

Thông tin công ty

Tên công ty: Công ty CP Phát Triển Thủ Đức
Địa chỉ: 384 Võ Văn Ngân, P.Bình Thọ, Q.Thủ Đức
Điện thoại: (08) 38 966 676 – 3722 5099
Website: <http://www.thuduchouse.com>



Hoạt động kinh doanh chính

Đầu tư và kinh doanh địa ốc, bao gồm các dự án xây dựng khu nhà ở, XD chung cư, chợ, văn phòng và hạ tầng kỹ thuật liên quan; Đầu tư vào một số lĩnh vực mới như: Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức, sản xuất nước đá tinh khiết, dịch vụ, kho bãi, kinh doanh TDTT, kinh doanh xăng dầu, nhà hàng...

Thông tin cổ phiếu	07/04/2009
Giá hiện tại (đồng)	36,600
SLCP lưu hành (CP)	25,250,000
Tổng vốn hóa thị trường (tỷ)	924.15
Tỷ lệ sở hữu Nhà nước (%)	0
Tỷ lệ sở hữu Nước ngoài (%)	39.3
Cao nhất 52 tuần (đồng)	95.5
Thấp nhất 52 tuần (đồng)	26.0
Khối lượng giao dịch bình quân 10 ngày (CP)	91,982

STT	Ngày	Nội dung chính
Lần 1	Tháng 07/2005	Tăng vốn điều lệ từ 15 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng
Lần 2	Tháng 06/2006	Tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng
Lần 3	Tháng 07/2006	Tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 170 tỷ đồng
Lần 4	Tháng 01/2008	Tăng vốn điều lệ từ 170 tỷ đồng lên 230 tỷ đồng
Lần 5	Tháng 12/2008	Tăng vốn điều lệ từ 230 tỷ đồng lên 252.5 tỷ đồng

Các thông tin tài chính cơ bản

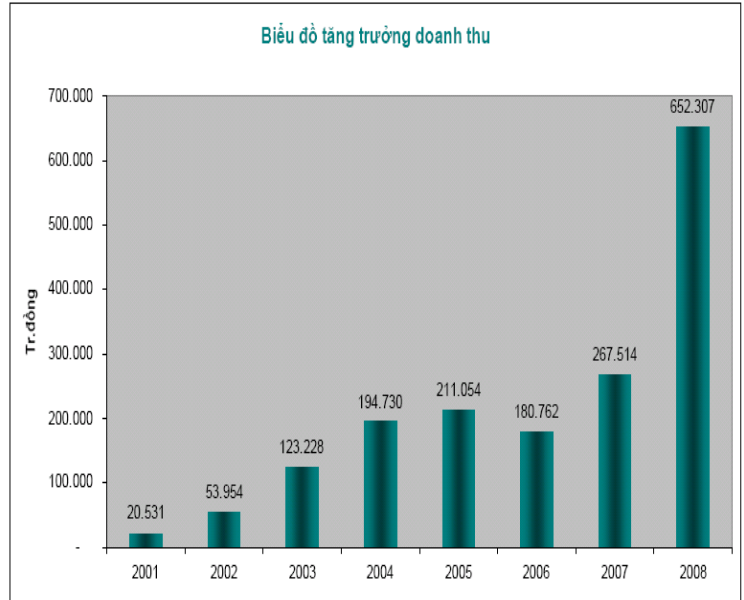
Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2008	Thực hiện năm 2008	Tỷ lệ TH/KH
Tổng doanh thu	299.920	468.341	156%
Lợi nhuận trước thuế	195.540	235.397	120%
Lợi nhuận sau thuế	165.540	188.129	113,6%
Lợi nhuận sau thuế (sau khi loại trừ yếu tố dự phòng tài chính chưa dự kiến trước)	137.442	188.129	136,8%

Chỉ tiêu	Kỳ trước	Kỳ báo cáo
Cơ cấu tài sản	%	
Tài sản cố định/ Tổng tài sản	45.4	50.91
Tài sản lưu động/ Tổng tài sản	54.60	49.91
Cơ cấu nguồn vốn	%	
Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	30.50	28.73
Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	68.10	69.86
Khả năng thanh toán	Lần	
Khả năng thanh toán nhanh	0.82	1.53
Khả năng thanh toán hiện hàng	3.15	3.50
Tỷ suất lợi nhuận	%	
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Tổng tài sản	16.85	19.09
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	87.27	35.37
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Nguồn vốn chủ sở hữu	21.77	21.18

TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH

- **Về doanh thu hợp nhất:** Tổng doanh thu thực hiện năm 2008 là **652.307 triệu đồng**, so với kế hoạch được ĐHCĐ phê duyệt là 363.253 triệu đồng đạt tỷ lệ 179,6% kế hoạch, so với cùng kỳ năm trước đạt 243,8%. Nguồn doanh thu này chủ yếu từ việc đưa ra bán các sản phẩm đầu tư địa ốc từ các dự án của Thủ Đức House đầu tư.

Cụ thể trong năm 2008, Công ty đã hoàn thành, đưa vào khai thác các dự án mang lại hiệu quả cao như: Khu chợ B - Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức, khu Hiệp Bình Phước- Q. Thủ Đức, cùng với việc đẩy mạnh bán hàng tại dự án khu đô thị mới Bình Chiểu và tiếp tục tiêu thụ số sản phẩm còn lại của các dự án mà Công ty đã đầu tư từ những năm trước như: Khu đô thị mới Tam Bình Thủ Đức, khu nhà ở Bình An 2, khu nhà ở An Phú. Ngoài ra, hoạt động kinh doanh của các công ty thành viên như: nhận thầu xây lắp, quản lý kinh doanh chợ, cho thuê mặt bằng dịch vụ, kho lạnh, sản xuất nước đá... cũng đóng góp vào lợi nhuận của Thuduc House Group.

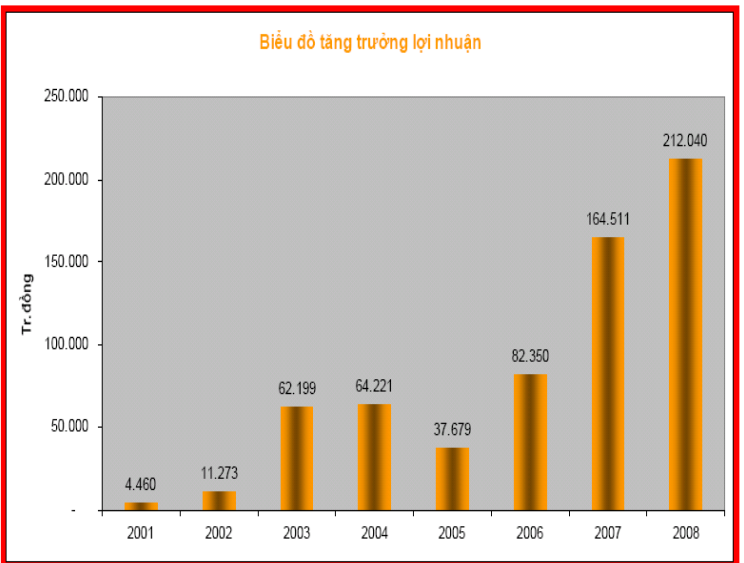


- **Lợi nhuận trước thuế hợp nhất:** Lợi nhuận trước thuế TNDN thực hiện năm 2008 là 282.184 triệu đồng, so với kế hoạch năm 2008 được ĐHCĐ phê duyệt là 217.390 triệu đồng đạt tỷ lệ 129,8%, so với cùng kỳ năm trước đạt 150,9%.

- **Lợi nhuận sau thuế hợp nhất:** Lợi nhuận sau thuế TNDN thực hiện năm 2008 là 212.040 triệu đồng so với kế hoạch năm 2008 được ĐHCĐ phê duyệt là 182.282 tỷ đồng đạt tỷ lệ 116,3%, so với cùng kỳ năm trước đạt 128,8%.

Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ là 198.377 triệu đồng, đem lại cho cổ đông mức lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu là 8.490 đồng.

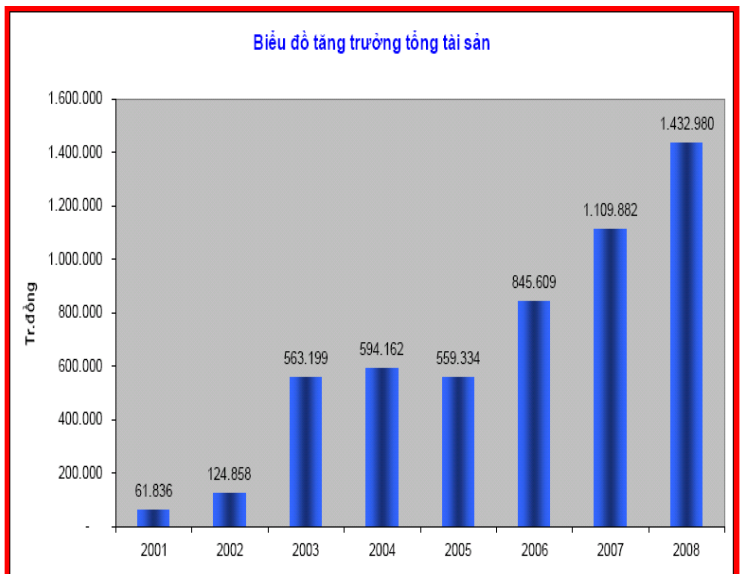
Ngoài ra, năm 2008 Thủ Đức House còn trích lập dự phòng đầu tư tài chính gần 30.580 triệu đồng, khoản dự phòng này là khoản mục chi phí không nằm trong kế hoạch trình Đại hội cổ đông năm 2008, do đó nếu điều chỉnh giảm 30.580 triệu đồng dùng trích lập quỹ dự phòng tài chính vào lợi nhuận sau thuế kế hoạch thì tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch sẽ đạt 139,77%.



- **Tài sản ngắn hạn:** Tài sản ngắn hạn là 703.520 triệu đồng, tăng 16,09% so với đầu năm, chiếm 49,1% trong tổng tài sản của Công ty.

- **Tài sản dài hạn:** Tài sản dài hạn là 729.460 triệu đồng tăng 44,76% so với đầu năm, chiếm 50,9% trong tổng tài sản của Công ty.

- **Nợ phải trả:** Nợ phải trả là 411.688 triệu đồng tăng 21,6% so với đầu năm. Trong đó tăng chủ yếu là ở khoản mục người mua trả tiền trước 123.255 triệu đồng, thuế và các khoản phải trả Nhà nước 39.050 triệu đồng.



Vay nợ ngắn hạn và dài hạn ngân hàng của Thủ Đức House đến 31/12/2008 là 80.536 triệu đồng. Trong đó, vay 8.374 triệu đồng từ nguồn vay kích cầu của Quỹ 3/12. Đầu Tư Phát Triển với lãi suất 0,85%/tháng, 72 tỷ đồng vay từ ngân hàng với lãi suất vay hiện nay đã điều chỉnh giảm còn 0,875%/tháng và sẽ tiếp tục điều chỉnh theo tình hình chung của thị trường tín dụng.

- **Vốn chủ sở hữu:** Vốn chủ sở hữu là 1.001.009 triệu đồng tăng 32,4% so với đầu năm là do trong kỳ Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 170 tỷ đồng lên 230 tỷ đồng, thu được 179,5 tỷ đồng bổ sung vào vốn chủ sở hữu.

Do tình hình thị trường chứng khoán suy giảm nghiêm trọng, giá cổ phiếu Thủ Đức House đã giảm xuống dưới giá trị thực nên Thuduc House cũng đã mua vào cổ phiếu quỹ với tổng số lượng là 1.315.751 CP, tổng cộng trong kỳ Công ty đã trích từ vốn chủ sở hữu ra 68,488 tỷ đồng để thực hiện mua cổ phiếu quỹ

DỰ BÁO NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

Theo các chuyên gia trong ngành bất động sản (BDS), việc nhà đầu tư BDS đẩy mạnh bán ra nhằm thu hồi vốn, giải quyết khó khăn về tài chính đã khiến cho giá nhà đất dự án tại các thành phố lớn cuối năm 2008 giảm mạnh, thậm chí giảm đến 40% - 60% so với đầu năm.

Mặc dù giá đã hấp dẫn và một số ngân hàng thương mại cũng tái khởi động chương trình cho vay BDS, nhưng giao dịch nhà đất vẫn rất trầm lắng. Nhiều dự báo cho rằng, dù biện pháp kích cầu đã được tung ra nhưng thị trường BDS năm 2009 chưa thể ấm lại.

Một số chuyên gia kinh tế còn cảnh báo, ngay từ đầu năm 2009 sẽ có nhiều nhà đầu tư, đầu cơ BDS phải đối mặt với việc trả nợ ngân hàng, trong khi giá nhà đất vẫn chưa có dấu hiệu hồi phục.

Đặc biệt, khi kinh tế năm 2009 được dự báo tiếp tục khó khăn thì thị trường BDS cũng khó tránh khỏi hệ lụy. Ngành bất động sản cũng gặp bất lợi vì không nằm trong nhóm được hỗ trợ lãi suất. Do đó, khả năng hồi phục của thị trường trong năm nay là rất khó. Thậm chí, có khả năng giá nhà đất sẽ còn giảm hơn nếu không có giải pháp tăng vốn từ bên ngoài thị trường.

	2006	2007	2008 Đánh giá ban đầu	2009 Dự báo
Tốc độ tăng trưởng hàng năm	8.2%	8.5%	6.23% ¹	5% ² - 6.5% ³
Lãi suất cho vay	9 -12%	14 -16%	12.75% Giảm từ 21% trong Q3	n/a
Lạm phát hàng năm	7.5%	8.3%	22.97%	15.0% ²
Thâm hụt thương mại hàng năm	US\$4.8 tỷ	US\$12.5 tỷ	US\$17.5 tỷ	US\$16.09 tỷ
Giá vàng mỗi lạng	VND12.24 triệu (12. 06)	VND16.10 triệu (12. 07)	VND17.80 triệu 31/12/2008	n/a
US\$/VND Giá quy đổi chính thức	15,628 -16,000	15,948 -16,026	16,977 - 17,400 31/12/2008	18,000 Q4 2009 ²
Đầu tư FDI hàng năm	US\$12.0 tỷ	US\$21.3 tỷ	US\$64 tỷ	US\$20 tỷ ⁴

Source: ¹GSO ²BMI January 2009 Report ³Vietnam Government ⁴MPI Forecast January 2009



LỢI THẾ CỦA THUDUC HOUSE

Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức là một trong những Công ty hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh địa ốc tại Việt Nam, có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển các dự án nhà ở, các khu dân cư đô thị mới. Trong 16 năm hoạt động Công ty đã đầu tư thành công hơn 30 khu nhà ở dành cho công nhân, viên chức và nhân dân trên địa bàn Quận Thủ Đức, Quận 2, Quận 9. Trong đó có một số khu Biệt thự và Căn hộ cao cấp như khu nhà ở An Phú, khu nhà ở Bình An (Quận 2), khu nhà ở Phước Long (Quận 9). So với các đơn vị khác cùng ngành, vị thế lớn của Công ty thể hiện ở uy tín cũng như thương hiệu Thủ Đức House đối với các đối tác trong và ngoài nước hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Ngoài ra, Công ty còn có vị thế trong năng lực tài chính, có cơ sở vật chất kỹ thuật được trang bị đầy đủ, đội ngũ Cán bộ Công nhân viên có trình độ chuyên môn cao, nhiều năm kinh nghiệm, am hiểu thị trường. Ta có thể thấy lợi thế của Công ty thể hiện ở các điểm như sau:

- **Thương hiệu Thủ Đức House đối với đối tác trong và ngoài nước:** Với xu thế phát triển trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế thì mô hình kinh doanh liên doanh liên kết và nâng cao năng lực quản lý là xu hướng tất yếu của các nhà đầu tư dự án bất động sản. Công ty Thủ Đức House là một trong những đơn vị đi đầu trong việc hợp tác nhà đầu tư nước ngoài có kinh nghiệm xây dựng chung cư cao cấp, thực hiện các dự án của Công ty như Dự án Khu căn hộ cao cấp 16 tầng liên doanh với Công ty DAEWON – Hàn Quốc với tên căn hộ là CANTAVIL và Trung tâm thương mại, văn phòng 30 tầng. Đây là một lợi thế cạnh tranh của Công ty so với các doanh nghiệp khác cùng ngành trong hoạt động liên doanh với đối tác nước ngoài, đáp ứng nhu cầu cuộc sống cao cấp của khách hàng trong và ngoài nước. Trong số các tổ chức mà Công ty tham gia góp vốn cổ phần có các ngân hàng, các tổ chức tài chính.... Do đó, khi cần huy động vốn tín dụng cho các dự án đầu tư, việc thuyết phục các ngân hàng tham gia tài trợ sẽ có phần thuận lợi hơn.
- **Về năng lực tài chính:** Tổng giá trị tài sản Thủ Đức House vào thời điểm 31/12/2008 là 1,432 tỷ đồng và Vốn chủ sở hữu đạt 1001 tỷ đồng, với việc đầu tư vào các tổ chức tài chính ngân hàng và cơ cấu cổ đông của Công ty đây chính là lợi thế về tài chính, tiềm lực vốn cho công ty huy động vốn đầu tư vào các dự án. Lợi thế về năng lực tài chính cho phép Thủ Đức House đáp ứng các quy định về an toàn vốn, tăng khả năng đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án và có thể cùng lúc triển khai nhiều dự án, đáp ứng nhu cầu của khách hàng và đảm bảo đúng tiến độ thời gian thực hiện các dự án.
- **Về bộ máy quản trị, điều hành:** Hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy đã được cải tiến liên tục theo hướng đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành công ty trong quá trình phát triển công ty và hội nhập nền kinh tế. Với việc cải tiến bộ máy quản trị điều hành theo các chuẩn mực quốc tế, Thủ Đức House đã phần nào đáp ứng được yêu cầu phát triển, tăng khả năng cạnh tranh và hội nhập quốc tế.
- **Về nguồn nhân lực:** Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt của Hội đồng quản trị và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh địa ốc, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị công ty.

KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN 2009

Các chỉ tiêu kế hoạch tài chính hợp nhất năm 2009:

- + Doanh thu hợp nhất: 550 tỷ đồng
 - + Lợi nhuận trước thuế hợp nhất: 225 tỷ đồng
 - + Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 185 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế (tập đoàn) của cổ đông Công ty mẹ: 172 tỷ đồng (sau khi loại trừ lợi nhuận phải chia cho cổ đông thiểu số và các bên liên doanh liên kết (nếu có)).

Các chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ (ThuDuc House):

- + Doanh thu: 472 tỷ đồng
 - + Lợi nhuận trước thuế: 216 tỷ đồng
 - + Lợi nhuận sau thuế: 178 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế sau khi loại trừ lợi nhuận phải chia cho các bên liên doanh liên kết (nếu có): 170 tỷ đồng.

Kế hoạch chia cổ tức đợt 02/2008

Theo Nghị Quyết Đại Hội Cổ Đông thường niên năm 2007 ngày 07/04/2008, tỷ lệ chia cổ tức năm 2008 dự kiến là 18%. Công ty đã tiến hành chi trả cổ tức năm 2008 Đợt 1 bằng 15% vốn điều lệ cho cổ đông với tổng ngân sách chi trả là 33,750 tỷ đồng. Đối với tỷ lệ chi trả cổ tức Đợt còn lại, do kết quả hoạt động kinh doanh của Thuduc House năm 2008 đạt ở mức cao, Hội đồng Quản trị Thuduc House thống nhất trình ĐHĐCĐ điều chỉnh kế hoạch chia cổ tức năm 2008 từ 18% lên 30%.

Như vậy việc chia cổ tức Đợt 2 năm 2008 như sau:

+ Tỷ lệ chi trả: 15% vốn điều lệ.

+ Hình thức chi trả: bằng tiền mặt.

+ Thời gian chi trả: sau khi được Đại Hội Đồng Cổ Đông phê duyệt, dự kiến trước 30/06/2009.

**BÁO CÁO TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN
(Tính đến 31/12/2008)**

TT	Dự án	Tổng vốn	Diện tích	Diện tích sàn XD(m ²)	Tiến độ
I Dự án đang thực hiện (dự kiến mang lại doanh thu và lợi nhuận trong năm 2009-2010)					
1	Chung cư TDH-Trường Thọ(TDH: 100%)	314 tỷ đồng	6,994 m ²	24,442 m ²	* Đang thi công đến tầng 3 * Trong Q1.2009, 262 căn hộ sẽ được công bố bán
2	Dự án Cantavil - GĐ 2 (TDH: 40%)	60 triệu USD	11,170m ²	* Căn hộ: 264 * Tổng diện tích sàn xây dựng:134,400m2	* Đang chờ cấp phép xây dựng
3	TTTM - Khách Sạn La Sapinette - Đà Lạt (TDH: 39%)	120 tỷ đồng	7,902m ²	*Tổng diện tích: 13,300m ² -TTTM: 5,000m ² - Khách sạn: 8,300m ²	* Đã xây dựng xong phần thô, đang hoàn thiện.
4	Chợ B (TDH: 100%)	45 tỷ đồng	12,000m ²	5,340m ²	* 85% ô vữa cho thuê đã ký hợp đồng.
5	Chợ C (TDH: 100%)	20 tỷ đồng	6,278m ²	1,181m ²	* Đã có giấy phép xây dựng * Đang triển khai thiết kế kỹ thuật thi công
II Dự án sắp tới (dự kiến mang lại doanh thu và lợi nhuận trong năm 2010-2015):					
1	Chung cư TDH - Phước Bình (TDH:100%)	101,3 tỷ đồng	2,500m ²	7,300m ²	* Đang triển khai thiết kế kỹ thuật thi công
2	Chung cư TDH - Phước Long (TDH: 100%)	146 tỷ đồng	3,573m ²	12,506m ²	* Đã duyệt dự án. Đang triển khai thiết kế kỹ thuật thi công
3	Chung cư TDH - Hiệp Phú (TDH: 51%)	60 triệu USD	11,582m ²	44,319m ²	* Đang thiết kế
4	Chung cư TDH - Bình Chiểu (TDH: 51%)	422 tỷ đồng	10,502m ²	36,023m ²	* Đang điều chỉnh quy hoạch
5	Dự án Phố Minh Khai - Hà Nội (TDH: 10%)	94,3 triệu USD	28,726m ²	46,877m ²	* Đã nhận giấy chứng nhận đầu tư
6	Khu Công Nghiệp Đồng Mai - Hà Nội (TDH: 10%)	1,265 tỷ đồng	2250000m ²	na	* Đang thiết kế
7	Cụm CN và dân cư Gia Kiệm - Thống Nhất - Đồng Nai (TDH: 51%)	na	1,000,000m ²	na	* Đang làm quy hoạch 1/2000
8	Khu nhà ở & TTTM P. Phước Long B (TDH: 50%)	1,000 tỷ đồng	37,140m ²	na	* Đã ký HĐ hợp tác kinh doanh
9	Dự án Chân Mây - Lăng Cô - Huế (TDH: 100%)	150 triệu USD	120,000m ²	na	* Đang thực hiện đo vẽ
10	Dự án Bến Lức - Long An (TDH: 49%)	234,4 tỷ đồng	267,000m ²	125,803m ²	* Đã duyệt quy hoạch 1/500 * Đang tiến hành đền bù
11	Dự án Tam Tân - Củ Chi (TDH: 40%)	1,012 tỷ đồng	200,000m ²	na	* Đang thực hiện thiết kế
12	Dự án Trường Thọ 2 (TDH: 90%)	80 tỷ đồng	14,852m ²	na	* Đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư
13	Khu chung cư P. Phước Long (hợp tác với Vinatex-land, trong đó TDH: 70%)	105 tỷ đồng	14,680m ²	na	* Đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư

Phân tích SWOT

ĐIỂM MẠNH:

- Thủ Đức House là công ty có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh địa ốc Công ty đã có chiến lược kinh doanh khôn ngoan và tầm nhìn xa, nên hầu như không bị ảnh hưởng trước cơn bão khủng hoảng toàn cầu. Với uy tín từ một thương hiệu hàng đầu, sản phẩm của công ty tiêu thụ rất nhanh chóng. Bên cạnh đó, công ty cũng mở rộng danh mục đầu tư qua lĩnh vực thương mại (chợ đầu mối NSTP Thủ Đức) và du lịch (khách sạn & TTTM La Sapinette – Đà Lạt), nhưng vẫn chú trọng đầu tư vào sản phẩm chính đó là các khu chung cư, căn hộ dành cho khách hàng có thu nhập trung bình.
 - Thủ Đức House có tiềm lực về tài chính mạnh. Công ty luôn chủ động được nguồn vốn, không lệ thuộc vào vốn vay ngân hàng nên cũng không phải chịu áp lực lớn về nợ - lãi vay.
 - Thủ Đức House là một trong những đơn vị đi đầu trong việc hợp tác với nhà đầu tư nước ngoài có kinh nghiệm thực hiện dự án. Thủ Đức House có thể mạnh và uy tín với đối tác trong việc thành lập các công ty thành viên, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước hoạt động trong nhiều lĩnh vực nhằm đa dạng hóa hoạt động.
- Từ giữa năm 2008, khi nhận thấy thị trường BĐS Hoa Kỳ bắt đầu có dấu hiệu sa sút, Thủ Đức House đã cử một đoàn công tác sang tìm hiểu thị trường Hoa Kỳ. Thông qua các mối quan hệ từ trước, Thủ Đức House đã kết nối được với hai công ty BĐS tại Mỹ, trong đó có một công ty ở California, nơi có rất nhiều BĐS đang chào bán giá rẻ, và một công ty ở Florida, công ty này đã có sẵn một dự án đã được chính quyền bang phê duyệt, đó là dự án khu nhà ở Mississippi Go Zone tại tiểu bang Mississippi. Sau quá trình đàm phán, ngày 9 tháng 10 năm 2008 hai công ty này đã ký với Thuduc House biên bản ghi nhớ, theo đó ba bên sẽ thành lập công ty liên doanh với tên gọi là THUDUC HOUSE PROPERTY VENTURES LLC, trong đó Thủ Đức House chiếm ít nhất 50% vốn cổ phần. Tổng số vốn đầu tư ban đầu dự kiến là 6 triệu USD, Thủ Đức House góp 3 triệu USD. Ngày 10 tháng 02 năm 2009 Bộ KHĐT đã cấp giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài cho Thuduc House.*
- Đội ngũ nhân sự Thủ Đức House trẻ, có trình độ nghiệp vụ chuyên môn, có nhiều kinh nghiệm trong việc thực hiện các dự án về địa ốc, đầu tư xây dựng, thiết kế.
 - Thương hiệu Thủ Đức House ngày càng được khẳng định trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, kinh doanh địa ốc.

ĐIỂM YẾU:

- Nguồn vốn chưa đáp ứng đủ cho yêu cầu đầu tư với tốc độ phát triển nhanh.
- Nguồn nhân lực còn thiếu, nhất là nhân lực quản trị trung cao cấp để theo kịp chiến lược kinh doanh trong thời kỳ tăng tốc.
- Với danh mục đầu tư hiện tại, TDH có thể gặp phải những rủi ro biến động giá của thị trường chứng khoán.
- Chưa xây dựng được quỹ đất ở khu trung tâm TP.HCM.

CƠ HỘI:

- Xét về dài hạn, Việt nam vẫn đang là địa điểm hấp dẫn đầu tư nước ngoài. Các tập đoàn nước ngoài tích cực tìm hiểu cơ hội đầu tư, tìm quỹ đất để kinh doanh. Vì vậy nhu cầu về văn phòng cho thuê ngày càng cao, thêm vào đó là tốc độ đô thị hoá diễn ra ngày càng nhanh nên nhu cầu nhà ở là rất lớn.
- Việt Nam có tốc độ tăng trưởng kinh tế tương đối cao và ổn định, nhu cầu nhà ở của người dân cũng tăng theo, mở ra cơ hội phát triển của thị trường bất động sản.
- Luật nhà đất có hiệu lực vào ngày 1 tháng 7 năm 2006. Đây là lần đầu tiên chính phủ ban hành khung luật bao hàm về quyền sử dụng, sở hữu, cho thuê và quản lý nhà ở, căn hộ đối với cá nhân trong nước và nước ngoài hoặc những tập thể. Đây là một bước tiến quan trọng trong ngành bất động sản, giúp cho thị trường bất động sản trở nên sôi động hơn

THÁCH THỨC:

- Tình hình bất động sản năm 2009 được dự báo vẫn tiếp tục phải đương đầu với nhiều thách thức lớn hơn do phải chịu ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế toàn cầu. Các nhà đầu tư đã dè dặt hơn trong việc quyết định đầu tư, các dòng sản phẩm cao cấp đã không còn được săn lùng như trước. Nhưng bên cạnh đó, các dòng sản phẩm với mức giá trung bình vẫn là sản phẩm mà người có nhu cầu thực sự đang tìm kiếm. Các giải pháp về kích cầu đầu tư của Nhà Nước tập trung vào loại hình nhà xã hội, cộng với các giải pháp vĩ mô khác sẽ có tác động tích cực đến thị trường bất động sản, dự báo có khả năng hồi phục trong 06 tháng cuối năm 2009.
- Ngoài ra, việc ồ ạt tham gia vào thị trường bất động sản của các doanh nghiệp trong và ngoài ngành xây dựng từ cuối năm 2007 đầu năm 2008, đặc biệt là các công ty nước ngoài trực tiếp hoặc tham gia đầu tư vào Việt Nam với các hình thức liên doanh liên, liên kết đã làm cho mức độ cạnh tranh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản gay gắt hơn.
- Công tác thực hiện khâu giải toả đền bù cho các dự án ngày càng khó khăn về vấn đề: chi phí đền bù cao, việc thương lượng với các hộ dân là không dễ dàng.

SO SÁNH VỚI CÁC CÔNG TY CÙNG NGÀNH

Mã CK	Thị giá	Vốn điều lệ (tỷ)	Book Value	EPS điều chỉnh 2008	P/E	P/B
SJS	50,000	400	30,961	4,378	11.42	1.61
NTL	24,000	164	17,929	5,502	4.36	1.34
BCI	23,000	542	20,000	2,430	9.47	1.15
SC5	22,600	103.2	18,958	3,382	6.68	1.19
HAG	53,500	1798.145	20,737	4,256	12.57	2.58
TDH	36,600	252.5	39,221	8,664	4.22	0.93
LCG	32,400	136	37,220	11,147	2.91	0.87
HDC	22,200	81.28	16,139	4,139	5.36	1.38

P/E ngành= 7.89

P/B ngành = 1.50

Nếu tính theo giá ngày 01/04/2009, cổ phiếu TDH có các chỉ số hấp dẫn đứng thứ 2 so với các cổ phiếu cùng ngành (sau cổ phiếu LCG). Tuy nhiên nếu xét về thương hiệu, và tiềm năng phát triển, TDH sẽ là lựa chọn số 1.

KHUYẾN NGHỊ ĐẦU TƯ

Giả định:

- Vn-Index cuối năm 2009 đạt mức 350 điểm tương đương tăng 20% so với chỉ số ngày 1/4/2009. Chỉ số P/E ngành sẽ có mức tăng tương ứng với mức tăng của Vn-Index là 9.47.
- Công ty duy trì 252,5 tỷ vốn điều lệ năm 2009.

Thực hiện 2009/Kế hoạch 2009	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	110%
LNST dự kiến 2009	68.8	86	103.2	120.4	137.6	154.8	172	189.2
EPS dự kiến 2009	2,725	3,406	4,087	4,768	5,450	6,131	6,812	7,493
Thị giá cuối năm 2009 dự kiến theo P/E	25,803	32,254	38,705	45,156	51,607	58,058	64,509	70,959

Khuyến nghị:

Theo đánh giá của chúng tôi, do ảnh hưởng chung của thị trường bất động sản, nhiều khả năng hoạt động kinh doanh của Thủ Đức House sẽ đạt 80% so với kế hoạch đề ra, tương đương với mức giá kỳ vọng vào cuối năm 2009 là 51.600 vnd/cp. Do đó với mức giá cổ phiếu TDH hiện nay là 36,600 đ/cp thì TDH được xem là khá hấp dẫn để đầu tư dài hạn tại thời điểm hiện nay.

Trong ngắn hạn, giá cổ phiếu này có thể được hỗ trợ bởi thông tin chia cổ tức đợt II/2008 tỷ lệ 15% bằng tiền mặt và sự tham gia mua vào của khối nhà đầu tư ngoại.

Điều khoản miễn trách:

Bản báo cáo phân tích này được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Âu Việt (AVSC). Mặc dù các thông tin trong báo cáo được AVSC xem là đáng tin cậy, tuy nhiên AVSC không chịu trách nhiệm về độ chính xác của những thông tin trong báo cáo này. Các ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của chuyên viên phân tích tại thời điểm lập báo cáo, không được xem là quan điểm của AVSC.

Nội dung bản báo cáo chỉ mang tính tham khảo và AVSC không chịu trách nhiệm nổi với những quyết định mua bán chứng khoán do tham khảo báo cáo này.

Mọi thắc mắc, xin vui lòng liên hệ

Phòng tư vấn, phân tích

Công ty Cổ phần Chứng Khoán Âu Việt

Email: info@avsc.com.vn