NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

Mã ngành ICB: **8633**
Bloomberg ticker: **TIX VM EQUITY**

Ngày cập nhật: 27/01/2010

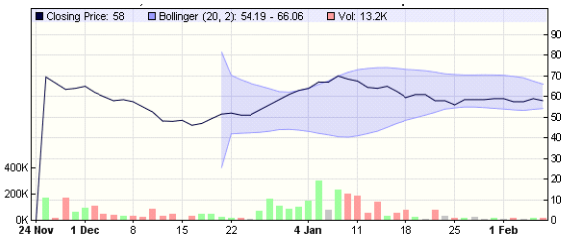
Thông tin cơ bản về công ty

TIX là một doanh nghiệp bất động sản với quy mô trung bình, hoạt động theo hướng tập trung vào các mảng kinh doanh chiến lược và là thế mạnh bao gồm: đầu tư kinh doanh bất động sản (hạ tầng, địa ốc, cao ốc văn phòng, nhà xưởng), đầu tư tài chính và dịch vụ (cho thuê kho xưởng, văn phòng, cao ốc). TIX được biết đến là công ty quản lý KCN Tân Bình – KCN duy nhất trên cả nước nằm trong nội thành, là một lợi thế rất lớn để thu hút chủ đầu tư.

Chỉ tiêu thị trường

Giá ngày 27/01/10 (VNĐ)	58.500
Khoảng giá 52 tuần (VNĐ)	46.100–70.000
Vốn hoá (tỷ VNĐ)	672
Tỷ trọng vốn hóa (%)	0,14
KLCPĐLH	9.841.530
Giá bình quân gia quyền 3 tháng	62.400
Beta	N/A
Số lệnh mua bình quân phiên	52
Số lệnh bán bình quân phiên	52
Giao dịch NĐTNN trong kỳ	51.100

Biến động giá cổ phiếu



Chỉ tiêu tài chính cơ bản

	2007	2008	Q3/09	3Q09*
DTT (tỷ VNĐ)	540,1	724,6	219,3	564,1
LNST(tỷ VNĐ)	39,8	51,7	21,6	51,2
TTS (tỷ VNĐ)	1.142	1.174	1.100	1.077
VCSH (tỷ VNĐ)	210,5	399,3	429,3	424,3
Nợ/TTS (%)	0,82	0,66	0,61	0,61
LNST/DTT (%)	7,38	7,13	9,87	9,09
ROA (%)	3,49%	4,4%		4,76%
ROE (%)	18,9%	12,9%		12,1%
BV (VNĐ)	21.057	33.276		35.363
EPS (VNĐ)	5.694	4.366		4.272
P/E				13,7

*: Số liệu chưa kiểm toán

CTY CP SX-KD XNK DV&ĐT TÂN BÌNH (TIX)

Đánh giá chung

Sở hữu KCN Tân Bình là KCN duy nhất nằm trong nội thành, TIX có nhiều lợi thế trong thu hút các doanh nghiệp trong và ngoài nước đến đầu tư. Hiện nay, tổng diện tích KCN Tân Bình và Tân Bình mở rộng là 105,95 ha và 24,01 ha trong đó KCN Tân Bình đã có tỷ lệ lấp đầy là 100%, với hơn 135 doanh nghiệp trong và ngoài nước đang hoạt động. Quý IV/2009 TIX đã triển khai các dự án xây dựng cao ốc văn phòng và chung cư dự kiến sẽ đem lại tỷ suất lợi nhuận cao hơn, song song với hoạt động phát triển khu công nghiệp.

Kết quả kinh doanh 9T2009

Trong cơ cấu doanh thu của công ty mẹ, có thể thấy hoạt động đầu tư hạ tầng KCN và KD địa ốc đã tăng từ 30% lên 70-80% trong năm 2008 và 9T2009.

Cơ cấu DT-CP	2008				9T2009			
(Đơn vị: tỷ VNĐ)	DT	TT	CP	LN	DT	TT	CP	LN
ĐT hạ tầng KCN & KD BĐS	205,6	65%	178,9	13%	228,8	79%	195,8	14%
Cho thuê mặt bằng VP, xưởng	24,8	8%	15,7	37%	18,6	6%	5,4	71%
Đầu tư tài chính	58,9	19%	44,7	24%	28,7	10%	22,9	20%
Hoạt động khác	26,9	8%	21,4	20%	14,9	5%	10,9	27%
Tổng	316,1	100%	260,6	18%	291,0	100%	235,1	19%

Do năm 2009 là năm đầu tiên TIX chuyển đổi niên độ tài chính, nên thời gian của báo cáo 2009 là 9T2009. Trong năm này, doanh thu toàn công ty giảm 7,95% so với năm trước, nhưng cần lưu ý rằng doanh thu ghi nhận của năm 2009 thực ra là chỉ bao gồm 9 tháng hoạt động đầu năm. Hoạt động đầu tư hạ tầng và kinh doanh địa ốc đem lại nguồn thu chính cho TIX, khi chiếm tới gần 80% tổng doanh thu cả năm và tăng 11% so với năm 2008. Doanh thu hoạt động cho thuê mặt bằng (nhà xưởng, văn phòng cao ốc) hoạt động đầu tư tài chinh giảm khá mạnh, lần lượt là 25% và 51% so với năm 2008, chiếm 6,4% và 10% cơ cấu doanh thu năm nay. Tỷ suất lợi nhuận gộp của TIX có sự cải thiện rõ nét khi lợi nhuận gộp của hoạt động kinh doanh chính tăng từ 13% lên 14,4%, trong khi tỷ suất này của toàn công ty là 19,2% so với 17,5% của năm trước. Có được điều này là do tổng chi phí bao gồm tỷ trọng chi phí giá vốn hàng bán và các chi phí khác của năm nay giảm so với 2008.

Kết quả HĐKD hợp nhất TIX (tỷ VNĐ)	2007	2008	9T2009
Tổng doanh thu	601,17	786,87	605,92
Tổng chi phí	561,75	730,05	541,85
Lợi nhuận trước thuế	39,42	56,83	64,07
Thuế TNDN hiện hành	1,61	5,59	12,85
Thuế TNDN hoãn lại	(0,04)	(0,46)	(0,06)
Lợi nhuận sau thuế	**37,85**	**51,69**	**51,27**

Với kết quả doanh thu hoàn thành vượt kế hoạch, lợi nhuận trước thuế và sau thuế của TIX lần lượt là 64 tỷ và 51,25 tỷ đồng, bằng 126% và 117% kế hoạch năm. Tuy nhiên kế hoạch đặt ra cho năm 2009 của TIX là khá thấp, khi kế hoạch doanh thu thuần chỉ bằng 76%, doanh thu tài chính 34%, và thu nhập khác 28% so với thực hiện năm 2008. Ngoại trừ hoạt động tài chính và hoạt động khác, thì doanh thu và chi phí thực hiện năm 2009 được hoàn thành khá sát so với kế hoạch đầu năm.

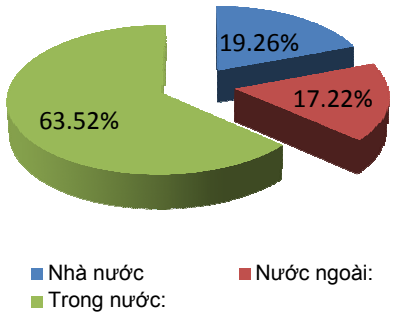
Trong năm 2009 TIX đã triển khai một số dự án cụ thể như sau:

a. Cụm chung cư TaniBuilding Sơn Kỳ, tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú với

Các sự kiện chính

- *25/11/09*: Ngày đầu tiên giao dịch tại HOSE với giá tham chiếu 60.000 đồng
- *02/12/09*: TIX công bố Nghị quyết ĐHĐCĐ tạm ứng cổ tức 24%
- *03/12/09*: TIX chốt danh sách tạm ứng cổ tức bằng tiền mặt tỷ lệ 18%
- *15/12/2010*: TIX đặt kế hoạch 70-120 tỷ đồng LNST cho năm 2010
- *09/01/2010*: TIX khởi công hai dự án với tổng VĐT trên 500 tỷ đồng
- *30/01/2010*: Quý I niên độ tài chính 2009/2010 TIX lãi 18,5 tỷ đồng

Cơ cấu cổ đông



Các dự án đang thi công

- Dự án TaniOffice 108 Tây Thạnh, P Tây Thạnh, Q. Tân Phú, HCM
- Nhà xưởng KCN Tân Bình II, KCN Tân Bình II, P Bình Hưng Hoà, Q Bình Tân, HCM
- Chung cư TaniBuilding, P Sơn Kỳ, Q Tân Phú, HCM
- Dự án trường PTTH Sơn Kỳ, P Sơn Kỳ, Q Tân Phú, HCM

Nguồn: VCBS và TIX (Báo cáo thường niên 2009)

quy mô 11 tầng, gồm 673 căn hộ, với VĐT dự kiến 476.7 tỷ đồng. Công trình này dự kiến hoàn thành vào năm 2011 và sẽ hướng tới đối tượng lao động có thu nhập trung bình và thấp. Giá bán dự kiến vào khoảng 12-13 triệu đồng/m2.

b. Cụm kho xưởng KCN Tân Bình II (giai đoạn I) với quy mô 23.861m2, với VĐT 87 tỷ đồng, để thu hút các doanh nghiệp trong và ngoài nước vào hoạt động.
c. Văn phòng cho thuê tại 108 Tây Thạnh, quận Tân Phú với diện tích 5.982m2 và VĐT 71 tỷ đồng
d. Trường THPT Sơn Kỳ, trên diện tích 8.467m2, với VĐT 54 tỷ dự kiến sẽ hoàn thành vào tháng 9/2010.

Đầu tư tài chính: TIX hoạt động theo mô hình công ty mẹ - con. TIX đã thành lập nhiều công ty con và góp vốn vào một số công ty liên doanh liên kết trong các lĩnh vực sản xuất thương mại dịch vụ khá đa dạng, hỗ trợ cho các hoạt động kinh doanh chính của công ty mẹ, đồng thời có khả năng sinh lợi tốt. TIX cũng đã thực hiện tái cơ cấu lại hoạt động đầu tư, từ 6 công ty con, hiện TIX chỉ còn 3 công ty con như sau

1. TaniService chuyên sản xuất áo kimono, nước sạch tinh khiết, kinh doanh xăng dầu, cho thuê nhà xưởng, hồ bơi, các dịch vụ khác phục vụ cho KCN.
2. TaniCom: chuyên kinh doanh uỷ thác hang xuất nhập khẩu
3. TaniMa: chuyên sản xuất gạch tuynen và các sản phẩm gạch ngói trang trí.

Kế hoạch và triển vọng 2010

Chỉ tiêu (tỷ VND)	KH 2009	TH 2009	So 2008	So KH	KH 2010	So TH09
Doanh thu thuần	552,17	564,15	78%	102%	614	109%
Doanh thu TC	18,86	30,27	55%	161%	35	116%
Thu nhập khác	1,88	3,81	56%	203%	0	0%
Tổng DT	572,90	598,24	76%	104%	649	108%
Chi phí	521,94	534,24	73%	102%	557	104%
LNTT	50,97	64,00	113%	126%	92	144%
LNST	43,88	51,26	99%	117%	69	135%

Năm 2010 TIX đặt ra kế hoạch đạt 614 tỷ đồng doanh thu thuần hoạt động kinh doanh, 35 tỷ đồng từ doanh thu hoạt động tài chính và 92 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế, tăng 109%, 116% và 144% so với thực hiện năm 2009. Tuy nhiên TIX còn dự kiến hạch toán một khoản lợi nhuận bất thường 50 tỷ đồng từ việc bán dự án tại 201-203 Lý Thường Kiệt, với diện tích khoảng 7.000m2.

Các nhiệm vụ trọng tâm TIX đặt ra cho năm 2010 bao gồm triển khai một số dự án như sau:

a. Khởi công xây dựng tiếp một số dự án như TaniHotel 261 Hoàng Văn Thụ, Trung tâm thương mại Thạnh Lộc (Q12), Trung tâm văn hoá thể thao và giải trí TaniClub (quận Tân Phú)
b. Tiếp tục duy trì hoạt động cho thuê đất tại KCN Tân Bình I và đưa KCN Tân Bình II vào kinh doanh Tổng diện tích đất tại KCN Tân Bình II là 15,01 ha, TIX đã đầu tư xây dựng 35.305m2 kho xưởng để cho thuê, phần diện tích còn lại TIX có kế hoạch tiếp tục xây dựng kho xưởng hoặc cho thuê đất. Với mức giá cho thuê bình quân 150USD/m2, công ty dự kiến có doanh thu bình quân 307 tỷ đồng và lợi nhuận 102 tỷ đồng trong khoảng thời gian 5 năm tới.
c. Tung ra các sản phẩm mới trong lĩnh vực hàng tiêu dùng và vật liệu xây dựng, cụ thể là các loại thực phẩm mang thương hiệu Tanifood và cửa nhựa mang tên Taniwindow
d. Dự án Tanibuilding tại 201-203 Lý Thường Kiệt được ban lãnh đạo lên kế hoạch chuyển nhượng, và dự kiến phát sinh lợi nhuận đột biến là 50 tỷ đồng.

TIX có kế hoạch thực hiện phát hành thêm 6 triệu cổ phiếu, dự kiến huy động được 200 tỷ đồng, để có đủ nguồn vốn tài trợ cho các dự án triển khai trong năm 2010 và các năm tiếp theo, trong đó trả cổ tức 10% cho cổ đông hiện hữu, phát hành 300 nghìn CP cho CBNV giá không dưới 20 nghìn đồng, và phát hành riêng lẻ 4,5 triệu cổ phiếu cho đối tác chiến lược với giá phát hành không thấp hơn 70% giá trị bình quân của 5 phiên giao dịch liền kề trước ngày chốt danh sách và không thấp hơn 40.000 đồng.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TÓM TẮT

Đơn vị: đồng	2007	2008	2009
TÀI SẢN NGẮN HẠN	458.026.109.962	467.517.046.598	575.697.528.303
Tiền và các khoản tương đương tiền	41.150.528.330	43.391.787.756	62.347.723.913
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	269.491.796.977	290.582.373.490	253.210.290.154
Các khoản phải thu	79.627.602.080	64.072.347.028	92.250.293.359
Hàng tồn kho	62.983.725.789	64.905.236.449	159.308.829.036
Tài sản ngắn hạn khác	4.772.456.786	4.565.301.875	8.580.391.841
TÀI SẢN DÀI HẠN	684.148.685.320	706.833.553.089	501.370.769.991
Các khoản phải thu dài hạn	39.709.502.229	60.961.473.726	51.094.781.925
Tài sản cố định	583.549.691.419	539.907.785.420	358.429.230.138
Lợi thế thương mại			
Bất động sản đầu tư	-	33.969.528.029	29.184.917.707
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	49.697.284.654	56.061.542.894	52.914.199.101
Tài sản dài hạn khác	11.192.207.018	15.933.223.020	9.747.641.120
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**1.142.174.795.282**	**1.174.350.599.687**	**1.077.068.298.294**
NỢ PHẢI TRẢ	931.600.411.817	775.043.929.254	652.711.576.996
Nợ ngắn hạn	132.991.499.056	151.741.490.348	212.963.304.525
Nợ dài hạn	798.608.912.761	623.302.438.906	439.748.272.471
VỐN CHỦ SỞ HỮU	210.574.383.465	399.306.670.433	424.356.721.298
Vốn chủ sở hữu	208.967.669.526	394.063.194.651	421.404.434.467
Nguồn kinh phí và quỹ khác	1.606.713.939	5.243.475.782	2.952.286.831
LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**1.142.174.795.282**	**1.174.350.599.687**	**1.077.068.298.294**

KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị: đồng	2007	2008	9T2009
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	541.080.796.411	725.580.849.276	565.192.111.199
Các khoản giảm trừ	(974.465.311)	(896.384.406)	(1.039.688.549)
Doanh thu thuần	540.106.331.100	724.684.464.870	564.152.422.650
Giá vốn hàng bán	(455.460.949.940)	(599.388.538.873)	(456.314.548.526)
Lợi nhuận gộp	84.645.381.160	125.295.925.997	107.837.874.124
Doanh thu hoạt động tài chính	57.467.040.197	55.438.093.997	30.274.924.428
Chi phí tài chính	(18.641.405.224)	(39.810.330.954)	(7.885.741.974)
- Trong đó : Chi phí lãi vay	-	(15.316.704.241)	
Chi phí bán hàng	(53.743.205.215)	(58.509.501.885)	(34.625.072.842)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(31.499.796.753)	(31.212.244.715)	(33.319.623.727)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	38.228.014.165	51.201.942.440	62.282.360.009
Thu nhập khác	5.292.989.112	6.749.595.903	3.812.289.425
Chi phí khác	(2.405.652.439)	(1.125.637.358)	3.164.443.100
Lợi nhuận khác	2.887.336.673	5.623.958.545	647.846.325
Tổng lợi nhuận kết toán trước thuế	41.115.350.838	56.825.900.985	64.000.069.185
Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh/liên kết	-	-	1.069.862.851
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.555.469.435	5.590.986.438	12.742.752.312
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	39.847.631.061	51.694.685.780	51.258.417.298
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	**39.847.631.061**	**51.694.685.780**	**51.258.417.298**

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được xây dựng nhằm cung cấp các thông tin cập nhật về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến triển vọng phát triển của doanh nghiệp. Bản thân báo cáo này và/hoặc bất kỳ nhận định, thông tin nào trong báo cáo cũng không phải là lời chào mua hay bán bất kỳ một sản phẩm tài chính, chứng khoán nào của/liên quan đến công ty được phân tích trong báo cáo. Do đó, nhà đầu tư chỉ nên coi báo cáo này là một nguồn tham khảo. VCBS không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trước những kết quả ngoài ý muốn khi quý khách sử dụng các thông tin trên để kinh doanh chứng khoán.

Tất cả những thông tin nêu trong báo cáo phân tích đều đã được thu thập, đánh giá với mức cẩn trọng tối đa có thể. Tuy nhiên, do các nguyên nhân chủ quan và khách quan từ các nguồn thông tin công bố, VCBS không đảm bảo về tính xác thực của các thông tin được đề cập trong báo cáo phân tích cũng như không có nghĩa vụ phải cập nhật những thông tin trong báo cáo sau thời điểm báo cáo này được phát hành.

Báo cáo này và các nhận định, phân tích trong báo cáo thể hiện quan điểm riêng, độc lập của phòng Phân tích. Do đó, VCBS và/hoặc các bộ phận khác của VCBS có thể có các hoạt động mua/bán chứng khoán thuận chiều hoặc ngược chiều với những khuyến nghị trong báo cáo này.

Báo cáo này thuộc bản quyền của VCBS. Mọi hành động sao chép một phần hoặc toàn bộ nội dung báo cáo và/hoặc xuất bản mà không có sự cho phép bằng văn bản của VCBS đều bị nghiêm cấm.

CÔNG TY CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM

Tầng 12, 17 tòa nhà Vietcombank
198 Trần Quang Khải, Hà Nội
Tel: 84 – 4 – 39 367 516/ 39 360 024
Fax: 84 - 4 - 39 360 262
http://www.vcbs.com.vn – http://info.vcbs.com.vn

PHÒNG NGHIÊN CỨU VÀ PHÂN TÍCH

Trưởng phòng: Nguyễn Đức Hải *(ndhai@vcbs.com.vn)*

Nhóm Phân tích Đầu tư:

Lê Thị Ngọc Anh *(ltnanh@vcbs.com.vn)*
Lê Thị Lệ Dung *(ltldung@vcbs.com.vn)*
Bùi Ngọc Hà *(bnha@vcbs.com.vn)*
Nguyễn Anh Hào *(nahao@vcbs.com.vn)*
Nguyễn Thị Thanh Nga *(nttnga@vcbs.com.vn)*
Trần Thu Lan *(ttlan@vcbs.com.vn)*