	-15% hoặc thấp hơn

Hệ thống khuyến nghị đầu tư ngành

(dựa trên kỳ vọng tăng giá tuyệt đối trong 6 tháng tới)

Khả quan:	Trung lập:	Kém khả quan:
Vượt trội hơn thị trường	Phù hợp thị trường	Kém hơn thị trường

Ý kiến trong báo cáo này phản ánh đánh giá chuyên môn của (các) chuyên viên phân tích kể từ ngày phát hành và dựa trên thông tin và dữ liệu thu được từ các nguồn mà KBSV cho là đáng tin cậy. KBSV không tuyên bố rằng thông tin và dữ liệu là chính xác hoặc đầy đủ và các quan điểm được trình bày trong báo cáo này có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Khách hàng nên độc lập xem xét các trường hợp và mục tiêu cụ thể của riêng mình và tự chịu trách nhiệm về các quyết định đầu tư của mình và chúng tôi sẽ không có trách nhiệm đối với các khoản đầu tư hoặc kết quả của chúng. Những tài liệu này là bản quyền của KBSV và không được sao chép, phân phối lại hoặc sửa đổi mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của KBSV. Nhận xét và quan điểm trong báo cáo này có tính chất chung và chỉ nhằm mục đích tham khảo và không được phép sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.

