

BÁO CÁO CẬP NHẬT

TỔNG CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIG - HSX)

16/10/2013



Thông tin cổ phần (15/10/2013)

Thị giá (đồng)	10,300
SL CP niêm yết (CP)	142,995,587
Vốn hoá TT (tỷ đồng)	1,473
KLGD bq 10 ngày (CP)	932,000
Cao nhất 52 tuần	15,000
Thấp nhất 52 tuần	7,600
Ngày GD đầu tiên	19/8/2009

Chỉ số cơ bản

EPS 6T 2013(đồng/CP)	163
Book value (đồng/CP)	16,386
P/E trailing	63
P/B	0.63
Beta	1.54

Diễn biến giao dịch



(Nguồn: DAS tổng hợp)

Thực hiện:

BAN PHÂN TÍCH

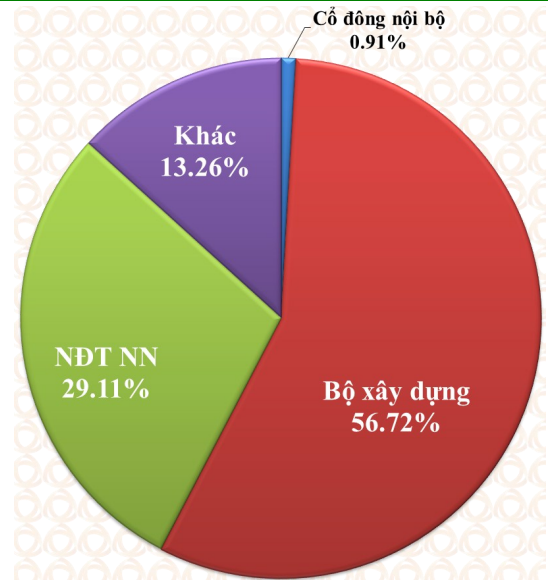
Điện thoại: +84 8 3821.8666 Ext: 165

ĐIỂM TIN NỔI BẬT

- ★ Tổng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIG) đã trải qua hơn 22 năm hình thành & phát triển, đầu tư kinh doanh nhiều dự án bất động sản tại các thành phố trọng điểm và đã trở thành một trong những nhà phát triển dự án bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.
- ★ Cùng khó khăn chung của ngành Bất động sản, kết quả hoạt động kinh doanh của DIG có bước sụt giảm đáng kể trong năm 2012; tuy nhiên, bước sang năm 2013 tình hình đang dần cải thiện. **Trao đổi với DAS, ông Ngô Quang Tín (KTT kiêm TV HĐQT của DIG)** cho biết:
 - ✓ Dự kiến trong quý 3, chậm nhất quý 4, công ty sẽ tiếp tục hạch toán một phần lợi nhuận từ dự án Nam Vĩnh Yên (miền Bắc).
 - ✓ Dự án Nam Vĩnh Yên cơ bản hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật chính trên diện tích khoảng 13.6 ha và san nền hoàn chỉnh. Công ty đã chuyển giao dự án với giá trị 670 tỷ đồng cho các chủ đầu tư thứ cấp nhưng chỉ mới ghi nhận doanh thu 60 tỷ đồng trong quý 1. Tỷ suất lợi nhuận gộp của dự án này khoảng 42% - 45%.
 - ✓ Theo kế hoạch lợi nhuận ĐHĐCĐ thông qua với 88 tỷ đồng LNST; cho đến thời điểm cuối quý 2, công ty chỉ đạt 23.34 tỷ đồng. Khả năng hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2013 phụ thuộc phần lớn vào dự án Nam Vĩnh Yên.
 - ✓ Dự kiến quý 3, kết quả kinh doanh không có gì đột biến và chỉ ở mức lợi nhuận như 2 quý đầu năm nếu như không hạch toán dự án Nam Vĩnh Yên.
- ★ Cổ tức năm 2012 với 6% bằng tiền và 10% bằng cổ phiếu đã được ĐHĐCĐ thông qua. Tuy nhiên, công ty vẫn chưa chốt thời điểm chi trả chính thức.
- ★ Trong năm 2013, DIG sẽ giảm dần việc đầu tư và thoái vốn một phần tại các công ty liên kết, mức thoái vốn dự kiến thu về 100 tỷ đồng. Việc này sẽ giúp công ty tinh gọn bộ máy hoạt động, tiết giảm chi phí. Cụ thể, DIG đã hoàn tất thoái vốn tại cty liên kết DIC Phước An (9/2013), giải thể CTCP Sông Đà DIC, ...

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

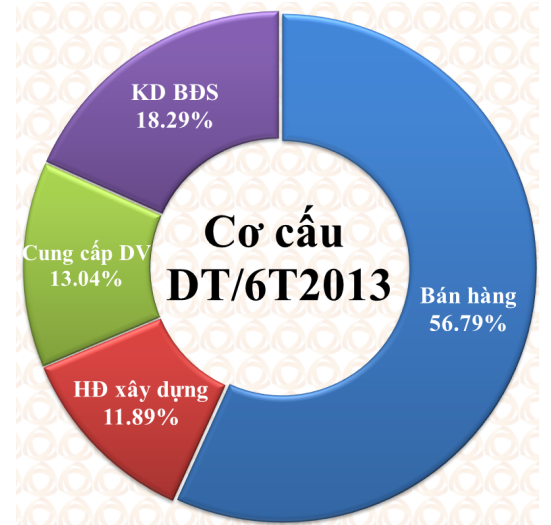
- ★ Cơ cấu cổ đông của DIG khá tập trung, Bộ xây dựng giữ 56.72% VDL. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành tự do chỉ chiếm 13.26% VDL tương ứng gần 19 triệu cổ phiếu.
- ★ DIG là một doanh nghiệp bất động sản quy mô lớn, có bề dày kinh nghiệm đầu tư kinh doanh các DA BĐS nên thu hút được nhiều sự quan tâm của dòng tiền đầu tư của các quỹ nước ngoài. Tổng tỷ lệ sở hữu của các tổ chức nước ngoài chiếm 29.11% VDL. Trong đó, quỹ Deutsche Bank AG & Deutsche Asset Management (Asia) Ltd sở hữu 7.89%, VOF Investment Limited sở hữu 6.04% và Deutsche Bank AG London giữ 4.56%.



(Nguồn: DAS tổng hợp)

CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH 6 THÁNG NĂM 2013

- ★ Điểm sáng trong kết quả kinh doanh quý 2 của DIG là phần lãi 18.55 tỷ đồng thu được từ công ty liên kết liên doanh. Quý 2/2012, khoản mục nói trên của DIG lỗ gần 2 tỷ đồng.
- ★ Khoản lãi này đã vực dậy kết quả kinh doanh quý 2 của DIG, giúp công ty lãi ròng 15.4 tỷ đồng (phần dành cho cổ đông công ty mẹ) gấp đôi con số cùng kỳ 2012. Tuy nhiên, lũy kế **6 tháng đầu năm 2013, DIG lãi ròng 23.34 tỷ đồng**, chỉ bằng một nửa lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2012. Theo đó, EPS 6T 2013 đạt 163 đồng/CP.
- ★ Kết quả kinh doanh 6 tháng của DIG tương đương 26.5% kế hoạch lợi nhuận cả năm. Cuối quý 2/2013, DIG có khoản phải thu với 2 công ty liên kết là CTCP Vina Đại Phước và CTCP Đầu tư Việt Thiên Lâm lần lượt 253 tỷ đồng và 185 tỷ đồng, tổng cộng 438 tỷ đồng, chiếm 47% giá trị khoản phải thu khách hàng cuối quý 2/2013.



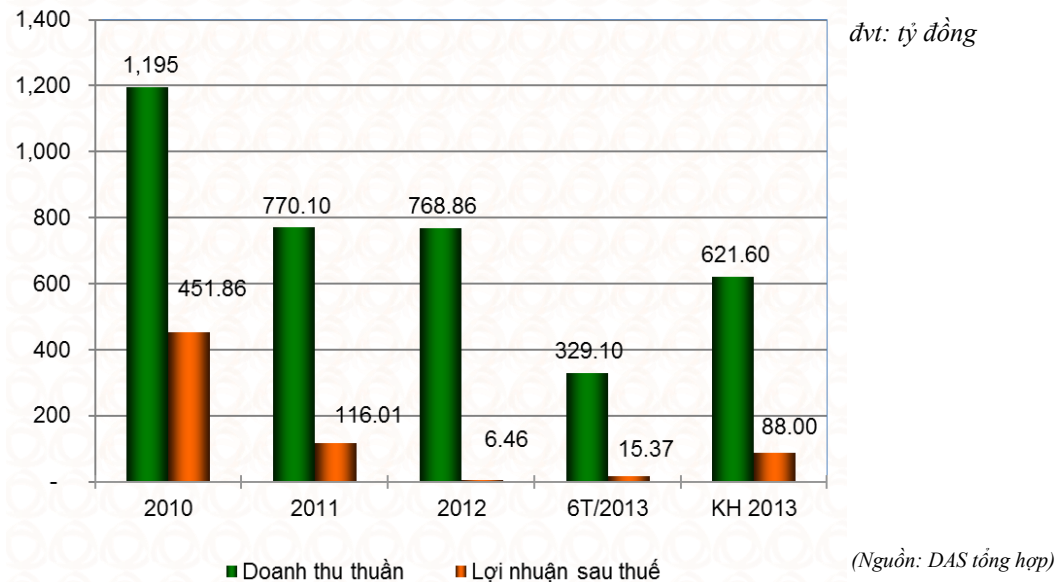
(Nguồn: DAS tổng hợp)

đvt: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2013	Thực hiện 6T/2013	Hoàn thành
Doanh thu	621.6	329.10	52.94%
LNST	88	23.34	26.50%

(Nguồn: DAS tổng hợp)

TĂNG TRƯỞNG DOANH THU - LỢI NHUẬN

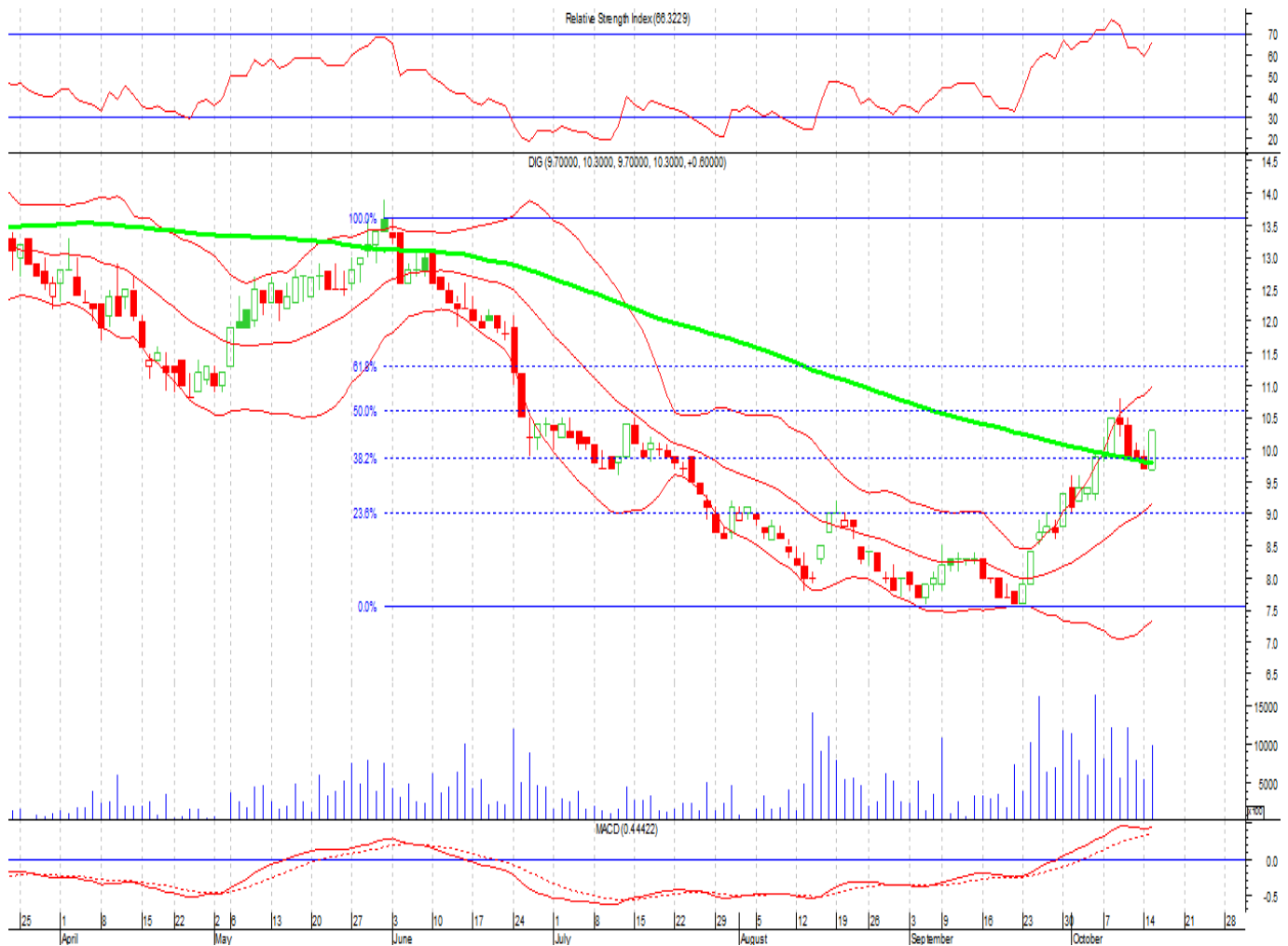


PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	6T2013
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	2.77	2.50	2.69	2.65
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1.76	1.35	1.17	1.00
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0.41	0.48	0.50	0.52
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0.72	0.96	1.03	1.12
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
LN sau thuế/DTT (ROS)	%	37.83	15.06	0.84	4.67
LN từ HĐKD/DTT	%	47.20	16.81	1.02	-0.37
LN sau thuế/TTS (ROA)	%	10.69	2.41	0.13	0.30
LN sau thuế/Vốn CSH (ROE)	%	18.60	4.84	0.26	0.66

- ★ Hệ số khả năng thanh hiện hành của DIG duy trì mức ổn định trong 3 năm gần đây (>2.5).
- ★ Hệ số thanh toán nhanh của công ty có sụt giảm từ năm 2012 đến 6T2013 nhưng vẫn ở mức tốt so với các doanh nghiệp cùng ngành. Qua các năm hệ số thanh toán nhanh >1.
- ★ Các hệ số nợ không có biến động mạnh và vẫn duy trì được mức an toàn. Tính đến thời điểm hiện tại, công ty vẫn luôn đảm bảo được các nghĩa vụ nợ. Lượng tiền và các khoản tương đương tiền của DIG cuối quý 2 gần 111 tỷ đồng.
- ★ Các chỉ tiêu khả năng sinh lời có sự sụt giảm mạnh do ảnh hưởng chung của tình hình kinh tế và thị trường bất động sản đóng băng.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT VÀ KHUYẾN NGHỊ



- ★ Thanh khoản cổ phiếu DIG ở mức khá tốt trên thị trường, thanh khoản đạt khoảng 708,000 CP/phiên (tính trung bình 30 phiên gần nhất).
- ★ DIG đang nằm trong xu hướng tăng. Hiện tại, cổ phiếu này đang giao dịch tích lũy quanh vùng giá 10 tương ứng với MA100 trong vài phiên gần đây.
- ★ Theo Fibonacci Retracement giai đoạn 31/5 - 23/9/2013, DIG đang được hỗ trợ tại Fibo 23.6% tại vùng giá 9. Kháng cự khá mạnh tại Fibo 61.8% tại vùng 11.3. Nếu chinh phục được kháng cự này, DIG hướng đến mục tiêu tại vùng đỉnh cũ 13.5.
- ★ Chỉ báo MACD cho tín hiệu mua đối với cổ phiếu này vào ngày 6/9/2013 và chưa có dấu hiệu đảo chiều. RSI cũng đang cho dấu hiệu tích cực và đang hướng lên đường 70.
- ★ Khuyến nghị:
 - ✓ **Mua tích lũy: tại vùng 9.8 - 10.5**
 - ✓ **Mục tiêu: 13.5**

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 Đông Sài Gòn:

Địa chỉ: Lầu 7, Tòa nhà 202 Tô Hiến Thành, P.15, Q.10, TP.HCM

Điện thoại: (84.8) 3862.9666

Fax: (84.8) 3868.4748

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.