



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Vũng Tàu

ĐT: 84.64.3856274 – Fax: 84.64.3856205

Website: www.hodeco.vn – Email: info@hodeco.vn

Số: 123 /CV.PTN
V/v: CBTT Tâm nhìn Hội đồng
quản trị 2010 – 2014

Vũng Tàu, Ngày 15 tháng 04 năm 2010

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh
- Toàn thể cổ đông HODECO.

Trong thời gian gần đây, liên quan đến ngày giao dịch không hưởng quyền 16/4/2010:

1. Trả cổ tức 20% đợt II/2009 (trong đó 10% bằng tiền mặt và 10% bằng cổ phiếu)
2. Thưởng cổ phiếu theo tỉ lệ 3:1

HĐQT đã nhận được nhiều cuộc điện thoại của các cổ đông quan tâm tới sự phát triển của công ty quan ngại việc pha loãng EPS năm 2010, dẫn đến sẽ ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán.

Thiết nghĩ HĐQT có trách nhiệm giải thích cặn kẽ và bảo vệ quyền lợi chính đáng của cổ đông, HĐQT đã nhóm họp và nhất trí công bố đến quý cổ đông tầm nhìn phát triển 5 năm của công ty trong giai đoạn 2010-2014 để quý cổ đông có cái nhìn bao quát và sâu hơn về tiềm năng công ty mà mình đã và đang đầu tư và chia sẻ nhìn nhận của HĐQT về giá giao dịch của cổ phiếu HDC trên thị trường.

Căn cứ vào tình hình thực tế, nhà nước đang ưu tiên cho mục đích tăng trưởng và lạm phát đang dần được kiểm soát, vì vậy HĐQT nhìn nhận nhà nước sẽ linh hoạt áp dụng chính sách tiền tệ nới lỏng. Điều này sẽ dẫn đến lãi suất ngân hàng sẽ có xu hướng giảm. Đây là tín hiệu rất tích cực đối với thị trường bất động sản cũng như thị trường chứng khoán. Cộng với tiến độ triển khai các dự án, Hội Đồng Quản Trị rất tin tưởng khả năng hoàn thành kế hoạch phát triển 5 năm cho giai đoạn 2010-2014.

Sau đây là kế hoạch doanh thu, lợi nhuận chi tiết đến từng dự án của công ty:

Doanh thu	Sở hữu	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Dự án đã hoàn thành							
Chung cư 15 tầng TTMM	100%	4,110	-	-	-	-	-
Chung cư 21 tầng TTMM	100%	3,476	-	-	-	-	-
Cụm du lịch Thùyn Vân	50%	-	-	-	-	-	-
Đôi 2, Phường 10 - Dự án 1	28%	64,280	24,865	-	-	-	-
Đôi 2, Phường 10 - Dự án 2	100%	-	-	-	-	-	-
Nhà ở và TĐC Bến Đình	100%	-	-	-	-	-	-

			1,477	-	-	-	-	-
Dự án đang thực hiện			-	-	-	-	-	-
Chung cư NKNN Lô B	100%	-	248,391	139,757	-	-	-	-
Chung cư 18 tầng Phú Mỹ	100%	-	32,536	81,339	78,093	29,808	2,695	-
Chung cư NKKN Lô A	100%	-	86,627	129,940	75,920	3,731	3,731	-
Chung cư Đồi 2, Phường 10	100%	-	-	81,425	122,137	67,854	-	-
KDC đợt đầu Đô thị Phú Mỹ	100%	64,650	61,446	101,745	122,094	54,264	-	-
Khu nhà ở Đồi Ngọc Tước 2	100%	-	-	-	38,098	152,392	476,226	-
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình	100%	51,989	36,096	36,916	-	-	-	-
Dự án đang triển khai chuẩn bị đầu tư			-	-	-	-	-	-
Chung cư đường Thi Sách	60%	-	-	139,463	348,658	325,414	116,219	-
Chung cư đường Bình Giã	100%	-	-	-	103,220	258,049	240,846	-
Khu nhà ở Tây đường 3/2	72%	-	-	-	41,731	104,328	62,597	-
Hodeco Sea Village	73%	-	-	-	-	120,385	337,125	-
Khu nhà ở Gò Sao, Quận 12	65%	-	-	-	26,080	95,384	224,815	-
Quỹ đất			-	-	-	-	-	-
Hải Đăng Phường 12	100%	-	-	-	-	-	-	-
Phước Thắng	100%	-	-	-	-	-	-	-
Vũng Tàu Wonderland	100%	-	-	-	-	-	-	-
Kinh doanh BDS			-	-	-	-	-	-
Đất Khanh Linh 3,9ha	50%	48,892	25,108	-	-	-	-	-
Khác		8,060	-	-	-	-	-	-
Xây lập		30,807	30,807	33,888	37,276	41,004	45,105	-
Dịch vụ khác		26,945	27,273	30,000	33,000	36,300	39,930	-
Tổng doanh thu		304,686	573,149	774,472	1,026,306	1,288,912	1,549,289	
Tang trương		0.3%	88.1%	35.1%	32.5%	25.6%	20.2%	

Lợi nhuận gộp	Sở hữu	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Dự án đã hoàn thành							
Chung cư 15 tầng TTTM	100%						
Chung cư 21 tầng TTTM	100%						
Cụm du lịch Thủy Vân	50%						
Đồi 2, Phường 10 - Dự án 1	28%		20,178				
Đồi 2, Phường 10 - Dự án 2	100%						
Nhà ở và TĐC Bến Đình	100%						
Dự án đang thực hiện							
Chung cư NKNN Lô B	100%		51,562	29,011	-	-	-
Chung cư 18 tầng Phú Mỹ	100%		5,890	14,725	14,137	5,396	488
Chung cư NKKN Lô A	100%		26,674	40,011	23,377	1,149	1,149
Chung cư Đồi 2, Phường 10	100%						

3500
CỘNG
HÒA
TRIỆU
1-VƯỜN
BÀRI

			-	13,113	19,669	10,927	-
KDC đợt đầu Đô thị Phú Mỹ	100%		43,074	71,323	85,588	38,039	-
Khu nhà ở Đồi Ngọc Tước 2	100%		-	-	30,593	122,371	382,409
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình	100%		28,513	29,160	-	-	-
Dự án đang triển khai chuẩn bị đầu tư			-	-	-	-	-
Chung cư đường Thi Sách	60%		-	44,653	111,633	104,191	37,211
Chung cư đường Bình Giã	100%		-	-	39,449	98,623	92,048
Khu nhà ở Tây đường 3/2	72%		-	-	19,002	47,504	28,503
Hodeco Sea Village	73%		-	-	-	33,290	93,225
Khu nhà ở Gò Sao, Quận 12	65%		-	-	3,891	14,232	33,545
Quỹ đất			-	-	-	-	-
Hải Đăng Phường 12	100%		-	-	-	-	-
Phước Thắng	100%		-	-	-	-	-
Vũng Tàu Wonderland	100%		-	-	-	-	-
Kinh doanh BDS			-	-	-	-	-
Đất Khanh Linh 3,9ha	50%	15,225	21,598	-	-	-	-
Khác		2,570					
Xây lập			231	254	279	307	338
Dịch vụ khác			8,652	9,517	10,469	11,516	12,668
Tổng lợi nhuận gộp		118,296	206,371	251,767	358,087	487,545	681,581
Tang truong		108.2%	74.5%	22.0%	42.2%	36.2%	39.8%
Tỷ suất lợi gộp trên doanh thu		38.8%	32.9%	29.6%	31.7%	34.4%	40.0%
2009			2010	2011	2012	2013	2014
Doanh thu thuần		304,686	573,149	774,472	1,026,306	1,288,912	1,549,289
Tăng trưởng DT thuần CAGR		0.3%	88.1%	35.1%	32.5%	25.6%	20.2%
							38.4%
Lợi nhuận gộp		118,296	206,371	251,767	358,087	487,545	681,581
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		87,929	176,213	214,975	305,757	416,296	581,977
Chi phí thuế TNDN hiện hành		(10,603)	(33,285)	(35,913)	(61,461)	(97,417)	(145,494)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		0	0				
Lợi nhuận sau thuế TNDN		77,325	142,928	179,062	244,296	318,879	436,483
Cổ tức ưu đãi							
Lợi ích thiểu số		(14,733)	(18,995)	(13,396)	(33,490)	(31,257)	(11,163)
- Dự án Thi Sách	40%			(13,396)	(33,490)	(31,257)	(11,163)
- Đất 3,9ha Khang Linh	50%	(5,402)	(8,099)				
- Doi 2 Phuong 10	72%	(8,854)	(10,896)				
Lợi nhuận thuộc về cổ đông		62,592	123,933	165,666	210,806	287,622	425,319
Tăng trưởng LNST CAGR		133.5%	98.0%	33.7%	27.2%	36.4%	47.9%
							41.9%
LNST / DT		20.5%	21.6%	21.4%	20.5%	22.3%	27.5%

44430
TỶ
QU
NHÀ
ĐU
TUNG

Với kế hoạch kinh doanh được tính toán thận trọng và tình hình kinh tế vĩ mô đang dần cải thiện tốt hơn, HĐQT tự tin việc trả cổ tức năm 2009 là 30% (trong đó 10% bằng tiền mặt và 20% bằng cổ phiếu) và chia thưởng cổ phiếu 3:1 sẽ không làm pha loãng EPS của công ty mà ngược lại EPS của công ty còn tăng do những năm tới đây là khoảng thời gian điểm rơi của các dự án mà chúng ta đã triển khai đầu tư từ những năm trước.

Sau khi chốt quyền vào ngày giao dịch không hưởng quyền 16/4/2010, công ty chúng ta sẽ có vốn điều lệ là 154,8 tỉ đồng tương ứng với 15,48 triệu cổ phiếu lưu hành kể từ ngày 20/5/2010.

Với lợi nhuận sau thuế ước tính cho cả năm 2010 là 120 tỉ, EPS forward 2010=120 tỉ/15.48 triệu cp = VND 7.750. Sau khi chốt, giá định giá thị trường của cổ phiếu HDC dao động trong khoảng 60.000-65.000/cp tương đương với hệ số P/E forward 2010 khoảng 7.7 – 8.4x.

Trân trọng.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP

Đoàn Hữu Chuẩn