

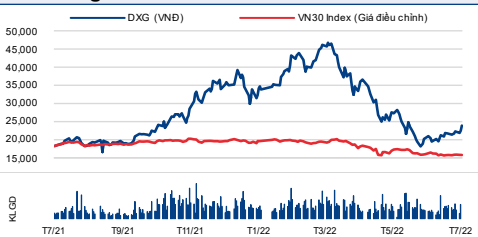
## Mua vào

Giá mục tiêu: VND33,100  
Tiềm năng tăng/giảm: 38.5%

Giá cổ phiếu (đồng) (27/7/2022)	23,900
Mã Bloomberg	DXG VN
Giá cao/thấp 52 tuần (đ)	16,635-46,750
GTGD (bq 5 phiên) (tr.đ)	22,767
Vốn hóa thị trường (tỷ đ)	14,520
Vốn hóa trị trường (tr.USD)	622
Slg CP lưu hành (tr.đv)	608
Slg CP NN được sở hữu (tr.đv)	304
Slg CP NN được mua (tr.đv)	123
Giới hạn tỷ lệ sở hữu NN	50.0%
Tỷ lệ sở hữu của NN	29.8%
Tỷ lệ freefloat	60.9%
Cổ đông lớn	Chủ tịch (11.6%)

Nguồn: Công ty, Ước tính của HSC

## Biểu đồ giá



Nguồn: Công ty, FactSet

## Tóm tắt tài chính và định giá

Cuối năm: Thg12	12-21A	12-22F	12-23F
Doanh thu thuần (tỷ đồng)	10,089	8,226	9,686
EBITDA đc (tỷ đồng)	2,715	2,941	3,556
LNTT (tỷ đồng)	2,516	2,576	3,089
LNT ĐC (tỷ đồng)	1,099	1,040	955
FCF (tỷ đồng)	1,187	(132)	(1,882)
EPS ĐC (đồng)	2,008	1,698	1,559
DPS (đồng)	-	-	-
BVPS (đồng)	14,713	16,340	16,917
Tăng trưởng EBITDA ĐC (%)	229	8.33	20.9
Tăng trưởng EPS ĐC (%)	362	(15.4)	(8.16)
Tăng trưởng DPS (%)	-	-	-
Tỷ suất EBITDA ĐC (%)	26.9	35.8	36.7
Tỷ suất LNTTT (%)	24.9	31.3	31.9
Tỷ suất LNT ĐC (%)	11.5	13.3	10.4
Tỷ lệ LN thuần trả CT (%)	-	-	-
Nợ thuần/VCSH (%)	44.8	74.3	154
ROAE (%)	15.5	11.7	9.95
ROACE (%)	18.9	17.5	18.4
EV/doanh thu (lần)	1.58	1.98	1.94
EV/EBITDA ĐC (lần)	5.89	5.54	5.28
P/E ĐC (lần)	11.9	14.1	15.3
P/B (lần)	1.62	1.46	1.41
Lợi suất cổ tức (%)	-	-	-

Nguồn: Bloomberg, HSC ước tính

## Mô tả doanh nghiệp

DXG là nhà môi giới bất động sản hàng đầu tại Việt Nam. Công ty đã phân nhánh thành công các dự án phát triển và chủ yếu tập trung vào phân khúc bình dân và trung cấp.

### Chuyên viên phân tích

#### Phạm Ngọc Trung

Chuyên Viên, Ngành Bất Động Sản  
trung.pn@hsc.com.vn  
+84 28 3823 3299 Ext. 172

#### Hồ Thị Kiều Trang, CFA

Trưởng Phòng, Ngành Bất Động Sản  
trang.htk@hsc.com.vn  
+84 28 3823 3299 Ext. 129

## KQKD Q2/2022 thấp hơn kỳ vọng 33% nhưng 6 tháng cuối năm sẽ tích cực hơn

- Lợi nhuận thuần đạt 130 tỷ đồng, giảm 56,3% và doanh thu đạt 1.698 tỷ đồng, giảm 52,3% vì nền cao trong Q2/2021. Lợi nhuận thấp hơn 33% so với dự báo thận trọng của HSC vì tốc độ bàn giao chậm và kết quả mảng môi giới BĐS thấp hơn dự báo.
- KQKD 6 tháng đầu năm 2022 lần lượt bằng 42% và 37% dự báo doanh thu và lợi nhuận thuần của HSC cho cả năm 2022. Tuy nhiên, chúng tôi kỳ vọng công tác bàn giao sẽ được đẩy mạnh và mảng môi giới BĐS sẽ khởi sắc hơn trong 6 tháng cuối năm.
- HSC duy trì khuyến nghị Mua vào và giá mục tiêu 33.100đ (tiềm năng tăng giá 38,5%). Hiện thị giá cổ phiếu DXG chiết khấu 49,4% so với RNAV, cao hơn mức bình quân 3 năm qua là 38,9%.

## Sự kiện: Hội nghị chuyên viên phân tích Q2/2022

DXG đã tổ chức hội nghị chuyên viên phân tích về KQKD Q2/2022. Hội nghị đã có sự tham gia đông đảo và dưới đây là những ghi nhận chính:

DXG công bố lợi nhuận thuần Q2/2022 đạt 130 tỷ đồng, giảm 56,3% so với cùng kỳ và doanh thu đạt 1.698 tỷ đồng, giảm 52,3% so với cùng kỳ. Mặc dù doanh thu và lợi nhuận thuần Q2/2022 giảm mạnh so với cùng kỳ đã nằm trong dự đoán vì nền cao trong Q2/2021 (nhờ bàn giao sản phẩm tại dự án Boulevard và Gem Sky World), kết quả lợi nhuận thực hiện vẫn thấp hơn 33% so với kỳ vọng của HSC vì tốc độ bàn giao sản phẩm tại dự án Gem Sky World chậm hơn kỳ vọng và kết quả mảng môi giới BĐS không được như dự báo trước sự tăng cường giám sát tín dụng dành cho lĩnh vực BĐS của chính phủ.

KQKD 6 tháng đầu năm 2022 lần lượt bằng 42% và 37% dự báo doanh thu và lợi nhuận thuần cho cả năm 2022 trên cơ sở thận trọng của chúng tôi; đồng thời lần lượt hoàn thành 32% và 29% kế hoạch của ban lãnh đạo.

Giá trị hợp đồng bán nhà 6 tháng đầu năm 2022 đạt trên 100 triệu USD, chủ yếu nhờ dự án Gem Sky World, bằng 26% dự báo của HSC cho cả năm 2022 và đạt 20% kế hoạch đề ra của ban lãnh đạo (500 triệu USD). Giá trị hợp đồng bán nhà 6 tháng cuối năm 2022 sẽ từ dự án Gem Sky World và Gem Riverside.

Về dự án Gem Riverside, DXG chia sẻ rằng Công ty đang trong quá trình xin giấy phép xây dựng và tin rằng dự án sẽ được mở bán vào cuối năm 2022. Tuy nhiên, chúng tôi thấy dự án này đã nhiều lần bị trì hoãn triển khai trước đây. Vì DXG hiện có ý định triển khai dự án Gem Riverside ở phân khúc cao cấp (thay vì phân khúc tầm trung như dự kiến trước đây), nên giá bán sẽ khoảng 100 triệu đồng/m<sup>2</sup> thay vì 40 triệu đồng/m<sup>2</sup> như trước đây (dự án được mở bán một phần vào năm 2018-2019). Ban lãnh đạo kỳ vọng dự án này sẽ đạt tỷ suất lợi nhuận gộp 50% và LNST là 10 nghìn tỷ đồng. HSC cho rằng cần theo dõi sát tỷ lệ hấp thụ của dự án khi mở bán trong bối cảnh ngành BĐS hiện đang chịu sự giám sát chặt chẽ (cụ thể là sự giám sát chặt chẽ tín dụng dành cho ngành).

Kế hoạch phát hành 300 triệu USD trái phiếu chuyển đổi đang diễn biến đúng kế hoạch và dự kiến sẽ hoàn tất vào tháng 8/2022 (hiện chưa có thông tin về giá chuyển đổi). Vốn mới từ phát hành trái phiếu chuyển đổi sẽ được sử dụng để tích lũy quỹ đất. Kế hoạch phát hành thực hiện đúng tiến độ sẽ là thông tin tích cực cho DXG vì có thể giúp Công ty mở rộng quỹ đất phục vụ triển khai trong trung, dài hạn.

## Duy trì khuyến nghị Mua vào, giá mục tiêu và dự báo.

Hiện thị giá cổ phiếu DXG đang chiết khấu 49,4% so với RNAV, cao hơn mức chiết khấu bình quân 3 năm qua là 38,9%. Định giá cổ phiếu đang rẻ so với triển vọng dài hạn khả quan. HSC duy trì khuyến nghị Mua vào đối với DXG với tiềm năng tăng giá là 38,5%.

## Bảng 1: KQKD Q2/2022, DXG

(tỷ đồng)	Q2/21	Q2/22	% y/y	6T/21	6T/22	%y/y	% dự báo
DTT	3,560	1,698	-52.3%	6,517	3,490	-46.4%	42.4%
LN gộp	1,957	982	-49.8%	3,693	2,019	-45.3%	
LNST	479	200	-58.2%	1,190	600	-49.6%	
Lợi nhuận thuần	298	130	-56.4%	829	401	-51.6%	36.6%

Nguồn: HSC ước tính

**BCTC và chỉ số tài chính chủ chốt**

<b>Báo cáo KQ HKKD (tỷ đồng)</b>						<b>Báo cáo LCTT (tỷ đồng)</b>					
	12-20A	12-21A	12-22F	12-23F	12-24F		12-20A	12-21A	12-22F	12-23F	12-24F
Doanh thu	2,891	10,089	8,226	9,686	13,378	EBIT	769	2,646	2,891	3,493	4,115
Lợi nhuận gộp	1,875	5,598	4,950	5,779	7,119	Khấu hao	(56.5)	(69.4)	(50.0)	(62.8)	(89.9)
Chi phí BH&QL	(1,083)	(2,885)	(2,042)	(2,268)	(2,987)	Lãi vay thuần	(240)	(345)	(349)	(435)	(481)
Thu nhập khác	0	8.48	0	0	0	Thuế TNDN đã nộp	(419)	(442)	(515)	(618)	(733)
Chi phí khác	(23.3)	(75.6)	(16.5)	(18.5)	(16.9)	Thay đổi vốn lưu động	(967)	(856)	(1,582)	(3,833)	(1,816)
<b>EBIT</b>	<b>769</b>	<b>2,646</b>	<b>2,891</b>	<b>3,493</b>	<b>4,115</b>	Khác	138	337	23.7	246	205
Lãi vay thuần	(240)	(345)	(349)	(435)	(481)	<b>LCT thuần từ HKKD</b>	<b>(780)</b>	<b>1,225</b>	<b>289</b>	<b>(1,305)</b>	<b>998</b>
Lãi/lỗ trong Cty LD,LK	(10.6)	0.33	0	0	0	Đầu tư TS dài hạn	(89.1)	(38.0)	(421)	(577)	(859)
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	-	Góp vốn & đầu tư	(1,581)	(2,367)	0	0	0
LN không thường xuyên	(495)	215	34.6	31.1	31.1	Thanh lý	982	2,492	0	0	0
<b>LNTT</b>	<b>23.5</b>	<b>2,516</b>	<b>2,576</b>	<b>3,089</b>	<b>3,666</b>	Khác	354	(77.1)	0	0	0
Chi phí thuế TNDN	(201)	(921)	(515)	(618)	(733)	<b>LCT thuần từ HĐĐT</b>	<b>(334)</b>	<b>9.90</b>	<b>(421)</b>	<b>(577)</b>	<b>(859)</b>
Lợi ích cổ đông thiểu số	(322)	(438)	(966)	(1,466)	(1,625)	Cổ tức trả cho CSH	(431)	(300)	0	(605)	(1,210)
LNST không thường xuyên	-	-	-	-	-	Thu từ phát hành CP	1,008	1,482	70.0	0	0
<b>Lợi nhuận thuần</b>	<b>(499)</b>	<b>1,157</b>	<b>1,095</b>	<b>1,005</b>	<b>1,308</b>	Tăng/giảm nợ	1,523	(1,460)	618	2,399	1,537
<b>Lợi nhuận thuần ĐC</b>	<b>(542)</b>	<b>1,099</b>	<b>1,040</b>	<b>955</b>	<b>1,242</b>	Khác	0	0	0	0	0
<b>EBITDA ĐC</b>	<b>825</b>	<b>2,715</b>	<b>2,941</b>	<b>3,556</b>	<b>4,205</b>	<b>LCT thuần từ HĐTC</b>	<b>2,101</b>	<b>(277)</b>	<b>688</b>	<b>1,795</b>	<b>327</b>
EPS (đồng)	(820)	2,150	1,819	1,671	2,173	Tiền & tương đương tiền đầu kì	793	1,780	2,738	3,293	3,205
EPS ĐC (đồng)	(876)	2,008	1,698	1,559	2,029	<b>LCT thuần trong kỳ</b>	<b>986</b>	<b>958</b>	<b>555</b>	<b>(87.7)</b>	<b>466</b>
DPS (đồng)	-	-	-	-	-	Ảnh hưởng của tỷ giá	0	0	0	0	0
Slg CP bình quân (triệu đv)	608	538	602	602	602	<b>Tiền &amp; tương đương tiền cuối kì</b>	<b>1,780</b>	<b>2,738</b>	<b>3,293</b>	<b>3,205</b>	<b>3,672</b>
Slg CP cuối kỳ (triệu đv)	596	596	608	608	608	<b>Dòng tiền tự do</b>	<b>(869)</b>	<b>1,187</b>	<b>(132)</b>	<b>(1,882)</b>	<b>139</b>
Slg CP pha loãng cuối kỳ (triệu đv)	606	605	612	612	612						
<b>Bảng cân đối kế toán (tỷ đồng)</b>						<b>Các chỉ số tài chính</b>					
	12-20A	12-21A	12-22F	12-23F	12-24F		12-20A	12-21A	12-22F	12-23F	12-24F
Tiền & tương đương tiền	1,780	2,738	3,293	3,205	3,672	<b>Chỉ số hoạt động</b>					
Đầu tư ngắn hạn	206	286	286	286	286	Tỷ suất LN gộp (%)	64.9	55.5	60.2	59.7	53.2
Phải thu khách hàng	7,213	10,182	10,470	13,843	16,230	Tỷ suất EBITDA ĐC (%)	28.5	26.9	35.8	36.7	31.4
Hàng tồn kho	10,252	11,853	14,900	23,135	29,715	Tỷ suất LNT (%)	(17.3)	11.5	13.3	10.4	9.78
Các tài sản ngắn hạn khác	273	172	172	172	172	Thuế TNDN hiện hành (%)	856	36.6	20.0	20.0	20.0
<b>Tổng tài sản ngắn hạn</b>	<b>19,723</b>	<b>25,230</b>	<b>29,120</b>	<b>40,641</b>	<b>50,074</b>	Tăng trưởng doanh thu (%)	(50.3)	249	(18.5)	17.8	38.1
TSCĐ hữu hình	325	358	557	866	1,300	Tăng trưởng EBITDA ĐC (%)	(61.2)	229	8.33	20.9	18.3
TSCĐ vô hình	29.9	68.7	23.0	19.6	16.0	Tăng trưởng LNT ĐC (%)	(147)	303	(5.41)	(8.16)	30.1
Bất động sản đầu tư	128	115	333	541	880	Tăng trưởng EPS (%)	(131)	362	(15.4)	(8.16)	30.1
Đầu tư dài hạn	106	96.0	96.0	96.0	96.0	Tăng trưởng EPS ĐC (%)	(135)	329	(15.4)	(8.16)	30.1
Đầu tư vào Cty LD,LK	0.50	257	257	257	257	Tăng trưởng DPS (%)	-	-	-	-	-
Tài sản dài hạn khác	2,999	2,129	2,290	2,429	2,731	Tỷ lệ LN thuần trả CT (%)	-	-	-	-	-
<b>Tổng tài sản dài hạn</b>	<b>3,588</b>	<b>3,024</b>	<b>3,556</b>	<b>4,209</b>	<b>5,280</b>	<b>Chỉ số lợi nhuận</b>					
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>23,311</b>	<b>28,254</b>	<b>32,676</b>	<b>44,851</b>	<b>55,354</b>	ROAE (%)	(7.60)	15.5	11.7	9.95	12.7
Nợ ngắn hạn	2,069	2,963	2,522	4,802	3,662	ROACE (%)	6.01	18.9	17.5	18.4	18.6
Phả trả người bán	604	849	557	707	771	Vòng quay tài sản (lần)	0.13	0.39	0.27	0.25	0.27
Nợ ngắn hạn khác	4,041	6,117	4,681	6,432	7,349	Tiền mặt HD/EBIT (lần)	(1.01)	0.46	0.10	(0.37)	0.24
<b>Tổng nợ ngắn hạn</b>	<b>10,319</b>	<b>13,257</b>	<b>14,635</b>	<b>24,874</b>	<b>31,044</b>	Số ngày tồn kho	3,683	963	1,660	2,161	1,733
Nợ dài hạn	3,876	1,517	2,530	2,650	5,327	Số ngày phải thu	2,591	827	1,167	1,293	947
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	0	93.3	0	0	0	Số ngày phải trả	217	69.0	62.1	66.0	45.0
Nợ dài hạn khác	9.52	1.48	1.48	1.48	1.48	<b>Cơ cấu vốn</b>					
<b>Tổng nợ dài hạn</b>	<b>3,886</b>	<b>1,612</b>	<b>2,532</b>	<b>2,651</b>	<b>5,328</b>	Nợ thuần*/VCSH (%)	115	44.8	74.3	154	224
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>14,227</b>	<b>14,873</b>	<b>17,171</b>	<b>27,529</b>	<b>36,375</b>	Nợ/tài sản (%)	38.0	23.6	32.7	42.4	48.3
Vốn chủ sở hữu	6,154	8,769	9,927	10,277	10,310	EBIT/lãi vay (lần)	3.21	7.67	8.27	8.03	8.56
Lợi ích cổ đông thiểu số	2,930	4,612	5,578	7,044	8,669	Nợ/EBITDA (lần)	10.7	2.46	3.63	5.34	6.36
<b>Tổng vốn chủ sở hữu</b>	<b>9,084</b>	<b>13,381</b>	<b>15,505</b>	<b>17,322</b>	<b>18,979</b>	Chỉ số TT hiện thời (lần)	1.91	1.90	1.99	1.63	1.61
<b>Tổng nợ phải trả và VCSH</b>	<b>23,311</b>	<b>28,254</b>	<b>32,676</b>	<b>44,851</b>	<b>55,354</b>	<b>Định giá</b>					
BVPS (đ)	10,325	14,713	16,340	16,917	16,971	EV/doanh thu (lần)	6.37	1.58	1.98	1.94	1.48
Nợ thuần*/(tiền mặt)	4,166	1,742	1,759	4,247	5,317	EV/EBITDA ĐC (lần)	22.3	5.89	5.54	5.28	4.72
						P/E (lần)	N/a	11.1	13.1	14.3	11.0
						P/E ĐC (lần)	N/a	11.9	14.1	15.3	11.8
						P/B (lần)	2.31	1.62	1.46	1.41	1.41
						Lợi suất cổ tức (%)	-	-	-	-	-

Ghi chú: \*Không bao gồm các khoản Đầu tư ngắn hạn.  
Nguồn: Công ty, HSC ước tính

## Tuyên bố miễn trách

Bản quyền thuộc về CTCP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) 2021.

Báo cáo này được HSC hoặc một trong các chi nhánh viết và phát hành để phân phối tại Việt Nam và nước ngoài; phục vụ cho các nhà đầu tư tổ chức chuyên nghiệp là khách hàng của HSC và đồng ý nhận các sản phẩm nghiên cứu phân tích dành cho khách hàng tổ chức của HSC. Nếu quý độc giả không thuộc đối tượng nhà đầu tư nói trên, báo cáo này sẽ không nhằm phục vụ quý độc giả và quý độc giả không nên đọc hoặc dựa vào nội dung báo cáo này.

Báo cáo nghiên cứu này được viết với mục tiêu duy nhất là cung cấp những thông tin khái quát đến nhà đầu tư tổ chức. Báo cáo này không nhằm tới những mục tiêu đầu tư cụ thể, tình trạng tài chính cụ thể hay nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nào nhận được hoặc đọc báo cáo này. Nhà đầu tư phải có quyết định của riêng mình dựa trên tình hình tài chính và mục tiêu đầu tư cụ thể của mình. Các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất cứ chứng khoán, quyền chọn, hợp đồng tương lai hay công cụ phái sinh nào tại bất kỳ lãnh thổ có quyền tài phán nào. Đồng thời, các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo cũng không nhằm mục đích quảng cáo cho bất cứ công cụ tài chính nào.

Ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, không được xem là quan điểm của HSC và có thể thay đổi mà không cần thông báo. HSC có thể đưa ra khuyến nghị hoặc nhận định khác đối với các đối tượng nhà đầu tư không đồng ý với nội dung của báo cáo này. HSC không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi báo cáo này dưới mọi hình thức cũng như thông báo với người đọc trong trường hợp các quan điểm, dự báo và ước tính trong báo cáo này thay đổi hoặc trở nên không chính xác. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và chúng tôi không đảm bảo về sự hoàn chỉnh cũng như độ chính xác của thông tin.

HSC có thể sử dụng các nghiên cứu trong báo cáo này cho hoạt động mua bán chứng khoán tự doanh hoặc mua bán chứng khoán cho các quỹ mà HSC đang quản lý. HSC có thể giao dịch cho chính công ty theo những gợi ý về giao dịch ngắn hạn của các chuyên gia phân tích trong báo cáo này và cũng có thể tham gia vào các giao dịch chứng khoán trái ngược với ý kiến tư vấn và quan điểm thể hiện trong báo cáo này. Nhân viên của HSC có thể có lợi ích tài chính ở những chứng khoán được đề cập trong báo cáo này hoặc các công cụ có liên quan. HSC có thể có nghiệp vụ ngân hàng đầu tư hoặc tìm kiếm mối quan hệ hợp tác kinh doanh với những công ty được đề cập đến trong báo cáo này.

Nhà đầu tư phải lưu ý rằng giá và khối lượng giao dịch của các công cụ tài chính luôn biến động, có thể lên hoặc xuống. Những diễn biến trong quá khứ, nếu có, không hàm ý cho những kết quả tương lai.

Báo cáo này là tài sản của HSC và không được công bố rộng rãi ra công chúng, vì vậy không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo hay toàn bộ báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của HSC. Mọi cá nhân, tổ chức sẽ chịu trách nhiệm đối với HSC về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào mà HSC hoặc khách hàng của HSC phải chịu do bất kỳ hành vi vi phạm theo Tuyên bố miễn trách này và theo quy định của pháp luật.

### Giải thích các mức đánh giá cổ phiếu dành cho khách hàng tổ chức

Mua vào: Kỳ vọng tăng giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng  
Tăng tỷ trọng: Kỳ vọng tăng giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng  
Nắm giữ: Kỳ vọng tăng giá hoặc giảm giá dưới 5% trong khoảng thời gian 12 tháng  
Giảm tỷ trọng: Kỳ vọng giảm giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng  
Bán ra: Kỳ vọng giảm giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng



CÔNG TY CHỨNG KHOÁN TỐT NHẤT VÀ ĐỘI NGŨ PHÂN TÍCH HÀNG ĐẦU VIỆT NAM  
Được trao bởi Finance Asia, Asiamoney, Institutional Investor & Thomson Reuters

#### TRỤ SỞ CHÍNH

Tầng 5 & 6, Tòa nhà AB  
76 Lê Lai, Quận 1, TPHCM  
T: (+84 28) 3823 3299  
F: (+84 28) 3823 3301

#### CHI NHÁNH HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà Cornerstone  
16 Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm  
T: (+84 24) 3933 4693  
F: (+84 24) 3933 4822

E: [info@hsc.com.vn](mailto:info@hsc.com.vn) W: [www.hsc.com.vn](http://www.hsc.com.vn)