

NGÀNH TÀI CHÍNH

Lĩnh vực: Đầu tư Phát triển BĐS

Mã ngành ICB: 8633

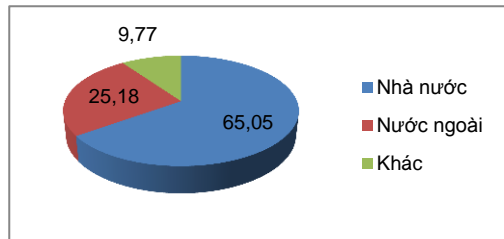
Bloomberg Ticker: DIG VN

Ngày cập nhật: 20/04/2011

Chỉ tiêu thị trường

Giá ngày 20/04/2011 (nghìn VNĐ)	25,7
Khoảng giá 52 tuần (nghìn VNĐ)	25,7-72,2
+/- 1 tuần qua	-4,5%
+/- 1 tháng qua	-14,0%
+/- 3 tháng qua	-32,4%
KLGDBQ 10 ngày	120.172
KLCPDLH (Tr.cp)	97,8
Vốn hoá (tỷ đồng)	2.514,2
Beta	1,73
Room còn lại của NGTTN (triệu cp)	23,806
Cơ cấu cổ đông	
Nhà nước	65,05%
Nước ngoài:	25,18%
Khác	9,77%

Cơ cấu cổ đông:



Nguồn: VCBS

Biểu đồ giá cổ phiếu



TÓM TẮT NỘI DUNG ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN 2011

Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIG)

Bảng 1: Kết quả kinh doanh 2010

Chỉ tiêu	2010TH	2010KH	%KH	2009	%YoY
Tổng doanh thu	1.381,9	1.300	106,3%	1.786,5	-22,6%
Lợi nhuận trước thuế	599,9	650	92,3%	696,1	-13,8%
Lợi nhuận thuần	449,0	500	89,8%	573,2	-21,7%
Tỷ lệ cổ tức	45%	35%	128,6%	30%	50,0%

Nguồn: VCBS tổng hợp

Bảng 2: Kế hoạch kinh doanh năm 2011

Chỉ tiêu	2011KH	2010TH	%YoY
Tổng doanh thu	1.600	1.381,9	15,8%
Tổng doanh thu của riêng công ty mẹ	1.457	1.112,6	10,6%
Lợi nhuận trước thuế	650	599,9	8,4%
Lợi nhuận sau thuế	500	449,0	11,3%
Tỷ lệ cổ tức	30%	45%	-33,3%

Nguồn: Tài liệu ĐHCĐ 2011

Kết thúc năm 2010, DIG đạt tổng doanh thu (bao gồm doanh thu thuần, thu nhập tài chính và thu nhập khác) là 1.381,9 tỷ đồng, giảm 22,6%YoY, đạt 106,3%KH; lợi nhuận trước thuế cho đạt 599,9 tỷ đồng (giảm 13,8%YoY, đạt 92,3%KH). Trước tình hình khó khăn chung của ngành BĐS, một số dự án của DIG đã không thực hiện kịp với kế hoạch, ngoài ra chi phí bán hàng và chi phí quản lý cũng tăng cao, dẫn đến tình trạng doanh thu và lợi nhuận sụt giảm như trên. Lợi nhuận của công ty trong năm 2010 chủ yếu đến từ dự án chung cư Lakeside Bàu Trũng và dự án khu du lịch sinh thái Đại Phước.

Năm 2010 không phải là một năm thuận lợi của DIG khi lợi nhuận sụt giảm trên lĩnh vực kinh doanh chính (BĐS) và các chỉ tiêu như EPS, thu giá, ROA và ROE ... đều giảm so với năm ngoài. Tuy nhiên, các tỷ suất như lợi nhuận biên gộp và lợi nhuận hoạt động biên đều cao hơn năm 2009 cho thấy nỗ lực của DIG trong việc quản lý giá vốn hàng bán tương đối tốt và sụt giảm trên lợi nhuận chủ yếu là do sụt giảm trên doanh thu. Nhìn chung, hoạt động kinh doanh của công ty tuy không thành công như năm 2009 nhưng vẫn ở tình trạng ổn định và vẫn có cơ hội tăng trưởng khi các dự án mới và cũ sẽ được thực hiện trong năm 2011.

Đại hội cổ đông thường niên ngày 16/4/2011, công ty đã thông qua tỷ lệ cổ tức năm 2010 là 45% trong đó 15% cổ tức bằng tiền mặt và 30% bằng cổ phiếu (bao gồm 16% trả cổ tức bằng cổ phiếu và 14% cổ phiếu thưởng lấy từ nguồn thặng dư vốn cổ phần). Vốn điều lệ của công ty sau chia thưởng sẽ tăng từ 1.000 tỷ đồng lên 1.300 tỷ đồng.

Kế hoạch kinh doanh năm nay, Công ty đặt ra doanh thu ước tính của Tổng Công ty là 1.600 tỷ đồng, doanh thu của riêng công ty mẹ (1.457 tỷ đồng) bao gồm: 1.110 tỷ đồng đến từ nhóm các dự án có doanh thu chắc chắn, 256,92 tỷ đồng từ nhóm các dự án có doanh thu dự phòng, 60 tỷ đồng doanh thu tài chính và 30 tỷ đồng doanh thu khác. Lợi nhuận trước thuế của Tổng Công ty là 650 tỷ đồng. Tỷ lệ cổ tức dự kiến là 30%.

Bảng kế hoạch doanh thu của riêng công ty mẹ cho năm 2011:

Bảng danh sách các cổ đông lớn tại ngày 20/04/2011:

Tên cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ SH (%)
Tập đoàn Sông Đà	56.721.184	57,98
VOF Investment Limited (VinaCapital)	6,721,314	6.62

Nguồn: DIG

Bảng 3: Kế hoạch sử dụng vốn năm 2011:

Dự án đầu tư	Vốn ĐT
Nhóm dự án ưu tiên 1	488
Khu TT Chí Linh - BRVT	43
Khu ĐT DL sinh thái Đại Phước	137
Khu biệt thự An Sơn	60
Tổ hợp DIC Phoenix gđ2 - BRVT	100
Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	148
Nhóm dự án ưu tiên 2	230
Khu dân cư Hiệp Phước	35
Khu dân cư đô thị mới Phú Mỹ	80
Khu DC TM Vị Thanh, Hậu Giang	50
Cao ốc Thủy Tiên - BRVT	65
Nhóm dự án ưu tiên 3	138
Tổ hợp DIC Phoenix gđ1 - BRVT	43
Chung cư kết hợp DV Thăng Long	90
Tổ hợp chung cư Gateway	5
Nhóm dự án chuẩn bị đầu tư	12
Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu	
Khu du lịch Long Tân – Đồng Nai	
Khu đô thị cảng An Thới – Phú Quốc	
Các dự án khác (6 dự án)	
Đầu tư tài chính	91,72
Dự án đã đầu tư (Lakeside)	91,91
Tổng cộng	1.052

Nguồn: Tài liệu ĐHCĐ 2011

Nguồn thu liên quan	Doanh thu 2011 (tỷ đồng)
Nhóm 1 (dự án có doanh thu chắc chắn)	1.110
Khu TT Chí Linh (BRVT)	10
Chung cư Lakeside Chí Linh (BRVT)	318
Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước (Nhơn Trạch - Đồng Nai)	387
Khu biệt thự đồi An Sơn (Đà Lạt – Lâm Đồng)	141
Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	253
Nhóm 2 (dự án có doanh thu dự phòng)	256,92
Khu đô thị Phú Mỹ Tân Thành (BRVT)	256,92
Khu dân cư Hiệp Phước (Nhơn Trạch – Đồng Nai)	
Khu dân cư thương mại phường 4 (Vị Thanh – Hậu Giang)	
Cao ốc Thủy Tiên (84 Trần Phú – BRVT)	
Siêu thị DIC	
Doanh thu tài chính	60
Doanh thu khác	30
Tổng Doanh thu	1.457

Nguồn: Tài liệu ĐHCĐ 2011

Kế hoạch huy động và sử dụng vốn

Như đã trình bày ở các phần trên, DIG sẽ tiến hành tăng vốn từ 1.000 tỷ đồng lên 1.300 tỷ đồng thông qua việc chia cổ tức bằng cổ phiếu và cổ phiếu thưởng theo tỷ lệ 10:3. Ngoài ra, ban giám đốc của công ty cũng cho biết sẽ hạn chế vay ngân hàng và dự kiến có thể phát hành trái phiếu không chuyển đổi trong thời hạn 3 năm để thu hút nguồn vốn cần cở trên tình hình hoạt động thực tế. Kế hoạch giải ngân vốn năm 2011 hiện tại dự kiến là 1.052 tỷ đồng (kế hoạch đầu tư, giải ngân vốn được thể hiện chi tiết trong bảng 3 - xem cột bên trái)

Đánh giá chung

Trong bối cảnh nền kinh tế vĩ mô đang gặp nhiều khó khăn, tình hình lạm phát tăng cao, các chính sách thắt chặt tiền tệ được áp dụng khiến cho nguồn vốn tín dụng bị siết chặt, các doanh nghiệp gặp không ít khó khăn đặc biệt các doanh nghiệp thuộc ngành BĐS – lĩnh vực sử dụng tỷ lệ đòn bẩy cao. Trong mùa ĐHCĐ năm nay, nhìn chung các doanh nghiệp trong ngành đều rất thận trọng việc đặt ra kế hoạch kinh doanh. Không ngoại lệ, kế hoạch kinh doanh của DIG cho năm 2011 khá khiêm tốn chỉ bằng với kế hoạch đã đặt ra năm 2010 nhưng với mức vốn huy động cao hơn.

Xét về tính khả thi, các dự án nằm trong nhóm 1 (bảng kế hoạch sử dụng vốn), phần lớn các dự án đều đã được bán hết và đang trong giai đoạn thu tiền (ngoại trừ dự án Nam Vĩnh Yên) do đó nguồn thu này là tương đối chắc chắn. Mặc dù vậy, sự thành công của các dự án dự phòng và các dự án còn lại thì vẫn còn tùy thuộc nhiều vào điều kiện khách quan như tình hình thị trường BĐS và các chính sách vĩ mô sắp tới của nhà nước.

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được xây dựng nhằm cung cấp các thông tin cập nhật về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến triển vọng phát triển của doanh nghiệp. Bản thân báo cáo này và/hoặc bất kỳ nhận định, thông tin nào trong báo cáo cũng không phải là sản phẩm và/hoặc ý kiến tư vấn đầu tư của bất kỳ một sản phẩm tài chính, chứng khoán nào của/liên quan đến công ty được phân tích trong báo cáo. Do đó, nhà đầu tư chỉ nên coi báo cáo này là một nguồn tham khảo. VCBS không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trước những kết quả ngoài ý muốn khi quý khách sử dụng các thông tin trên để kinh doanh chứng khoán.

Tất cả những thông tin nêu trong báo cáo phân tích đều đã được thu thập, đánh giá với mức cẩn trọng tối đa có thể. Tuy nhiên, do các nguyên nhân chủ quan và khách quan từ các nguồn thông tin công bố, VCBS không đảm bảo về tính xác thực của các thông tin được đề cập trong báo cáo phân tích cũng như không có nghĩa vụ phải cập nhật những thông tin trong báo cáo sau thời điểm báo cáo này được phát hành.

Báo cáo này và các nhận định, phân tích trong báo cáo thể hiện quan điểm riêng, độc lập của người viết và không được xem là quan điểm của VCBS. Do đó, VCBS và hoặc các bộ phận của VCBS có thể có các hoạt động mua/bán chứng khoán thuận chiều hoặc ngược chiều với những khuyến nghị trong báo cáo này.

Báo cáo này thuộc bản quyền của VCBS. Mọi hành động sao chép một phần hoặc toàn bộ nội dung báo cáo và/hoặc xuất bản mà không có sự cho phép bằng văn bản của VCBS đều bị nghiêm cấm.

CÔNG TY CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM

Trụ sở chính:

Tầng 12-17 tòa nhà Vietcombank,
198 Trần Quang Khải, Hà Nội
Tel: (84- 4) 39 367 516 / Fax: (84-4) 39 360 262

Email: Research@vcbs.com.vn

Website: <http://www.vcbs.com.vn>

Văn phòng HCM:

Lầu 1, Green Star, 70 Phạm Ngọc Thạch, Quận 3, Tp.HCM

Tel: (84-8) 38 208 116

Fax: (84-8) 38 200 770

Trưởng phòng:

Nguyễn Đức Hải
(ndhai@vcbs.com.vn)

Nhóm phân tích đầu tư:

Lê Thị Ngọc Anh
(ltnanh@vcbs.com.vn)

Lê Thị Lệ Dung
(ltldung@vcbs.com.vn)

Bùi Ngọc Hà
(bnha@vcbs.com.vn)

Nguyễn Thị Thanh Nga
(nttnga-hcm@vcbs.com.vn)

Quách Thùy Linh
(qtlinh@vcbs.com.vn)

Ngô Mạnh Duy
(nmduy@vcbs.com.vn)

Trần Gia Bảo
(tgbao@vcbs.com.vn)

Lê Huyền Minh
(lhminh@vcbs.com.vn)

Nguyễn Vĩnh Nghiêm
(nvngkiem@vcbs.com.vn)