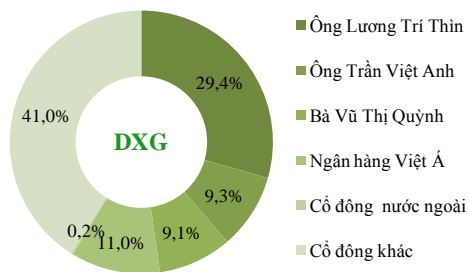


## CTCP DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH - DXG

**Doanh thu môi giới BĐS tiếp tục ổn định trong khi chuyển nhượng BĐS mang lại nguồn thu lớn giúp DXG hoàn thành vượt mức kế hoạch 2012**

### Cơ cấu cổ đông



### Thông tin cổ phiếu

Giá 02/04/2013 (đồng):	11.500
Thấp nhất 52 tuần(đồng):	7.000
Cao nhất 52 tuần (đồng):	16.400
Hệ số Beta	0,8
SLCPLH:	42.000.000
P/E:	6,3
ROA (TTM)	7,1%
ROE (TTM)	10,4%

Các chỉ tiêu cơ bản	2009	2010	2011	2012
DTT (tỷ đồng)	85	374	286	404
+/- yoy (%)	197%	341%	-23%	41%
LNST (tỷ đồng)	38	78	33	59
+/- yoy (%)	456%	105%	-58%	79%
TTS (tỷ đồng)	548	688	886	816
+/- yoy (%)	79%	26%	29%	-8%
VCSH (tỷ đồng)	123	244	401	556
+/- yoy (%)	36%	98%	65%	38%
Nợ/TTS (%)	73%	58%	48%	29%
TS LN gộp (%)	93%	45%	72%	48%
TS LN ròng(%)	45%	21%	12%	15%
BV (đồng)	15.384	15.221	15.432	17.360
EPS - TTM (đồng)	4.767	7.605	1.279	1.820
ROA (%)	7%	10%	3%	7%
ROE (%)	30%	30%	6%	10%

(Nguồn: DXG, VCBS tổng hợp)

- DXG đã công bố kết quả kinh doanh năm 2012 khá ấn tượng. DTT đạt 404 tỷ đồng (+41% y-o-y, 135% KH) mức cao nhất từ trước đến nay, và LNST đạt 59 tỷ đồng (+43% y-o-y, 113% KH), LNST đạt 59 tỷ đồng (+79% y-o-y).
- Doanh thu tăng trưởng mạnh, chi phí lãi vay kiểm soát tốt và hoạt động của các công ty liên kết hiệu quả là 3 nhân tố chính mang lại thành công cho DXG trong năm 2012.
- Năm 2013, kế hoạch kinh doanh của DXG đặt ra khá thận trọng: doanh thu 450 tỷ đồng, (+12% y-o-y); LNST 70 tỷ đồng, (+18,6% y-o-y). Trong đó dự kiến doanh thu của DXG đến từ các dự án: Gold Hill (đang hoàn thành hạ tầng thuộc GĐ1), dự án 4S Linh Đông, dự án Sunview 3 và một phần dự án Suối Sơn.
- Trong năm 2013, DXG sẽ chi trả cổ tức năm 2012 tỷ lệ 20% bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu từ nguồn thặng dư 5% để tăng vốn điều lệ. Dự kiến việc phát hành có thể thực hiện chốt quyền chi cổ tức năm 2012 và thưởng CP trong tháng 4/2013. Ngoài ra căn cứ vào tình hình kinh doanh, DXG sẽ tạm ứng 10% cổ tức 2013 bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu.
- ĐHCĐ cũng đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) tổng số lượng cổ phiếu phát hành là 1 triệu cổ phần với giá phát hành bằng mệnh giá.

**Phạm Tuyết Hà**  
+84 8 38 208 116 (ext. 404)  
ptha@vcbs.com.vn

**Cam kết, Điều khoản sử dụng tại Trang 5**

**Thông kê cổ phiếu** theo một số tiêu chí của VCBS cập nhật tại  
[www.vcbs.com.vn/Research/Report.aspx](http://www.vcbs.com.vn/Research/Report.aspx)

**Tin vĩ mô, tài chính và doanh nghiệp** cập nhật tại  
[www.vcbs.com.vn](http://www.vcbs.com.vn)

Ngày 23/03/2013, CTCP Dịch vụ và xây dựng Địa ốc Đất Xanh – DXG, đã tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2012. Tại đại hội DXG đã thông qua báo cáo về KQKD năm 2012, tình hình triển khai dự án, kế hoạch năm 2013 và một số vấn đề quan trọng khác.

### (I) Kết quả kinh doanh 2012

*DXG đạt kết quả kinh doanh rất tốt trong năm 2012 khi tăng trưởng mạnh và vượt mức kế hoạch đặt ra*

Năm 2012, DXG đạt KQKD khá ấn tượng khi đã hoàn thành vượt mức kế hoạch đặt ra, cụ thể DTT đạt 404 tỷ đồng (+41% y-o-y, 135% KH) mức cao nhất từ trước đến nay, và LNST đạt 79 tỷ đồng (+43% y-o-y, 113% KH), LNST đạt 59 tỷ đồng (+79% y-o-y). Kết quả khả quan này của DXG xuất phát từ ba nguyên nhân chủ yếu sau:

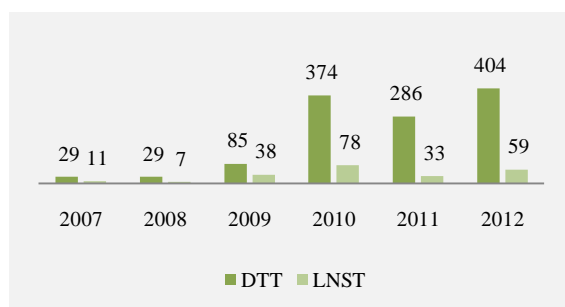
+ Doanh thu tăng trưởng mạnh 41% y-o-y, đến từ 2 nguồn chính là doanh thu từ môi giới BĐS và chuyển nhượng dự án. Trong đó hoạt động cung cấp dịch vụ môi giới BĐS tiếp tục mang lại nguồn thu ổn định đạt 162,637 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 40% tổng DT, điều này cho thấy DXG vẫn duy trì khá tốt mảng hoạt động chính là môi giới trong khi phát triển mạnh hơn ở mảng chuyển nhượng BĐS. Hoạt động này mang về doanh thu 245,15 tỷ đồng (+128% y-o-y) do ghi nhận một phần doanh thu từ dự án Chung cư Phú Gia Hưng- Q.Gò Vấp, TPHCM – dự án đã bán hết và đang trong giai đoạn bàn giao sản phẩm.

+ Việc kiểm soát chi phí được thực hiện chặt chẽ và hiệu quả. Ngoại trừ GVHB vẫn tăng, các chi phí khác trong năm 2012 giảm so với năm 2011, cụ thể chi phí BH và chi phí QLDN lần lượt giảm 3% và 6%, đặc biệt chi phí lãi vay giảm mạnh đến 83% y-o-y. Trong năm 2012, bằng cách sử dụng hợp lý nguồn tiền, số dư nợ vay cuối kỳ của DXG chỉ còn 565 triệu đồng, tức giảm đến 99%. Điều này thực sự thể hiện nỗ lực của DXG trong việc kiểm soát tốt chi phí nhằm gia tăng lợi nhuận đạt được cũng như phần nào thể hiện được hiệu quả trong việc hợp tác chiến lược với Ngân hàng Việt Á.

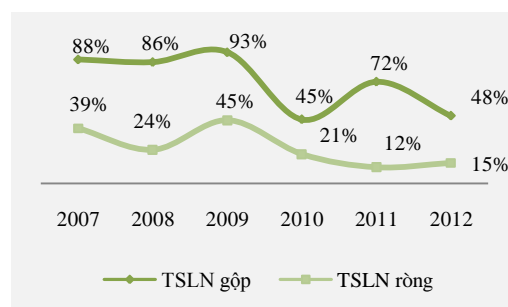
+ Hoạt động của các công ty liên doanh liên kết hiệu quả hơn năm trước khi mang về hơn 10 tỷ đồng cao hơn nhiều so với con số lỗ khoảng 1,5 tỷ đồng của năm 2011. Trong tổng số 4 công ty, thì hai công ty bao gồm CTCP Địa ốc Long Điền và CTCP Xây dựng Đất xanh hoạt động khá tốt đã đóng góp cho DXG tổng lợi nhuận khoảng 11 tỷ đồng.

Như vậy DXG đã khép lại năm 2012 khá thành công, đây là điểm rất đáng ghi nhận trong bối cảnh đầy khó khăn của thị trường BĐS đóng băng và hầu hết các doanh nghiệp kinh doanh trong ngành đều bị ảnh hưởng. DXG không chỉ tăng trưởng mạnh so với 2011 mà còn hoàn thành vượt mức kế hoạch.

**Biểu đồ1: Tăng trưởng DTT, LNST qua các năm**



**Biểu đồ2: Tỷ suất lợi nhuận qua các năm**



(Nguồn: DXG, VCBS tổng hợp)

**Tình hình khai thác và đầu tư dự án**

Hiện DXG đang triển khai tổng cộng 13 dự án trong đó 9 dự án công ty là chủ đầu tư, 1 dự án liên doanh liên kết và 3 dự án thuộc dạng kinh doanh thứ cấp, cụ thể như sau:

STT	Tên dự án	Loại hình	Quy mô dự án	Hình thức đầu tư
1	Phú Gia Hưng – Quận Gò Vấp	Chung cư	15 tầng	100%
2	Bella Tower – Quận Thủ Đức	Chung cư	18 tầng	100%
3	Marina Tower – Bình Dương	Chung cư	18 tầng	100%
4	Arisen – TP Hồ Chí Minh	Chung cư	20 tầng	100%
5	Majestic Tower – Đồng Nai	Chung cư, Văn phòng	25 tầng	100%
6	Sunview Town – Thủ Đức	Chung cư	3,6 ha	100%
7	Gold Hill - Đồng Nai	Khu dân cư	26 ha	100%
8	Long Thọ - Đồng Nai	Khu dân cư	30 ha	100%
9	Green Island - Bình Dương	Khu dân cư	192 ha	100%
10	Suối Sơn - Đồng Nai	Khu dân cư	117 ha	49%
11	Gia Phú - TP Hồ Chí Minh	Chung cư	20 tầng	MSBL

12	4S Linh Đông – Thủ Đức	Chung cư	16 tầng	MSBL
13	Sunview 3 - TP Hồ Chí Minh	Chung cư	15 tầng	MSBL

(Nguồn: Tài liệu ĐHCĐ Thường niên 2013, DXG)

Năm 2012, DXG chỉ quyết định đầu tư 4 trong số 51 dự án khai thác là: Sunview 3, chung cư Gia Phú 20 tầng, chung cư 4S Linh Đông dưới hình thức mua sỉ bán lẻ; và dự án Sunview Town. Như vậy, tỷ lệ lựa chọn đầu tư dự án của DXG là khá khiêm tốn chỉ khoảng 8%, thể hiện tính thận trọng trong bối cảnh thị trường BĐS hiện nay. Đối với dự án Sunview Town, DXG đã hoàn tất các thủ tục pháp lý, thiết kế... dự kiến đến tháng 6/2013 DXG sẽ tiến hành khởi công, thời gian thực hiện dự án 4 năm, với tổng vốn đầu tư là 1.200 tỷ đồng. Hiệu quả dự án Sunview Town phụ thuộc khá nhiều vào chi phí tài chính để tài trợ vốn cho dự án và công ty đang cân nhắc xem xét để có được nguồn vốn giá rẻ nhằm tối thiểu chi phí tài chính cho công ty.

## **(II) Kế hoạch kinh doanh 2013**

*DXG đặt kế hoạch doanh thu 450 tỷ đồng (+12% y-o-y); LNST 70 tỷ đồng, (+18,6% y-o-y)*

Tại ĐHCĐ cũng đã thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2013 khá thận trọng: doanh thu 450 tỷ đồng, (+12% y-o-y); LNST 70 tỷ đồng, (+ 18,6% y-o-y). Dự kiến năm 2013, doanh thu của DXG sẽ ghi nhận từ dự án: Gold Hill (đang hoàn thành hạ tầng thuộc GĐ1), dự án 4S Linh Đông, dự án Sunview 3 và một phần dự án Suối Sơn. Theo chia sẻ của BLĐ, kế hoạch kinh doanh của DXG xây dựng trên cơ sở rà soát thận trọng từng dự án. HĐQT thống nhất DXG chỉ tập trung vào những dự án ít nhất hội tụ các yếu tố “2 -3 sạch” liên quan đến thủ tục pháp lý, và những dự án chắc chắn thu hồi dòng tiền sau 6 tháng đến 1 năm.

Đại hội cũng thống nhất thông qua việc căn cứ vào kết quả kinh doanh trong năm 2013 để quyết định tạm ứng cổ tức, nhưng không quá 10%/mệnh giá.

## **(III) Nội dung khác được thông qua tại ĐHCĐ**

- Trong năm 2013, DXG sẽ chi trả cổ tức 20% bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu từ nguồn thặng dư 5% để tăng vốn điều lệ. Dự kiến việc phát hành có thể thực hiện chốt quyền chi cổ tức năm 2012 và thưởng CP trong tháng 4/2013.

- ĐHCĐ cũng đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) tổng số lượng cổ phiếu phát hành là 1 triệu cổ phần với giá phát hành bằng mệnh giá, lấy nguồn từ thặng dư vốn cổ phần và LNST, mục đích phát hành là để bổ sung nguồn vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.



## CAM KẾT

Chúng tôi, bộ phận phân tích và nghiên cứu thị trường của Công ty chứng khoán Vietcombank (VCBS), cam kết rằng các thông tin đưa ra trong Báo cáo này được xử lý một cách chân thực và chuẩn mực nhất. Chúng tôi cam kết tuân thủ đạo đức nghề nghiệp ở mức độ tối đa có thể đạt được.

## ĐIỀU KHOẢN SỬ DỤNG

Báo cáo này được xây dựng bởi bộ phận phân tích và nghiên cứu thị trường của Công ty chứng khoán Vietcombank (VCBS) nhằm cung cấp thông tin cập nhật 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 này không phải là các lời chào mua hay bán bất kỳ một sản phẩm tài chính, chứng khoán nào được phân tích trong báo cáo và cũng không là sản phẩm tư vấn đầu tư hay ý kiến tư vấn đầu tư nào của VCBS hay các đơn vị/thành viên liên quan đến VCBS. 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 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 VIETCOMBANK

**Tầng 12,17 tòa nhà Vietcombank  
198 Trần Quang Khải, Hà Nội**

**Tel: 84 – 4 – 39 367 516/ 39 360 024**

**Fax: 84 - 4 - 39 360 262**

**<http://www.vCBS.com.vn>**

Trụ sở chính Hà Nội	: Tầng 12&17, Toà nhà Vietcombank, số 198 Trần Quang Khải, Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội ĐT: (84-4)-39367516/17/18/19/20; 39368601/02; 39365094/95; 39367516; 39366990 - Số máy lẻ: 213/218
Chi nhánh Hồ Chí Minh	: Lầu 1, Tòa nhà Green Star, số 70 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh ĐT: (84-8)-38208116 Lầu 6, Tòa nhà Khánh Nguyên, số 63 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh ĐT: (84-8)-38200774/75/76; 38200799 - Số máy lẻ: 101-104
Chi nhánh Đà Nẵng	: Tầng 2, Toà nhà TCT Du lịch Hà Nội, số 10 đường Hải Phòng, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, Đà Nẵng ĐT: (84-511)-33888991 - Số máy lẻ: 12/13
Chi nhánh Cần Thơ	: Tầng trệt, Tòa nhà Bưu điện, số 2 Đại lộ Hòa Bình, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ ĐT: (84-710)-3750888
Chi nhánh Vũng Tàu	: Tầng trệt, số 27 Đường Lê Lợi, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ĐT: (84-64)-3513974/75/76/77/78
Phòng Giao dịch Phú Mỹ Hưng	: Toà nhà Lawrence Sting, số 801 Nguyễn Lương Bằng, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh ĐT: (84-8)-54136573
Văn phòng Đại diện An Giang	: Tầng 6, Toà nhà Nguyễn Huệ, số 9/9 Trần Hưng Đạo, Phường Mỹ Xuyên, TP. Long Xuyên, Tỉnh An Giang ĐT: (84-76)-3949841
Văn phòng Đại diện Đồng Nai	: F240-F241 Đường Võ Thị Sáu, Khu phố 7, Phường Thống Nhất, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai ĐT: (84-61)-3918812