



## THỊ TRƯỜNG VẬN TRỤ VỮNG DÙ ÁP LỰC BÁN GIA TĂNG, KHỐI NGOẠI TIẾP TỤC MUA RÒNG

- Thị trường tăng mạnh đầu phiên nhưng áp lực bán gia tăng khiến đà tăng về cuối phiên giảm dần
- Nhóm ngân hàng và VHM/VRE vẫn là động lực tăng điểm chính cho thị trường.
- Tuy vậy, nhiều mã cổ phiếu đã có mức đóng cửa thấp nhất ngày như VNM VIC GAS PVD. Áp lực bán điều chỉnh dự kiến vẫn sẽ tiếp tục cao trong phiên ngày mai.
- Thanh khoản giảm: 23% thấp hơn trung bình 20 phiên, và 19% thấp hơn ngày giao dịch liền trước.
- Khối ngoại tiếp tục mua ròng, tập trung vào VRE (62 tỷ) EIVFVN30 (41 tỷ) CTG (40 tỷ)

## DXG (Tập đoàn Đất Xanh) - MỠI NGÀY 1 CỔ PHIẾU

### Cập nhật kết quả kinh doanh 2018: KHẢ QUAN

- Doanh thu và LN gộp tăng lần lượt 61% và 51% do tăng trưởng số dự án mở bán mới giai đoạn 2014-2016 là rất cao, do đó, năm 2018 là đỉnh tăng trưởng doanh thu của ngành bất động sản
- Lợi nhuận tài chính thuần tăng nhẹ từ 3 tỷ lên 16 tỷ
- Tổng chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp tăng 21% do doanh thu tăng
- Do đó, LNST tăng mạnh 57%
- Tình hình tài chính vẫn khả quan do số dư tiền mặt lớn 1,540 tỷ. Dù vậy số dư nợ vay cũng tăng 336 tỷ lên 2,865 tỷ. Số dư phải thu tăng mạnh 2,126 tỷ, nhưng không tạo ra rủi ro do đây chủ yếu là khoản trả trước cho các nhà cung cấp để phân phối các dự án bất động sản.

### Mô hình kinh doanh:

- DXG xuất phát điểm là 1 công ty môi giới bất động sản. Từ năm 2013, DXG tham gia phát triển bất động sản và xây dựng. Trong năm 2018, cơ cấu lợi nhuận gộp như sau: 75% từ môi giới, 24% từ tự phát triển bất động sản, và 1% từ xây dựng.
- DXG tập trung vào phân khúc hạng B và hạng C tại Tp.HCM và HN và hiện chiếm 16% thị phần cả nước.
- Hệ thống phân phối rộng khắp cả nước với 15 sàn giao dịch ở miền Bắc, 5 sàn tại miền Trung, và 20 sàn tại miền Nam
- Tốc độ tăng trưởng (CARG) của DXG trong 10 năm qua là rất cao với 34.3% doanh thu và 15.4% số lượng dự án bán ra.

### Triển vọng doanh nghiệp: KHẢ QUAN

- DXG và NLG có cùng lý do đầu tư do cả 2 công ty đều tập trung ở phân khúc B và C và tại khu vực Tp.HCM:
- + Triển vọng trong dài hạn (trên 5 năm) của thị trường bất động sản Việt Nam là rất khả quan do: tốc độ tăng dân số cao 1.6%/năm, tốc độ đô thị hóa lớn 34%/năm. Do đó, phát triển bất động sản tại các thành phố lớn như HCM và HN sẽ có tiềm năng tăng trưởng rất lớn, đặc biệt là phân khúc trung cấp và thấp cấp do mới chỉ đang ở giai đoạn đầu phát triển.
- + Tuy nhiên, trong ngắn hạn, lạm phát và lãi suất đang tăng nhẹ, bất động sản thường là ngành đầu tiên chịu ảnh hưởng do mức độ sử dụng nợ vay rất lớn của cả doanh nghiệp và khách hàng.
- Trong năm 2019, lợi nhuận của DXG sẽ tăng trưởng ~10% do 1) tăng trưởng mảng môi giới bds sẽ giảm chỉ còn 10% do các dự án mới mở bán trong giai đoạn 2016-2017 là rất thấp (1 dự án cần 3 năm xây dựng để có thể bàn giao cho khách hàng và ghi nhận lợi nhuận), 2) mảng phát triển bất động sản sẽ giảm 15% do số lượng dự án dự kiến bàn giao sẽ giảm trong năm 2019, và 3) DXG sẽ bán 1 số dự án để ghi nhận lợi nhuận.
- DXG đang có kế hoạch tăng vốn mạnh năm 2019 thông qua: 1) phát hành cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 22%, 2) phát hành 6 triệu cp ESOP, và 3) phát hành cổ phiếu tỷ lệ 25% với giá 10,000/cp
- Ngoài ra, chỉ số định giá của DXG đang khá hấp dẫn với PE 7.2 lần và PB 1.7 lần.

## CHỈ SỐ GIAO DỊCH

	Vn-Index	HNX	UPCOM
Đóng cửa	1005.4	109.8	56.8
Tăng/giảm (+/-)	↑ 4.1	↑ 0.3	↑ 0.2
Tăng/giảm (%)	↑ 0.41%	↑ 0.25%	↑ 0.34%
Khối lượng giao dịch (triệu cp)	198	52	14
Tổng GTGD (tỷ)	4,429	655	378
GTGD nđt nước ngoài (tỷ)	140	(8)	(19)
Số cổ phiếu tăng giá	168	79	104
Số cổ phiếu giảm giá	128	81	83
Số cổ phiếu tại tham chiếu	59	59	46
PE*	17.0	10.2	17.2
PB*	2.6	1.1	1.9
Vốn hóa (ngàn tỷ)*	3,285	204	994

\*: Dữ liệu từ ngày giao dịch liền trước

## ĐÁNH GIÁ TIN TỨC/SỰ KIỆN HÀNG NGÀY

- Quốc hội Anh tiếp tục bác dự thảo thỏa thuận Brexit sửa đổi lần thứ hai của Thủ tướng Theresa May. Nước Anh chìm sâu vào khủng hoảng.
- Việt Nam chi 155 triệu USD nhập sữa và sản phẩm từ sữa trong 2 tháng 2019, tăng mạnh 21% yoy. VNM đứng trước áp lực cạnh tranh ngày càng lớn hơn kể từ 2018 sau khi thuế nhập khẩu giảm còn 0%.
- Vingroup dự kiến chào bán cổ phần riêng lẻ cho tối đa 5 tổ chức nước ngoài để huy động tối thiểu 25.000 tỷ đồng.