

TDC – Kinh doanh và phát triển Bình Dương (HOSE)

Tổng quan

TDC được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa bộ phận kinh doanh bán buôn, bán lẻ trực thuộc BCM của UNBB tỉnh Bình Dương. Ngành nghề kinh doanh chính của TDC là (1) Kinh doanh bất động sản (2) Xây dựng công trình và (3) Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Địa bàn kinh doanh chính của TDC là Bình Dương, Bình Phước và Hải Phòng

Quá trình hình thành và phát triển

- 2002 Thành lập TDC
- 2006 Lập xí nghiệp Bê tông trộn sẵn Mỹ Phước
Vận hành dây chuyền sản xuất bê tông công suất 120 m3/h - KCN Mỹ Phước
- 2007 Lập xí nghiệp cấu kiện Bê tông đúc sẵn TDC
Lập xí nghiệp xây dựng TDC
- 2008 Chi nhánh cty tại HCM và Bình Phước
- 2009 Lập CTCP Cửa Nam Âu (cửa sổ Mùi Xuân) - CTCP Tư vấn đầu tư xây dựng Việt - Sàn GD BĐS Myland
- 2010 Niêm yết HOSE
- 2012 Lập chi nhánh Hà Nội
Vận hành hệ thống dây chuyền sản xuất bê tông công suất 120 m3/h - Hải Phòng
- 2013 Định hướng xây dựng nhà ở xã hội tại Bình Dương - người thu nhập thấp
- 2014 Xây dựng nhà ở xã hội Becamex - tại KCN tại Bình Dương
- 2015 Sáp nhập CTCP cửa sổ Mùa Xuân + CTCP Tư vấn đầu tư xây dựng Việt
- 2017 Xây dựng đề án tái cấu trúc công ty
- 2018 Vận hành hệ thống dây chuyền sản xuất bê tông công suất 120 m3/h - KCN Bàu Bàng - Bình Dương
- 2019 Thi công và bán Dự án Nhà ở an sinh xã hội Định Hòa giai đoạn 2 - thành phố Mới - Bình Dương

Công ty con – 6 công ty

Quan hệ	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Vốn chủ sở hữu
1. CÔNG TY CP XI MĂNG HẢI TIỀN KIÊN GIANG – BECAMEX (HBC)				
Công ty con	Đường D1, Khu công nghiệp Mỹ Phước 1, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương	Sản xuất và kinh doanh các loại sản phẩm xi măng PCB30, PCB40 dưới dạng xá và đóng bao tiêu chuẩn.	58%	15,66 tỷ đồng
2. CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BECAMEX (CMC)				
Công ty con	Thửa đất 1113, Tờ bản đồ số 61, ấp Mương Đào, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng các loại.	81%	48,6 tỷ đồng
3. CÔNG TY TNHH MTV TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VIỆT (VIET C.I.C)				
Công ty con	Số 09 Khu Biệt thự Dragon Hill, Đường Lê Lai, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Xây dựng, Thiết kế và thẩm tra thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp.	100%	18.186.200.000 đồng
4. CÔNG TY LIÊN DOANH SINVIET				
Công ty liên doanh	Số 2B Đại lộ Tự Do, Khu công nghiệp VSIP I, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.	Sản xuất nước uống tinh khiết đóng chai	50%	2.235.910.000 đồng
5. CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN MỸ PHƯỚC				
Công ty cổ liên kết	Thửa đất 2292, tờ bản đồ số 58, Đường TC 3, tổ 6, khu phố 3, Phường Mỹ Phước, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Hoạt động của bệnh viện	17%	34 tỷ đồng
6. ĐẠI HỌC QUỐC TẾ MIỀN ĐÔNG				
Công ty cổ liên kết	Lô M, Đường Lý Thái Tổ, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Hoạt động giáo dục	24%	14,4 tỷ đồng

Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ
Trong nước	1535	97.562.940	97,563%
Cá nhân – trong nước	1527	33.312.316	33,312%
Tổ chức – trong nước	8	64.250.624	64,251%
Nước ngoài	19	2.437.060	2,437%
Cá nhân – nước ngoài	18	75.440	0,075%
Tổ chức – nước ngoài	11	2.361.620	2,362%
Tổng	1564	100.000.000	100%

Cổ đông lớn nhất của TDC là BCM sở hữu hơn 60% số lượng cổ phiếu lưu hành của công ty, tiếp theo đó là TTN với 2.4%. Lượng cổ phiếu đang tự do bên ngoài thị trường rơi vào khoảng 28 triệu cổ phiếu.

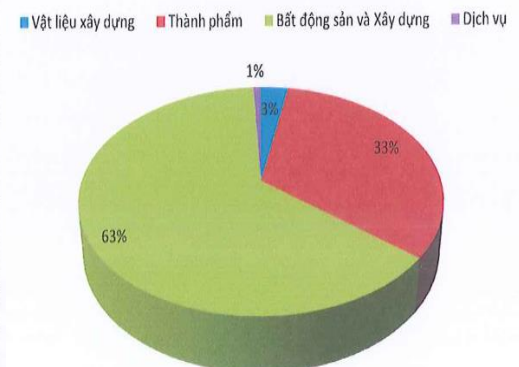
Các dự án đang thực hiện

- Căn hộ cao cấp - KĐT Thương mại và dịch vụ Uni-Town
Diện tích 118 ngàn m² - giá trị 1691 tỷ - 336 căn
Đã bán 294 căn - còn lại 42 căn – dự kiến bán hết trong 2020 – ước đoán 211 tỷ
- Căn hộ cao cấp - Căn hộ cao cấp TDC Plaza
Diện tích 21 ngàn m² – 5 block nhà cao 21 tầng – giá trị 566 tỷ - 291 căn
Đã bán 204 căn khu E – còn lại 87 căn – ước đoán 169 tỷ. Dự kiến sẽ đầu tư tiếp khu A B C D và khu TTTM
- Đất nền TĐC Phú Chánh - Diện tích 19.1 ngàn m² - 120 nền
- Trạm bê tông Bàu Bàng - Mở rộng thị trường đến Tân Uyên, Bình Phước
- Shophouse - Khu dân cư TDC - Hòa Lợi
Khu liên kế dự án nhà an sinh xã hội Becamex – diện tích 489 ngàn m² - Doanh thu dự kiến 5 ngàn tỷ
2018 - hoàn thiện xây 9 căn trệt tại khu dân cư TDC - Hòa lợi - lô D13 E1
2019 - thi công hạ tầng kỹ thuật E1 D1
Hết 2019 - giai đoạn 1 và 2 đã hoàn thành và đi vào hoạt động 70%
Kế hoạch 2020 - triển khai phần còn lại dự án & chuẩn bị cho giai đoạn 3
- Nhà ở TM - DV Công nhân Bàu Bàng
Diện tích 68 ngàn m² – giá trị 334 tỷ - 216 căn
Đã bán 52 – còn lại 164 căn

Kết quả kinh doanh 2019 và định hướng 2020

Ngành	Thực hiện năm 2019	Thực hiện năm 2018	Kế hoạch năm 2019	% so với năm 2018	% hoàn thành so với KH 2019
	(tỷ đồng)	(tỷ đồng)	(tỷ đồng)	(%)	(%)
Bất động sản	1.187	972	922	122,1	128,7
Bán thành phẩm	644	593	434	108,6	148,4
Cung cấp dịch vụ	15	23	7	65,2	214,3
Vật liệu xây dựng	56	123	177	45,5	31,6
Xây dựng	54	123	346	43,9	15,6
Tổng cộng:	1.956	1.834	1.886	106,7	103,7

Cơ cấu doanh thu năm 2019



Bất động sản là mảng chủ lực của TDC, trong khi các mảng khác đều sụt giảm nhẹ và theo công ty mảng xây dựng chưa được nghiệm thu trong 2019 mà sẽ được nghiệm thu trong 2020.

Bảng cân đối kế toán

	6T2020		2019		2018	
Tổng tài sản	6070		6244		6761	
Tiền mặt	69	1.1%	59	0.9%	31	0.5%
Phải thu	657	10.8%	924	14.8%	1365	20.2%
Hàng tồn kho	4968	81.8%	4968	79.6%	5119	75.7%
TSCD hữu hình	181	3.0%	193	3.1%	158	2.3%
Nguồn vốn						
Phải trả	2659	43.8%	2621	42.0%	2424	35.9%
Người mua trả trước	881	14.5%	862	13.8%	769	11.4%
Vay	1347	22.2%	1414	22.6%	1968	29.1%
Vốn chủ	1138	18.7%	1239	19.8%	1230	18.2%

Báo cáo kết quả kinh doanh

	6T2020		2019		2018	
Doanh thu	664		1956		1834	
Giảm trừ	67		393		138	
Doanh thu thuần	596		1562		1696	
Giá vốn	381	63.9%	1003	64.2%	1228	72.4%
Lãi gộp	214	35.9%	559	35.8%	467	27.5%
Doanh thu tài chính	2	0.3%	2	0.1%	1	0.1%
Chi phí tài chính	115	19.3%	233	14.9%	132	7.8%
Chi phí lãi vay	115	19.3%	233		133	
Lãi lỗ cty Id - Ik	0	0.0%	7	0.4%	0	0.0%
Chi phí bán hàng	35	5.9%	92	5.9%	96	5.7%
Chi phí QLDN	36	6.0%	56	3.6%	51	3.0%
Lãi thuần	30	5.0%	186	11.9%	188	11.1%
Thu khác	2	0.3%	26	1.7%	9	0.5%
Chi phí khác	3	0.5%	13	0.8%	29	1.7%
Lãi trước thuế	29	4.9%	199	12.7%	168	9.9%
Thuế	6	1.0%	45	2.9%	42	2.5%
Lãi sau thuế	22	3.7%	153	9.8%	125	7.4%
Lãi sau thuế cty mẹ		0.0%	148	9.5%	119	7.0%

Lợi nhuận và doanh thu của công ty chủ yếu tập trung trong quý 4.

6 tháng 2020, báo cáo hợp nhất 6 tháng đạt 22 tỷ, cao hơn 70% so với cùng kỳ 2019 do lợi nhuận chủ yếu tập trung tại công ty mẹ, doanh thu bất động sản đạt 350 tỷ tăng so với cùng kỳ đạt 77 tỷ, trong khi các công ty con lãi không biến động nhiều dẫn đến lãi báo cáo hợp nhất tăng so với cùng kỳ.

Định hướng 2020

Năm 2020 TDC dự định tăng vốn lên 350 tỷ - mệnh giá 10k/cp để bổ sung vốn cho (1) đầu tư dự án Uni Galaxy 100 tỷ (2) Đầu tư dự án Nhà ở thương mại Mỹ Phước - Ruby Holdings - 100 tỷ và (3) Bổ sung vốn lưu động - 150 tỷ.

Mục tiêu của công ty trong năm như sau:

Bất động sản	Xây nhà ở công nhân Bình Dương - BCM	
	Kinh doanh đất nền	
	Triển khai dự án Uni Galaxy	Mua đất sạch Bàu Bàng
	Chuyển nhượng TDC Plaza	
Xây dựng hạ tầng kỹ thuật	Hoàn thiện khu NOCN Hòa Lợi và Bàu Bàng	
Sản xuất vật liệu xây dựng		

Đánh giá

Mức cổ tức 10% 2019 chưa được có văn bản thông báo chính thức, tỷ lệ D/P ~ 11.5%. Năm 2020 cổ tức dự kiến là 8%, tỷ lệ D/P ~ 9% cao hơn so với mặt bằng gửi tiết kiệm bank.

Cổ phiếu đang giao dịch quanh mức giá 8.7. Mức giá phù hợp với giá trị doanh nghiệp vào khoảng 9.5-10.