

## TÓM TẮT NỘI DUNG ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

### CTCP PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC (TDH)

Thời gian: 8h30 ngày 18/04/2013

Địa điểm: Khách sạn Continental Saigon, 132-134 Đồng Khởi, Quận 1, TP.HCM

#### Thành phần tham dự:

##### CTCP Phát Triển Nhà Thủ Đức

- Ông Lê Chí Hiếu, Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Khắc Sơn, Thành viên Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng, Thành viên Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc

### Tóm tắt sơ lược

Đại hội cổ đông thường niên của CTCP Phát Triển Nhà Thủ Đức được tổ chức vào 8h00 ngày 18/04/2013 tại Khách sạn Continental Saigon, 132-134 Đồng Khởi, Quận 1, TP.HCM. Đại hội được tiến hành với số cổ đông đại diện cho 65,78% cổ phần có quyền biểu quyết.

### Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 15/03/2013

DANH MỤC	TRONG NƯỚC		NƯỚC NGOÀI	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Số lượng cổ phần	27.805.335	72,99%	10.287.751	27,01%
Cá nhân	18.741.727	49,20%	813.614	2,14%
Tổ chức	9.063.608	23,79%	9.474.137	24,87%
Số lượng cổ đông	4.121		366	

Nguồn: BCTN TDH

## Các vấn đề nổi bật

### 1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012

Năm 2012 là năm kinh doanh không thành công của TDH khi doanh thu và lợi nhuận đều giảm mạnh so với năm 2011, cụ thể:

Chỉ tiêu	KH 2012	Thực hiện 2012	Tỷ lệ đạt KH	Tăng trưởng s/v 2011
Tổng doanh thu	720,374	285,289	39.6%	-52.9%
Tổng chi phí	642,997	259,195	40.3%	-54.2%
Lợi nhuận trước thuế	77,378	30,952	40.0%	-28.2%
Lợi nhuận sau thuế	59,489	27,494	46.2%	-11.3%
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	60,142	32,778	54.5%	-26.2%

Nguồn: TDH

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2012 giảm 52,9% (tương đương 320,7 tỷ đồng) so với năm trước do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm mạnh 62,5%. Chủ yếu là do việc sụt giảm doanh thu từ hoạt động địa ốc vì tình hình thị trường BĐS quá khó khăn, hàng tiêu thụ chậm, lượng hàng bán bị trả lại cũng tăng cao. Các khoản giảm trừ doanh thu của năm 2012 đạt tỷ lệ trên 30% so với tổng doanh thu bán hàng, trong khi đó tỷ lệ này ở năm 2011 chỉ vào khoảng 20%. Nguyên nhân là do sản phẩm bị trả lại tăng lên vì nhiều khách hàng gặp khó khăn về tài chính, buộc phải thanh lý sớm hợp đồng.
- Ngoài ra doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư giảm 97,4% là do trong năm 2011 Công ty có khoản thu từ việc bán căn nhà số 74 Phạm Ngọc Thạch.
- Riêng doanh thu hoạt động tài chính lại tăng 73% (tăng 32,7 tỷ) so với năm 2011, phần chênh lệch này có được chủ yếu là do sự đóng góp từ khoản chuyển nhượng phần vốn tại dự án Đồng Mai, và nhận cổ tức, lợi nhuận được chia từ các công ty liên doanh liên kết, đầu tư tài chính dài hạn. Việc gia tăng doanh thu tài chính đã góp phần đáng kể trong việc cải thiện tổng doanh thu và tăng lợi nhuận cho công ty trong giai đoạn khó khăn hiện nay.

### 2. Kế hoạch năm 2013

#### Chiến lược kinh doanh 2013

Mục tiêu chiến lược của năm 2013 hướng vào các trọng điểm như sau:

1. Bất động sản vẫn là ngành kinh doanh chủ lực nhưng bên cạnh các phân khúc nhà trung bình khá và cao cấp sẽ tập trung hướng mạnh vào phân khúc nhà bình dân với dòng sản phẩm mới – S-Home cũng như phân khúc nhà ở xã hội.
2. Mở thêm hoạt động kinh doanh và xuất nhập khẩu nông sản, sản phẩm phục vụ nông nghiệp dựa trên nền tảng hoạt động hiện hữu của chợ đầu mối NSTP Thủ Đức.
3. Mở rộng hoạt động nhận thầu xây lắp như xây dựng giao thông theo phương thức BT, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Những hoạt động này cũng nhằm tìm kiếm thêm nguồn doanh thu phụ, bổ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản.
4. Khắc phục tình trạng thua lỗ tiến tới đảm bảo tất cả các Công ty thành viên và liên doanh đều có lợi nhuận.

**Kế hoạch kinh doanh 2013**

ĐVT: triệu đồng	KH 2013	2012	Tăng trưởng
Tổng doanh thu	685,456	285,289	140%
Lợi nhuận trước thuế	59,849	30,952	93%
Lợi nhuận sau thuế	53,533	27,494	95%
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	55,333	32,778	69%

*Nguồn: TDH*

Các giải pháp chính nhằm thực hiện mục tiêu kinh doanh trong năm 2013:

- Tiếp tục ưu tiên đẩy mạnh tiêu thụ hàng tồn kho còn lại, chủ yếu là hàng tồn kho của 4 dự án chính đang mở bán: TDH - Trường Thọ, Long Hội City, TDH - Phước Bình, Phước Long Spring Town.
- Đẩy nhanh tiến độ triển khai thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật thi công dự án S-Home tại lô I và lô H chung cư Bình Chiểu; điều chỉnh thiết kế dự án Phúc Thịnh Đức, chung cư TDH - Phước Long theo hướng căn hộ cho người có thu nhập trung bình, dự kiến tung ra thị trường khoảng 1.000 căn hộ S-Home trong năm 2013 - 2014.
- Tăng cường khai thác, tìm đối tác hợp tác hoặc khách thuê đối với các mặt bằng, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê như: tầng 8 Cantavil, mặt bằng chợ đầu mối NSTP Thủ Đức...
- Tập trung xúc tiến nghiên cứu thị trường và đẩy mạnh hoạt động xuất nhập khẩu hàng nông sản sang các thị trường khối Asean và Đông Á. Khai thác thị trường Campuchia để thu mua sản lát, đậu nành cung cấp cho các thị trường cần nhập khẩu.
- Tiếp tục tìm kiếm nhà đầu tư để chuyển nhượng một phần vốn hoặc cùng hợp tác đầu tư ở một số dự án tiềm năng như khách sạn La Sapinette Đà Lạt, dự án Phúc Thịnh Đức, dự án Lăng Cô Huế, dự án Hà Nội....
- Thực hiện thoái vốn các danh mục đầu tư tài chính để tạo dòng tiền cho hoạt động kinh doanh như cổ phiếu Ngân hàng Phương Đông (OCB), CTCP Tài chính Dệt May (TFC).
- Sẽ chuyển thêm một phần vốn từ dự án Hoa Kỳ về nước nếu bán được nhà và có lợi nhuận.
- Tiếp tục liên doanh với các chủ đầu tư có quỹ đất tiềm năng để hợp tác cùng phát triển.

### 3. Câu hỏi cổ đông

#### a. Cơ sở cho Kế hoạch kinh doanh 2013?

Doanh thu năm 2013 tập trung vào nguồn thu từ công ty con (tập trung chủ yếu từ Chợ nông sản Thủ Đức) và công ty mẹ:

- Chợ nông sản Thủ Đức: 100 tỷ đồng
- Công ty mẹ: 550 tỷ đồng, trong đó dựa trên các mảng hoạt động chính như:
  1. Xây dựng, địa ốc: 330 tỷ đồng. Nguồn thu từ hoạt động này dựa vào các dự án chủ lực như: Chung cư TDH Trường Thọ (100 tỷ đồng), phức long spring town (50 tỷ đồng), Chung cư TDH Phước Bình (42 tỷ đồng), Dự án Long Hội – Bến Lức, Long An (62 tỷ đồng).
  2. Nông sản, xuất nhập khẩu: 150 tỷ đồng
  3. Hoạt động tài chính: 65-70 tỷ đồng, trong đó hoạt động thoái vốn từ danh mục đầu tư khoảng 25 tỷ đồng

#### b. Trong năm 2013, công ty cần vốn để triển khai các dự án bất động sản, vậy TDH có kế hoạch về dòng tiền như thế nào?

Trong năm nay, công ty sẽ chú trọng quản lý dòng tiền nhằm đảm bảo nguồn vốn để phục vụ cho hoạt động kinh doanh địa ốc. Trước mắt, TDH sẽ tiến hành từng bước thoái vốn khỏi danh mục đầu tư tài chính (OCB, Tài chính dệt may,...). Ngoài ra, TDH cũng sẽ phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược trong và ngoài nước nhằm giảm phụ thuộc vào nguồn vốn vay. Hiện tại, Horizon Capital cam kết tìm kiếm đối tác chiến lược cho TDH.

#### c. Về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh như xuất nhập khẩu hàng nông sản, kinh doanh phân bón hiện tại TDH đang gặp khó khăn về nguồn vốn để phục vụ cho hoạt động kinh doanh chính nên có cần thiết để mở rộng sang lĩnh vực này trong khi công ty không có nhiều nhân lực, kiến thức và kinh nghiệm cũng như khả năng đánh giá rủi ro?

TDH đang có lợi thế là đang quản lý Chợ Nông Sản Thủ Đức, chợ đầu mối lớn nhất khu vực Đông Nam Bộ, nên sẽ tận dụng lợi thế để chuyển sang lĩnh vực kinh doanh nông sản nhằm thu về lợi nhuận cao hơn.

#### d. Về kế hoạch phát hành riêng lẻ cổ phiếu và/hoặc trái phiếu chuyển đổi cho đối tác chiến lược trong nước hoặc ngoài nước với tổng mệnh giá 300 tỷ đồng, TDH đã không thông báo trước cho cổ đông cũng như không có kế hoạch sử dụng vốn cụ thể cho đợt phát hành này. Bên cạnh đó, điều mà cổ đông lo lắng là nếu TDH phát hành với giá thấp có thể gây pha loãng cho nhà đầu tư hiện hữu?

Ban giám đốc TDH nhận trách nhiệm cho sự thiếu sót này và quyết định do phương án phát hành chưa cụ thể và rõ ràng nên tạm hoãn kế hoạch này.

## Tóm tắt các chỉ số tài chính

Đơn vị: triệu đồng	2008	2009	2010	2011	2012
Doanh thu	599,528	481,340	554,822	532,970	199,936
EBITDA	-	-	157,362	114,860	4,424
EBIT	259,556	209,210	142,492	100,544	(8,725)
Lãi ròng	198,377	294,382	248,864	44,626	32,778
EPS pha loãng	-	-	-	-	-
Cổ tức	1,909	2,500	2,000	0	-
SLCP lưu hành khi bị pha loãng	-	-	-	-	-
Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu	26,963	32,481	36,397	34,971	35,557
Tiền mặt & các khoản tương đương tiền	103,749	97,931	103,587	48,787	38,064
Tổng tài sản	1,432,980	1,833,444	2,337,891	2,265,660	2,216,413
Vốn lưu động	502,645	587,902	640,896	523,328	509,181
Nợ dài hạn	66,536	89,976	270,315	357,873	294,023
Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh	248,452	(32,275)	(58,361)	34,239	30,480
Chi tiêu vốn	(14,884)	(82,853)	(65,514)	(27,042)	(987)
Nghân lưu tự do	233,568	(115,128)	(123,875)	7,197	29,494

	2008	2009	2010	2011	2012	TB
Tỷ lệ lãi gộp	52.0%	55.0%	40.9%	34.8%	24.4%	41.4%
Tỷ lệ lãi EBITDA	-	-	28.4%	21.6%	2.2%	17.4%
Tỷ lệ lãi EBIT	43.3%	43.5%	25.7%	18.9%	-4.4%	25.4%
Tỷ lệ lãi ròng	33.1%	61.2%	44.9%	8.4%	16.4%	32.8%
ROA	15.6%	18.0%	11.9%	1.9%	1.5%	9.8%
ROE	22.6%	26.4%	19.1%	3.3%	2.5%	14.8%
Vòng quay tổng tài sản	0.5	0.3	0.3	0.2	0.1	0.3
Tổng tài sản/VCSH	1.4	1.4	1.6	1.6	1.6	1.5
Kỳ thu tiền bình quân	40.61	74.92	150.52	188.32	360.76	163.02
Kỳ trả tiền bình quân	17.20	25.78	27.55	22.88	60.15	30.71
Chỉ số thanh toán hiện hành	3.50	2.94	2.31	2.28	2.15	2.64
Chỉ số thanh toán nhanh	1.25	0.78	0.92	0.68	0.48	0.82
Tổng nợ/tổng nguồn vốn	0.07	0.11	0.28	0.30	0.30	0.21
Tổng nợ/VCSH	0.08	0.12	0.38	0.44	0.42	0.29

Định giá	31/12/2012	5 năm		
		Cao nhất	Thấp nhất	Trung Bình
P/E (LTM)	32.30	13.91	3.59	8.86
P/E (NTM)	9.69	16.27	5.04	10.91
PEG (NTM)				
P/B	0.34	2.06	0.30	0.78
P/CF	14.00	14.96	2.87	10.70
P/S	1.76	5.08	0.81	2.29
Giá trị doanh nghiệp/EBITDA	996.34	246.06	9.50	89.13
Giá trị doanh nghiệp/Doanh thu	4.21	5.48	1.05	3.48
Tỷ suất cổ tức		10.0%	0.0%	3.9%

## Khuyến cáo

Bản báo cáo này do Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam (KIS) phát hành với sự đóng góp của các chuyên gia của KIS được nêu trong báo cáo. Báo cáo này được viết nhằm mục đích cung cấp thông tin cho khách hàng là các tổ chức đầu tư, các chuyên gia hoặc các khách hàng cá nhân của KIS tại Việt Nam.

Bản báo cáo này không nên và không được diễn giải như một đề nghị mua hoặc bán hoặc khuyến khích mua hoặc bán bất cứ khoản đầu tư nào. Khi xây dựng bản báo cáo này, chúng tôi hoàn toàn đã không cân nhắc về các mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính hoặc các nhu cầu cụ thể của các nhà đầu tư. Cho nên khi đưa ra các quyết định đầu tư cho riêng mình các nhà đầu tư nên dựa vào ý kiến tư vấn của chuyên gia tư vấn tài chính độc lập của mình và tùy theo tình hình tài chính cá nhân, mục tiêu đầu tư và các quan điểm thích hợp khác trong từng hoàn cảnh.

Khi viết bản báo cáo này, chúng tôi dựa vào các nguồn thông tin công khai và các nguồn thông tin đáng tin cậy khác, và chúng tôi giả định các thông tin này là đầy đủ và chính xác, mặc dù chúng tôi không tiến hành xác minh độc lập các thông tin này. KIS không đưa ra, một cách ẩn ý hay rõ ràng, bất kỳ đảm bảo, cam kết hay khai trình nào và không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác và đầy đủ của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo này.

Các nhận định, đánh giá và dự đoán trong báo cáo này được đưa ra dựa trên quan điểm chủ quan của chúng tôi vào thời điểm đưa ra báo cáo này và có thể thay đổi bất kỳ lúc nào mà không cần báo trước.

KIS có thể đã, đang và sẽ tiếp tục thực hiện các dịch vụ tư vấn đầu tư hoặc tiến hành các công việc kinh doanh khác cho các công ty được đề cập đến trong báo cáo này. Ngoài ra, KIS cũng như các nhân sự cấp cao, giám đốc và nhân viên của KIS có liên quan đến việc viết hay phát hành báo cáo này có thể đã, đang và sẽ mua hoặc bán có kỳ hạn chứng khoán hoặc chứng khoán phái sinh (bao gồm quyền chọn) của các công ty được đề cập trong báo cáo này, hoặc chứng khoán hay chứng khoán phái sinh của công ty có liên quan theo cách phù hợp hoặc không phù hợp với báo cáo và các ý kiến nêu trong báo cáo này. Vì thế, nhà đầu tư nên ý thức rằng KIS cũng như các nhân sự cấp cao, giám đốc và nhân viên của KIS có thể có xung đột lợi ích mà điều đó có thể ảnh hưởng đến nhận định.

Báo cáo này không được sao chụp, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của KIS.

## Liên hệ

### Trụ sở chính

Tòa nhà Maritime Bank  
Tầng 3, 180-192 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP.HCM.  
ĐT: +84 8 3838 6068-3914 8585.  
Fax: +84 8 3821 6898-38216899

### Chi nhánh Hà Nội

Tòa nhà CTM  
Tầng 6, 299 Cầu Giấy, Quận Cầu Giấy, Hà Nội  
ĐT: (844) 3974 4448  
Fax: (844) 3974 4501

### Phòng Phân tích

Trưởng phòng Phân tích  
Lê Đình Minh Phương  
[phuong.ld@kisvn.vn](mailto:phuong.ld@kisvn.vn)

Chuyên viên phân tích cao cấp  
Bạch An Viễn  
[vien.ba@kisvn.vn](mailto:vien.ba@kisvn.vn)