

Trụ sở
152 Thụy Khuê, Tây Hồ,
Hà Nội
ĐT: (04) 37280921
Fax: (04) 37280920

Chi nhánh HCM
193 Trần Hưng Đạo,
Quận 1
ĐT: (08) 38386868
Fax: (08) 39207542

Website:
www.tvsi.com.vn
Email:
contact@tvsi.com.vn

Ngày 13/08/2009

Báo cáo phân tích

D2D CÔNG TY D2D
www.d2d.com.vn

**CTCP Phát triển Đô thị Công nghiệp
số 2—D2D**

Thông tin cổ phiếu

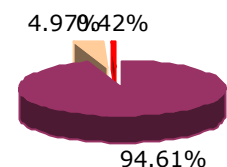
Tên công ty:	CTCP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2
Tên viết tắt:	Công ty D2D
Tên quốc tế:	Industrial Urban Development Joint Stock Company No.2
Mã chứng khoán:	D2D
Trụ sở chính:	H22, Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai
Điện thoại:	061 381 7742
Fax:	061 381 7768
Email:	d2d@d2d.com.vn
Website:	www.d2d.com.vn

Thông tin doanh nghiệp

Tiền thân là công ty xây dựng dân dụng công nghiệp số 2, là một doanh nghiệp nhà nước hạng 3 và chuyển thành CTCP vào ngày 23/8/2005. Với khả năng lãnh đạo của ban giám đốc D2D đã hồi sinh mạnh mẽ, từ một doanh nghiệp hạng 3 được lên hạng 1 vào năm 2007. Và hiện nay luôn được đánh giá là một trong những doanh nghiệp dẫn đầu ngành xây dựng tỉnh Đồng Nai.

Trong năm 2008 công ty đã tiến hành 2 đợt phát hành tăng vốn điều lệ, đến nay vốn điều lệ của công ty đã là 107 tỷ đồng và ngày 14/8 này D2D sẽ có 10.7 triệu cổ phiếu chào sàn Hà Nội.

Cơ cấu cổ đông

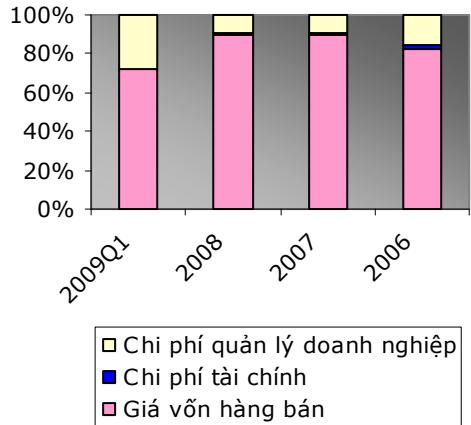


■ Cổ đông trong nước ■ Cổ đông nước ngoài
■ Cổ phiếu quỹ

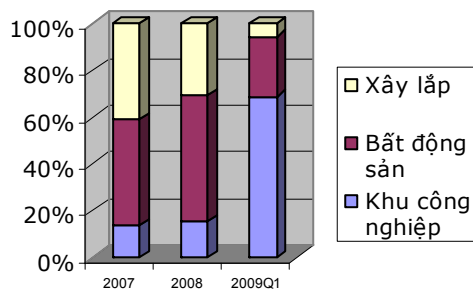
Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng

CTCP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2

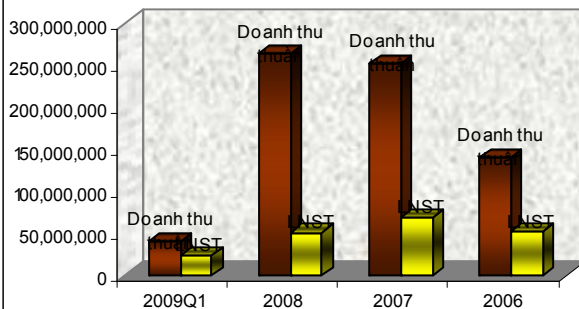
Tỷ lệ các loại chi phí trên DTT



Cơ cấu doanh thu qua các năm



Doanh thu thuần và LNST từ 2006 -Q1/2009



Nguồn: D2D, TVSI tổng hợp

Hoạt động kinh doanh

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật khác;
- Xây dựng nhà ở, công trình công cộng;
- Đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê;
- San lấp mặt bằng; Bao che công nghiệp;
- Thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật KCN, khu dân cư;
- Kinh doanh Bất động sản...

Sản phẩm chính hiện nay D2D đang cung cấp là các khu nhà ở, khu dân cư, khu công nghiệp với cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh và được quy hoạch tổng thể.

Tính tới thời điểm này, D2D đã hoàn thành xong giai đoạn 1 hai dự án lớn: dự án đường 5 nổi dài và khu dân cư đường 5 nổi dài tại phường Thống Nhất; dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2. Ngoài ra công ty còn có dự án liên doanh với Tập đoàn Berjaya Malaysia "Xây dựng khách sạn 5 sao và khu thương mại căn hộ cao cấp tại thành phố Biên Hòa, Đồng Nai", đã khởi công vào tháng 9/2008, thời gian dự kiến hoàn tất dự án vào năm 2013.

Chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	2008	2007	2006
LN thuần HĐSXKD ('000 VNĐ)	94,504,228	84,007,728	64,776,615
Thay đổi (%)	12.49%	29.69%	
LNST ('000 VNĐ)	49,432,105	66,739,767	49,381,218
Thay đổi (%)	-25.93%	35.15%	
EPS	6.472	12.795	9.467
Thay đổi (%)	-49.42%	35.15%	
P/E (giá ngày 12/8/09)	6.49	3.28	4.44
BVPS	22.24	12.57	8.23
P/B (giá ngày 12/8/09)	1.89	3.34	5.10
ROE	8.99%	16.36%	11.74%
ROA	21.45%	51.47%	60.43%

HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

Khả năng thanh toán:

Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn của công ty D2D thấp (0.82 lần) chứng tỏ khả năng chi trả những khoản nợ ngắn hạn dưới một năm của công ty còn hạn chế. Hệ số đo lường khả năng thanh toán nhanh ở mức 0.66 lần, chứng tỏ hàng tồn kho của D2D cũng chiếm tỷ lệ lớn trong tài sản ngắn hạn (chiếm 19.31%). Song xét về dài hạn khoản mục “người mua trả tiền trước” trong cơ cấu nợ chiếm tỷ trọng lớn hiện nay sẽ là nguồn thu trong tương lai của công ty, hiện chưa được ghi nhận doanh thu. Nền về lâu dài thì đây sẽ không phải là khoản nợ phải trả của công ty.

Khả năng sinh lời

So với các công ty cùng ngành là Công nghiệp Tân Tạo - ITA, Sudico - SJS, Thuduchouse - TDH trên HOSE thì khả năng sinh lời của D2D thuộc loại khá, khi chỉ tiêu ROA là 8.99% và ROE đạt 21.45%, đứng thứ 2 sau TDH (ROA:14.8% và ROE: 21.48%) trong năm 2008. Tuy nhiên, chỉ tiêu lợi nhuận 2008 của D2D thấp hơn nhiều so với công ty cùng lĩnh vực, lợi nhuận sau thuế chỉ chiếm 19% doanh thu thuần, trong khi các công ty còn lại đều chiếm từ 27-35%.

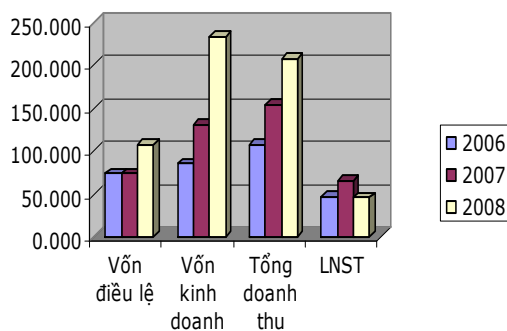
Cơ cấu vốn

Trong quý I/2009 hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu của D2D là 1.21 lần và hệ số nợ trên tổng tài sản là 0.53 lần. Hệ số này tuy không cao vọt nhưng cũng đủ để thấy là một trong những nguyên nhân gây ảnh hưởng đến khả năng thanh toán nợ của công ty.

Khả năng hoạt động

Nguồn nguyên vật liệu đầu vào chính của D2D là các quỹ đất nằm trong các dự án đã được quy hoạch tổng thể. Với nhiều dự án đang được triển khai như chỉnh trang khu đô thị thành phố Biên Hòa khu dân cư phía Bắc và phía Nam phường Thống Nhất và có thêm 3 dự án mới với tổng quy mô vốn đầu tư lên tới 880 tỷ đồng nhưng cũng chỉ đang ở giai đoạn đầu. Năm 2008 và 2009 chịu sự tác động của suy thoái kinh tế nên nhiều dự án BĐS bị ngưng trệ, chưa tiếp tục được thi công. Do đó, quỹ đất chưa sử dụng là khá lớn, điều này lý giải vì sao vòng quay hàng tồn kho của công ty ở mức thấp trong quý I/2009 (chỉ là 0.24 lần). Song nhìn chung cả năm 2008 thì vòng quay hàng tồn kho của D2D ở mức cao 5.76 lần cũng chỉ đứng sau SJS. Nhìn chung vòng quay hàng tồn kho tăng từ 1.06 lần năm 2006 lên 5.76 lần năm 2008 cho thấy công ty kiểm soát hàng tồn kho khá tốt.

Một số chỉ tiêu qua các năm



So sánh một số chỉ tiêu với DN cùng ngành trong năm 2008

Chỉ tiêu	D2D	ITA	SJS	TDH
ROA	8.99%	4.89%	5.57%	14.80%
ROE	21.45%	6.47%	7.80%	21.48%
LNST/DTT	0.19	0.28	0.27	0.35
LNST/VCSH	0.21	0.06	0.08	0.21
EPS	6.472	2.151	2.160	8.490
P/E (12/08/09)	6.49	17.29	68.99	9.13
P/B (12/08/09)	1.89	1.65	5.38	1.98

Nguồn: D2D, TVSI tổng hợp



Khuyến cáo sử dụng

Tất cả những thông tin nêu trong báo cáo này đã được xem xét cẩn trọng, tuy nhiên Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt (TVSI) không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo này. Các quan điểm, nhận định, đánh giá trong báo cáo này là quan điểm cá nhân của các chuyên viên phân tích mà không đại diện cho quan điểm của TVSI.

Báo cáo chỉ nhằm cung cấp thông tin mà không hàm ý khuyên người đọc mua, bán hay nắm giữ chứng khoán. Người đọc chỉ nên sử dụng báo cáo phân tích này như một nguồn thông tin tham khảo.

TVSI có thể có những hoạt động hợp tác kinh doanh với các đối tượng được đề cập đến trong báo cáo này. Người đọc cần lưu ý rằng TVSI có thể có những xung đột lợi ích đối với các nhà đầu tư khi thực hiện báo cáo phân tích này.

PHÒNG NGHIÊN CỨU VÀ ĐẦU TƯ

Trưởng phòng Phân tích và Đầu tư

TS Phạm Thị Vân Hà

haptv@tvsic.com.vn

Chuyên viên phân tích

Phan Hoàng Diệu

dieuph@tvsic.com.vn

Trương Trần Dũng

Võ Lan Phương

Nguyễn Thị Bích

Lưu Thị Hương

Lê Thùy Ngọc Khanh

Vũ Thị Oanh