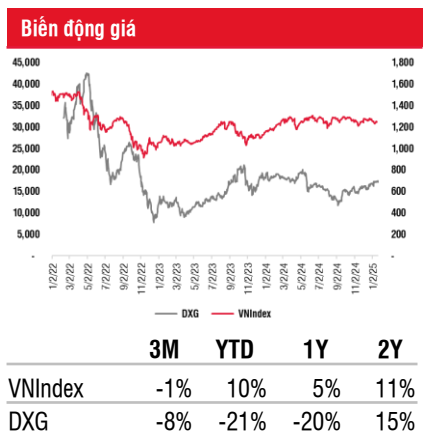




Cập nhật hợp báo KQKD Q4/2024 và triển vọng năm 2025

Ngày báo cáo: 22/01/2025
Giá CP ngày 22/01/2025: 14.700 đồng
NGÀNH: **BẤT ĐỘNG SẢN**
TPPT: **Trịnh Anh Tuấn**
Email: tuanta2@ssi.com.vn
SĐT: +84-24 3936 6321 ext.8713

Chỉ tiêu cơ bản	
Vốn hóa (tỷ đồng):	12.801
KLGDTB 3 tháng (CP):	15.132.414
Giá Cao/Thấp nhất 52W:	19,9/11,7
Tỷ lệ SHNN(%):	18,96%
Tỷ lệ sở hữu NN (%):	0,00%



Nguồn: SSI Research

Thông tin cơ bản về công ty
Được thành lập bởi ông Lương Trí Thìn vào năm 2003, Tập đoàn Đất Xanh đã trở thành một trong những chủ đầu tư và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam. Sau gần 20 năm phát triển, Tập đoàn Đất Xanh đang tích cực mở rộng quy mô trong ngành bất động sản, cung cấp căn hộ cho hàng trăm nghìn gia đình trên khắp cả nước. Hiện tại DXG dự kiến đầu tư 31 dự án với tổng quỹ đất lên tới 2.100 ha.

- **Kết quả kinh doanh quý 4/2024 tốt hơn nhờ bàn giao các căn hộ của Gems Skyworld:** Doanh thu đạt 1,5 nghìn tỷ đồng, tăng 48% so với quý trước và 7,1% svck. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ (NPATMI) đạt 154 tỷ đồng, tăng đáng kể 397% so với quý trước và 228% svck, nhờ bàn giao 143 căn hộ tại Gems Skyworld.
- **Tổng kết năm 2024:** Doanh thu và NPATMI lần lượt đạt 4,69 nghìn tỷ đồng và 250 tỷ đồng, tăng 25,8% và 45,3% svck, vượt kế hoạch của công ty lần lượt 120% và 111%, chủ yếu nhờ lợi nhuận từ CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh và bàn giao căn hộ tại Opal Skyline và Gems Skyworld.
- **Triển vọng tích cực cho năm 2025 với việc mở bán DXH Riverside và Gems Skyworld:** DXG dự kiến mở bán DXH Riverside tại Thành phố Thủ Đức và tái khởi động Gems Skyworld tại Đồng Nai. Các dự án chính như DXH Riverside và các dự án tại Bình Dương đang tiến triển tốt, dự kiến bắt đầu bán hàng vào năm 2025.
- **Chúng tôi không khuyến nghị với DXG nhưng cổ phiếu có tiềm năng tăng giá từ việc mở bán các dự án mới trong 2025.** Chúng tôi tin rằng DXG đang ở vị thế tốt để hưởng lợi từ sự phục hồi của thị trường bất động sản miền Nam Việt Nam, với các dự án chính đã nhận được phê duyệt pháp lý và sẵn sàng mở bán vào năm 2025.

Cập nhật dự án bất động sản:

DXH Riverside (Gems Riverside): Nằm ở thành phố Thủ Đức, dự án căn hộ này có tổng diện tích sàn xây dựng là 381.000 m² và bao gồm 3.175 căn hộ (với diện tích bán ròng ước tính là 71 m² mỗi căn). Sau khi nhận được giấy phép xây dựng vào tháng 9/2024, DXG đã bắt đầu đầu thầu lựa chọn nhà thầu xây dựng phần móng và tầng hầm, dự kiến hoàn thành phần móng vào tháng 4/2025. Dự án dự kiến sẽ nhận được giấy phép bán hàng sau khi hoàn thành phần móng trong tháng 4 hoặc tháng 5/2025.

Các dự án lân cận do các chủ đầu tư khác phát triển như Eaton Park và Global City (phần cao tầng), hiện có giá thị trường khoảng 120-150 triệu đồng/m², và DXG dự đoán giá mở bán tương tự cho DXH Riverside. Tổng chi phí đã đầu tư cho dự án, bao gồm chi phí mua lại dự án và tiền sử dụng đất của dự án khoảng 2 nghìn tỷ đồng tính đến cuối Q3/2024.

DXG dự định bán tất cả các căn hộ của dự án trong năm 2025. Với giá mở bán dự kiến cao, DXG có thể gặp khó khăn trong việc bán hàng nhưng có thể đạt được lợi nhuận tốt hơn nhiều so với trước đây. Để thúc đẩy bán hàng, DXG dự định hợp tác với năm ngân hàng để hỗ trợ khách hàng với các điều khoản vay tốt.

Dự án dự kiến sẽ hoàn thành và bàn giao căn hộ từ cuối năm 2026 đến năm 2027.

Gems Skyworld: Dự án rộng 92 ha này cung cấp hơn 4.000 căn hộ để bán. DXG đã bán hơn 2.300 căn và bàn giao khoảng 1.850 căn vào cuối năm 2024. Tất cả các căn hộ chưa bán còn lại đã đáp ứng các yêu cầu để ký hợp đồng mua bán. Trong nửa cuối năm 2025, DXG dự định tái khởi động dự án với mục tiêu bán 200-250 căn.

Các dự án tại Bình Dương: DXG có 4 dự án tại Bình Dương, trong đó 3 dự án có tiến độ pháp lý tốt.

- **Dự án Opal Luxury (8,6 ha):** Đang chờ tính phí sử dụng đất, dự kiến hoàn thành vào tháng 5/2025.
- **Datxanhhomes Park View tại Thành phố Thuận An (5,13 ha):** Dự án đã nhận được tất cả các phê duyệt pháp lý quan trọng, chẳng hạn như giấy phép đầu tư và quy hoạch 1/500, vào năm 2024. DXG dự kiến sẽ tính phí sử dụng đất vào quý 3 năm 2025 và bắt đầu bán hàng vào năm 2026.
- **Opal CityView tại Thành phố Thủ Dầu Một (9.700 m²):** Dự án đã nhận được giấy phép đầu tư và hiện đang xin quy hoạch 1/500 trong Q2/2025. DXG dự kiến sẽ nhận được giấy phép xây dựng vào cuối năm 2025 và bắt đầu bán hàng vào năm 2026.

CAM KẾT PHÂN TÍCH

Chuyên viên phân tích trong báo cáo này cam kết rằng (1) quan điểm thể hiện trong báo cáo phân tích này phản ánh chính xác quan điểm cá nhân đối với chứng khoán và/hoặc tổ chức phát hành và (2) chuyên viên phân tích đã/ đang/sẽ được miễn trách nhiệm bồi thường trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến khuyến nghị cụ thể hoặc quan điểm trong báo cáo phân tích này.

KHUYẾN NGHỊ

Mua: Ước tính tiềm năng tăng giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Khả quan: Ước tính tiềm năng tăng giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Trung lập: Ước tính tiềm năng tăng giá tương đương so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Kém khả quan: Ước tính tiềm năng giảm giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Bán: Ước tính tiềm năng giảm giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Trong một số trường hợp, khuyến nghị dựa trên tiềm năng tăng giá 1 năm có thể được điều chỉnh lại theo ý kiến của chuyên viên phân tích sau khi cân nhắc một số yếu tố thị trường có thể làm ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trong ngắn hạn và trung hạn.

TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ

Các thông tin, tuyên bố, dự báo và dự đoán trong báo cáo này, bao gồm cả các ý kiến đã thể hiện, được dựa trên các nguồn thông tin mà SSI cho là đáng tin cậy, tuy nhiên SSI không đảm bảo sự chính xác và đầy đủ của các thông tin này. Báo cáo không có bất kỳ thông tin nhạy cảm về giá chưa công bố nào. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này được đưa ra sau khi đã được xem xét kỹ càng và cẩn thận và dựa trên thông tin tốt nhất chúng tôi được biết, và theo ý kiến cá nhân của chúng tôi là hợp lý trong các trường hợp tại thời điểm đưa ra báo cáo. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này có thể thay đổi bất kỳ lúc nào mà không cần thông báo. Báo cáo này không và không nên được giải thích như một lời đề nghị hay lời kéo để đề nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán nào. SSI và các công ty con và/ hoặc các chuyên viên, giám đốc, nhân viên của SSI và công ty con có thể có vị thế hoặc có thể ảnh hưởng đến giao dịch chứng khoán của các công ty được đề cập trong báo cáo này và có thể cung cấp dịch vụ hoặc tìm kiếm để cung cấp dịch vụ ngân hàng đầu tư cho các công ty đó.

Báo cáo này không được sử dụng dưới bất kỳ mục đích thương mại nào, và không được công bố công khai trên báo chí hay bất kỳ phương tiện nào khác nếu không được sự đồng ý của SSI. Người dùng có thể trích dẫn hoặc trình chiếu báo cáo cho các mục đích phi thương mại. SSI có thể có thỏa thuận cho phép sử dụng cho mục đích thương mại hoặc phân phối lại báo cáo với điều kiện người dùng trả phí cho SSI. SSI không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay thiệt hại do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này hay nội dung báo cáo này. Việc sử dụng bất kỳ thông tin, tuyên bố, dự báo, và dự đoán nào trong báo cáo này sẽ do người dùng tự quyết định và tự chịu rủi ro.

THÔNG TIN LIÊN HỆ**Trung tâm phân tích và tư vấn đầu tư**

Hoàng Việt Phương

Giám đốc Trung Tâm phân tích và tư vấn đầu tư

phuonghv@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8729

Vĩ mô

Phạm Lưu Hưng

Kinh tế trưởng

hungpl@ssi.com.vn

SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8711

Thái Thị Việt Trinh

Chuyên viên cao cấp phân tích Vĩ mô

trinhhtt@ssi.com.vn

SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8720

Phân tích Ngành Bất động sản

Trịnh Anh Tuấn

Trưởng phòng Phân tích

tuanta2@ssi.com.vn

SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8713

Dữ liệu

Nguyễn Thị Anh Thư

Chuyên viên hỗ trợ

thunta2@ssi.com.vn

SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8702

Chiến lược thị trường

Hồ Hữu Tuấn Hiếu

Chuyên gia Chiến lược đầu tư

hieuhht1@ssi.com.vn

SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8704

Nguyễn Quốc Bảo

Chuyên viên cao cấp Chiến lược đầu tư

baong1@ssi.com.vn

SĐT: (+84 28) 3824 2897 ext. 6737