

DXG - KQKD Q2/2022 bị ảnh hưởng bởi những khó khăn của ngành bất động sản

DXG công bố KQKD Q2/2022 sụt giảm với doanh thu thuần đạt 1.698 tỷ đồng (-52% n/n) và LNST đạt 200 tỷ đồng (-58% n/n), cao hơn 2% so với dự phóng doanh thu nhưng thấp hơn 36% so với dự phóng lợi nhuận của chúng tôi. LNST kém khả quan chủ yếu do đóng góp của mảng dịch vụ môi giới vốn có biên lợi nhuận cao bị giảm so với mảng phát triển bất động sản, chủ yếu được ghi nhận từ việc bàn giao các dự án Gem Sky World và St Mortiz. Trong nửa đầu năm 2022, công ty ghi nhận doanh thu thuần đạt 3.490 tỷ đồng (-46% n/n) và LNST của cổ đông công ty mẹ là 401 tỷ đồng (-52% n/n), lần lượt hoàn thành 32% và 29% kế hoạch.

Doanh số bán hàng trong nửa đầu 2022 đạt khoảng 100 triệu USD, chủ yếu đến từ dự án Gem Sky World đã bán được khoảng 65% tổng số căn. Trong cả năm 2022, DXG đặt mục tiêu bán hàng 500 triệu USD, trong đó Gem Riverside chiếm 300 triệu USD. Dự án này vẫn đang chờ giấy phép xây dựng và dự kiến sẽ mở bán lại vào cuối Q3/2022 hoặc đầu Q4/2022 cùng thời điểm DXG giới thiệu thương hiệu mới cho dòng sản phẩm cao cấp. Theo công ty, giá bán của Gem Riverside dự kiến khoảng 100 triệu đồng/m² với biên lợi nhuận gộp ~50% so với giá bán cách đây 4 năm là 35-40 triệu đồng/m². Mặt khác, các dự án Opal Cityview và DXH Parkview tại Bình Dương sẽ được dời từ Q3/2022 sang 2023 và Lux Star tại TP.HCM từ Q4/2022 sang 2023 do thị trường bất động sản còn gặp nhiều khó khăn ví dụ như việc siết tín dụng đối với cả chủ đầu tư và người mua nhà.

Về tình hình tài chính, DXG đã trả 1.700 tỷ đồng trên tổng số 2.300 tỷ đồng trái phiếu đáo hạn năm 2022 và phần còn lại 450 tỷ đồng sẽ được trả vào tháng 10. DXG và các đối tác vẫn đang thảo luận về khoản trái phiếu chuyển đổi 300 triệu USD. Thương vụ này dự kiến sẽ được chốt vào tháng 8 hoặc tháng 9 năm nay với giá chuyển đổi chưa được tiết lộ.

Về việc mở rộng quỹ đất, DXG đã và đang mua lại 5 dự án mới với thông tin chi tiết trong bảng dưới đây. Trong đó, DXH Diamond City được mua lại từ Vinhomes (HSX: VHM) nằm trong dự án Star City tại Thanh Hóa.

STT	Dự án	Vị trí	Diện tích đất (ha)	GFA ('000 m ²)	Số tòa	Số căn	Tiến độ
1	DXH Diamond City	Thanh Hóa		431	11	4,500	Dự kiến mở bán 2023
2	DXH Lux City	Hậu Giang	96.2	241	n/a	n/a	Đã nhận Quyết định chủ trương đầu tư.
	DXH Green City		43.5	109	n/a	n/a	
3	DXH New City	Vĩnh Phúc	37.9	114	n/a	n/a	Đã nhận Chấp thuận đầu tư vào T7/2022. Đang GPMB và mua lại dự án.
4	DXH Airport City	Đồng Nai	152	n/a	n/a	n/a	n/a
5	DXH Opal Green City	Bình Phước	300	n/a	n/a	n/a	n/a

Nguồn: DXG và ACBS.

Nhận định: Chúng tôi sẽ điều chỉnh dự phóng năm 2022 trong báo cáo cập nhật sắp tới do KQKD 6T2022 thấp hơn dự kiến và những khó khăn trong ngành bất động sản.

Phạm Thái Thanh Trúc

trucptt@acbs.com.vn

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đây.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giả chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó. Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này. **Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này.** Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2022). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích. Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.