

Ngày 16 tháng 11 năm 2009

**Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức (HOSE: TDH)**

**Lĩnh vực:** Bất động sản và xây dựng

**Ngày thành lập:** 02/02/1990

**Website:** [www.thuduchouse.com](http://www.thuduchouse.com)

**Ngày niêm yết:** 14/12/2006

**Email:** [thuduchouse@hcm.vnn.vn](mailto:thuduchouse@hcm.vnn.vn)



#### Chiến lược và hoạt động kinh doanh

• **Lịch sử hình thành:** Tiền thân là doanh nghiệp Nhà Nước được thành lập từ năm 1990 và chính thức chuyển đổi sang Công ty cổ phần từ năm 2001. Trong suốt 16 năm, TDH đã có những bước phát triển vượt bậc trở thành một trong những công ty hàng đầu lĩnh vực kinh doanh địa ốc của thành phố HCM. Với uy tín và thế mạnh của mình, TDH được UBND TP phân công thực hiện nhiều công trình lớn của thành phố.

• **Các hoạt động chính:** TDH đầu tư và kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng và phát triển các khu đô thị mới, các trung tâm thương mại, tòa nhà văn phòng, các chợ bán buôn, các khu resort, khách sạn và nhà chung cư; đầu tư và góp vốn vào các công ty trong và ngoài nước, đầu tư và kinh doanh trong lĩnh vực tài chính – chứng khoán và ngân hàng. Công ty còn sản xuất các vật liệu xây dựng như: gạch, đá lát và khung nhà; Cho thuê các kho hàng, cửa hàng, vận chuyển và đóng gói các sản phẩm.

#### • Cơ cấu cổ đông tại ngày 16/11/2009 :

Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Cổ đông nhà nước	0	0
Cổ đông nước ngoài	10.116.904	40,07
Cổ đông khác	15.133.096	59,93
<b>Cổ đông lớn</b>		
Quỹ Đầu tư PTDT TP.HCM	2.040.000	8,87
Deutsche Asset Management	1.953.091	8,14
Red River Holding	1.689.060	6,69
Citigroup Global Market LTD	1.191.973	4,97
Grilling International LTD	1.142.562	4,97
KITMC Balanced Fund	1.183.153	4,69

#### • Các dự án chính:

Dự án	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Vốn(tỷ đồng)	Địa điểm	Tỷ lệ sở hữu (%)	Hiện trạng
Chung cư TDH Trường Thọ	28.000	314	Thủ Đức	100	30% của đã được bán với giá: 16 triệu đồng/m <sup>2</sup>
Cantavil giai đoạn 2 HCMC	24.723	1.142	Quận 2	40	Giá mặt bằng: 2.200 USD/m <sup>2</sup>
Khách sạn La Sapinette – Đà Lạt	16.000	120	Đà Lạt	39	Dự tính sẽ hoàn thành trong quý 3 năm 2009
Cao ốc Bình Chiểu	10.502	422	Thủ Đức	51	Đang trong giai đoạn thiết kế
Chợ B	5.340	45	Thủ Đức	100	Đặt cọc 80%
Chợ C	1.495	22	Thủ Đức	100	Dự kiến sẽ khởi công vào quý 2 năm 2009.
Chung cư TDH – Phước Bình	7.297	101	Quận 9	100	Đang trong giai đoạn thiết kế
Chung cư TDH – Phước Long	12.173	146	Quận 9	100	Đang chuẩn bị thiết kế
Chung cư TDH – Hiệp Phú	44.319	1.142	Quận 9	51	Đang trong giai đoạn thiết kế
Chung cư Phước Long B	37.140	1.000	Quận 9	50	Đang thực hiện kế hoạch chi tiết
Dự án Bến Lức – Long An gđ 2	125.803	234	Long An	49	Giả tòa đền bù 70%, đang tiến hành thiết kế xây dựng.
Trường Thọ 2	14.852	80	Thủ Đức	95	Đã ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh
Phước Long A	14.680	105	Quận 9	70	Đã ký kết thỏa thuận thương mại, đang tiến hành xây dựng

#### Đầu tư tài chính

Cổ phiếu (VND)	Sàn	Giá trị đầu tư(triệu Đ)	Giá đầu tư	Giá ngày 16/11/09
CII	HSX	8.439	15.974	62.000
PVI	HNX	8.310	102.593	30.500
SC5	HSX	6.443	196.882	73.000
HCM	HSX	25.150	25.595	81.500
PRUBF1	HSX	12.875	10.300	6.700
Quỹ Việt Long	OTC	30.450	10.150	N/A
Quỹ Golden Lotus	OTC	17.025	9.439	N/A
NH Phương Đông	OTC	26.557	10.000	N/A
CTCP Phong Phú	OTC	33.780	12.511	N/A
CTCP đầu tư 135	OTC	27.936	16.167	N/A
Nhà máy nước TD	OTC	50.000	10.000	N/A

#### Số liệu thị trường tại ngày 16/11/2009

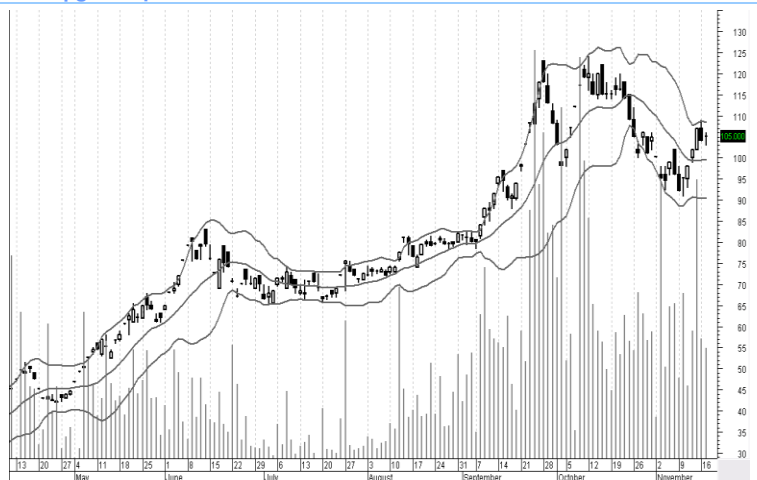
GT vốn hóa TT(tỷ VND)	2.626	Giá hiện tại (VND)	105.000
KLGD bình quân	413.109	Giá cao nhất 52 tuần	123.000
SLCPLH(triệu CP)	25,25	Giá thấp nhất 52 tuần	25.700
Vốn điều lệ (tỷ VND)	252,5	P/E 4 quý gần nhất (x)	8,11
EPS điều chỉnh (VND)	13.273	P/B 4 quý gần nhất (x)	2,21
Lãi cổ tức (%)	1,44	% sở hữu nước ngoài	40,07

#### Doanh nghiệp so sánh tại ngày 16/11/2009

Cổ phiếu	LCG	NTL	BCI
GT vốn hoá TT (tỷ VND)	1.805,40	2.328,80	3.686,50
P/E 4 quý gần nhất (x)	8,31	9,56	22,58
P/B (x)	2,98	8,13	3,90
Lãi cổ tức (%)	1,69	1,33	1,14
ROA (%)	26,9	20,31	5,02
ROE (%)	58,81	74,35	11,66
EPS điều chỉnh (đồng)	10.526	16.514	3.033
LN gộp biên (%)	37,19	39,77	50,39
LN thuần biên (%)	34,84	28,71	29,96
Tổng nợ /VCSH (x)	1,86	1,32	1,94
Thanh toán hiện hành	1,19	2,91	1,15
Sở hữu nước ngoài (%)	16,86	16,54	25,65

Để biết thêm thông tin chi tiết về mã cổ phiếu này. Vui lòng truy cập trang web Ezsearch của chúng tôi tại địa chỉ <http://ezsearch.fpts.com.vn>

#### Đồ thị giá cổ phiếu



BC Lãi/(Lỗ) (triệu đồng)	<sup>(*)</sup> Q3 09	<sup>(*)</sup> 6M 09	2008	2007
Doanh thu thuần	153.693	224.716	599.528	188.512
Lợi nhuận gộp	89.616	111.392	311.845	80.166
Thu nhập tài chính	28.583	28.529	40.820	62.484
Chi phí tài chính	-315	-4.516	31.225	2.269
Lợi nhuận thuần HĐKD	107.028	119.241	269.152	106.572
Lợi nhuận trước thuế	144.201	123.364	282.185	187.004
Thuế TNDN	25.338	20.901	70.144	22.493
Lợi nhuận sau thuế	118.863	102.463	212.040	164.511
Bảng CĐKT (triệu đồng)	30/09/2009	30/06/2009	2008	2007
Tiền & tương đương tiền	105.984	112.746	103.749	13.994
Đầu tư TC ngắn hạn	36.328	88.446	80.808	14.464
Phải thu ngắn hạn	249.882	238.902	123.011	127.468
Hàng tồn kho	425.784	416.608	395.311	447.430
Tài sản ngắn hạn khác	3.066	2.746	641	2.628
Tài sản cố định	69.164	70.547	76.629	48.349
Lợi thế thương mại	7.180	7.382	7.459	1.335
Bất động sản đầu tư	10.238	10.409	10.750	31.629
Đầu tư dài hạn	836.241	685.278	624.495	421.352
Tài sản dài hạn khác	9.838	9.414	10.128	1.233
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.753.719</b>	<b>1.642.491</b>	<b>1.432.980</b>	<b>1.109.883</b>
Nợ ngắn hạn	327.697	393.182	200.874	192.393
Nợ dài hạn	233.927	206.469	210.814	146.158
Vốn chủ sở hữu	1.175.957	1.027.016	1.001.009	755.811
Lợi ích cổ đông thiểu số	16.139	15.825	20.283	15.522
<b>Total Resources</b>	<b>1.753.719</b>	<b>1.642.491</b>	<b>1.432.980</b>	<b>1.109.883</b>
Chỉ số tài chính	<sup>(*)</sup> Q3 09	<sup>(*)</sup> 6M 09	2008	2007
<b>Tăng trưởng (**)</b>				
DT thuần (%)	16,96	2,12	218,03	33,61
LN thuần (%)	159,53	95,51	28,89	102,45
Vốn CSH (%)	31,37	14,68	32,44	39,23
Tổng tài sản (%)	20,74	15,22	29,11	29,1
LN gộp biên (%)	54,19	51,48	52,02	42,53
LN thuần biên (%)	51,32	41,33	35,37	87,27
ROE (%)	21,55	16,55	16,68	16,71
ROA (%)	32,68	25,22	24,14	25,34
EPS cơ bản (VND)	13.273	9.868	8.398	9.677
Thanh toán hiện hành (x)	2,51	2,19	3,5	3,15
Tổng nợ/vốn CSH (x)	0,48	0,58	0,41	0,45

(\*) Nguồn: Báo cáo hợp nhất chưa kiểm toán của TDH

(\*\*) So sánh với cùng kỳ năm trước

**Phòng Phân tích đầu tư, Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT**

**Chuyên viên - Nguyen Binh Duong — duongnb2@fpts.com.vn**

## Phân tích tài chính

### Tăng trưởng

- TDH có mức tăng trưởng hết sức nổi bật. 9 tháng đầu năm 2009, lợi nhuận sau thuế tăng 260% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu từ chung cư Trường Thị, Chợ B –C và dự án Nguyễn Đình Chiểu.
- 6 tháng đầu năm 2009, lợi nhuận gộp biên giảm nhẹ do thị trường bất động sản suy yếu, tuy lợi nhuận thuần biên tăng 33%, nhờ tăng trưởng lợi nhuận từ các hoạt động đầu tư tài chính.

### Chất lượng tài sản

- TDH có kế hoạch bán danh mục đầu tư có lãi của mình để thu về tiền mặt cho các dự án đường ống dẫn. Tại thời điểm 30/6/2009, tổng đầu tư tài chính dài hạn của TDH là 685 tỷ đồng, (cổ phiếu niêm yết – 65,8 tỷ Đồng; cổ phiếu OTC – 260,3 tỷ Đồng; còn lại là góp vốn cho các đối tác và liên doanh) chiếm khoảng 42% của mức tổng tài sản đã đem về 28 tỷ đồng lợi nhuận .
- Đa số danh mục đầu tư được mua vào ở mức giá thấp, đợt hồi phục gần đây của thị trường chứng khoán đã đem lại lợi nhuận tiềm năng trong danh mục của TDH. Hơn nữa, TDH đã bán 1.250.266 cổ phiếu quỹ với giá trung bình mua vào 54.800 đồng và thu về gần 60 tỷ đồng thặng dư vốn (giao dịch được hoàn thành vào 06/10/2009, tại thời điểm giá cổ phiếu khoảng 100.000 đồng )

### Các dự án:

- Nhiều dự án đang trong giai đoạn cuối như: Bình Chiểu, Bình An, Bình Phước, Trường Thọ và khách sạn La Sapinette. Do đó, bước tiếp theo chỉ là xác định doanh thu và lợi nhuận. Đây là một lợi thế của TDH so với các đối thủ cạnh tranh khác
- Đầu tư dài hạn đã tăng đáng kể trong quý 3 năm 2009 do các dự án đầu tư mới - La Sapinette Lăng Cô (tổng vốn đầu tư: 155,5 tỷ đồng) và vốn góp 22,5 tỷ đồng vào CTCP đầu tư nhà Huế - Thủ Đức.
- Nhờ uy tín và danh tiếng qua 16 năm hoạt động, TDH đạt được một số dự án liên doanh đầy tiềm năng như: Catavil và chung cư Hiệp Phú.

### Đánh giá chung:

- Như đã đề cập, tiềm năng tăng trưởng lợi nhuận của TDH là rất lớn. Tuy nhiên, vẫn tồn tại một số rủi ro từ chính sách tín dụng như việc hạn chế các khoản vay mua nhà và rủi ro thị trường từ việc dư thừa nguồn cung các căn hộ trong 3 năm tới.
- Cổ phiếu TDH đang được giao dịch ở mức giá hấp dẫn khi chúng tôi tính toán sử dụng mô hình P/E (cả hiện tại và tương lai), kết quả cho thấy P/E của TDH thấp hơn bình quân thị trường và P/E của ngành. Tuy nhiên, một lần nữa chính sách quản lý tăng trưởng tín dụng có thể sẽ ảnh hưởng đến biến động giá của cổ phiếu này.

## Tuyên bố miễn trách nhiệm

Các thông tin và nhận định trong báo cáo này được cung cấp bởi FPTTS dựa vào các nguồn thông tin mà FPTTS coi là đáng tin cậy, có sẵn và mang tính hợp pháp. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo tính chính xác hay đầy đủ của các thông tin này.

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 FPTTS, Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

FPTTS có thể dựa vào các thông tin trong báo cáo này và các thông tin khác để ra quyết định đầu tư của mình mà không bị phụ thuộc vào bất kì ràng buộc nào về mặt pháp lý đối với các thông tin đưa ra.

Các thông tin có liên quan đến các chứng khoán khác hoặc các thông tin chi tiết liên quan đến cổ phiếu này có thể được xem tại <http://ezsearch.fpts.com.vn> hoặc sẽ được cung cấp khi có yêu cầu chính thức.

**Bản quyền © 2008 Công ty chứng khoán FPT**

### Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT

#### Trụ sở chính

Tầng 2 – Tòa nhà 71 Nguyễn Chí Thanh  
Quận Đống Đa - Hà Nội - Việt Nam  
ĐT: (84.4) 3 773 7070 / 271 7171  
Fax: (84.4) 3 773 9058

### Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT

#### Chi nhánh Tp. Đà Nẵng

124 Nguyễn Thị Minh Khai – Quận Hải Châu  
Tp. Đà Nẵng - Việt Nam  
ĐT: (84.511) 3553 666  
Fax: (84.511) 3553 888

### Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT

#### Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh

31 Nguyễn Công Trứ - Phường Nguyễn Thái Bình  
Quận 1 - Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam  
ĐT: (84.8) 6 290 8686  
Fax: (84.8) 6 291 0607