

MCK: DIG (HOSE)

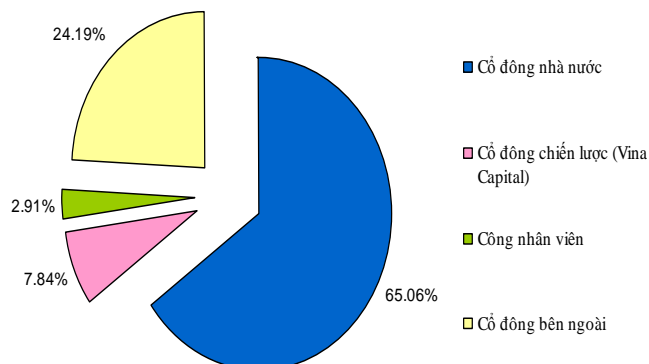
**TỔNG CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG –
DIC CORP**

GIỚI THIỆU CHUNG

Tên Công ty: TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Tên viết tắt: DIC CORP
Trụ sở: Tòa nhà DIC, 265 Lê Hồng Phong,
Vũng Tàu.
Điện thoại: +(84-64) 3.859.248
Fax:: +(84-64) 3.859.518
Website: <http://www.dic.vn>
Vốn điều lệ: 600 tỷ đồng.
Số cp niêm
yết: 60 triệu cp
Giá ny dự
kiến: 55.000d/cp
Mã cp: DIG

CƠ CẤU VỐN CỔ PHẦN

Tính đến ngày 31/07/2009, cơ cấu vốn cổ phần của Công ty như sau:



HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

- Hoạt động kinh doanh chính của DIG là đầu tư phát triển các khu dân cư, khu đô thị mới. Đây là lĩnh vực kinh doanh đặc thù, thời gian từ khi bắt đầu triển khai đến khi khai thác thường từ 2-5 năm.
- Lợi nhuận 2008 chủ yếu do DIG bán các dự án bất động sản như khu chung cư cao cấp Seaview 1,2, 4; khu biệt thự Phương Nam, một phần dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước. Từ 2009 đến 2011, các dự án thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, khu đô thị Chí Linh tiếp tục được khai thác. 6 tháng đầu năm 2009, lợi nhuận sau thuế của DIG đạt 208 tỷ đồng, đạt 63% kế hoạch năm.
- Ngoài hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, DIG còn góp vốn đầu tư liên doanh liên kết với các doanh nghiệp trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, xây lắp, vật liệu xây dựng, bất động sản du lịch nhằm chuyên nghiệp hóa và chủ động nguồn nguyên liệu, các dịch vụ hỗ trợ cho hoạt động đầu tư xây dựng các dự án bất động sản lớn. Tính đến 30/6/2009, số góp vốn liên doanh liên kết của DIG là 887 tỷ đồng, trong đó góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất là 568 tỷ đồng. Dự kiến khoảng đầu tư này sẽ mang lợi nhuận cho DIG trong thời gian từ 2011 - 2016.

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	% +/- 2008/2007	Quý 2/2009
Tổng TS	2.318.920	2.682.634	115,6	2.652.127
DT thuần	343.719	653.732	190,1	623.514
LN từ hđkd	21.382	165.045	7.718	185.568
LN khác	673	175.466	26.063	67.535
LNTT	23.202	349.008	1.504	256.587
LNST	12.252	256.176	2.090	208.143

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu	2007	2008	Quý 2/2009
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)			
	- Hệ số thanh toán ngắn hạn:	1,21	0,976	1,18
	- Hệ số thanh toán nhanh:	0,54	0,49	0,66
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)			
	- Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,81	0,73	0,60
	- Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	4,91	3	1,59
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
	- DT thuần/Tổng tài sản (%)	0,148	0,247	0,235
	- Vòng quay hàng tồn kho:	0,314	0,515	0,562
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi (%)			
	- Hệ số LN sau thuế/DT thuần	3,5	39,1	33,3
	- Hệ số LN sau thuế/Vốn chủ SH	3,1	39,3	20,9
	- Hệ số LN sau thuế/Tổng tài sản	0,5	9,5	7,8
	- Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/DT thuần	6,2	25,2	29,7

SO SÁNH VỚI CÁC CTY CÙNG NGÀNH

Bảng so sánh các chỉ tiêu tài chính với một số Công ty cùng ngành đang niêm yết đến thời điểm 31/12/2008

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	SJS	BCI	TDH	DIC CORP
Tổng TS	1.591.150	2.470.275	1.432.980	2.652.127
Vốn ĐL	400.000	542.000	252.500	370.000
DT thuần	314.149	484.852	599.528	653.732
LNTT	173.253	183.684	282.185	349.008
LNST	118.884	125.530	198.377	256.176
LNST/VDL	29,7%	23,1%	78,5%	69,2%
LNST/tổng tài sản	7,5%	5,1%	13,8%	9,6%

KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN & CỔ TỨC 2009 – 2011

- Giai đoạn 2008-2012, DIC Corp tập trung đầu tư khai thác thực hiện 6 dự án phát triển khu đô thị mới có quy mô 100 ha trở lên. Trong đó, từ năm 2008 tiếp tục khai thác dự án Khu đô thị Chí Linh Tp.Vũng Tàu (99,7 ha); Năm 2008 DIC Corp cũng bắt đầu khai thác dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai (464,6 ha). Từ năm 2009 đến năm 2012 tiếp tục đầu tư các dự án: Khu đô thị sinh thái Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai (330 ha); dự án Khu đô thị Nam thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (447 ha); dự án Khu đô thị Phường 4 – thị xã Vị Thanh – Hậu Giang (202,8 ha); Dự án Khu đô thị mới Cửa Lấp Tp.Vũng Tàu (94ha).
- Kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 600 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng vào năm 2010 sẽ được thực hiện sau khi có báo cáo tài chính năm 2009 được kiểm toán và trình đại hội cổ đông thông qua (dự kiến thực hiện trong quý 1/2010), thực hiện như sau:
 - Phát hành cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư cổ phần: 140 tỷ đồng tương ứng 23% vốn điều lệ.
 - Trả cổ tức năm 2009 bằng cổ phiếu: 160 tỷ đồng tương ứng 26,7% vốn điều lệ.
 - Phát hành thêm: 100 tỷ đồng, cho cổ đông hiện hữu hoặc chào bán cho nhà đầu tư riêng lẻ hoặc bán đấu giá cổ phần hoặc kết hợp giữa các phương án nêu trên.

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	2009	2010	2011
Vốn điều lệ (tỷ đồng)	600	1.000	1.000
Doanh thu (tỷ đồng)	1.450	2.200	2.700
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	400	500	600
Tỷ suất LNST/ DT thuần (%)	21%	22%	22%
Tỷ suất LNST/VĐL (%)	66%	50%	60%
Cổ tức (đ/cp)	3.000	3.000	3.000

ƯỚC LƯỢNG GIÁ TRỊ CỔ PHIẾU THEO PHƯƠNG PHÁP P/E

Một số cơ sở định giá:

- Hệ số P/E để định giá trong khoảng hệ số P/E bình quân của thị trường (bình quân khoảng 13) và P/E bình quân theo EPS 4 quý gần nhất của nhóm cp TDH, SJS, NTL, BCI, NBB, LCG.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2009 công ty đạt như kế hoạch (400 tỷ đồng)
- VNIndex cuối năm 2009 trong khoảng 550 - 600

Bảng tính giá trị cp DIG

TT	Mã Cp	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	P/E 4 quý gần nhất
01	BCI	542	21,3
02	SJS	397	29,4
03	TDH	240	8,2
04	LCG	200	7,8
05	NTL	163	8,4
P/E bình quân			15,02

SS Hệ số nhân	Trung bình	Dự báo (2009)	Giá trị mỗi cổ phiếu (VND)
Hệ số P/E	13 - 15	EPS = 6.600 đ	85.000 - 99.000

Khuyến nghị: Mức giá có thể mua cp DIG trong khoảng từ 55.000 đến 65.000đ/cp

Tuyên bố miễn trách nhiệm

Báo cáo này được viết và phát hành bởi BETA. Các thông tin trong báo cáo được BETA xem là đáng tin cậy và dựa trên các nguồn thông tin đã công bố ra công chúng và mang tính hợp pháp, Tuy nhiên chúng tôi không chịu trách nhiệm về tính đầy đủ và độ chính xác của những thông tin trong báo cáo này, Các ý kiến, dự báo chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành.

Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này cần lưu ý rằng các nhận định trong báo cáo này mang tính chất chủ quan của chuyên viên phân tích BETA. Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Bản quyền © 2008 Công ty CP chứng khoán BETA

PHÒNG PHÂN TÍCH - ĐẦU TƯ

Chuyên viên thực hiện:

Trương Quốc Huy

Email: Huy.tq@bsi.com.vn

Điện thoại: (84-8) 3826 8999 – Ext: 944