

**KHẢ QUAN**

Giá hiện hành **14,300**



**THÔNG TIN CỔ PHIẾU**

Mã chứng khoán	DIG
SLCP đang lưu hành (triệu)	314.9
Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	4,503
Giá cao   thấp 52 tuần	15.8-11.4
KLGD trung bình 3 tháng	750,877
Hệ số Beta	1.2

**CỔ ĐÔNG LỚN**

Amersham Industries Limited	10.48%
CTCP TaeKwang Vina Industrial	9.81%
Chứng khoán Bản Việt	8.9%
Nguyễn Thiện Tuấn	6.1%
Deutsche Bank AG	3.59%

**DIG TỔNG CTY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

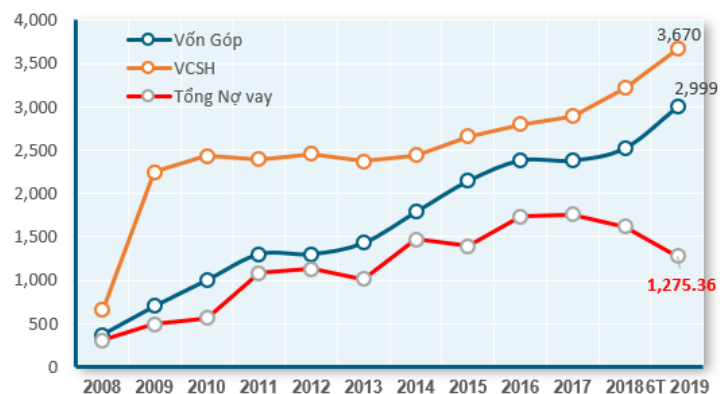
HOSE – Bất Động Sản

DIG vừa công bố về kế hoạch kinh doanh BĐS năm 2019 và định hướng các năm sau với hai mảng lớn quan trọng gồm bất động sản dân dụng gồm khu đô thị, dân cư và phân khúc BĐS du lịch nghỉ dưỡng kèm theo villa, biệt thự biển. Các dự án khu dân cư đô thị nhắm vào phân khúc trung bình với lợi thế quỹ đất sạch lớn. Hiện tại DIG có tổng cộng hơn 19 dự án trong đó có những dự án rất lớn mà thời gian triển khai có thể lên đến hàng chục năm. Trong vòng 3 năm tới DIG sẽ tập trung vào một số dự án trọng điểm hiện có quỹ đất sạch và đã xong các thủ tục pháp lý gồm **Nam Vĩnh Yên – Vĩnh Phúc, chung cư Gateway – Vũng Tàu, khu đô thị Chí Linh - Vũng Tàu, Long Tân - Đồng Nai.**

Về hoạt động thoái vốn: Sau khi Bộ Xây Dựng thoái vốn toàn bộ thì DIG đang trong quá trình cơ cấu lại toàn bộ hoạt động và sắp xếp lại các công ty con. Một loạt doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực phụ trợ sẽ được thoái vốn với tổng số thu về gần 350 tỷ bao gồm các công ty vật liệu xây dựng và thêm 8% cổ phần tại công ty Vina Đại Phước. Một bất động sản cũng đàm phán thoái vốn là khách sạn Pullman Vũng Tàu, với tổng giá trị ước tính 100 triệu USD.

Vào đầu năm 2019, DIG đã phát hành 47.6 triệu CP giá 13k theo tỷ lệ thực hiện quyền: 1: 0.188. Sau đó vào tháng 8 phát hành thêm gần 15 triệu cổ phiếu trả cổ tức 2018 bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 5%. Các đợt phát hành trong năm là nhằm mục đích chuẩn bị vốn cho các dự án trong năm. Theo ban lãnh đạo sẽ chưa có kế hoạch tăng vốn thêm trong 2 năm tới.

**Vốn Góp và VCSH**



## Tổng quan

### DIG (HOSE)

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng tiền thân là Nhà nghỉ Bộ Xây dựng, được thành lập ngày 26/05/1990 với nhiệm vụ ban đầu là kinh doanh dịch vụ du lịch và làm công tác điều dưỡng theo kế hoạch của Bộ Xây dựng.

Ngày 01/09/2008, Công ty Cổ phần Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng được đổi tên thành Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.

Năm 2010: Tăng Vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng và nâng số cổ phiếu niêm yết trên Sàn giao dịch lên 100 triệu cổ phần.

Năm 2017: Bộ XD thoái vốn toàn bộ

### Cổ phiếu

Code: DIG (Hose)

Book Value: 11,950

EPS: 850

PE: 16.7

## Các dự án DIG đang triển khai trong năm nay.

### Dự án Gateway:



- Cách biển Chí Linh chỉ 500m, liền kề sân golf nội bộ của Dic. Mỗi block: Có 8 thang máy, 4 thang bộ, 1 giếng trời được thiết kế như 1 khu vườn thu nhỏ rộng 800m<sup>2</sup>.
- Diện tích khu đất: 22,560m<sup>2</sup>.
- Tổng diện tích xây dựng: 189,352 m<sup>2</sup>
- Số tầng: 30 tầng – 1530 căn. Giá dự kiến 22 triệu/m<sup>2</sup>
- Đã mở bán từ Q3.2018, dự kiến hoàn thành xong bán hàng 2019.

Đây là dự án thành phần nằm trong dự án Chí Linh đã hoàn tất hạ tầng với chung cư cao cấp 1,538 căn hộ đã được bán hết trong năm nay. Công ty đã lên kế hoạch giao căn hộ cho khách hàng từ tháng 11/2019. Doanh thu sẽ được ghi nhận từ nay đến năm sau.

### Dự án Nam Vĩnh Yên:



- Vị trí: TP. Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc
- Quy mô: **447 ha**
- Tổng mức đầu tư: 8,700 tỷ đồng
- Tổng diện tích quy hoạch của dự án lên tới 446,92ha, trong đó, giai đoạn 1 có tổng diện tích sử dụng đất là 194.74 ha với quy mô dân số 28,473 người.
- Cơ cấu sử dụng đất giai đoạn 1 dự án
- Đất trung tâm công cộng và dịch vụ: 206,295m<sup>2</sup>, tỷ trọng 10.59%.
- Đất nhà ở: 762,466m<sup>2</sup>, tỷ trọng 39.15%.
- Đất giao thông: 516,790m<sup>2</sup>, tỷ trọng 25.64%.

Công ty đã đền bù gần như toàn bộ, giai đoạn 1 hoàn tất và giai đoạn 2 đang triển khai. Công ty đã hoàn tất một khách sạn 5 sao và 16 căn biệt thự biệt lập, trong đó khách sạn 5 sao đã đi vào hoạt động từ cuối năm 2018. DIG sẽ chờ thủ tục để thanh toán tiền sử dụng đất 1,400 tỷ đồng dự kiến trong tháng 9 năm nay. Đây là dự án có tỷ lệ thu hút khách hàng cao với số đặt chỗ hiện tại là 700 căn. Tổng diện tích đất cho giai đoạn 1 là 74ha, trong đó 30 ha là đất thương phẩm.

Các dự án đang triển khai từ năm 2020 tiếp tục sẽ tạo dòng tiền cho DIG

### Dự án Long Tân – Đồng Nai



- Tọa lạc tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô: 332ha
- Tổng mức đầu tư: **20,000 tỷ đồng**
- Tỷ lệ đất ở: 24.77%
- Thời gian triển khai xây dựng: 2018-2036

Đây là dự án lớn với tổng vốn đầu tư lên đến hơn 20 ngàn tỷ đồng và là dự án trọng điểm trong 5 năm tới của DIG. Hiện tại, công ty đang rất tích cực trong công tác bồi thường. Theo tiến độ đến nay công ty đã hoàn thành công tác thiết kế thi công và triển khai bồi thường 70ha, dự kiến đến cuối năm hoàn tất bồi thường 130ha. Đầu 2020, công ty sẽ triển khai 65ha phía bắc dự án. Đây là dự án dài hạn được kỳ vọng sẽ phát triển kể từ năm 2021 trở đi.

### Dự án Victory City – Hậu Giang



- Vị trí: Phường 4, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.
- Quy mô: 70ha.
- Dự án xây dựng theo tiêu chuẩn đô thị loại 4 dần đưa lên đô thị loại 3 tạo cho thành phố Vị Thanh một khu dân cư, thương mại có hệ thống công trình và hạ tầng cơ sở kỹ thuật, xã hội đồng bộ và hiện đại. Tạo ra quỹ nhà ở cho khoảng 24.000 dân.

Công ty đã có đầy đủ pháp lý, đền bù 60/83 ha giai đoạn 1, đầu tư hạ tầng cho 16ha giai đoạn 1, quý III/2020 chuyển nhượng sản phẩm. DIG cũng có kế hoạch mở rộng tổng quỹ đất lên 200ha. Dự án này cũng triển khai trong dài hạn.

### Dự án Lam Hạ - Hà Nam



- Dự án DIC LANTANA CITY HÀ NAM diện tích khoảng 13.5 ha thuộc quy hoạch chi tiết Khu đô thị Bắc Châu Giang, Tp. Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam.
- Dự án bao gồm các hạng mục như: chung cư, biệt thự, nhà có vườn, shop house, các công trình công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng, hoạt động thể thao, giải trí, công viên cây xanh...

Đã đấu thầu thành công, dự kiến tháng 9 công ty sẽ công bố. Dự án quy mô 13,5 ha trong đó khoảng 5ha là đất thương phẩm, quý I/2020 triển khai hạ tầng và quý IV chuyển nhượng sản phẩm. Tổng diện tích đất là 13.5ha và trong đó khoảng 5ha là đất thương phẩm. Đây là một dự án đấu thầu từ Nhà nước do đó các thủ tục pháp lý và kế hoạch phát triển dự án sẽ diễn ra nhanh hơn.

## Dự án khu đô thị Chí Linh – Vũng Tàu



Địa điểm: Phường 10, Phường Nguyễn An Ninh, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

### Thông tin chung dự án

Diện tích đất sử dụng

99,7263 ha (diện tích thực tế của dự án chỉ còn 93,7 ha do tuyến đường Quốc lộ 51B đi qua dự án là 6 ha), trong đó:

- o Diện tích xây dựng nhà ở thương mại: 43,4678
- o Diện tích xây dựng công trình xã hội: 3,48 ha;
- o Diện tích đất khác: 52,78 ha.

Quy mô dân số	32.000 - 32.700 người
Số lượng nhà ở	2.337 căn với tổng diện tích sàn là 373.135 m <sup>2</sup>
Thời gian thực hiện	1997 - 2023

- Diện tích: 99.7ha.
  - Tổng mức đầu tư: 4,200 tỷ đồng.
  - Thực hiện giải ngân: 34.15 tỷ đồng
- Được cơ quan chức năng phê duyệt giá đất tại dự án làm cơ sở bồi thường;

Công ty đã đền bù 71 ha, hoàn tất hạ tầng trên phần diện tích đền bù. DIG xin điều chỉnh quy hoạch để hình thành khu tái định cư, chủ trương của tỉnh là đồng ý và công ty đang triển khai ban ngành hoàn tất thủ tục.

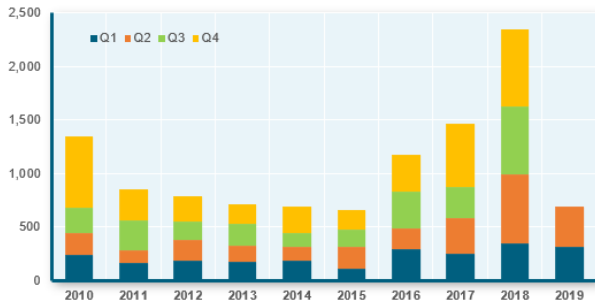
## Dự án Cap Saint Jacques



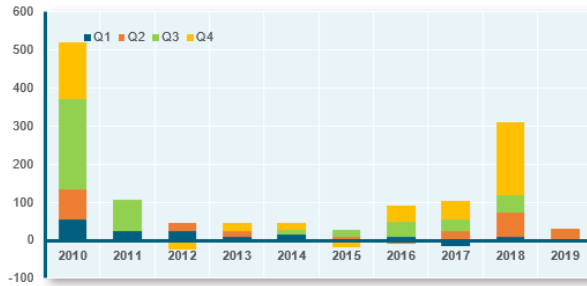
- Dự án Khách sạn cao cấp 5 sao tại Vũng Tàu
- Số phòng: 328
- Giai đoạn 2: Căn hộ cao cấp 30 tầng.

Dự án Cap Saint Jacques xây dựng khối khách sạn condotel và khách sạn 5 sao. Dự kiến quý I/2020 cất nóc và quý IV bàn giao. Trong đó có 328 căn, dự kiến bắt đầu bàn giao từ năm 2020. Giai đoạn 2, DIG dự kiến đầu tư căn hộ 5 sao cao 30 tầng.

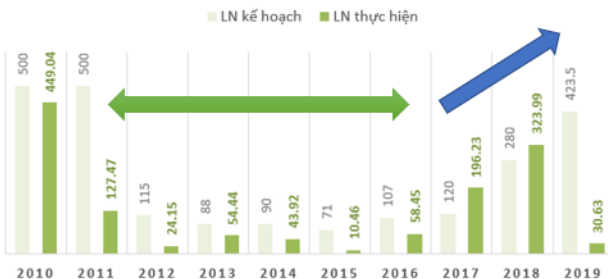
## Doanh thu theo Quý (tỷ VND)



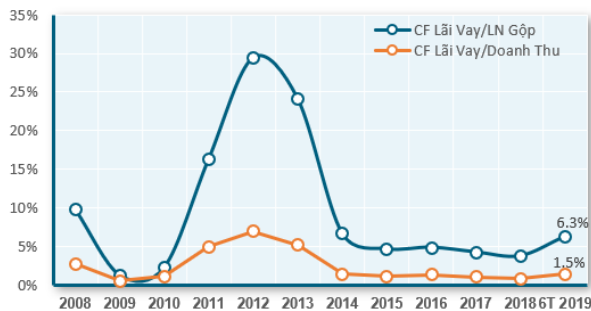
## Lợi Nhuận theo Quý (tỷ VND)



## LỢI NHUẬN



## Nợ vay



Như nhiều doanh nghiệp BĐS khác, DIG hay book kết quả kinh doanh vào cuối năm, đặc biệt là Q4.

Theo doanh nghiệp 6 tháng cuối năm có khoản doanh thu đã bán chưa thực hiện tập trung dự án Pheonex và một số dự án nhỏ khác khoảng 990 tỷ. Dự án chung cư Gateway mang về khoảng 600 tỷ đồng.

Hoạt động thoái vốn dự kiến thu về 350 tỷ tại khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước và một công ty vật liệu có điểm rơi hạch toán vào quý III, trong quý IV có bán dự án hợp tác góp 50 tỷ với SunGroup. Về doanh thu thì dự kiến hoàn thành kế hoạch.

Trong hoạt động cơ cấu, công ty cũng đang tiến hành sát nhập lại DCD (upcom), DCD là công ty đang sở hữu 2 khách sạn đặc địa tại Vũng Tàu.

Năm 2020 và 2021, công ty dự kiến nguồn thu khoảng 1.300 tỷ từ dự án Gateway, dự án Nam Vĩnh Yên do đền bù và làm hạ tầng sơ bộ nên có khả năng hạch toán doanh thu. Công ty lên kế hoạch năm 2020 doanh thu khoảng 2.500-3.000 tỷ và lợi nhuận 890 tỷ đồng..

DIG có một chuỗi thời gian dài không hoàn thành kế hoạch lợi nhuận từ 2011 đến 2015. Thậm chí giai đoạn từ 2014 – 2015 thị trường BĐS đã phục hồi nhưng DIG vẫn không như kỳ vọng.

Phải kể từ 2016 đến nay lợi nhuận mỗi năm của DIG mới vượt kế hoạch. Với việc thị trường BĐS phục hồi trở lại đặc biệt là khu vực Vũng Tàu sẽ giúp công ty trở lại chu kỳ tăng trưởng.

Hoạt động thu xếp vốn của DIG diễn ra mạnh mẽ vào đầu năm nay đã giúp cho DIG giảm bớt tỷ lệ lãi vay xuống ở mức thấp và có thể tránh được rủi ro khi thị trường gặp bất ổn. Từ mức chí phí lãi vay trên LN góp lên đến 30% vào 2012 đến nay DIG đang duy trì ở mức thấp chỉ 6.3%. Tổng nợ vay cũng giảm mạnh từ trên 1,700 tỷ xuống còn 1,275 tỷ nhờ việc tái toán trái phiếu.

Giá DIG đã có thời gian đi ngang khá lâu và hiện đang có dấu hiệu tích cực trở lại. Vùng giá kỳ vọng DIG quanh 16 – 17 từ nay đến cuối năm nếu nguồn thu hoạt động kinh doanh của DIG diễn ra thuận lợi. PE forward hiện ở mức 11 – khá an toàn với một doanh nghiệp bất động sản lớn như DIG.



## BP Phân tích

Head: Nguyễn Hồng Khanh

Tel: 0983.999.350

khanhnh@vise.com.vn

## Khuyến cáo

*Báo cáo này được viết và phát hành bởi VIS để phân phối tại Việt Nam và quốc tế. Các ý kiến và dự báo chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành và có thể thay đổi mà không cần thông báo. Chúng tôi chỉ sử dụng những thông tin và quan điểm được cho là đáng tin cậy nhất, tuy nhiên chúng tôi không bảo đảm tuyệt đối tính chính xác và đầy đủ của những thông tin trên. Những quan điểm cá nhân trong báo cáo này đã được cân nhắc cẩn thận dựa trên những nguồn thông tin chúng tôi cho là tốt nhất và hợp lý nhất trong thời điểm viết báo cáo. Tuy nhiên những quan điểm trên có thể thay đổi bất cứ lúc nào, do đó chúng tôi không chịu trách nhiệm phải thông báo cho nhà đầu tư.*

*Công ty VIS cũng như các công ty con và toàn thể cán bộ công nhân viên hoàn toàn có thể tham gia đầu tư hoặc thực hiện các nghiệp vụ ngân hàng đầu tư đối với cổ phiếu được đề cập trong báo cáo này. VIS sẽ không chịu trách nhiệm với bất kỳ thông tin nào nằm trong phạm vi báo cáo này. Các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất cứ chứng khoán, quyền chọn, hợp đồng tương lai hay công cụ phái sinh nào. Nhà đầu tư cần nhắc kỹ lưỡng việc sử dụng thông tin cũng như các dự báo tài chính trong tài liệu trên, và VIS hoàn toàn không chịu trách nhiệm với bất kỳ khoản lỗ trực tiếp hoặc gián tiếp nào do sử dụng những thông tin đó.*

*Tài liệu này chỉ nhằm mục đích lưu hành trong phạm vi hẹp vì vậy không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của VIS.*

**VISecurities**  
CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM

Tầm nhìn mới, Giá trị mới

### Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (Hội Sở)

Tầng 3, 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng - Hà Nội

Tel: +(84 4) 3 944 5888, Fax: +(84 4) 3 944 5889

<https://www.vise.com.vn>

### Chi nhánh Sài Gòn

Số 9 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Tel: + (84 8) 3915 2930

Fax: + (84 8) 3915 2931