

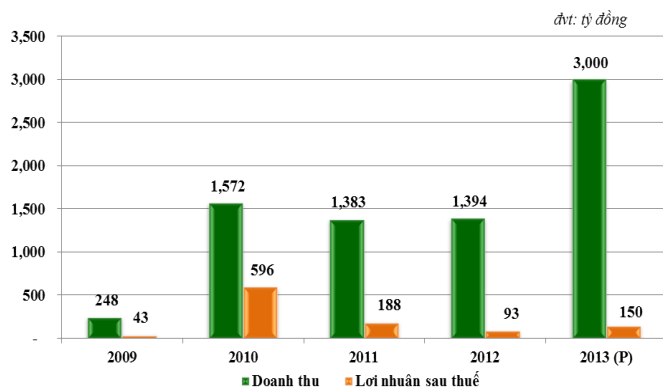
THÔNG TIN CỔ PHẦN

Sàn giao dịch:	HOSE
Số lượng cp lưu hành:	300,000,000 cp
KLGD bq 10 phiên:	1,024,482 cp
Book value:	11,083 đồng/cp
EPS 2012:	278 đồng/cp
Vốn điều lệ:	3,000 tỷ đồng
Vốn hóa thị trường:	3,810 tỷ đồng
Thị giá ngày 28/5/2013:	12,700 đ/cp
P/E:	45.7
Ngành nghề:	Phát triển BĐS

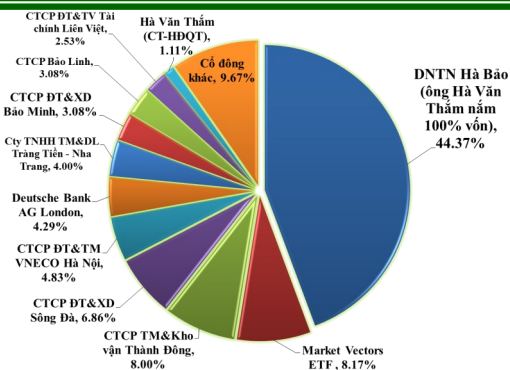
THÔNG TIN GIAO DỊCH



TĂNG TRƯỞNG DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



TỔNG QUAN DOANH NGHIỆP

- ★ **CTCP Tập đoàn Đại Dương (OGC - HOSE)** là một công ty đại chúng hoạt động đa ngành nghề, trong đó lĩnh vực chủ chốt là đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà hàng khách sạn, tài chính ngân hàng và truyền thông.
- ★ OGC ra đời năm 2007 với vốn điều lệ hơn 1 tỷ đồng; phát hành tăng vốn điều lệ lên 390 tỷ đồng trong năm 2008 cho 3 cổ đông sáng lập là ông Hà Văn Thắm (295.5 tỷ đồng), ông Hà Trọng Nam (anh trai ông Hà Văn Thắm - Chủ tịch kem Trảng Lớn - 39 tỷ đồng), bà Hồ Thị Quỳnh Nga (vợ ông Hà Văn Thắm - 55.5 tỷ đồng). OGC tiếp tục phát hành thêm nâng vốn lên 1,968 tỷ đồng năm 2009; lên 2,500 tỷ đồng năm 2010 và phát hành 50 triệu cổ phiếu thường nâng vốn điều lệ lên 3,000 tỷ đồng năm 2011 từ nguồn thặng dư vốn cổ phần.

THÔNG TIN ĐÁNG CHÚ Ý

- ★ **Kết thúc năm 2012, LNST hợp nhất của OGC đạt 93.5 tỷ đồng**, hoàn thành 15.6% kế hoạch năm. EPS 2012 đạt 278 đ/cp. **Bước sang năm 2013, OGC đặt kế hoạch đầy tham vọng** với tổng doanh thu 3,000 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế 200 tỷ đồng (tăng tương ứng 215% và 114% so với năm 2012). LNST hợp nhất quý I/2013 đạt 3.8 tỷ đồng, EPS quý I/2013 đạt 7 đ/cp.
- ★ Chủ tịch HĐQT Hà Văn Thắm và các tổ chức cá nhân liên quan nắm trên 51% vốn cổ phần của OGC.
- ★ Trong 5 năm hoạt động giai đoạn 2008-2012, **Tổng tài sản của OGC tăng trưởng chóng mặt với tốc độ tăng trưởng bình quân 165%/năm**. Tuy nhiên hiệu quả hoạt động đang có dấu hiệu suy giảm khi tăng trưởng doanh thu không theo kịp mức độ gia tăng chi phí hoạt động.
- ★ **Dòng tiền của OGC có dấu hiệu không ổn định** khi chủ yếu được duy trì nhờ hoạt động đi vay và phát hành cổ phiếu, bù đắp cho luồng tiền từ hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư luôn âm qua các năm.
- ★ **Các khoản phải thu khách hàng**, đối tác của OGC chiếm tỷ trọng tương đối lớn qua các năm, **xấp xỉ tương đương vốn điều lệ của OGC**. Năm 2012, các khoản phải thu này đạt gần 5,400 tỷ đồng, chiếm 44% Tổng tài sản, gấp 1.53 lần vốn chủ sở hữu.
- ★ OGC nhận được sự đánh giá tín nhiệm cao từ các tổ chức tài chính với các khoản hỗ trợ tín dụng dài hạn ưu đãi.

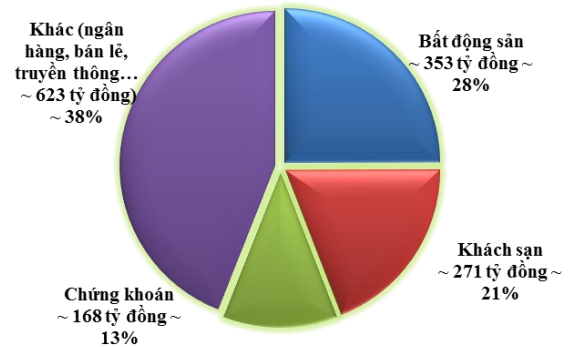
THÔNG TIN CHI TIẾT

Hoạt động kinh doanh năm 2012 và kế hoạch năm 2013

★ Trong năm 2012, OGC đạt 1,394 tỷ đồng doanh thu, hoàn thành 34.8% kế hoạch năm. Trong đó, **chiếm tỷ trọng lớn nhất là doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản**, chủ yếu đến từ hai dự án VNT Tower Nguyễn Trãi và Starcity Lê Văn Lương ký kết với cty TNHH VNT (công ty con của OGC) với tổng giá trị hợp đồng hơn 1,160 tỷ đồng (đã bao gồm thuế). Dự kiến 2 dự án trên sẽ tiếp tục ghi nhận doanh thu trong năm 2013.

★ Lĩnh vực khách sạn & Dịch vụ tiếp tục là thế mạnh của OGC với doanh thu năm 2012 đạt 271 tỷ đồng, đóng góp 77 tỷ đồng vào LNST (hoàn thành 150% kế hoạch doanh thu, 104% kế hoạch LNST). Hai chuỗi khách sạn mang thương hiệu Starcity và Sunrise tiếp tục là mũi nhọn chủ lực của của OGC hướng đến phân khúc khách hàng trung - cao cấp trong và ngoài nước. ĐHĐCĐ thường niên năm 2013 của CTCP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH - HNX,

Cơ cấu doanh thu 2012



STT	Tên dự án đang đầu tư	Địa bàn	Trạng thái
1	Dự án VNT Tower Nguyễn Trãi	Hà Nội	Đã hoàn thành phần chung cư
2	Dự án Starcity Lê Văn Lương	Hà Nội	Đã xây xong phần thô
3	Dự án Starcity Center	Hà Nội	Đã giải phóng mặt bằng
4	Dự án Hạ Đình	Hà Nội	Đang điều chỉnh quy hoạch và kiến trúc
5	Dự án tổ hợp khu TTMM - TC - VP - KS Hạ Long	Hạ Long	Đã có giấy phép và nhận bàn giao đất
6	Dự án Starcity Nha Trang (4 sao)	Nha Trang	Đang xây dựng
7	Dự án Starcity Airport (5 sao)	Tp.HCM	Đang xây dựng
8	Dự án Starcity Westlake Hà Nội (5 sao)	Hà Nội	Đang xây dựng
9	Dự án Starcity Lào Cai (4 sao)	Lào Cai	Đang xây dựng

OGC nắm 75% cổ phần) đã thông qua kế hoạch doanh thu năm 2013 tăng 24%, LNST tăng 21%. **Đặc biệt là kế hoạch chuyển sàn giao dịch từ HNX sang HOSE trong năm 2013 thông qua hủy niêm yết trên HNX và đăng ký giao dịch tại HOSE.**

★ Doanh thu từ mảng kinh doanh chứng khoán cũng đóng góp 168 tỷ đồng vào tổng doanh thu và 22.1 tỷ đồng vào LNST của OGC. Trong đó, chiếm tỷ trọng lớn nhất là doanh thu đến từ hoạt động tư vấn (59.7%) và doanh thu khác (28.32%). **ĐHĐCĐ thường niên năm 2013 của CTCP Chứng khoán Đại Dương cũng đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ lên 600 tỷ đồng trong năm 2013 thông qua chào bán 30 triệu cổ phần** với giá chào bán 10,000 đ/cp cho cổ đông hiện hữu (trong đó OGC là cổ đông lớn nhất nắm 75% vốn cổ phần).

★ Lĩnh vực ngân hàng cũng đóng góp không nhỏ vào kết quả chung của OGC trong năm 2012. LNST năm 2012 của Ocean Bank đạt 243 tỷ đồng, giảm 50% so với năm 2011 (trong đó OGC có tỷ lệ lợi ích khoảng 20%, ông Hà Văn Thắm hiện là chủ tịch HĐQT của Ocean Bank). **ĐHĐCĐ thường niên của ngân hàng này cũng vừa thông qua phương án phát hành thêm 135 triệu cổ phiếu** (100 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và 35 triệu cổ phiếu cho cổ đông chiến lược) nhằm nâng vốn điều lệ từ 4,000 tỷ lên 5,350 tỷ đồng trong năm 2013.

STT	Công ty con	Nơi thành lập	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Vốn thực góp (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Doanh thu (tỷ đồng)	LNST (tỷ đồng)
1	CTCP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	Hải Dương	1,000.0	750.0	75.0%	506.1	77.1
2	CTCP Chứng khoán Đại Dương	Hà Nội	570.0	429.0	75.0%	162.9	22.1
3	CTCP Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	930.0	820.8	88.0%	-	-
4	CTCP Truyền thông Đại Dương	Hà Nội	40.0	30.5	75.0%	113.0	6.1
5	CTCP Đầu tư THT Việt Nam	Hà Nội	56.7	39.0	68.8%	-	-
6	CTCP Bán lẻ và quản lý BĐS Đại Dương	Hà Nội	390.0	270.0	69.0%	50.9	0.04
7	CTCP Phát triển tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	60.0	4.7	79.0%	-	-
8	CTCP Nông lâm sản Đại Dương	Hà Nội	100.0	2.5	79.0%	-	-
Công ty Liên doanh Liên kết							
1	Ngân hàng TMCP Đại Dương	Hải Dương		1,072.5	20.7%	6,633.0	243.2
2	CTCP Du lịch dầu khí Phương Đông	Nghệ An	150.0	62.5	41.6%	138.9	5.6
3	CTCP Fafilm Việt Nam (chuyển nhượng từ CTCP ĐT&XD Sông Đà)	Hà Nội	95.5	32.5	34.0%	-	-
4	CTCP Kinh doanh DV cao cấp dầu khí Việt Nam (PVR)	Hà Nội	531.0	100.0	18.8%	22.8	-17.13
Tổng				3,613.9		621.68	105.4

THÔNG TIN CHI TIẾT

Tốc độ tăng trưởng và hiệu quả hoạt động đầu tư của OGC

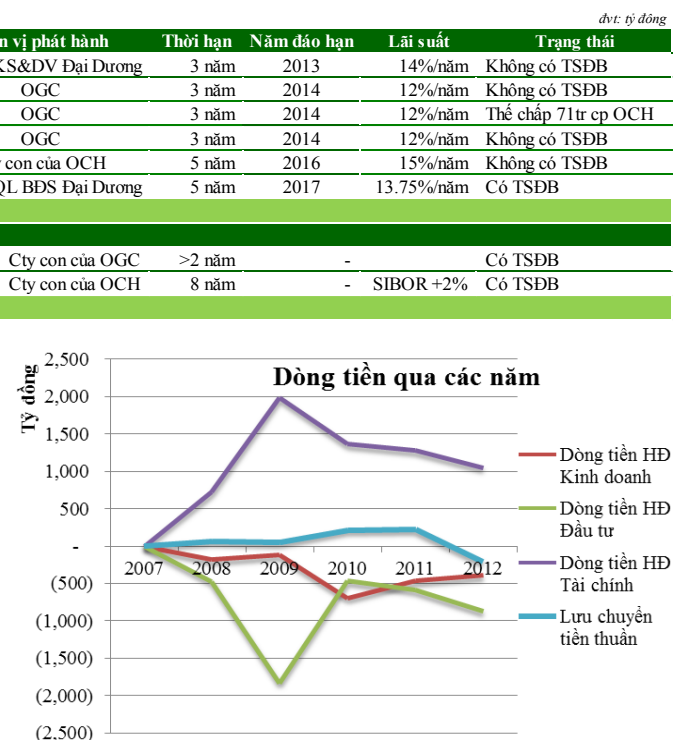
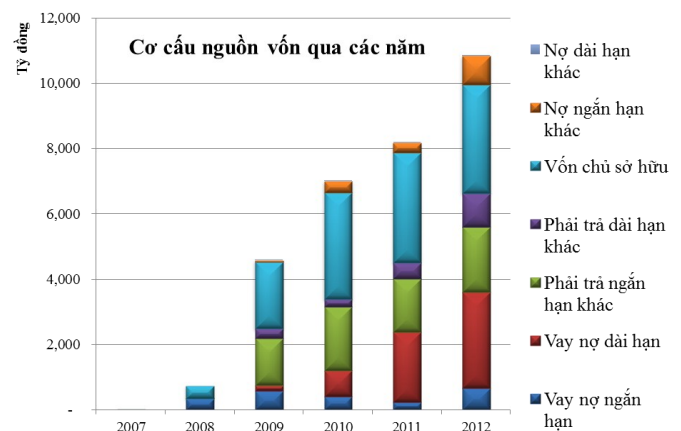
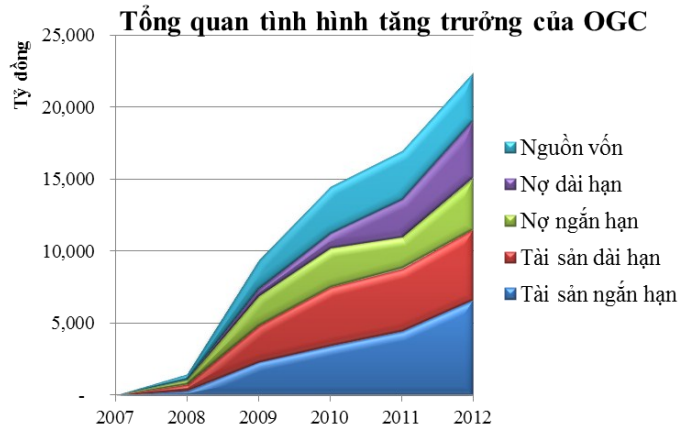
★ Biểu đồ bên cho thấy tốc độ tăng trưởng đáng kinh ngạc của OGC chỉ trong một thời gian ngắn. Lấy mốc khởi điểm là khủng hoảng tài chính thế giới năm 2008, cho đến năm 2012, Tổng tài sản của OGC đã tăng gần 16 lần. **Mức tăng trên chủ yếu đạt được nhờ tăng trưởng của Nợ phải trả hơn 22 lần và Vốn chủ sở hữu tăng 8.5 lần** so với năm 2008, chi tiết như sau:

- ✓ Vốn chủ sở hữu của OGC gia tăng chủ yếu nhờ sự đóng góp của chủ tịch HĐQT Hà Văn Thắm và các tổ chức cá nhân liên quan. Ngoài ra còn có sự tham gia của các tổ chức cá nhân trong và ngoài nước khác trong giai đoạn 2007 - 2010.
- ✓ Nợ phải trả của OGC tăng trưởng bình quân hơn 90%/năm, chủ yếu hình thành từ nguồn vốn vay ngân hàng và phát hành trái phiếu. Đồng thời OGC cũng duy trì tỷ trọng đáng kể của Khoản phải trả - phải nộp ngắn hạn khác qua các năm. Theo thuyết minh BCTC của OGC, đây là các khoản đặt cọc, thanh toán mua trái phiếu chưa thực hiện, các khoản ứng trước... chủ yếu phát sinh với các bên liên quan của OGC.

★ OGC đang được các tổ chức tín dụng Việt Nam đánh giá xếp hạng tín nhiệm khá cao khi liên tục phát hành thành công trái phiếu công ty cho các tổ chức này trong 2 năm 2011 và 2012, cụ thể:

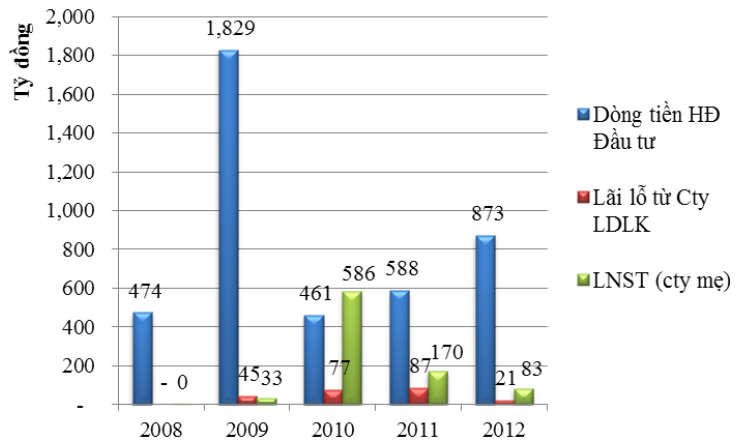
STT	Tổ chức mua trái phiếu doanh nghiệp OGC	Năm 2012	Năm 2011	Đơn vị phát hành	Thời hạn	Năm đáo hạn	Lãi suất	Trạng thái
1	Ngân hàng TMCP Phương Nam	500	500	CTCP KS&DV Đại Dương	3 năm	2013	14%/năm	Không có TSĐB
2	CTCP Bảo Linh	-	500	OGC	3 năm	2014	12%/năm	Không có TSĐB
3	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	500	-	OGC	3 năm	2014	12%/năm	Thế chấp 71tr cp OCH
4	Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM (CN Hà Nội)	200	200	OGC	3 năm	2014	12%/năm	Không có TSĐB
5	Ngân hàng TMCP Hàng Hải	500	500	Cty con của OCH	5 năm	2016	15%/năm	Không có TSĐB
6	CTCP Đầu tư tài chính Công đoàn Dầu khí VN	1,200	-	CTCP QL BĐS Đại Dương	5 năm	2017	13.75%/năm	Có TSĐB
Tổng		2,900	1,700					
Vay dài hạn ngắn hạn								
1	Ngân hàng TMCP Đại Dương	544.2	424.2	Cty con của OGC	>2 năm	-	-	Có TSĐB
2	Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN (CN Nha Trang)	16.6	35.4	Cty con của OCH	8 năm	-	SIBOR +2%	Có TSĐB
Tổng		560.8	459.6					

★ Đáng chú ý: Từ khi thành lập năm 2007 đến nay, **dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của OGC luôn âm** qua các năm, trong đó nguyên nhân chủ yếu là việc liên tục gia tăng các Khoản phải thu, Hàng tồn kho và lỗ ghi nhận từ hoạt động đầu tư. **Dòng tiền từ đầu tư của OGC cũng liên tục âm** do cty tiến hành đầu tư góp vốn vào các đơn vị liên kết và cho vay, mua lại các công cụ nợ của đơn vị khác. **Sự thiếu hụt của hai dòng tiền trên được bù đắp bằng dòng tiền từ hoạt động tài chính**, thông qua phát hành cổ phiếu và từ năm 2011 cho đến nay chủ yếu từ hoạt động đi vay.



THÔNG TIN CHI TIẾT

★ Với khoản đầu tư gần 2,350 tỷ vào các công ty con và gần 1,270 tỷ vào các công ty liên doanh liên kết tại thời điểm năm 2012, hiệu quả lợi nhuận mang lại cho OGC chưa đạt được kỳ vọng như mong đợi. LNST hợp nhất của các công ty mẹ 2012 chỉ đạt hơn 83 tỷ đồng, lợi nhuận từ các công ty liên doanh liên kết cũng sụt giảm 75% so với năm 2011 khi chỉ đạt 21.3 tỷ đồng, chủ yếu đến từ khoản đầu tư vào ngân hàng TMCP Đại Dương. Dự báo lợi nhuận từ hoạt động này sẽ không khả quan trong năm 2013 khi nền kinh tế tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn thách thức.



Các chỉ số về khả năng thanh toán an toàn, cơ cấu vốn có dấu hiệu bất ổn

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	1.12	1.26	2.03	1.86
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1.12	1.26	2.01	1.79
Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
Hệ số Nợ/TTS	Lần	0.53	0.50	0.55	0.65
Hệ số Nợ/VCSH	Lần	1.25	1.15	1.42	2.26
Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
ROA	%	0.7%	7.8%	1.9%	0.7%
ROE	%	1.6%	18.0%	5.0%	2.5%
Lợi nhuận HĐKD/Tổng DT	%	0.6%	37.0%	9.6%	9.8%
Chỉ tiêu về mức độ hoạt động ổn định - an toàn của doanh nghiệp					
Z-score		4.11	5.64	4.26	4.62

★ **Các chỉ số về khả năng thanh toán của OGC ở mức an toàn, đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ và nghĩa vụ phát sinh.** Dự tiền mặt cuối năm 2012 của OGC là hơn 1011 tỷ đồng, dự tiền mặt cuối quý I/2013 hơn 292 tỷ đồng.

★ **Cơ cấu vốn của OGC đang có dấu hiệu bất ổn khi Nợ phải trả trong năm 2012 tăng mạnh, gấp 2.26**

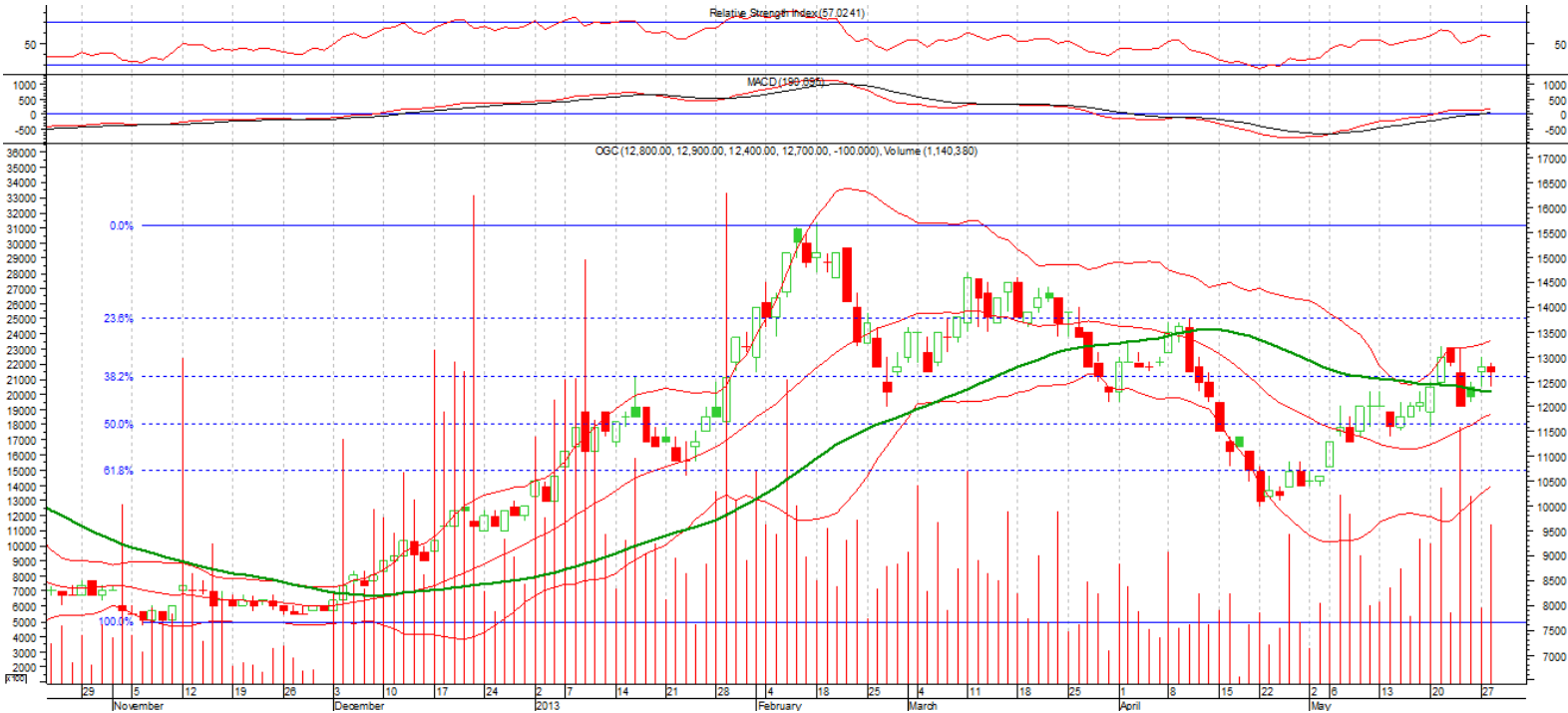
lần VCSH. Chi phí lãi vay theo đó cũng tăng mạnh 247% so với năm 2011, lên mức 480 tỷ đồng, chiếm 34.4% tổng doanh thu và gấp 1.3 lần lợi nhuận gộp; chỉ số này tiếp tục có dấu hiệu gia tăng trong quý I/2013 khi đạt mức 2.44. Do đó, ban lãnh đạo OGC đang chịu áp lực khá lớn trong việc đẩy mạnh kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu nhằm nâng tỷ lệ VCSH/Nguồn vốn, đưa chỉ số Đòn cân nợ về mức an toàn trong năm 2013.

★ **Các chỉ số về khả năng sinh lời trong năm 2013 có dấu hiệu suy giảm** do tăng trưởng doanh thu không theo kịp mức tăng của các chi phí hoạt động, đặc biệt là chi phí lãi vay, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp... trong khi lợi nhuận từ các đơn vị liên doanh liên kết sụt giảm mạnh trong năm 2012.

★ **Chỉ số Z-Score (đánh giá khả năng phá sản của doanh nghiệp) của OGC đang ở mức an toàn** khi duy trì ở mức bình quân 4.66 so với mức an toàn tối thiểu 2.6. Điều này cho thấy mặc dù đang có một số bất ổn về cơ cấu Nguồn vốn và chi phí lãi vay hàng năm nhưng OGC vẫn có “sức khỏe tài chính” khá tốt, quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh không ngừng được mở rộng, doanh thu vẫn tăng trưởng đều và doanh nghiệp còn nhiều tiềm năng phát triển.

★ **Phân tích DUPONT cũng cho thấy việc gia tăng tỷ trọng Nợ phải trả và Chi phí lãi vay, bên cạnh sự gia tăng nhanh chóng của Tổng tài sản là nguyên nhân chủ yếu khiến Tỷ suất sinh lời/Tổng tài sản (ROA) của OGC giảm 50% trong năm 2013.**

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT



- ★ Giá cổ phiếu OGC đã kiểm tra lại và tích lũy dần ở vùng kháng cự tại Fibonacci Retracement 38.2% hình thành từ ngày 8/11/2012 đến ngày 6/2/2013 tại vùng 12.4 - 12.7. Đường giá của OGC cũng vừa cắt lên trên đường MA50 và đang có xu hướng tích lũy trên đường này trước khi hướng đến mốc kháng cự mạnh tại Fibonacci Retracement 23.6 tại vùng 13.5 - 14.0. Nếu chinh phục thành công ngưỡng này, giá cổ phiếu OGC sẽ kiểm tra lại đỉnh cũ tại vùng 15.6 thiết lập ngày 6/2/2013. Các chỉ báo MACD và RSI đều đang cho dấu hiệu tích cực ủng hộ cho việc mua vào tích lũy cổ phiếu này.

- ★ **Khuyến nghị:** **Trading ngắn hạn**
Mua tích lũy tại vùng giá 12.0 - 12.5 **Giá mục tiêu 1: 13.5 - 14.0**
Giá mục tiêu 2: 15.5 - 16.0

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.