

Biểu đồ 1A - Biểu đồ giá



Bảng 1B: Thông tin cổ phiếu

Thông tin cổ phiếu ngày 8/6/2009

Giá CP (đồng)	60,000
Số lượng niêm yết hiện tại	16,400,000
Số lượng CP đang lưu hành	16,316,660
Giá cao nhất trong 52 tuần	81,500
Giá thấp nhất trong 52 tuần	25,200
Thay đổi giá trong 3 tháng	110.34%
Thay đổi giá trong 6 tháng	101.32%
Thay đổi giá trong 12 tháng	98.70%
Khối lượng giao dịch (cp)	5,800
Giá trị giao dịch (triệu đồng)	348
GT vốn hóa t.t (triệu đồng)	979,000
Số lượng được phép sở hữu	8,036,000
Số lượng còn được phép mua	5,776,270
% sở hữu nước ngoài	13.78%
% giới hạn sở hữu nước ngoài	49%

Nguồn: Công ty, HSC

Bảng 1C: Các chỉ tiêu chính Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2007	2008
Tổng tài sản	660,373	965,940
Nguồn vốn CSH	294,110	256,648
Doanh thu	450,383	371,307
Lợi nhuận trước thuế	163,048	79,023
Lợi nhuận sau thuế	131,523	61,812

Nguồn: Công ty, HSC

Bảng 1D - Các chỉ số cơ bản

Chỉ số	2007	2008
Khả năng thanh khoản		
- Hệ số thanh toán hiện thời	1.60	1.33
- Hệ số thanh toán nhanh	0.94	0.41
Khả năng sinh lời		
- LN biên gộp	37.29%	34.98%
- LN biên sau thuế	29.20%	16.65%
- ROE	59.98%	22.33%
- ROA	24.93%	7.60%
Hiệu quả hoạt động		
- Vòng quay khoản phải thu	3.89	2.31
- Vòng quay hàng tồn kho	1.21	0.54
- Vòng quay tổng tài sản	0.85	0.46
- Vòng quay vốn CSH	0.51	0.34

Nguồn: Công ty, HSC

Nhóm phân tích Ngành bất động sản
(84 4) 3 933 4693

CTCP Phát triển đô thị Từ Liêm (NTL – HoSE) – KQKD Q1/2009

Bảng 1 - Thông tin tài chính cơ bản

Triệu đồng	2006	2007	Q1 2008	2008 (số liệu đã kiểm toán)	Q1 2009	% tăng trưởng	2009 (HSC dự báo)	% tăng trưởng
Doanh thu	196,138	450,383	6,376	371,307	19,839	211%	460,000	23.9%
Lợi nhuận gộp	107,907	167,953	370	129,873	8,476	2192%	177,330	36.5%
Chi phí tài chính	-	1,052	69	40,059	-	-	25,000	-
Chi phí quản lý	4,082	7,467	744	14,824	2,078	179%	13,800	-
Lợi nhuận trước thuế	104,409	163,048	470	79,023	7,038	1397%	143,460	81.5%
Lợi nhuận sau thuế	104,409	131,523	404	61,812	5,278	1205%	107,595	74.1%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	55.0%	37.3%	5.8%	35.0%	42.7%	-	38.6%	-
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế	53.2%	36.2%	7.4%	21.3%	35.5%	-	31.2%	-
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế	53.2%	29.2%	6.3%	16.6%	26.6%	-	23.4%	-
Số CP đang lưu hành		8,200,000		16,316,660			16,316,660	
Số CP đang lưu hành bình quân				12,109,041			16,316,660	
EPS (đồng)				5,105			6,561	
Giá				60,000			60,000	
P/E				11.75			9.14	
P/B				3.84			3.32	

Nguồn - NTL, HSC

Kết luận đầu tư: Lợi nhuận quý 1 chỉ hoàn thành 5.9% kết hoạch cả năm nhưng chúng tôi vẫn cho rằng Công ty có thể hoàn thành chỉ tiêu đề ra cho năm nay do việc bán hàng của dự án Trạm Trôi, một dự án then chốt của NTL hiện đang có những tiến triển rất tốt xét trên cả phương diện số lượng bán ra cũng như những bước tiến trong giá cả. Với tốc độ triển khai dự án khá ấn tượng và thông tin tài chính ổn định, chúng tôi hiện khá quan tâm đến cổ phiếu này. NTL được quản lý tốt và tập trung vào một dự án trọng yếu. HSC ước tính sơ bộ EPS năm 2009 là 6,561 đồng, và P/E dự phóng là 9.14 lần. NTL hiện được giao dịch ở mức P/B quá khứ 3.84 lần.

CTCP Nhà Từ Liêm có vốn điều lệ 164 tỷ đồng với số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 16,316,660 đồng. Ở mức giá hôm nay 60,000 đồng, giá trị vốn hóa đạt 979 tỷ đồng (tương đương 55 triệu USD). Dựa trên EPS dự báo của HSC là 6,561 đồng, P/E dự phóng sẽ ở mức 9.14 lần và P/B quá khứ là 3.84 lần.

Trong quý 1, năm 2009, doanh thu thuần đạt 19.84 tỷ đồng (tăng 211.1% so với cùng kỳ năm trước). Sự tăng trưởng đáng kể này có được nhờ doanh thu từ các dự án bất động sản. Trong quý này, doanh thu bán nhà chiếm đến 73% tổng doanh thu, đạt 14.55 tỷ đồng trong khi một năm trước, doanh thu có được chủ yếu từ hoạt động xây lắp. NTL đã ghi nhận một phần doanh thu còn lại của dự án No9B1 vào quý 1 này. Sự đóng góp to lớn của hoạt động kinh doanh nhà đã giúp chi phí giá vốn tăng chậm hơn so với doanh thu, ở mức 89.2% từ 6.01 tỷ đồng lên 11.36 tỷ đồng.

Do đó, lợi nhuận gộp đạt 8.48 tỷ đồng, tăng 22 lần so với những gì NTL đạt được trong quý 1, năm 2008. Lợi suất gộp ở mức 42.7% so với con số khiêm tốn 5.8% của quý 1, năm 2008 và 35% của cả năm trước.

Thu nhập tài chính là 639 triệu đồng (giảm 30.1% so với cùng kỳ năm trước) nhưng con số này không có nhiều tác động đến lợi nhuận cuối cùng. Và trong quý 1 năm nay, NTL cũng đã không phản ánh bất cứ chi phí tài chính nào. Không giống như các công ty bất động sản khác, NTL gộp chi phí bán hàng vào chi phí quản lý chung. Trong quý này, Công ty đã chi 2.08 tỷ đồng chi phí quản lý chung, tăng 179.2% so với quý 1, năm 2008. Chi phí này tăng theo sự tăng trưởng của doanh thu bán hàng. Tóm lại, lợi nhuận trước thuế đạt 7.04 tỷ đồng (cao hơn 14 lần so với 470 triệu đồng được báo cáo cùng kỳ năm 2008), dẫn đến lợi suất trước thuế 35.5% so với mức 7.4% trong quý 1 năm trước.

Năm nay, NTL chịu thuế suất doanh nghiệp mới 25%. Sau khi giảm trừ thuế thu nhập, lợi nhuận ròng trong quý 1 đạt 5.28 tỷ đồng (tăng 1205.3% so với quý 1, năm 2008) và lợi suất ròng là 26.6% so với mức 6.3% cùng kỳ năm trước.

Tính đến 31/03/2009, Công ty có khoản dư tiền mặt 120.34 tỷ đồng (tăng 37.4% so với hồi đầu năm). Khoản tiền có thêm là do khách hàng trả tiền trước của dự án Trạm Trôi. Một điều đáng ghi nhận là NTL thường có lượng hàng tồn kho lớn so với các công ty bất động sản khác. Trong quý 1, hàng tồn kho có giá trị 685 tỷ đồng, tăng 4.6% so với đầu năm. Nguyên nhân là do Công ty thường phản ánh các dự án đang trong quá trình xây dựng vào hạng mục này trong khi các công ty khác thì ghi nhận chúng vào mục xây dựng cơ bản dở dang, một phần của tài sản cố định.

Danh mục đầu tư cổ phiếu dài hạn của NTL chỉ bao gồm một cổ phiếu là SJS. Công ty đã mua 200,000 cổ phần vào thời điểm Sudico tiến hành IPO ở mức giá khoảng 250,000 đồng. Tính đến cuối năm ngoái, Công ty đã trích lập dự phòng 40 tỷ đồng (cho mức giá 54,000 đồng), làm giảm giá trị đầu tư xuống 10.8 tỷ đồng. SJS đang được giao dịch ở mức 90,000 đồng tính đến cuối ngày 02/06. Do đó, chúng tôi tin rằng NTL có thể ghi nhận lãi ít nhất 10 tỷ đồng cho khoản đầu tư này trong năm nay.

Đến cuối quý 1, giá trị khoản vay ngắn hạn là 60 tỷ đồng (giảm 40% so với đầu năm). NTL không có khoản vay dài hạn nào do các dự án của họ được tài trợ chủ yếu nhờ sự đóng góp của cổ đông và các khoản trả trước của khách hàng. Nhờ đó, tính thanh khoản ở mức cao với hệ số thanh toán hiện hành 1.29 lần. Tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu là 3.1 lần, chủ yếu là do các khoản trả trước của khách hàng lớn, thường chiếm đến 50% tổng nợ ngắn hạn.

NTL đang làm chủ đầu tư của một số dự án có nhiều triển vọng. Tuy nhiên, Công ty sẽ chỉ tập trung vào dự án Trạm Trôi trong năm nay do những điều kiện khá thuận lợi của dự án, kể đến là dự án Dịch Vọng. Chúng tôi cho rằng doanh thu trong tương lai sẽ có được chủ yếu nhờ 2 dự án này.

Dịch Vọng có diện tích 22.5ha. Phần thấp tầng gồm nhà liền kề và biệt thự đã được triển khai xong và hạch toán hết trong các năm trước. Trên phần đất còn lại, Công ty đang cho xây dựng các tòa nhà chung cư cao tầng gồm No9B1, No9B2, No10 và No11. No9B1 và No9B2 hiện đang trong quá trình xây dựng và đã bán hết cho khách hàng. 60% của No9B1 và 30% của No9B2 đã được phản ánh năm ngoái. Theo kế hoạch, các căn hộ của No9B1 sẽ được bàn giao cho khách hàng và phần doanh thu còn lại của tòa nhà vào khoảng 120 tỷ sẽ được hạch toán năm nay. Còn phần còn lại của No9B2 sẽ được giữ lại cho năm 2010.

No10 bao gồm các tòa nhà 32-47 tầng, chiều cao chính xác vẫn chưa được quyết định. No10 sẽ bao gồm 2 tòa nhà A và B trên tổng diện tích 5,265m². No11 cũng gồm 2 tòa No11A và No11B với chiều cao 32 tầng trên diện tích 4,641m². No10 và No11 sẽ lần lượt được xây dựng vào cuối năm nay và năm 2011. Dự kiến thời gian 2 năm để hoàn thành.

Trạm Trôi trong khi đó lại có diện tích 164ha. Phần cơ sở hạ tầng đã được hoàn thành nhưng đường nội bộ đang được triển khai. Năm 2008, Công ty đã bán thành công 25,000m² nhà liền kề và biệt thự với giá trung bình là 12-13 triệu đồng/m², với tổng doanh thu 300 tỷ đồng trong đó 100 tỷ đồng đã được thanh toán. Và NTL gần đây đã bán thêm được 18,000m² với giá trung bình 15-16 triệu đồng/m². Như vậy, tính đến thời điểm hiện tại, Công ty đã bán được 43,000m² trong đó 12,000m² là nhà liền kề và phần còn lại là đất biệt thự. Cho giai đoạn đầu, khách hàng sẽ phải đặt cọc 543 tỷ đồng và họ đã trả 200 tỷ đồng. NTL có thể ghi nhận khoản doanh thu này trong năm 2009.

Triển vọng và dự báo cho năm 2009

Dựa trên doanh thu 120 tỷ đồng còn lại của No9B1, khoản thanh toán 200 tỷ đồng của dự án Trạm Trôi cùng với thu nhập từ hoạt động xây lắp, HSC ước tính doanh thu năm 2009 có thể lên đến 460 tỷ đồng (tăng 23.9%). Tuy nhiên, chúng tôi cảm thấy lợi nhuận gộp có thể cải thiện thêm 36.5% lên 177.33 tỷ đồng nhờ sự tăng giá đất ở phía Tây của Hà Nội trong thời gian gần đây. Nhờ vậy, lợi suất gộp có thể tăng từ 35% năm 2008 lên 38.6% năm nay.

Chúng tôi cũng dự báo thu nhập tài chính giảm xuống 25 tỷ đồng từ 40 tỷ đồng năm ngoái nhờ các khoản trả trước của khách hàng giúp Công ty giảm các khoản vay ngắn hạn. Thêm vào đó, chúng tôi cũng kỳ vọng khoản dự phòng cổ phiếu đầu tư sẽ được ghi nhận lại và cải thiện phần nào lợi nhuận. Do đó, lợi nhuận trước thuế sẽ đạt 143.5 tỷ đồng (tăng 81.5%) và lợi suất trước thuế là 31.2%, cải thiện đáng kể so với 21.3% năm 2008. Với thuế suất thu nhập doanh nghiệp mới 25%, lợi nhuận ròng kỳ vọng là 107.6 tỷ đồng (tăng 74.1%) và lợi suất ròng sẽ tăng vọt lên 23.4% từ mức 16.6% năm trước. Và kết quả là EPS được dự báo 6,561 đồng.

Trước đây, NTL dự kiến sẽ tăng gấp đôi vốn điều lệ 164 tỷ đồng hiện nay. Nhưng hiện chúng tôi được biết, Công ty sẽ không phát hành cổ phiếu ít nhất là trong 2 năm tới do các khoản trả trước của khách hàng đủ mạnh để hỗ trợ cho các dự án đang triển khai. Chúng tôi định giá cổ phiếu này ở mức P/E dự phóng 8 lần, khá hợp lý theo quan điểm của chúng tôi. NTL được giao dịch ở mức 2.55 lần giá trị sổ sách.

Bảng 2 - So sánh

Vào ngày 31/12/2008	NTL	SJS	SD9	STL	TDH	BCI	SC5	Trung bình
Vốn điều lệ (Triệu đồng)	164,000	400,000	150,000	100,000	252,500	542,000	103,200	
Doanh thu từ phát triển BĐS (tỷ lệ/tổng doanh thu)	62.0%	95.0%	5.0%	73.2%	90.7%	91.0%	18.2%	
Tăng trưởng doanh thu	-17%	-55.60%	36.50%	26.20%	218%	86%	8%	43%
Tăng trưởng lợi nhuận	-53%	-66.90%	-15.70%	-23.12%	21%	74%	-43%	-15%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	35%	61.10%	24.63%	9.80%	52%	44.5%	8.0%	34%
Tỷ suất ròng	16.60%	37.80%	8.30%	4.64%	33%	25.9%	4.2%	19%
Nợ/Vốn chủ sở hữu	2.75	0.39	2.88	6.35	0.41	1.11	4.37	261%
ROA	7.6%	2.5%	4.9%	3.3%	16.7%	5.1%	3.3%	6%
ROE	22.4%	3.2%	20.6%	16.0%	24.1%	11.6%	19.7%	17%
Giá (ngày 3/6/2009)	60,000	95,000	36,900	39,200	79,000	49,100	48,600	58,257
Số CP đang lưu hành	16,316,000	39,750,000	14,999,878	10,000,000	24,072,634	54,200,000	10,320,000	
Số CP lưu hành bình quân	12,109,041	39,750,000	14,999,878	10,000,000	24,472,743	54,200,000	10,320,000	
EPS	5,105	2,991	3,445	2,328	8,106	2,316	3,390	3,954
BVPS	15,614	28,822	17,510	14,666	40,776	19,884	17,871	22,163
P/E	11.8	31.8	10.7	16.8	9.7	21.2	14.3	17
forward P/E (*)	9.1	9.7	9.7	9.8	9.5	14.7	15.2	11
P/B	3.8	3.3	2.1	2.7	1.9	2.5	2.7	3

Nguồn: Báo cáo tài chính của Cty, HSC

* forward P/E của SD9 và STL được tính dựa vào kế hoạch Công ty

Phụ lục: Hồ sơ công ty

Công Bố Thông Tin Từ Công ty

NTL: Kết quả giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Tên người thực hiện giao dịch: Lê Minh Quân
 Chức vụ hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát
 Mã chứng khoán giao dịch: NTL
 Số lượng, tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ trước khi thực hiện giao dịch: 565.040 CP (3,45%); Số lượng cổ phiếu đăng ký bán: 150.000 CP; Số lượng cổ phiếu đã bán: 150.000 CP; Số lượng, tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ sau khi thực hiện giao dịch: 415.040 CP (2,53%)
 Mục đích thực hiện giao dịch: chi tiêu tài chính cá nhân
 Thời gian thực hiện giao dịch: từ 15/09/2008 đến 31/12/2008

NTL: Kết quả giao dịch cổ phiếu cổ đông lớn

Tên nhà đầu tư thực hiện giao dịch: Nguyễn Thị Mai
 Mã chứng khoán thực hiện giao dịch: NTL
 Số lượng cổ phiếu nắm giữ trước khi thực hiện giao dịch: 802.160 cổ phiếu chiếm tỷ lệ: 4,8%; Số lượng cổ phiếu thực hiện mua: 54.270 cổ phiếu; Số lượng cổ phiếu nắm giữ sau khi thực hiện giao dịch: 856.430 cổ phiếu chiếm tỷ lệ: 5,22%.
 Thời gian thực hiện giao dịch từ ngày 04/02/2009 đến 18/03/2009

NTL: Kết quả giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Tên người thực hiện giao dịch: Đinh Quang Chiến
 Chức vụ hiện nay tại tổ chức niêm yết: Ủy viên HĐQT
 Mã chứng khoán giao dịch: NTL
 Số lượng, tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ trước khi thực hiện giao dịch: 1.011.920 CP (6,17%); Số lượng cổ phiếu đăng ký mua: 150.000 CP; Số lượng cổ phiếu đã mua: 29.790 CP; Số lượng, tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ sau khi thực hiện giao dịch: 1.041.710 CP (6,35%)
 Thời gian thực hiện giao dịch: từ 24/10/2008 đến 31/01/2009

Bảng 1 - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị: triệu đồng	FY2006	% y/y	2007	% y/y	2008	% y/y
Doanh thu	196,138	62.45%	450,383	129.63%	371,307	-17.56%
Chi phí bán hàng	88,231	2.32%	282,430	220.10%	241,434	-14.52%
Lợi nhuận gộp	107,907	212.68%	167,953	55.65%	129,873	-22.67%
Doanh thu ròng từ hđ tài chính	647	-169.88%	5,406	735.45%	(36,033)	-766.57%
Chi phí bán hàng & HĐKD	4,082	26.56%	4,082	0.00%	14,824	263.19%
Lợi nhuận ròng từ hđ kinh doanh	104,473	244.12%	169,277	62.03%	79,016	-53.32%
Lợi nhuận khác	(64)	-21.77%	(2,844)	-4343.62%	32	101.12%
Lợi nhuận trước thuế	104,409	240.61%	163,048	56.16%	79,023	-51.53%
Lợi nhuận sau thuế	104,409	359.05%	131,523	25.97%	61,812	-53.00%
LNST của cổ đông công ty mẹ	104,409	-99.99%	131,523	25.97%	61,812	-53.00%

Nguồn - Công ty, HSC

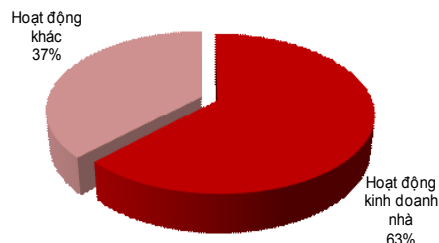
Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư phát triển và kinh doanh khai thác các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở và khu công nghiệp;
- Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp;
- Cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng công trình: Quản lý dự án, lập dự án đầu tư, thiết kế xây dựng công trình, kiểm định chất lượng công trình và thiết bị xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, kinh doanh các dịch vụ khu đô thị và khu công nghiệp;
- Khai thác vật liệu xây dựng, nhập khẩu máy móc thiết bị phục vụ xây dựng.

Sản phẩm dịch vụ và thị trường

- **Sản phẩm:** Công ty hoạt động kinh doanh chủ yếu trên hai lĩnh vực xây lắp và kinh doanh nhà, trong đó hoạt động kinh doanh nhà ngày càng phát triển, trong năm 2008 đã mang lại 62.56% doanh thu. Dựa trên KQKD quý I được công bố vừa qua, kinh doanh nhà đạt 14.5 tỷ đồng, cũng chiếm đến 73.3% doanh thu. Năm 2009, hoạt động kinh doanh nhà vẫn còn gặp nhiều khó khăn nhưng Nhà Từ Liêm vẫn duy trì tỷ lệ doanh thu của mảng này vào khoảng 57.3%.
- **Thị trường:** Kinh doanh bất động sản đang là một trong các lĩnh vực kinh doanh chính của NTL. Lĩnh vực này được Công ty bắt đầu quan tâm và phát triển từ những năm 2000 và đặc biệt là sau khi một số dự án được Công ty đầu tư đã tạo ra những nguồn thu nhất định như Dịch Vọng, X3-giai đoạn 1 (đang chuẩn bị triển khai giai đoạn 2) và nhiều dự án khác cũng đang được khởi động. Hiện nay, NTL và các đơn vị thành viên đã và đang triển khai đầu tư tập trung một số dự án lớn trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong phạm vi cả nước. Một số dự án điển hình như Dự án khu đô thị mới Dịch Vọng, Dự án khu đô thị phía Bắc quốc lộ 32 thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây....

Biểu đồ 1- Cơ cấu doanh thu trong năm 2008



Nguồn - Công ty, HSC


Chiến lược phát triển

- Tiếp tục phát huy tối đa kinh nghiệm và nguồn lực hiện có để đẩy mạnh phát triển hai lĩnh vực là Xây lắp công trình và Đầu tư xây dựng các khu đô thị và công nghiệp.
- Nhanh chóng phát triển năng lực tài chính, nguồn nhân lực, trình độ công nghệ, tạo sức cạnh tranh bền vững trên thị trường. Phấn đấu đưa mức vốn tham gia vào sản xuất kinh doanh năm 2010 đạt 1.500 tỷ đồng.
- Tập trung đầu tư cho lĩnh vực thiết kế, xây dựng các khu đô thị có kết cấu hạ tầng đồng bộ và hiện đại, thiết kế các mô hình nhà chung cư cao cấp, nhà biệt thự, dinh thự, văn phòng cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của người tiêu dùng.
- Duy trì và phát huy đầy nhanh hơn nữa tốc độ tăng trưởng của Công ty những năm gần đây. Tối đa hóa lợi ích của khách hàng để tạo giá trị gia tăng chung cho Cty và xã hội.

Phân tích SWOT

SWOT	
Điểm mạnh	Điểm yếu
<ul style="list-style-type: none"> - Có mối quan hệ tốt với các cơ quan chính quyền. - Thực hiện dự án đúng thời gian và nhanh hơn so với các nhà đầu tư bất động sản khác, đặc biệt là trong việc xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án, điều này giúp NTL bán nhà nhanh hơn. 	<ul style="list-style-type: none"> - Quy hoạch một số dự án trong tương lai chưa hợp lý, như Công ty đặt một số tòa nhà văn phòng ở các vị trí đường xá giao thông không thuận lợi, xa rời các văn phòng, cơ quan chức năng khác, khiến cho khả năng cho thuê trong tương lai thấp.
Cơ hội	Thách thức
<ul style="list-style-type: none"> - Nhờ có dự án hỗn hợp tại Dịch Vọng đạt được với chi phí thấp bao gồm các căn hộ cao cấp, tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại. Khi thị trường bất động sản được phục hồi hoàn toàn, dự án này sẽ mang lại lợi suất khả quan. - NTL có một vài dự án ở phía Tây Hà Nội (nơi thành phố đang được mở rộng và người dân di chuyển), chủ yếu là các tòa nhà hỗn hợp cao tầng. 	<ul style="list-style-type: none"> - Đối mặt với sự cạnh tranh khốc liệt giữa các công ty bất động sản khác ở Hà Nội như Sudico, Vincom và một số nhà đầu tư bất động sản nước ngoài. - Một số dự án chỉ có triển vọng và khả năng sinh lời tốt nếu các quốc lộ dẫn đến được hoàn thiện.

Thông tin liên hệ

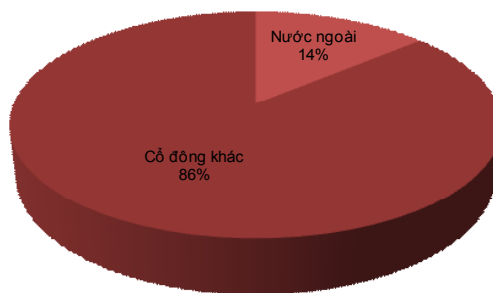
Tên đầy đủ:	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm
Tên tiếng Anh:	Tu Liem Urban Development Joint Stock Company
Tên viết tắt:	LIDECO
Biểu tượng:	
Trụ sở chính:	Đồng Ngạc, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Telephone:	84.4.37571096 / 84.4.37271095 / 84.4.38385960
Fax:	84.4.38389967
Web site:	http://lideo.vn
Vốn điều lệ ngày 31/03/2009:	164,000,000,000 đồng

Cơ cấu sở hữu

Bảng 2 - Cơ cấu sở hữu ngày 08/06/2009

Cổ đông	Số lượng cổ phiếu	%
Nhà nước	0	0%
Nước ngoài	2,261,560	13.79%
Cổ đông khác	14,138,440	86.21%

Nguồn - Công ty



Nguồn - Công ty

Ban lãnh đạo

	Tên, chức vụ	Trình độ chuyên môn
Hội đồng quản trị	Nguyễn Văn Kha - Chủ tịch HĐQT	Trung cấp quản lý kinh tế
	Vũ Gia Cường - Phó Chủ tịch HĐQT	Kỹ sư xây dựng, Cử nhân luật
	Nguyễn Văn Ninh - Ủy viên HĐQT	Cử nhân Luật
	Đình Quang Chiến - Ủy viên HĐQT	Cử nhân tài chính kế toán
	Nguyễn Ngọc Thịnh - Ủy viên HĐQT	Cử nhân kinh tế
Ban Giám Đốc	Vũ Gia Cường - Tổng Giám Đốc	Kỹ sư xây dựng, Cử nhân luật
	Nguyễn Văn Ninh - Phó Tổng Giám Đốc	Cử nhân Luật
	Nguyễn Hữu Lập - Phó Tổng Giám Đốc	Kỹ sư xây dựng
Ban Kiểm soát	Lê Văn Thục - Trưởng ban kiểm soát	Cử nhân kinh tế
	Phạm Tất Hứa - Kiểm soát viên	Kỹ sư cơ khí - động lực

Các chỉ số tài chính

Bảng 3 - Bảng cân đối kế toán năm

Đơn vị: triệu đồng	31/12/06	31/12/07	31/12/08
Tài sản ngắn hạn	377,511	586,529	941,331
Tiền & tương đương tiền	41,354	57,884	70,730
Đầu tư ngắn hạn	-	59,815	-
Các khoản phải thu	70,302	172,735	156,295
Hàng tồn kho	225,111	242,626	654,916
Tài sản ngắn hạn	40,744	53,469	59,389
Tài sản dài hạn	17,814	74,633	25,258
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
Tài sản cố định	5,151	5,535	6,488
Bất động sản đầu tư	-	-	-
Đầu tư dài hạn	9,906	66,021	15,972
Tài sản dài hạn khác	2,129	2,289	2,149
Lợi thế thương mại	-	-	-
Tổng tài sản	395,325	661,162	966,589
Nợ phải trả	250,325	366,179	706,514
Nợ ngắn hạn	250,202	365,999	706,235
Nợ dài hạn	122	179	278
Vốn CSH	143,251	296,889	256,648
Vốn CSH	143,168	294,110	256,648
Nguồn vốn khách & quỹ	84	2,778	-
Lợi ích của cổ đông thiểu số	-	-	-
Tổng nguồn vốn	393,576	663,067	963,162

Bảng 4 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm

triệu đồng	2006	2007	2008
Lưu chuyển tiền từ HĐKD	61,230	67,247	(111,021)
Lưu chuyển tiền từ HĐ đầu tư	(2,491)	(115,256)	71,160
Lưu chuyển tiền từ HĐ tài chính	(26,323)	64,539	52,707
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	32,415	16,531	12,845
Tiền & tương đương tiền đầu kỳ	8,938	41,354	57,884
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-	-
Tiền & tương đương tiền cuối kỳ	41,354	57,884	70,730

Bảng 5 - Tốc độ tăng trưởng (%)

	2006	2007	2008
Tốc độ tăng trưởng doanh thu	62.45%	129.63%	-17.56%
Tốc độ tăng trưởng lợi nhuận trước thuế	240.61%	56.16%	-51.53%
Tốc độ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế	259.05%	25.97%	-53.00%

Bảng 6 - Kế hoạch kinh doanh năm 2009

	FY2009
Doanh thu (triệu đồng)	460,000
Tăng trưởng so với năm 2008 (%)	23.9%
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	107,595
Tăng trưởng so với năm 2008 (%)	74.1%

Bảng 7 - Định giá

Ngày 08/06/2009			
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16,316,660		
Giá thị trường	60,000		
Giá trị vốn hóa thị trường	979,000		
	2006	2007	2008
SLCP LH cuối năm	3,780,000	8,200,000	16,316,660
SLCP LH bình quân	3,780,000	7,194,652	12,109,041
EPS	27,621	18,281	5,105
P/E	2.17	3.28	11.75
EV/ EBITDA	11.35	7.81	20.03
Giá trị sổ sách 1 cp	37,706	35,793	15,614
P/B	1.59	1.68	3.84
Doanh thu/1 cp	51,888	62,600	30,664
Giá/ Doanh thu	1.16	0.96	1.96
Cổ tức 1 cp	na	na	2,500
Cổ tức/ Giá	na	na	4.17%
Cổ tức/ LNST	na	na	49%

Bảng 8- Hiệu quả hoạt động

	2006	2007	2008
Vòng quay các khoản phải thu	4.89	3.89	2.31
Vòng quay hàng tồn kho	0.41	1.21	0.54
Vòng quay các khoản phải trả	1.51	3.53	1.38
Vòng quay tổng tài sản	0.60	0.85	0.46

Bảng 9 - Khả năng thanh khoản

	2006	2007	2008
Hệ số thanh toán hiện hành	1.51	1.60	1.33
Hệ số thanh toán nhanh	0.61	0.94	0.41
Hệ số thanh toán bằng tiền	0.17	0.32	0.10

Bảng 10- Cơ cấu vốn

	2006	2007	2008
Nợ/Vốn CSH	1.73	1.24	2.72
Nợ/Tổng tài sản	0.63	0.55	0.73

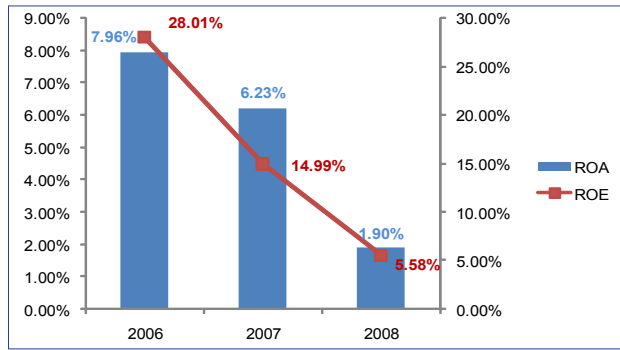
Bảng 11- Phân tích Dupont

	2006	2007	2008
Lợi nhuận biên sau thuế	53.23%	29.20%	16.65%
Vòng quay tổng tài sản	0.60	0.85	0.46
Tổng tài sản/vốn CSH	3.52	2.41	2.94
ROE	112.05%	59.98%	22.33%

Bảng 12 - Khả năng sinh lời (%)

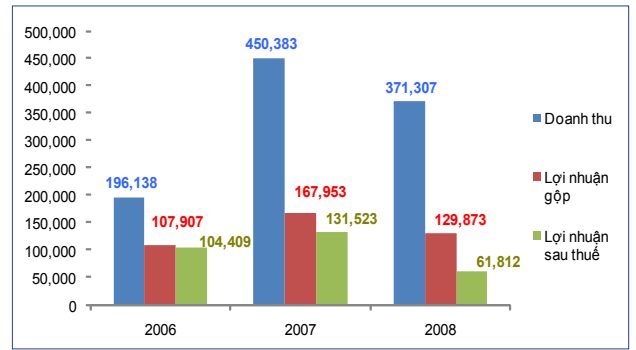
	2007	2007	2008
Lợi nhuận biên gộp	55.02%	37.29%	34.98%
Lợi nhuận biên trước thuế	53.23%	36.20%	21.28%
Lợi nhuận biên sau thuế	53.23%	29.20%	16.65%
ROA	31.85%	24.93%	7.60%
ROE	112.05%	59.98%	22.33%

Biểu đồ 2 - ROA - ROE (%)



Nguồn - Công ty, HSC

Biểu đồ 3 - Doanh thu - Lợi nhuận (triệu đồng)



Nguồn - Công ty, HSC

Bảng 13 - Bảng cân đối kế toán quý

Đơn vị: triệu đồng	31/12/07	31/03/08	30/06/08	30/09/08	31/12/08	31/03/09
Tài sản ngắn hạn	586,529	620,785	665,418	799,186	969,449	1,047,388
Tiền & tương đương tiền	57,884	8,894	31,523	61,622	65,730	120,340
Đầu tư ngắn hạn	59,815	56,637	-	-	5,000	862
Các khoản phải thu	172,735	175,879	175,858	174,767	135,431	187,576
Hàng tồn kho	242,626	296,108	369,998	434,143	623,315	684,997
Tài sản ngắn hạn	53,469	83,267	88,039	128,654	139,973	53,613
Tài sản dài hạn	73,844	13,923	24,080	23,419	24,910	27,638
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-	-	-
Tài sản cố định	5,535	5,723	5,795	6,285	6,486	9,271
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn	66,021	5,806	16,021	14,921	15,972	15,972
Tài sản dài hạn khác	2,289	2,394	2,264	2,213	2,452	2,396
Lợi thế thương mại	-	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	660,373	634,708	689,498	822,605	994,359	1,075,026
Nợ phải trả	366,179	385,042	480,641	609,819	697,437	811,571
Nợ ngắn hạn	365,999	384,863	480,462	609,640	697,153	811,292
Nợ dài hạn	179	179	179	179	284	278
Vốn CSH	294,194	249,665	208,856	212,786	296,923	218,455
Vốn CSH	294,110	243,688	203,863	208,677	294,034	216,927
Nguồn vốn khách & quỹ	84	5,977	4,993	4,109	2,888	1,528
Lợi ích của cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	-
Tổng nguồn vốn	660,373	634,708	689,498	822,605	994,359	1,030,026

Bảng 14 - Kết quả hoạt động kinh doanh quý

Đơn vị: triệu đồng	Q4 2007	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009
Doanh thu	330,888	6,376	64,502	53,171	311,453	19,839
Chi phí bán hàng	161,207	6,007	19,446	44,689	182,528	11,363
Lợi nhuận gộp	169,681	370	45,056	8,482	128,925	8,477
Doanh thu ròng từ hũ tài chính	1,681	846	(41,746)	1,371	3,607	639
Chi phí bán hàng & HĐKD	3,294	744	1,240	2,511	7,056	2,078
Lợi nhuận ròng từ hũ kinh doanh	168,068	472	2,071	7,342	125,476	7,038
Lợi nhuận khác	(1)	(2)	-	-	626	-
Lợi nhuận trước thuế	168,067	470	2,071	7,342	126,101	7,038
Lợi nhuận sau thuế	144,538	404	1,781	6,314	90,230	5,278
LNST của cổ đông công ty mẹ	144,538	404	1,781	6,314	90,230	5,278

Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi HSC hoặc một trong các chi nhánh để phân phối tại Việt Nam và nước ngoài. Các thông tin trong báo cáo được HSC xem là đáng tin cậy và dựa trên các nguồn thông tin đã công bố ra công chúng được xem là đáng tin cậy. Tuy nhiên, ngoài những thông tin về chính Công ty, HSC 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 người viết tại thời điểm phát hành, không được xem là quan điểm của HSC và có thể thay đổi mà không cần thông báo. HSC không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi báo cáo này dưới mọi hình thức cũng như thông báo với người đọc trong trường hợp các quan điểm, dự báo và ước tính trong báo cáo này thay đổi hoặc trở nên không chính xác. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và chúng tôi không đảm bảo về sự hoàn chỉnh cũng như độ chính xác của thông tin.

Giá cả và các công cụ tài chính có thể thay đổi mà không báo trước. HSC có thể sử dụng các nghiên cứu trong báo cáo này cho hoạt động mua bán chứng khoán tự doanh hoặc mua bán chứng khoán cho các quỹ mà HSC đang quản lý. HSC có thể giao dịch cho chính công ty theo những gợi ý về giao dịch ngắn hạn của các chuyên gia phân tích trong báo cáo này và cũng có thể tham gia vào các giao dịch chứng khoán trái ngược với ý kiến tư vấn và quan điểm thể hiện trong 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. Cán bộ của HSC có thể có các lợi ích tài chính đối với các chứng khoán và các công cụ tài chính có liên quan được đề cập trong báo cáo. Báo cáo nghiên cứu này được viết với mục tiêu cung cấp những thông tin khái quát. Báo cáo này không nhằm tới những mục tiêu đầu tư cụ thể, tình trạng tài chính cụ thể hay nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nào nhận được hoặc đọc báo cáo này. Nhà đầu tư phải lưu ý rằng giá chứng khoán luôn biến động, có thể lên hoặc xuống. Những diễn biến trong quá khứ, nếu có, không hàm ý cho những kết quả tương lai.

Các công cụ tài chính được đề cập trong báo cáo có thể sẽ không phù hợp với tất cả nhà đầu tư. Nhà đầu tư phải có quyết định của riêng mình bằng cách tham khảo các nhà tư vấn tài chính độc lập nếu cần thiết và dựa trên tình hình tài chính và mục tiêu đầu tư cụ thể của mình. Không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của HSC. Xin vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn các thông tin trong báo cáo này.

Công ty Cổ phần Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh

Lầu 1,2,3, Tòa nhà Capital Place

6 Thái Văn Lung, Q. 1, TPHCM

Tel: (84 8) 3 823 3299

Fax: (84 8) 3 823 3301

www.hsc.com.vn