

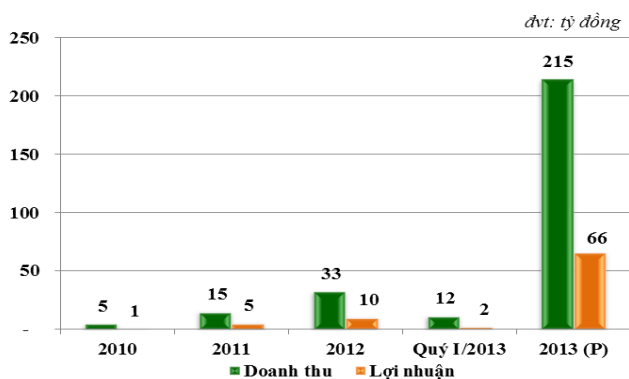
THÔNG TIN CỔ PHẦN

Sàn giao dịch:	HOSE
Số lượng cp lưu hành:	35,000,000 cp
KLGD bq 10 phiên:	330,784 cp
Book value:	10,473 đồng/cp
EPS 2012:	503 đồng/cp
Vốn điều lệ:	350 tỷ đồng
Vốn hóa thị trường:	1,190 tỷ đồng
Thị giá ngày 3/5/2013:	34,000 đ/cp
P/E:	67.5
Ngành nghề:	Bất động sản

THÔNG TIN GIAO DỊCH

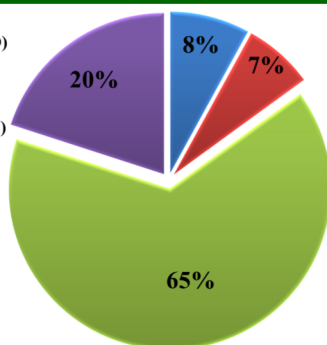


TĂNG TRƯỞNG DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

- Nguyễn Gia Bảo (CT.HĐQT - TGD)
- Nguyễn Nhân Bảo (phó CT. HĐQT)
- 32 cổ đông nắm từ 1%-5% (cá nhân trong nước)
- 402 cổ đông nắm dưới 1% (cá nhân trong nước)



TỔNG QUAN DOANH NGHIỆP

- ★ CTCP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (HAR) là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh, vận hành các loại hình bất động sản, cơ sở lưu trú như căn hộ dịch vụ, khách sạn, đầu tư bất động sản, thiết kế nội thất, vận hành trường học, cơ sở giáo dục tại Tp.HCM.
- ★ Doanh nghiệp ra đời năm 2007 với vốn điều lệ 32 tỷ đồng; bắt đầu ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ năm 2009; tăng vốn lên 100 tỷ vào năm 2010; tăng vốn lên 350 tỷ đồng năm 2012 và niêm yết trên HOSE vào ngày 17/ 1/2013.

THÔNG TIN ĐÁNG CHÚ Ý

- ★ Từ khi niêm yết ngày 17/1/2013 đến nay (68 phiên), **giá cổ phiếu HAR tăng 283% từ mức chào sàn 12.000 đ/cp** với thanh khoản bình quân hơn 180,000 cp/phiên. Trong đó mức cao nhất đạt được là 39,600 đ/cp (ngày 23/4, + 330%).
- ★ LNST 2012 đạt 10.2 tỷ đồng, hoàn thành 51% kế hoạch năm. LNTT quý I/2013 đạt 3.2 tỷ đồng, hoàn thành 4.1% kế hoạch năm.
- ★ Tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản của công ty, gần 86%. Trong đó giá trị quyền sử dụng đất gần 241 tỷ đồng, chiếm 53.5% cơ cấu Tổng tài sản. Tài sản của công ty chủ yếu được hình thành từ Nguồn vốn chủ sở hữu (81% Tổng nguồn vốn)
- ★ Trong năm 2013, HAR bổ sung nhóm ngành khai khoáng vào hoạt động chính của công ty với kế hoạch doanh thu 80 tỷ đồng, LNTT 33.32 tỷ đồng (tương đương 37.2% kế hoạch doanh thu và 43% kế hoạch LNTT cả năm 2013).

BAN PHÂN TÍCH

THÔNG TIN CHI TIẾT

LNST 2012 không đạt kế hoạch. Đặt tham vọng lớn cho năm 2013.

Theo BCTC kiểm toán năm 2012 của HAR, lợi nhuận thuần từ HĐKD chỉ đạt 1.2 tỷ đồng, giảm mạnh 77% so với cùng kỳ.

Tuy nhiên, nhờ khoản lợi nhuận khác hơn 11 tỷ đồng từ thanh lý quyền sử dụng đất đã giúp công ty đạt được mức hoàn thành trên 50% kế hoạch năm đề ra. **Lợi nhuận quý I/2013 cũng đến chủ yếu từ hoạt động thanh lý quyền sử dụng đất** khi hoạt động này đóng góp hơn 2.1 tỷ đồng vào doanh thu khác, so với lợi nhuận thuần chỉ đạt 231 triệu đồng.

Trong năm 2013, HAR đặt kế hoạch khá tham vọng với Tổng doanh thu lên đến 215 tỷ đồng, tăng 6.5 lần so với năm 2012.

Trong đó doanh thu hoạt động chính lên đến 135 tỷ đồng và doanh thu từ hoạt động khai khoáng 80 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế kỳ vọng từ hai mảng này tương ứng ở mức 33.3 tỷ đồng và 25 tỷ đồng. Tuy nhiên, trả lời chất vấn của cổ đông tại ĐHĐCĐ thường niên 2013, **HAR từ chối nêu cụ thể loại hình cũng như kế hoạch chiến lược kinh doanh hoạt động khai khoáng này mà hứa hẹn sẽ thông báo đến cổ đông trong thời gian sắp tới.**

Tiến độ các dự án của công ty đang thực hiện như sau:

- ★ Dự án Thảo Điền Midpoint giai đoạn 1 với 11 căn biệt thự mới chỉ ghi nhận doanh thu 3 căn và đã xây thô xong 7 căn.
- ★ Dự án Thảo Điền Midpoint giai đoạn 2 với 35 căn hộ chỉ mới xong phần móng, hầm và vẫn chưa mang lại doanh thu.
- ★ Dự án Glendwood Residence Q2 (vốn đầu tư 83 tỷ đồng) đang trong giai đoạn làm hồ sơ.
- ★ Dự án ký túc xá sinh viên - Thủ Đức (vốn đầu tư 116 tỷ đồng) đang làm hồ sơ xin cấp phép đầu tư.
- ★ Dự án trường quốc tế Việt - Mỹ Q.9 (vốn đầu tư 124 tỷ đồng) đang làm hồ sơ xin cấp phép đầu tư.
- ★ Dự án khu du lịch biển Long Sơn - Hồ Tràm (vốn đầu tư 125 tỷ đồng) đang xin cấp phép.

Giá trị quyền sử dụng đất chiếm phần lớn cơ cấu Tài sản và Nguồn vốn

Trong bảng cân đối kế toán của HAR (tính đến 31/12/2012), tài sản cố định vô hình (quyền sử dụng đất) lên đến 241 tỷ đồng với tổng diện tích đất của công ty là hơn 12,148 m², bao gồm:

- ★ Quyền sử dụng đất tại 20 thửa đất tại phường Thảo Điền, Quận 2 (Tp.HCM) do các cổ đông góp vốn với giá trị 53.9 tỷ đồng (CIMEICO định giá).
- ★ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 81, phường Thảo Điền, Quận 2 (Tp.HCM) do bà Nguyễn Thị Thanh Hương góp vốn với giá trị 62.1 tỷ đồng (CIMEICO định giá).
- ★ Quyền sử dụng đất thửa số 1 đường Hoàng Diệu, Quận Phú Nhuận (Tp.HCM) do ông Nguyễn Gia Bảo (CT.HĐQT - TGD) góp vốn với giá trị 60.2 tỷ đồng (CIMEICO định giá).
- ★ Quyền sử dụng đất tại 7 thửa đất ở quận 9 (Tp.HCM) do ông Nguyễn Gia Bảo (CT.HĐQT - TGD) góp vốn với giá trị 64.7 tỷ đồng (CIMEICO định giá).

Sau khi trừ đi khoản vốn góp bằng quyền sử dụng đất như trên, số vốn góp bằng tiền mặt và các tài sản khác của các cổ đông trong 350 tỷ đồng vốn điều lệ chỉ còn lại hơn 109 tỷ đồng. **Như vậy, khoản vốn góp bằng quyền sử dụng đất tại HAR chiếm 53.6% Tổng tài sản và chiếm 65.7% Vốn chủ sở hữu. Tổng số vốn góp của ông Gia Bảo, ông Nhân Bảo và bà Thanh Hương lên đến gần 240 tỷ đồng, tương đương 68.4% tổng số cổ phần.** Tuy nhiên điều này không được thể hiện trong báo cáo thường niên năm 2013.

Ngoài ra, trong cơ cấu tài sản của HAR còn có **khoản đầu tư ngắn hạn 15.5 tỷ đồng (cho cá nhân vay thời hạn 6 tháng - 1 năm, lãi suất 17% /năm), khoản đầu tư dài hạn 19 tỷ đồng (cho cá nhân vay thời hạn 3 năm, lãi suất 19%/năm, lãi trả 1 lần vào ngày đáo hạn và điều chỉnh 6 tháng/lần).** Khoản phải thu khách hàng phát sinh hơn 30 tỷ đồng trong năm 2012. Khoản đầu tư hơn 57 tỷ đồng vào CTCP Đào tạo và KD BĐS Âu Lạc (12 tỷ đồng, 30% VDL) và CTCP Đào tạo và Đầu tư Toàn Cầu (35.3 tỷ đồng, 49% VDL).

HAR đang có dư nợ tín dụng hơn 78 tỷ đồng tại ACB, VPBank, SeaBank với kỳ hạn 2-3 năm, lãi suất 14-21% đảm bảo bằng quyền sử dụng đất, dùng để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (hữu hình và vô hình).

THÔNG TIN CHI TIẾT



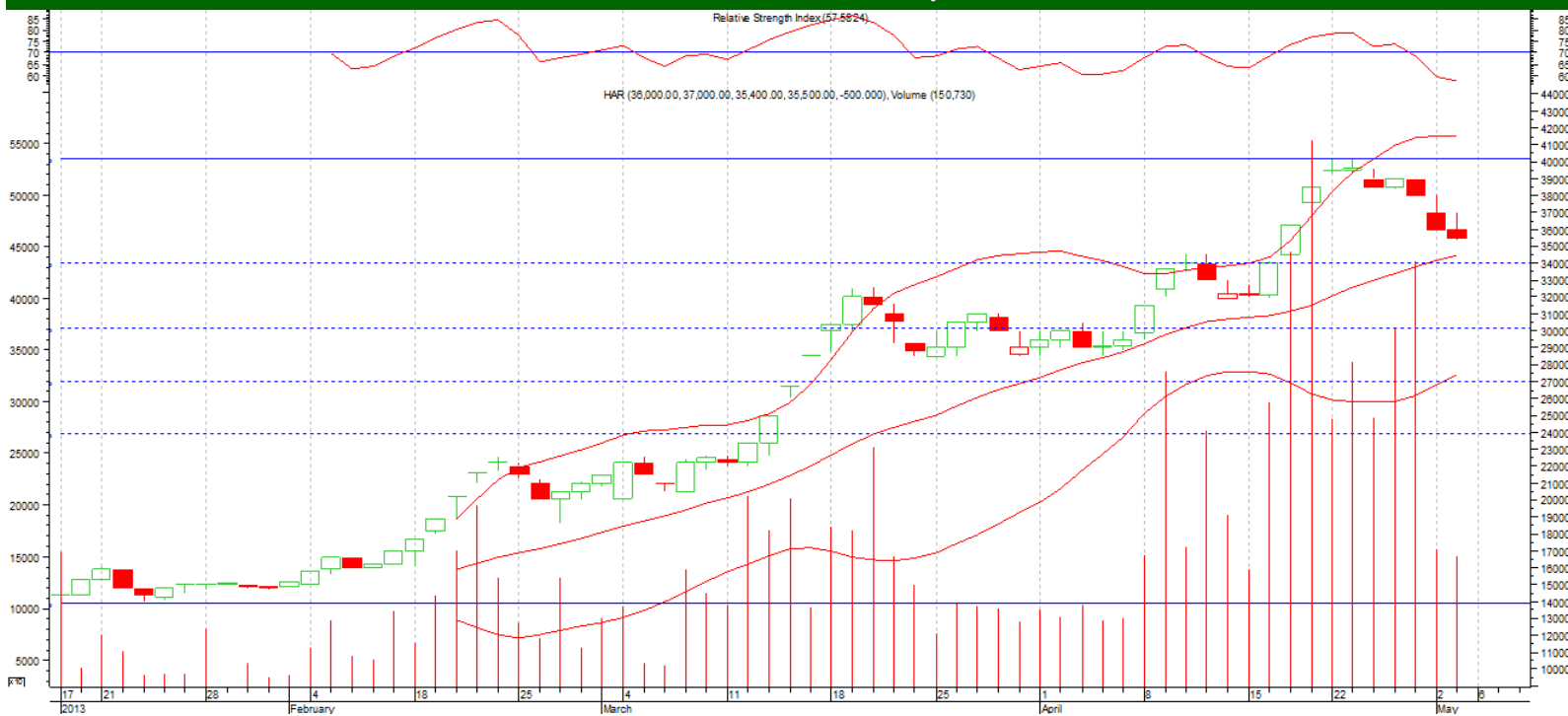
Các chỉ sinh lời suy giảm do hoạt động kinh doanh chính không ổn định.

Các chỉ số tài chính	Đơn vị tính	2009	2010	2011	2012
Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	0.17	64.00	30.74	13.10
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0.17	63.26	29.71	13.09
Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
Hệ số Nợ/TTS	Lần	0.56	0.40	0.47	0.19
Hệ số Nợ/VCSH	Lần	1.27	0.67	0.89	0.23
Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
ROA	%	0.2%	0.5%	2.7%	2.3%
ROE	%	0.3%	0.9%	5.2%	2.8%
Lợi nhuận HĐKD/Tổng DT	%	11.4%	19.7%	36.7%	3.8%

★ Các chỉ số thanh toán ở mức cao do nợ ngắn hạn của HAR chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong Nợ phải trả. Hệ số Nợ/VCSH giảm mạnh trong năm 2012 sau đợt tăng vốn từ 100 tỷ lên 350 tỷ đồng. Lượng tiền mặt cuối năm 2012 là 4.7 tỷ đồng, lượng tiền cuối quý I/2013 tăng lên mức 6.4 tỷ đồng.

★ Các chỉ số về khả năng sinh lời giảm mạnh trong năm 2012 do hiệu quả từ hoạt động kinh doanh chính sụt giảm, chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng lớn và lợi nhuận chủ yếu được bù đắp từ hoạt động chuyển nhượng thanh lý quyền sử dụng đất.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT



Theo quan điểm của chúng tôi, HAR là doanh nghiệp mới niêm yết, mức độ biến động và tính thử thách qua thời gian chưa cao. Xét về cơ bản, thị giá của HAR đang chênh lệch khá nhiều so với giá trị nội tại của doanh nghiệp. Do đó, nhà đầu tư nên theo dõi thêm về biến động của giá cổ phiếu trước khi đi đến quyết định đầu tư vào cổ phiếu này.

Thông tin tham khảo về giá trị của cổ phiếu HAR:

- ★ Giá trị sổ sách bình quân 4 năm gần nhất: 10,309 đ/cp.
- ★ Giá niêm yết của HAR: 12,000 đ/cp.
- ★ Định giá tham khảo theo phương pháp P/E: 10,894 đ/cp.
- ★ Định giá tham khảo theo phương pháp DDM: 12,124 đ/cp.
- ★ Thị giá HAR ngày 03/05/2013: 34,000 đ/cp.

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 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: 181 Nguyễn Lương Bằng, Quận Đống Đa, 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, P7, TP Vũng Tàu

Điện thoại: (064) 3584.898

Fax: (064) 3584.899

• Phòng giao dịch Quận 10:

Địa chỉ: Lầu 2, Số 17 Hồ Bá Kiện, P15, Quận 10. HCM

Điện thoại: (84.8) 3979.7639

Fax: (84.8) 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.

Báo cáo này là tài sản và được giữ bản quyền bởi DAS. Không được phép sao chép, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo vì bất kỳ mục đích gì nếu không có văn bản chấp thuận của DAS. Vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.