

DTD – Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt (HNX)

DTD – Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt hình thành 20 năm hoạt động chính trong lĩnh vực xây lắp. Năm 2019 – 2020 công ty chuyển hướng sang thành một công ty đầu tư với dự án chính là Khu công nghiệp Đồng Văn III.

Lịch sử hình thành và phát triển

2001	Thành lập	
2006	Chuyển đổi thành TNHH	VĐL 6.5 tỷ
2015	Chuyển đổi thành CTCP	VĐL 120 tỷ
2016	Tăng vốn 30 tỷ - phát hành CĐHH	VĐL 150 tỷ
	Tăng vốn 50 tỷ	VĐL 200 tỷ
2017	Niêm yết trên HNX	
2018	Tăng vốn 20 tỷ - từ VCSH	VĐL 220 tỷ
2019	Tăng vốn 22 tỷ - từ VCSH	VĐL 242 tỷ
	ESOP 381 ngàn cp	VĐL 245.8 tỷ
2020	Tăng vốn 24.6 tỷ	VĐL 270.4 tỷ
	ESOP 456 ngàn cp	VĐL 274.9 tỷ
07/2021	Tăng vốn 27.5 tỷ - phát hành riêng lẻ	VĐL 302.4 tỷ
	ESOP 491 ngàn cp	VĐL 307.3 tỷ

Ngành nghề kinh doanh

Xây dựng
Dịch vụ hỗ trợ xây dựng
Dịch vụ khác Kinh doanh bất động sản

Địa bàn kinh doanh: Hà Nam và các tỉnh lân cận.

Định hướng của DTD là chuyển hướng sang công ty Đầu tư, với chiến lược (1) nước ngoài là thu hút FDI, tập trung vào khu công nghiệp, cảng cạn ICD... và (2) trong nước là bất động sản, xây dựng hạ tầng, dịch vụ thiết yếu...

Cơ cấu cổ đông

BẢNG THÔNG TIN CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 24/03/2021

STT	Tên cổ đông	Số lượng	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nhà nước	0	0	0
2	Tổ chức	12	33,582	0.12%
2.1	Trong nước	9	11,759	0.04%
2.2	Nước ngoài	3	21,823	0.08%
3	Cá nhân	1364	27,461,971	99.88%
3.1	Trong nước	1352	27,438,611	99.79%
3.2	Nước ngoài	12	23,360	0.08%
	Tổng	1376	27,495,553	100.00%

DTD trong tháng 7 đã thực hiện chi trả cổ tức tiền mặt đợt 2/2020 tỷ lệ 3% và ESOP 2.75 triệu cổ phiếu, nâng tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên 30.73 triệu cổ phiếu.

Sắp tới công ty có dự định chào bán cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 5:1, đề xuất giá 10, thời gian thực hiện trong quý 4/2021. Nếu thành công thì tổng số lượng cổ phiếu lưu hành lên 36.9 triệu cổ phiếu.

Mục đích bổ sung 50 tỷ cho dự án Đồng Văn III giai đoạn 2 và 11.49 tỷ bổ sung vốn lưu động.

Kế hoạch triển khai trong 2021

1. Tập trung vào Khu công nghiệp Đồng Văn III giai đoạn 2 – dự án có quy mô 168.8 ha, hiện DTD sở hữu 65% - mục tiêu thu hút các đối tác Nhật Bản, Đài Loan. Đây là Khu công nghiệp có vị trí thuận tiện, nằm sát Quốc lộ 1A, cách Hà

Nội 40km, Nội Bài 70km và Hải Phòng 90km. Khu công nghiệp phục vụ hỗ trợ, cơ khí chế tạo, lắp ráp, điện điện tử, viễn thông...

Kế hoạch của DTD là hoàn thiện 85 ha thương phẩm và cho thuê 30 ha ngay trong 2021.

Theo DTD, tháng 7/2021 có 2 nhà máy lớn của Đài Loan sẽ đi vào hoạt động với 40 ngàn công nhân. Giá áp dụng thuê đất theo thị trường chung.

Đầu tư Khu dịch vụ nhà ở và cho thuê Đồng Văn – khởi công Quý 2/2021

Đầu tư Khu nhà ở công nhân KCN Đồng Văn 3 – khởi công Quý 2/2021

2. Tổ hợp dịch vụ thương mại, Khách sạn (Mở rộng Khách sạn Thành Đạt Đồng Văn - Khách sạn Thành Đạt Bến xe), Cây xăng, Nhà máy nước, Trạm trộn bê tông.
3. Thoái vốn tại Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam.
Nghiệm thu công trình Bệnh viện Bạch Mai và Việt Đức đi vào hoạt động
4. Đầu tư mới vào
 - KĐT Văn Xá - Chợ Lương – diện tích 35 ha - liên doanh NHA
 - KĐT Liêm Tuyền - Phủ Lý – diện tích 8.7 ha
 - Cảng nội thủy Yên Lệnh - sông Hồng nối Hà Nam và Hưng Yên – diện tích 38 ha

Báo cáo tài chính

	2017	2018	2019	2020	Quý 1-2021	Quý 2-2021
I - TÀI SẢN NGẮN HẠN	384,541,090,361	404,749,119,091	649,733,452,088	558,555,235,571	441,417,685,171	633,393,094,877
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	85,877,561,267	161,175,896,093	137,550,565,676	44,271,125,989	22,982,042,857	122,738,045,603
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn			106,799,309,807	197,128,098,251	97,128,098,251	158,128,098,251
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	147,756,038,579	148,308,327,254	312,995,317,863	213,274,351,965	214,292,584,057	242,016,983,765
4. Hàng tồn kho	148,083,083,298	94,298,743,268	90,794,281,996	78,874,317,628	79,489,956,309	92,645,219,713
5. Tài sản ngắn hạn khác	2,824,407,217	966,152,476	1,593,976,746	25,007,341,738	27,525,003,697	17,864,747,545
II - TÀI SẢN DÀI HẠN	107,912,414,346	174,584,738,126	1,049,811,104,872	1,589,903,531,545	1,570,188,405,927	1,525,530,036,452
1. Các khoản phải thu dài hạn		320,288,790	4,320,288,791	470,548,075,024	495,161,163,304	498,434,324,024
2. Tài sản cố định	52,073,516,332	50,271,411,262	163,878,040,412	256,764,601,995	251,042,071,078	247,943,460,843
3. Bất động sản đầu tư			422,191,671,718	6,338,702,109	18,885,615,525	47,066,841,361
4. Tài sản dở dang dài hạn		33,442,982,546	285,392,540,605	789,454,307,809	738,837,664,652	660,034,242,761
5. Đầu tư tài chính dài hạn	51,248,000,000	86,229,851,261	61,399,697,686	30,570,060,525	30,570,060,525	30,570,060,525
6. Tài sản dài hạn khác	4,590,898,014	4,320,204,267	112,628,865,660	36,227,784,083	35,691,830,843	41,481,106,938
Tổng cộng tài sản	492,453,504,707	579,333,857,217	1,699,544,556,960	2,148,458,767,116	2,011,606,091,098	2,158,923,131,329
I - NỢ PHẢI TRẢ	259,921,366,564	318,292,066,200	1,250,869,691,953	1,494,567,228,330	1,326,776,839,096	1,397,996,013,743
1. Nợ ngắn hạn	255,499,366,564	314,621,066,200	482,522,065,224	479,019,637,453	385,155,881,119	424,314,504,515
2. Nợ dài hạn	4,422,000,000	3,671,000,000	768,347,626,729	1,015,547,590,877	941,620,957,977	973,681,509,228
II - VỐN CHỦ SỞ HỮU	232,532,138,143	261,041,791,017	448,674,865,007	653,891,538,786	684,829,252,002	760,927,117,586
I. Vốn chủ sở hữu	232,532,138,143	261,041,791,017	448,674,865,007	653,891,538,786	684,829,252,002	760,927,117,586
2. Nguồn kinh phí và các quỹ khác						
III - LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐỒNG THIỂU SỐ						
Tổng cộng nguồn vốn	492,453,504,707	579,333,857,217	1,699,544,556,960	2,148,458,767,116	2,011,606,091,098	2,158,923,131,329

Cơ cấu tài chính của DTD tương đối lành mạnh, nợ vay thấp.

Tài sản dở dang dài hạn

a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2020	01/01/2020
- Xây dựng cơ bản	789.454.307.809	227.451.160.822
+ Khách sạn Đồng Văn	4.608.757.657	9.004.364.440
+ Cơ sở hạ tầng KCN Đồng Văn III	784.845.550.152	218.446.796.382
Cộng	789.454.307.809	227.451.160.822

Khoản Phải thu: chủ yếu là tạm ứng cho Hà Nam về việc GPMB Đồng Văn III 466 tỷ.

Tài sản dở dang dài hạn: chủ yếu là xây dựng KCN Đồng Văn III 784 tỷ.

Người mua trả tiền trước: xây 2 bệnh viện Bạch Mai và Việt Đức.

Chi phí phải trả: chi phí thi công - 723 tỷ

Dự phòng phải trả: sửa chữa KCN do DTD ghi nhận doanh thu 1 lần. Đây là chi phí bảo hiểm.

Kết quả hoạt động kinh doanh

	2017	2018	2019	2020	Quý 1-2021	Quý 2-2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	365,018,840,311	458,646,053,663	201,961,831,553	747,518,263,540	130,367,722,503	197,509,796,212
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		507,857,322	32,232,877	2,880,106,950		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	365,018,840,311	458,138,196,341	201,929,598,676	744,638,156,590	130,367,722,503	197,509,796,212
4. Giá vốn hàng bán	332,822,408,290	413,314,611,746	175,127,463,641	441,149,247,072	81,030,437,664	85,083,638,858
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	32,196,432,021	44,823,584,595	26,802,135,035	303,488,909,518	49,337,284,839	112,426,157,354
6. Doanh thu hoạt động tài chính	6,978,190,977	3,348,514,356	86,492,562,332	6,638,041,440	2,832,905,972	33,065,425
7. Chi phí tài chính	861,990,278	642,535,679	1,338,166,037	3,609,984,279	921,009,468	843,782,368
- Trong đó: Chi phí lãi vay	861,990,278	542,535,679	1,071,180,475	3,592,026,263	921,009,468	843,782,368
8. Phần lãi lỗ hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-150,148,739	-3,203,765,932	-4,829,637,161		
9. Chi phí bán hàng				407,723,647	222,461,554	130,308,930
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	11,972,930,705	11,457,413,062	24,413,750,896	73,738,826,945	12,004,163,868	15,862,684,468
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	26,339,702,015	35,922,001,471	84,339,014,502	227,540,778,926	39,022,555,921	95,622,447,013
12. Thu nhập khác	506,723,800	473,710,440	1,220,537,253	119,580,482	1,420,000	240,839,159
13. Chi phí khác	1,455,710,241	639,856,770	1,242,212,848	1,937,968,637	399,948,170	686,455,121
14. Lợi nhuận khác	-948,986,441	-166,146,330	-21,675,595	-1,818,388,155	-398,528,170	-445,615,962
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	25,390,715,574	35,755,855,141	84,317,338,907	225,722,390,771	38,624,027,751	95,176,831,051
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	5,543,446,396	7,295,479,795	4,933,564,213	51,047,440,443	8,224,314,535	21,630,871,831
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-49,277,529	-1,317,924,943	-4,732,463,245	-538,000,000	-2,551,906,364
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19,847,269,178	28,509,652,875	80,701,699,637	179,407,413,573	30,937,713,216	76,097,865,584
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số				63,693,261,199	10,018,848,980	27,653,259,914
18.2 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	19,847,269,178	28,509,652,875	80,701,699,637	115,714,152,374	20,918,864,236	48,444,605,670
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	992	1,405	3,452	4,208	761	1,762
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu			3,452	4,208		

	6Th2021		3Th2021		2020		2019	
Tổng Doanh thu theo bộ phận	197		130		747		455	
Bán bê tông	7	3.6%	20	15.4%	43	5.8%	33	7.3%
Xây lắp	0	0.0%	17	13.1%	105	14.1%	104	22.9%
Cho thuê CS hạ tầng và quản lý	167	84.8%	76	58.5%	548	73.4%	270	59.3%
Bán xăng	9	4.6%						
Doanh thu khác	12	6.1%	15	11.5%	50	6.7%	46	10.1%

Công ty đang có xu hướng giảm tỷ trọng trong mảng Xây lắp và tăng trưởng về mảng Cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý.

Biên lãi gộp Quý 2/2021 tăng mạnh đạt 56%, giai đoạn trước rơi vào khoảng 40-45%.

Nhìn vào lịch sử các năm, DTD thường có xu hướng đặt kế hoạch rất thận trọng, nên mức kế hoạch lãi sau thuế 150 tỷ trong 2021 nhiều khả năng sẽ vượt qua. Kế hoạch 2021 cổ tức là 18%.

Đánh giá

Rủi ro của DTD là sự biến động của vĩ mô, nguồn vốn FDI và tình hình Covid diễn biến phức tạp. Ngược lại DTD là một cổ phiếu trong ngành khu công nghiệp cơ bản tốt, các chỉ tiêu cơ bản lành mạnh, nợ vay thấp. Với tiến độ giải phóng mặt bằng của Khu công nghiệp Đồng Văn III giai đoạn 2 đạt 98%, DTD sẽ được hưởng lợi khi Việt Nam đang là điểm thu hút FDI trong khu vực. DTD là cổ phiếu hướng đến mục tiêu đầu tư dài hạn. Mức giá phù hợp với DTD theo báo cáo tài chính khoảng 35-36, xa hơn là 40.