

BÁO CÁO CẬP NHẬT

CÔNG TY CỔ PHẦN DV & XD ĐỊA ỐC ĐẤT XANH

Mã CP: **DXG** - HOSE

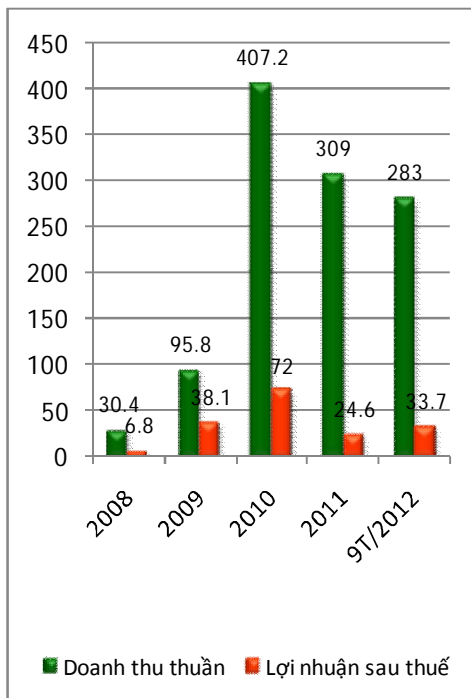
Khuyến nghị: **Mua & Giữ**

Ngày 21/01/2013

Thông tin cơ bản

Giá đóng cửa	11,500
Cao nhất 52 tuần	16,400
Thấp nhất 52 tuần	6,800
KL GDTB 30 phiên	137,240
Khối lượng niêm yết	42,000,000
Khối lượng lưu hành	32,000,000
Vốn điều lệ (tỷ)	420
Vốn hoá (tỷ)	368
Book value	13,520
P/E (lần)	17,28

Biểu đồ biến động qua 52 tuần



+ Quan điểm đầu tư:

- DXG là doanh nghiệp có sự ổn định và tăng trưởng trong hoạt động kinh doanh trong 04 năm gần đây, tốc độ tăng trưởng bình quân 78%/năm trong doanh thu, 38%/năm trong lợi nhuận.

- Mặc dù TT BĐS gặp nhiều khó khăn trong năm 2012, nhưng kết quả kinh doanh của Cty rất ấn tượng ở 9T/2012 với mức LNST đạt 33.7 tỷ đồng và dự kiến LNST cả năm 2012 đạt gần 60 tỷ đồng.

- Cty đã xác lập được thương hiệu và uy tín trên TT BĐS VN, đặc biệt là mảng dịch vụ - môi giới - phân phối bất động sản với hệ thống dịch vụ - môi giới phủ đầy từ Bắc đến Nam cùng đội ngũ nhân viên môi giới chính thức trên lên đến 500 nhân viên môi giới bán hàng chuyên nghiệp.

- Dòng sản phẩm và dự án Công ty đã và đang triển khai có tính định hướng thị trường và phù hợp nhu cầu khách hàng.

- Trên cơ sở định giá của chúng tôi, DXG phù hợp với các nhà đầu tư cả ngắn hạn và trung hạn. Giá mục tiêu trong trung hạn của DXG trong khoảng 17,500 - 19,500 đồng, so với mức giá đóng cửa của ngày 21/01/2013 là 11,500 đồng, nhà đầu tư có thể xem xét mua vào và nắm giữ.

+ Cập nhật tình hình hoạt động kinh doanh Q3/2012:

Qua trao đổi với Ông Hà Đức Hiếu - Phó giám đốc tài chính của công ty, chúng tôi cập nhật các số liệu về doanh thu và lợi nhuận như sau:

Tiếp tục tăng trưởng về doanh thu. Quý 3/2012, DXG đạt 152,9 tỷ đồng doanh thu thuần, tăng 103% so với cùng kỳ năm ngoái, lũy kế 9 tháng đạt 282,5 tỷ đồng, tăng 17,5% hoàn thành 94% kế hoạch năm 2012. Trong cơ cấu doanh thu 9T2012 của DXG thì có 56% là từ hoạt động dịch vụ-môi giới dự án, còn 45% là từ các hoạt động khai thác đầu tư dự án.

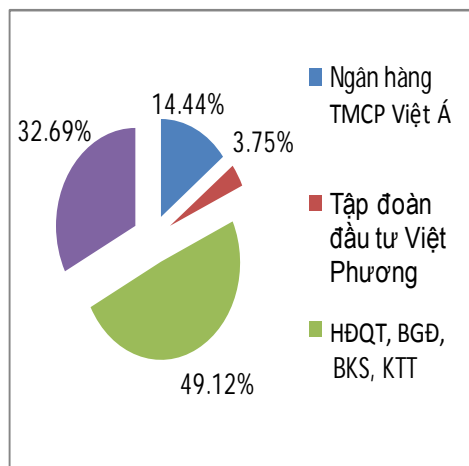
Đảm bảo khả năng hoàn thành kế hoạch năm. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông của công ty mẹ quý III đạt 25,5 tỷ đồng, lũy kế 9 tháng đạt 33,74 tỷ đồng. Như vậy, so với kế hoạch 52.5 tỷ đồng LNST được ĐHCĐ đề ra thì DXG đã hoàn thành được 64,3%. Dự kiến

	QIII/2012	9 tháng 2012	9 tháng đầu 2011	% Tăng/giảm so với cùng kỳ
Lợi nhuận sau thuế	27.2	35.2	50.5	-30.3%
Doanh thu thuần	152.9	282.5	240.4	17.5%
Lợi nhuận gộp	60.6	143.0	164.9	-13.3%
Chi phí động tài chính	1.1	6.6	24.5	-73.1%
Lợi nhuận thuần HDKD	32.4	49.5	71.2	-30.4%
Lợi nhuận trước thuế	34.3	50.8	71.5	-29.1%
LNST thuộc về CĐ ty mẹ	25.5	33.7	42.4	-20.35%
EPS (đồng)	797.0	1,054.0	2,647.0	-60.18%
Đơn vị tính: Tỷ đồng	Nguồn: BCTC HN DXG			

Dự án Sunview 3



Danh sách cổ đông tiêu biểu (cập nhật đến 12/2012)
Tổ chức trong nước
Ngân hàng TMCP Việt Á
Tập đoàn đầu tư Việt Phương
Cá nhân đặc biệt
HĐQT, BGĐ, BKS, BTT
Khác



Cơ cấu cổ đông cập nhật 12/2012

Chi phí lãi vay giảm mạnh. Tổng chi phí tài chính trong 9T2012 của DXG chỉ có 6.559 triệu đồng, giảm 73% so với cùng kỳ, chủ yếu do nợ vay của công ty đã giảm mạnh từ 108 tỷ ở đầu năm xuống còn 24 tỷ. Theo trao đổi với DXG thì số dư nợ của Cty ở 31/12/2012 là 0 đồng.

Tiếp tục thành công trong hoạt động phân phối dự án. Ngoài việc triển khai thành công trong hoạt động đầu tư, môi giới và phân phối một số dự án trong 9T2012 như FiveStart, Phú Gia Hưng, GoldHill, Suối Sơn, SunnyVilla. Trong Q4/2013, qua trao đổi với Cty thì DXG đã tiếp tục triển khai thành công thêm 1 số dự án mới như Sunview 3, 4S-Linh Đông, Gia Phú, Sunset Sanato ...những dự án này dự kiến sẽ đóng góp đáng kể vào lợi nhuận của Cty ở Q4/2012 cũng như ở 2013.

+ Các chỉ tiêu tài chính:

STT	Chỉ tiêu tài chính	9 tháng 2012	2011	2010	2009
1	TSNH/Tổng tài sản	64%	66%	79%	83%
2	TS dài hạn/Tổng tài sản	36%	34%	21%	17%
3	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	42%	48%	58%	73%
4	Nợ phải trả/VCSH	83%	107%	164%	322%
5	VCSH/Tổng nguồn vốn	51%	45%	35%	23%
6	LNST/Doanh thu thuần	22%	12%	21%	45%
7	ROA	4%	4%	13%	9%
8	ROE	8%	10%	42%	36%
9	EPS	1,054	1,415	6,611	4,768

Tỷ lệ TSNH luôn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu tài sản của DXG, qua đó cho thấy sự an toàn của DXG trong việc đáp ứng nhu cầu thanh toán các khoản nợ ngắn hạn.

Với dòng tiền ổn định trong những năm qua DXG đặc biệt chú trọng thanh toán các khoản nợ vay, nhất là năm 2012 DXG đã trả được hầu hết các khoản nợ vay ngân hàng, nhờ vậy tỷ lệ nợ phải trả giảm qua từng năm và chiếm tỷ lệ tương đối thấp trong cơ cấu nguồn vốn.

Ngoài ra, các chỉ số sinh lời ROE, ROA chỉ tính trong 9 tháng đầu năm 2012 nhưng đã đạt xấp xỉ so với cả năm 2011. Bên cạnh đó với khả năng & kinh nghiệm quản trị của Cty trong hoạt động đầu tư và quản lý doanh nghiệp đã cải thiện LNST/DTT đáng kể khi đạt mức 22% ở 9T2012 so với mức 12% ở cả năm 2011.

Dù thị trường BĐS trong những năm qua liên tiếp gặp nhiều khó khăn nhưng hoạt động kinh doanh của DXG luôn có lãi và đáp ứng được yêu cầu của các cổ đông với mức EPS > 1.400 đồng.

Dự án Five Star



Dự án Riverside Linh Đông



Biểu đồ Kỹ thuật của DXG



+ Cơ cấu cổ đông:

DXG đã thành công trong đợt phát hành 100 tỷ đồng cho đối tác chiến lược vào T12/2012 để tăng vốn điều lệ từ 320 tỷ lên 420 tỷ đồng. Đối tác chiến lược trong đợt phát hành này chủ yếu là Ngân hàng TMCP Việt Á & Tập đoàn đầu tư Việt Phương với tổng khối lượng mà 2 tổ chức trên đang nắm giữ là 5,82 triệu cổ phiếu, tương ứng với 13,87% vốn điều lệ, ngoài ra còn có quỹ FPTCapital nắm giữ gần 5% vốn điều lệ DXG. Điều đó cho thấy cổ phiếu DXG có sức hút rất lớn đối với các nhà đầu tư tổ chức cũng như là nền tảng hỗ trợ cho sự phát triển DXG trong tương lai.

Bên cạnh đó, HĐQT hiện đang nắm giữ tỷ trọng rất cao, khoảng hơn 45% vốn điều lệ. Vì thế, nhìn chung cơ cấu cổ đông của DXG luôn giữ được sự ổn định và không có nhiều biến động lớn.

+ Chiến lược đầu tư:

Nhìn chung, thị trường BĐS năm 2012 tiếp tục trầm lắng và ảm đạm. Tồn kho BĐS tăng cao đã đẩy nhiều doanh nghiệp kinh doanh BĐS bên bờ vực phá sản. Trước tình hình đó, bằng kinh nghiệm & tầm nhìn của ban lãnh đạo, DXG đã nhanh nhạy trong việc chuyển đổi mô hình đầu tư - kinh doanh, chuyển hướng sang phân khúc nhà trung bình thấp bằng cách hợp tác, mua lại (M&A) các dự án của các đối tác khó khăn về tài chính nhằm mục tiêu đẩy mạnh hoạt động kinh doanh cũng như đầu tư vào các dự án BĐS có tỷ suất sinh lợi cao và thời gian thu hồi vốn nhanh. Điểm hình là một số dự án mà DXG đã mua lại và kinh doanh rất thành công, mang lại lợi nhuận cao cho công ty năm 2012 là FiveStar, Sunview 3, Gia Phú, 4S-Linh Đông...

Trong năm 2012, DXG cũng đã rất thành công trong hoạt động đầu tư-kinh doanh sản phẩm đất nền tại dự án GoldHill do chính DXG làm chủ đầu tư. DXG đã giao dịch thành công hơn 400 sản phẩm tại dự án và đã xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng cho dự án.

+ Giá trị các thương vụ mua lại dự án của DXG trong 2012:

-Mua lại và trở thành chủ đầu tư 2 block chính của dự án Thiên Lộc (A1,A2), với giá trị hợp đồng gần 300 tỷ đồng.

-Mua lại toàn bộ sản phẩm căn hộ từ dự án Gia Phú (Sunview 5) với giá trị hợp đồng gần 250 tỷ đồng. Dự án này có quy mô 5,575.50 m2, diện tích xây dựng 2,592.50 m2, cao 15 tầng, tọa lạc tại Thủ Đức, Tp.HCM.

-Thực hiện hợp tác đầu tư – kinh doanh 682 căn hộ tại dự án 4S-Linh Đông với tổng giá trị dự án trên 400 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, DXG cũng đang triển khai một số dự án mới ở 2013 như:

-Hội đồng quản trị của DXG cũng vừa mới phê duyệt mua lại dự án khu nhà ở tại Phường Hiệp Bình Phước-Tam Bình-Quận Thủ Đức, TPHCM. Dự án có diện tích 3,6ha với quy mô vốn 1.200 tỷ đồng, dự kiến dự án sẽ mang lại hơn 300 tỷ lợi nhuận cho DXG.

Về tổ chức thực hiện báo cáo

Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (gọi tắt là DAS) là thành viên của Tập đoàn tài chính Ngân hàng Đông Á, hiện là một trong các định chế tài chính lớn nhất Việt Nam. DAS cũng là một thành viên chính thức của thị trường chứng khoán Việt Nam và đang đi đầu trong một số dịch vụ tài chính có công nghệ cao. DAS hiện là cổ đông lớn của nhiều công ty và là chủ sở hữu của Công ty quản lý Quỹ đầu tư chứng khoán Đông Á. Công ty hiện có đầy đủ các nghiệp vụ chứng khoán gồm: môi giới, tự doanh, bảo lãnh phát hành, tư vấn tài chính và tư vấn đầu tư, lưu ký chứng khoán.

Hệ thống chi nhánh

Trụ sở chính: Địa Chỉ : 56-68 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp.HCM
Điện thoại : (848) 38218.666 Fax : (848) 38218.713

Chi nhánh Hà Nội: Địa Chỉ : 57 Quang Trung, Q.Hai Bà Trưng, Hà Nội
Điện thoại: (844) 3944.5175 Fax : (844) 3944.5178

Chi nhánh Chợ Lớn: Địa Chỉ : 110C Ngô Quyền, Phường 8, Quận 5, TP.HCM
Điện thoại: (848) 3853.9623 Fax : (848) 3853.9624

Chi nhánh Vũng Tàu: Địa Chỉ : 26-28 Phạm Hồng Thái, Phường 7, TP. Vũng Tàu
Điện thoại: (064) 3584.898 Fax : (064) 3584.899

Phòng GD Quận 10: Địa Chỉ : Lầu 2, Số 17 Hồ Bá Kiện, Phường 15, Quận 10, TP.HCM
Điện thoại: (848) 3979.7639 Fax : (848) 3979.7696

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này chỉ nhằm cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như nhà đầu tư cá nhân và không hàm ý đưa ra lời khuyên chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào. Các quan điểm và nhận định trình bày trong báo cáo không tính đến sự khác biệt về mục tiêu và chiến lược cụ thể của từng nhà đầu tư. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của mình. Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (DAS) tuyệt đối không chịu trách nhiệm bất kỳ thiệt hại nào liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin của báo cáo này.

Các quan điểm, nhận định, đánh giá trong báo cáo là quan điểm cá nhân của cá nhân người viết mà không đại diện cho quan điểm của DAS và có thể thay đổi mà không cần báo trước.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được DAS thu thập từ nguồn đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Tuy nhiên, DAS không đảm bảo độ chính xác thông tin này.