

Bộ phận

Phân tích Nghiên cứu

Lê Thành Trung

Email: trung.lt@mhbs.vn

Công ty Cổ phần

Chứng khoán MHB

Trụ sở chính:

**Tầng 2, 161 Đồng Khởi, Opera View,
Q.1, TpHCM**

Tel: 38.241.567

Fax: 38.241.572

Website: www.mhbs.vn

Chi nhánh Hà Nội:

**Tầng 6, Minexport, 28 Bà Triệu, Hoàn
Kiếm, Hà Nội**

Tel: 626 82888

Fax: 627 02146

BÁO CÁO PHÂN TÍCH NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN



THÁNG 04 - 2010

NỘI DUNG CHÍNH

Tổng quan.

Tình hình Bất động sản Việt Nam năm 2009.

1. Thị trường căn hộ.....2
2. Văn phòng cho thuê.....6
3. Thị trường bán lẻ và trung tâm thương mại.....9
4. Khách sạn.....13
5. Thị trường Bất động sản khu công nghiệp.....14

Cơ hội đầu tư trong lĩnh vực Bất động sản.....18

Rủi Ngành Bất động sản.....19

Giới thiệu các doanh nghiệp trong ngành Bất động sản.....21

1. Công ty cổ phần Hoàng Anh Gia Lai (HAGL)...22
2. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh (BCCI).....26
3. Công ty cổ phần Kinh Bắc (KBC).....28
4. Công ty cổ phần Nhà Từ Liêm (NTL).....31
5. Công ty cổ phần Khu công nghiệp Tân Tạo (ITA)...33

TỔNG QUAN

Thị trường Bất động sản Việt Nam tuy mới hình thành trong những năm gần đây, nhưng đã có những bước phát triển cực kỳ ấn tượng. Nhiều dự án mới trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh, nhà ở, khu công nghiệp, công trình xây dựng, dịch vụ công cộng..đã được đầu tư xây dựng với quy mô hàng ngàn tỷ đồng góp phần không nhỏ trong quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá, đồng thời thúc đẩy kinh tế - xã hội của đất nước phát triển với nhịp độ tương đối cao và ổn định.

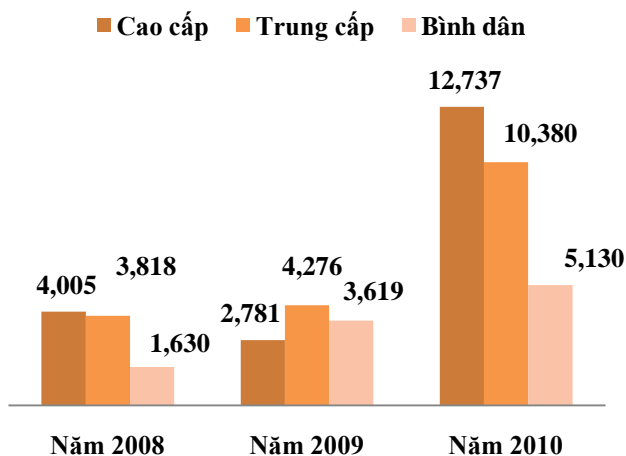
Trong năm 2009, mặc dù chịu tác động của suy thoái kinh tế toàn cầu, Việt Nam vẫn đạt được mức tăng trưởng GDP 5,2%, là một trong mười hai nền kinh tế có mức tăng trưởng dương. Ngân hàng phát triển Châu Á (ADB) đã dự báo tốc độ phát triển kinh tế của Việt Nam trong năm 2010 là 6,5% và đến năm 2013 GDP của Việt Nam sẽ trở lại mức 8%. Cơ sở hạ tầng của Việt Nam đã được cải thiện rất nhiều trong thời gian vừa qua, tạo cú hích quan trọng cho các nhà đầu tư Bất động sản tại một số khu vực trung tâm như Hà Nội, Hồ Chí Minh và các vùng lân cận như Đà Nẵng, Bình Dương, Đồng Nai, Cần Thơ...Làn sóng đầu tư nước ngoài hứa hẹn sẽ trở lại Việt Nam khi nền kinh tế thế giới đang trên đà phục hồi. Theo bộ Kế hoạch đầu tư trong những năm qua lượng vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực Bất động sản đã chiếm hơn 20% tổng lượng vốn đầu tư nước ngoài và có xu hướng tăng lên trong những năm tiếp theo. Đó chính là động lực để Ngành Bất động sản tiếp tục phát triển trong thời gian tới.

TÌNH HÌNH NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2009

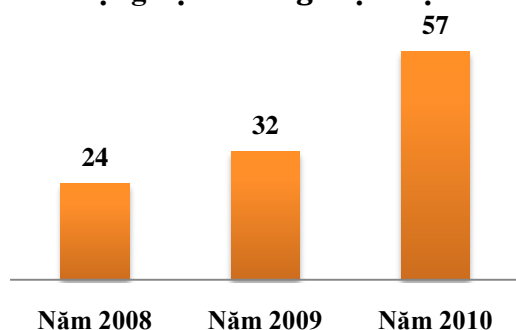
1. Thị trường căn hộ.

Phân khúc nhà dành cho người có thu nhập trung bình - khá được đánh giá có nhiều triển vọng, đang là nơi được nhiều nhà đầu tư chọn để triển khai các dự án căn hộ có chất lượng tốt nhưng vừa túi tiền người dân.

Nguồn cung căn hộ tại khu vực TP.HCM (nguồn: CBRE)



Số lượng dự án đang thực hiện



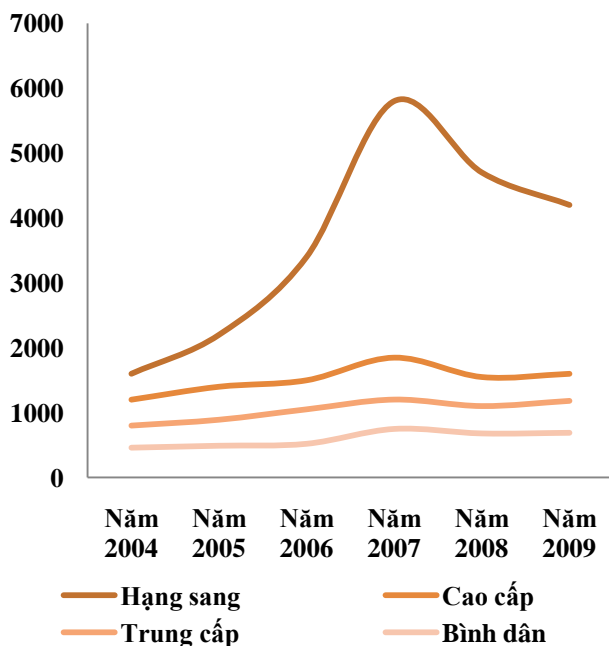
Tại khu vực TP.Hồ Chí Minh.

Nhiều dòng căn hộ xuất hiện phân hoá thị trường, đặc biệt chú ý dòng Căn hộ cao cấp với hàng loạt các dự án lớn như The Vista (Công ty Capitaland - Vista), Hoàng Anh River View (Công ty cổ phần Hoàng Anh Gia Lai), Sky Garden (Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng), Blue Diamond (Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng)...Phân khúc thị trường căn hộ trung bình và thấp thu hút nhiều sự quan tâm của người dân như: Ehome Đông Sài Gòn (Nam Long ADC), Chung cư Tanibuilding Sơn Kỳ - Q. Tân Phú (Tanimex)...do mức giá vừa phải, đa dạng, tính thanh khoản của các dự án dạng này cao, dễ mua bán và sử dụng.

Nguồn cung: Năm 2010, thị trường nhà ở sẽ cung cấp thêm 8,500 căn hộ, vào năm 2011 sẽ là 10,000 - 15,000 căn hộ và con số này sẽ tiếp tục tăng trong những năm tiếp theo. Hàng loạt dự án mới được tung ra với mức giá bán trung bình trên dưới 1 tỉ đồng/căn hộ được nhiều khách hàng có thu nhập trung bình và thấp khá quan tâm. Đầu tiên là Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Lê Thành công bố mở bán giai đoạn 2 khu căn hộ Lê Thành, quận Bình Tân – TP.Hồ Chí Minh với khoảng 600 căn hộ có diện tích từ 60 m² - 120m², giá từ 10,9 triệu đồng/m² trở lên. Tiếp đến, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng công trình 135 (Cecico 135) chào bán 120 căn hộ thuộc dự án

Hiện nay nhu cầu nhà ở trong người dân rất lớn nhưng chỉ tập trung vào loại nhà có giá trị trung bình khá và sản phẩm có giá trị pháp lý, chủ đầu tư có uy tín.

Tình hình biến động giá thị trường căn hộ khu vực TP.Hồ Chí Minh (Nguồn CBRE)



Newtown Apartment (phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức – TP.Hồ Chí Minh) diện tích 55m² - 98 m², với giá bán từ 13,9 triệu đồng/m² trở lên. Dự án Lilama SHB Town (quận Tân Phú – TP.Hồ Chí Minh) cũng đang được bán với mức giá từ 13,5 triệu đồng/m² trở lên.

Nhu cầu: Trong khi nền kinh tế có nhiều biến động và các giao dịch trên thị trường đều diễn ra trong tình trạng cầm chừng, thì thị trường bất động sản TP.Hồ Chí Minh lại có dấu hiệu rất tích cực, cải thiện được rất nhiều cả số lượng giao dịch và dự án triển khai kinh doanh.

Tổng cầu căn hộ trong năm 2010 - 2011 vào khoảng 75,000 căn hộ, một số dự án căn hộ cao cấp như: Hoàng Anh River View và Phú Hoàng Anh do HAGL Group làm chủ đầu tư cũng được khách hàng quan tâm và mua nhiều sau khi đơn vị này giảm giá bán so với thời gian đã công bố trước đây. Kế đến là dự án chung cư hạng trung bình khá đang hoàn thiện hoặc sắp bàn giao, đất dự án giấy tờ pháp lý đủ, hạ tầng đúng tiến độ... với giá bán quanh mức từ 600 triệu đến 2 tỷ đồng được hỏi mua nhiều. Trong đó, nhiều dự án được khách hàng đang rất quan tâm như căn hộ Hoàng Anh 3, Lê Thành, Bình Phú, Noble...chung cư Hoà Bình - Quận 11 toàn bộ dự án được bán hết trong vòng 3 ngày, chung cư Ehome Đông Sài Gòn được mua hết trong ngày đầu chào bán.

Thị trường trong thời gian hiện nay và sắp tới là thị trường dành cho những người thật sự có nhu cầu thay vì lướt sóng và đầu cơ. Chính vì vậy, sản phẩm trên thị trường cũng chỉ tập trung vào loại nhà có giá trị trung bình, pháp lý rõ ràng, vị trí thuận lợi và chủ đầu tư có uy tín trong việc triển khai dự án nhằm tạo niềm tin cho khách hàng tham gia.

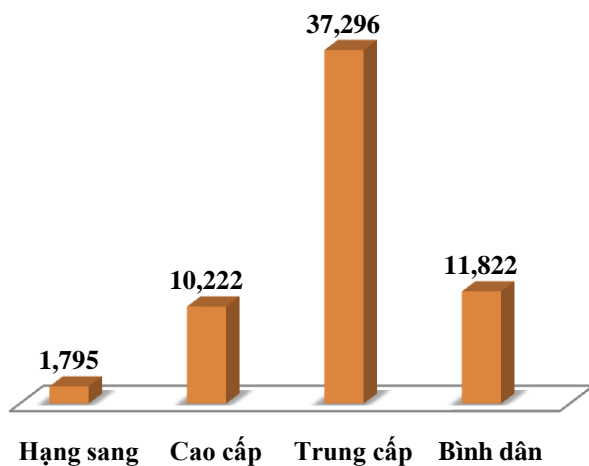
Tại khu vực Hà Nội:

Thị trường căn hộ dịch vụ Hà Nội sẽ đón nhận thêm nhiều nguồn cung mới.

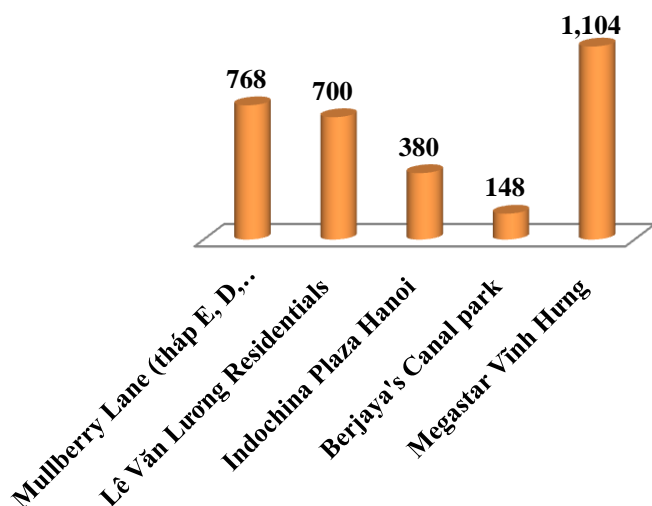
Đáng chú ý ở phân khúc thị trường nhà ở là “Chương trình đầu tư xây dựng nhà ở xã hội giai đoạn 2009-2015” mà Bộ Xây Dựng trình chính phủ phê duyệt. Với tổng mức đầu tư khoảng 49,000 tỷ đồng, dự kiến chương trình này sẽ xây dựng 184,000 căn hộ để giải quyết chỗ ở cho 30% số hộ gặp khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị từ 2010 - 2015. Như vậy, bình quân mỗi năm chương trình này sẽ cung cấp ra thị trường 26,000 căn hộ với giá bán dự kiến tối đa của dự án này là khoảng 7 triệu đồng/m² và giá căn hộ 50m² sẽ không quá 300 triệu đồng. Đây là chương trình được kỳ vọng sẽ làm ấm trở lại thị trường nhà đất. Cùng với tâm điểm chương trình nhà ở xã hội của chính phủ, phân khúc nhà giá rẻ cũng đang trở nên sôi động.

Ngoài ra còn nhiều dự án chính thức ra mắt đã cung cấp cho thị trường thêm 1,090 căn hộ. Trong số 6 dự án mới đầy sôi động này, Indochina Plaza Hà Nội ở quận Cầu Giấy và Hòa Bình Green là dự án căn hộ hạng A, GP Building, Canal Park là nhóm hạng B,

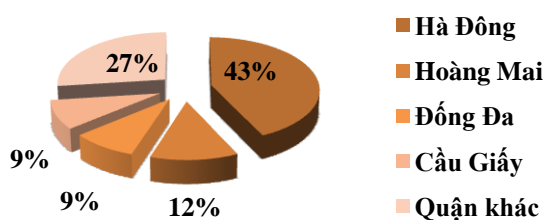
Nguồn cung căn hộ 2010 khu vực Hà Nội
(nguồn: CBRE)



Số lượng căn hộ của các dự án lớn (Nguồn: CBRE)



Nguồn cung theo quận (nguồn CBRE)



Chung cư Megastar Tây Hồ Tây và CT1&CT2 – Khu đô thị mới Đặng Xá là nhóm hạng C.

Nguồn cung ở các quận trung tâm có thể vẫn sẽ giới hạn trong một vài năm tới. Những dự án có thể nhìn thấy sẽ gia nhập thị trường đều tập trung ở những quận loại hai và đa số nằm ở khu vực bên ngoài, cụ thể là quận Hà Đông, Hoàng Mai, Từ Liêm. Đa số nguồn cung tương lai có xu thế phát triển về phía Tây và phía Bắc của Hà Nội. Trong khi đó, theo tính toán của Viện Nghiên cứu Kinh tế - Xã hội Hà Nội, trong năm 2010, thành phố cần trên 30,000 căn hộ, tập chung nhu cầu cao nhất ở phân khúc căn hộ trung bình và giá rẻ.

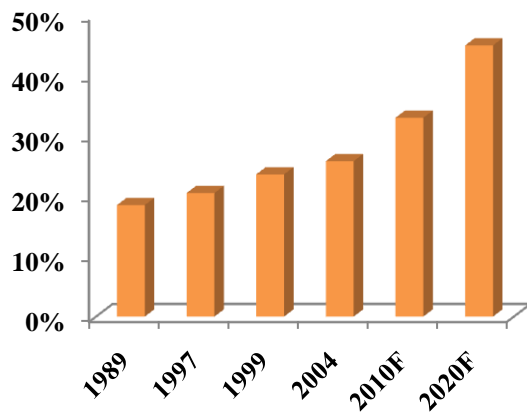
Ở Hà Nội, phần lớn người dân đang sống trong điều kiện chật hẹp và chính quyền Thành phố cũng đã nhiều lần đưa ra những chính sách dẫn dân, tuy nhiên theo khảo sát thì hiện nay những khu đô thị mới vẫn rất vắng vẻ bởi người dân vẫn cố gắng chen chân tại những khu vực chật chội, gần trung tâm. Vì vậy, nhu cầu về nhà ở là thị trường còn rất lớn.

Dự báo trong thời gian tới, thị trường nhà đất năm 2010 sẽ tiếp tục phát triển, đồng thời cảnh báo về sự vừa thừa vừa thiếu nguồn cung ở một số mảng, một số vị trí sẽ dẫn đến việc phát triển và đầu tư không cân xứng trên thị trường bất động sản.

Triển vọng thị trường nhà ở

Nhìn chung giá trị thị trường căn hộ sẽ tiếp tục ổn định và có xu hướng tăng dần trong những năm sau.

Tốc độ đô thị hóa tại Việt Nam
(Nguồn: Bộ xây dựng)

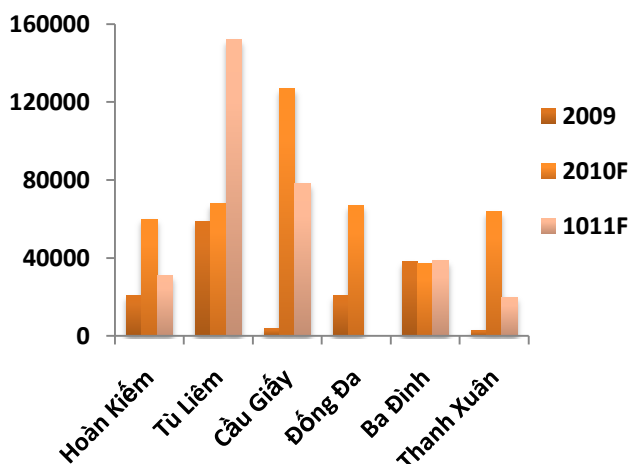


Căn hộ được chào bán sẽ được tung ra với số lượng nhất định qua từng giai đoạn để nhà đầu tư có thể đánh giá được độ nhạy của thị trường từ đó xác định được chiến lược trong giai đoạn tiếp theo.

Trong các chiến lược phát triển liên quan đến thị trường Bất động sản Việt Nam thì diện tích đất đô thị sẽ đến 460,000 ha vào năm 2020, tỷ lệ đô thị hoá dự kiến sẽ đạt tới khoảng 45% vào năm 2025. Nhu cầu về nhà ở đặc biệt là nhà ở đô thị để đáp ứng cho số dân đô thị dự kiến sẽ tăng lên 46 triệu người vào năm 2025. Nếu chỉ tính riêng nhu cầu nhà ở đô thị, trung bình mỗi năm Việt Nam đã cần phải phát triển thêm 35 triệu m² nhà để phân đầu đạt 20m² nhà ở/người tại đô thị vào năm 2020. Những yếu tố này chính là động lực để thị trường Bất động sản nhà ở tiếp tục phát triển trong thời gian tới.

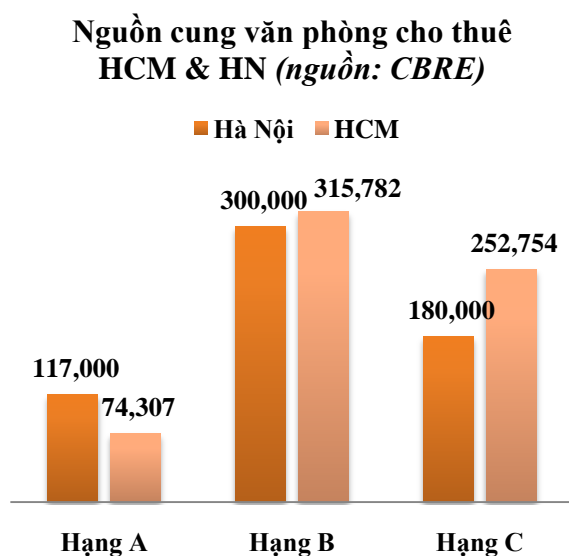
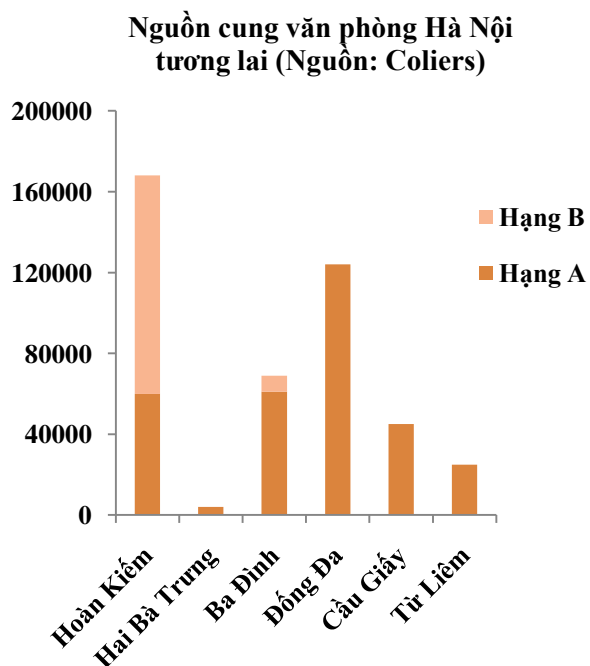
2. Văn phòng cho thuê.

Nguồn cung văn phòng Hà Nội tương lai
(nguồn: Coliers)



Khu vực Hà Nội

Trong quý IV/2009, tổng lượng cung văn phòng ở Hà Nội đạt hơn 600,000 m², tăng khoảng 23% so với quý III/2009. Các văn phòng mới đi vào vận hành ở 5 quận đã cung cấp thêm lượng diện tích văn phòng đáng kể (chiếm khoảng 18% tổng nguồn cung), khiến công suất thuê tiếp tục suy yếu (quý IV/2009 giảm khoảng 2% so với quý III/2009, trong đó công suất thuê văn phòng hạng A giảm 18% do có nguồn cung mới từ hai dự án thuộc quận Hoàn Kiếm. Công suất thuê văn phòng



hạng B giảm 1%, trong khi công suất thuê văn phòng hạng C giảm hơn 10%).

Năm 2010, sẽ có thêm 170,000 m² văn phòng được tung vào thị trường. Điển hình là vào quý I/2010, Sentinel Place sẽ đưa vào khai thác tòa nhà văn phòng hạng A với tổng diện tích 6,500 m² tại Lý Thái Tổ (Hà Nội), BIDV Tower và Capital Tower đã cung cấp thêm cho thị trường gần 45,000 m² văn phòng. Đây là tòa nhà hạng A có quy mô nhỏ có khả năng đáp ứng xu thế sử dụng văn phòng cho thuê của doanh nghiệp là nhỏ gọn, khoa học, đẹp và gần trung tâm.

Một số dự án văn phòng cho thuê mới trong 2 năm tới: Keangnam (90,000 m²), Grand Plaza (Chamvit) (45,000 m²), EVN Tower (45,000 m²), Capital (23,000 m²), Crown Complete (16,000 m²)...

Khu vực TP.Hồ Chí Minh

Năm 2009, TP.Hồ Chí Minh có thêm 4 cao ốc văn phòng đi vào hoạt động là Fideco Tower, Royal Centre, Gemadept và Sailing Tower. Tổng diện tích của 4 cao ốc này cũng chỉ đạt khoảng 70,000m² trong khi nhu cầu về văn phòng không ngừng gia tăng bởi sự xuất hiện của ngày càng nhiều những tập đoàn nước ngoài tại Việt Nam.

Nhu cầu văn phòng cho thuê tập trung chủ yếu ở các công ty đa quốc gia (hiện chiếm 63% nhu cầu về văn phòng cho thuê) và tập trung trong các lĩnh vực: tàu biển và vận chuyển (18%), ngân hàng (17%), giao

dịch và thương mại (14%), dầu khí (14%), quỹ đầu tư và tài chính (13%), chứng khoán (11%).

Với những yếu tố trên, thị trường văn phòng cho thuê tại TP.Hồ Chí Minh sẽ tiếp tục nóng trong thời gian tới và giá văn phòng cho thuê hạng A sẽ không dừng lại ở mức giá 70 USD/m²/tháng.

Xu hướng hiện nay của các công ty là tập trung ở các khu vực ngoại thành.

Không ít doanh nghiệp đã chủ động dời văn phòng ra khỏi khu vực trung tâm để giảm bớt chi phí. Điển hình là toà nhà văn phòng của Công ty Unilever tại Central Plaza (Quận 1) và văn phòng Công ty Manulife tại Diamond Plaza (Quận 1) đã được dời ra khu vực Nam Sài Gòn (Quận 7). Việc di dời văn phòng ra ngoài trung tâm ngoài việc tiết giảm chi phí còn mang lại nhiều lợi ích như: mặt bằng sàn có diện tích rộng hơn, có bãi đậu xe lớn, hợp đồng thuê có những điều khoản linh hoạt hơn. Đặc biệt, các cao ốc văn phòng này đều được thiết kế chú trọng đến yếu tố xanh nhằm tiết kiệm năng lượng, giảm hiệu ứng nhà kính. Trong tương lai, khu vực Thủ Thiêm sẽ là trung tâm văn phòng được ưa chuộng với trên 1 triệu m² diện tích văn phòng cho thuê dành cho các lĩnh vực: viễn thông, Công nghệ thông tin, sản xuất hàng tiêu dùng, tài chính, bảo hiểm.

Phân khúc thị trường văn phòng cho thuê sẽ có nguồn cung dồi dào, tiếp tục tạo sức ép lên giá thuê, khiến giới chủ sẽ phải cạnh tranh hơn nhằm giữ chân khách hàng của mình.

Triển vọng thị trường năm 2010 có vẻ lạc quan hơn, khi nền kinh tế Việt Nam đã có dấu hiệu phục hồi tích cực, tỉ lệ tăng trưởng đạt 5.32% năm 2009, các công ty nước ngoài đang quay lại đầu tư vào Việt Nam, các doanh nghiệp trong nước đang tiếp tục mở rộng kinh

doanh từ đó sẽ khiến nhu cầu văn phòng cho thuê phục hồi và tăng nhẹ trong năm 2010. Nhưng về dài hạn, tình trạng dư cung trong phân khúc văn phòng cho thuê có thể sẽ xảy. Dự báo trong 4 năm tới có khoảng 1,5 triệu m² diện tích văn phòng các hạng từ khoảng 100 dự án gia nhập thị trường. Tính riêng trong năm 2010, sẽ có thêm 170,000 m² văn phòng được tung vào thị trường.

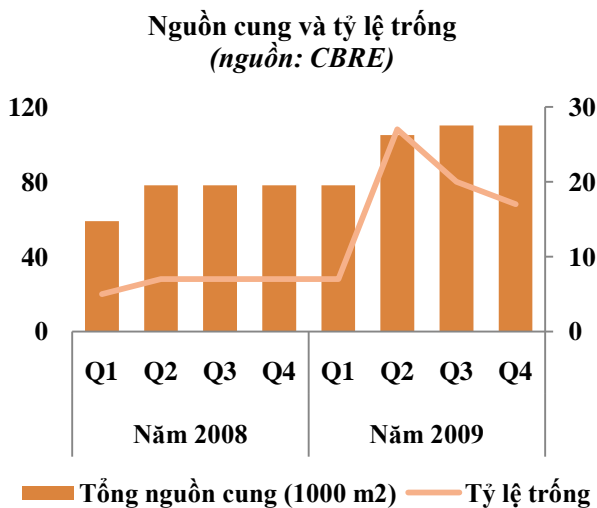
3. Thị trường bán lẻ và trung tâm thương mại.

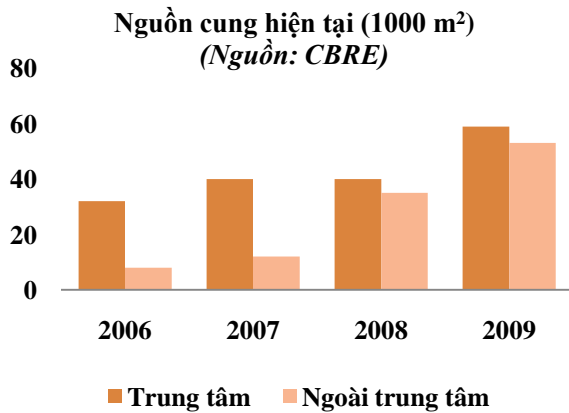
Nhu cầu đối với thị trường mặt bằng bán lẻ ở các thành phố lớn của Việt Nam sẽ tăng mạnh trong năm 2010 sau khi Việt Nam chính thức mở cửa cho các tập đoàn bán lẻ quốc tế và cam kết thực hiện các quy định của Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO).

Hiện nay khu vực Hà Nội có 10 trung tâm mua sắm lớn, 81 siêu thị và siêu thị điện máy, 2 trung tâm bán buôn và 11 trung tâm bán lẻ, cung cấp cho thị trường tổng số gần 390,602 m² diện tích mặt bằng bán lẻ. Công suất thuê trung bình trên toàn thị trường tăng nhẹ từ khoảng 90% – 95%. Giá thuê bình quân hàng tháng ở các trung tâm mua sắm và siêu thị bán lẻ vẫn duy trì ổn định trong khoảng từ 20 USD – 150 USD.

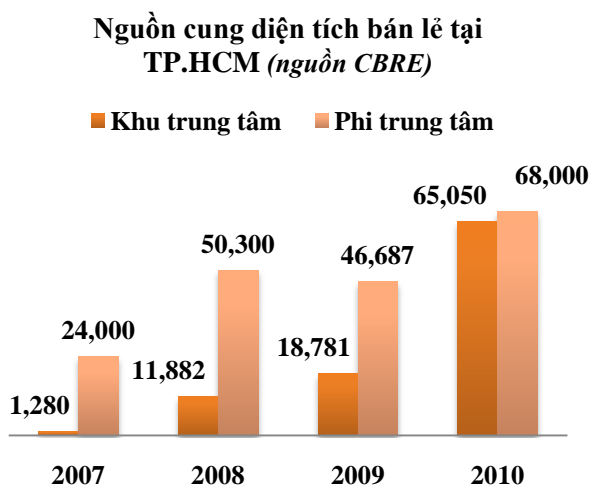
Năm 2010 dự báo sẽ là một năm thịnh vượng của thị trường bán lẻ Hà Nội. Giá thuê tại các trung tâm thương mại trong khu vực trung tâm dự kiến sẽ tăng hơn so với năm 2009.

Với chỉ 38,500 m² nguồn cung mới trong năm 2010, hầu hết có vị trí ngoài khu vực trung tâm, các dự án hiện tại buộc phải cải thiện vị thế của họ trên thị trường. Bên cạnh đó, kể từ 01/01/2010, thỏa thuận mở rộng thương mại trên lộ trình mở cửa thị trường bán lẻ sẽ tạo điều kiện cho những nhà kinh doanh nước ngoài tiến hành bất cứ hình thức bán lẻ và bán buôn nào ở





Dự báo đến năm 2013, tổng nguồn cung mặt bằng cho thị trường bán lẻ tăng gấp 3 lần so với hiện tại đặc biệt là khu vực ngoại ô sẽ là thị trường đầy tiềm năng.



Việt Nam. Theo dự báo điều này sẽ có tác động tích cực lên thị trường bán lẻ ở Việt Nam. Tính đến 2012, sẽ có thêm khoảng 500,000 m² diện tích bán lẻ được cung ứng trên thị trường. Với nguồn cung tăng thêm này, Hà Nội dự kiến sẽ có khoảng tổng số gần 1,2 triệu m² diện tích bán lẻ, tức là gấp 3 diện tích hiện nay.

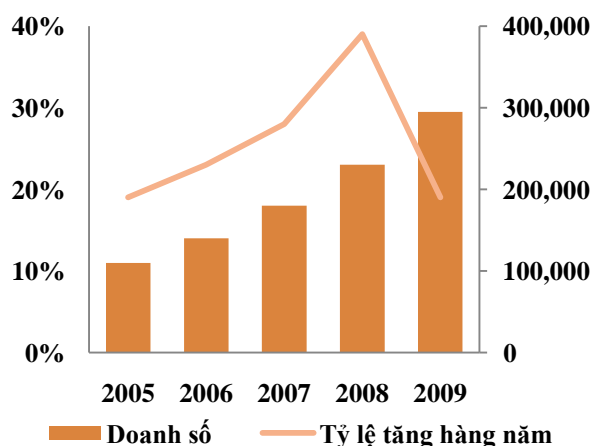
Nhu cầu cho diện tích bán lẻ sẽ tiếp tục tăng ở những khu vực trung tâm và khu vực ngoại thành. Trung tâm thương mại Trảng Tiền Plaza được cải tạo sẽ khiến cho mức giá thuê ở khu vực này ngang bằng với khu vực trung tâm.

Khu vực TP.Hồ Chí Minh đang có sự phân hóa rõ rệt trên thị trường mặt bằng thương mại giữa vị trí khu vực trong và ngoài khu trung tâm, do hệ thống bán lẻ vẫn còn tập trung chủ yếu tại khu trung tâm, các trung tâm thương mại ở các quận vùng ven đang khó thu hút khách hàng, còn khu vực trung tâm lại được lấp kín ngay từ ngày đầu khai trương.

Tổng diện tích mặt bằng bán lẻ của TP.Hồ Chí Minh tính đến đầu năm 2009 là 21,323 m², với 17 Trung tâm thương mại tổng hợp đã thu hút một loạt thương hiệu lớn như Givenchy, Jean Paul Gautier, Thierry Mugler, Giorgio Armani, Omega...đến thuê.

Trong năm nay, dự kiến sẽ có thêm các dự án như Vincom Center, Bitexco Financial, The Plemington và The Everich và đến năm 2012 sẽ có thêm hàng trăm nghìn m² sàn trung tâm thương mại lớn nhỏ trải dài khắp các quận nội thành như Tân Phong Shopping

Doanh số và tỷ lệ tăng trưởng bán lẻ
(Nguồn: Tổng cục thống kê)



Comlex, The Crescent (Quận 7), Saigon Pearl (Quận Bình Thạnh), SJC Tower, Saigon M&C (Quận 1) Platinum Bình Chánh... Doanh số bán lẻ vẫn tiếp tục giữ đà tăng trưởng, vì vậy mà rất nhiều thương hiệu nổi tiếng trên thế giới đã bắt đầu xuất hiện ở nước ta tập trung chủ yếu ở khu vực TP.Hồ Chí Minh như Naf Naf, Morgan de Toi, Mexx, Aldo, Hard Rock Café, Debenhams...

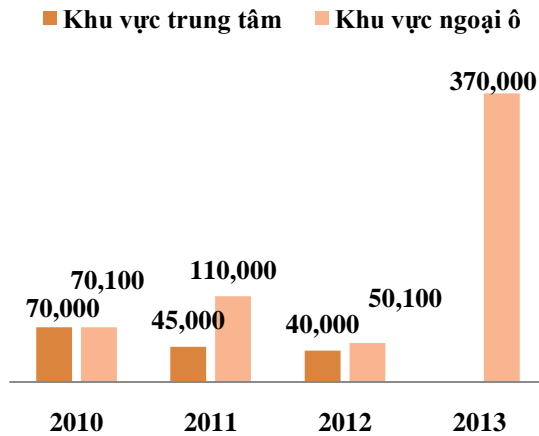
Một số dự án trung tâm thương mại lớn ở HCM và Hà Nội đang trong giai đoạn xây dựng.

TP.Hồ Chí Minh		Hà Nội	
Dự án	DT(m ²)	Dự án	DT(m ²)
Vincom Center	54,000	Bắc Hà Plaza	7,600
Botexco Financial Tower	11,000	Grand Plaza	18,000
The Everich	24,000	Mipec Tower	26,000
The Crescent	44,000	Savico Plaza	52,000
Times Square	14,000	Times Square	30,000
Saigon M&C	23,000	Ciputra	110,000
Tân Phong	70,000	Lotte Center	18,000
Royal Garden	22,000	Keangnam Hanoi	40,000
Công Viên Lê Văn Tám	30,000	Indochina Plaza Hanoi	19,000
Berjaya Financial Tower	186,000	Yen So Park	88,000
Platinum	140,000	Royal City	200,000

Nhu cầu thị trường bán lẻ đạt tiêu chuẩn quốc tế sẽ gia tăng trong vòng 1 đến 3 năm tới đặc biệt là ở các thành phố phát triển, khu vực trung tâm, đông dân cư.

Hiện nay, nhu cầu thị trường bán lẻ Việt Nam đang được các nhà đầu tư nhận định còn nhiều tiềm năng phát triển dù nền kinh tế phải đối mặt với nhiều khó khăn nhưng ngành bán lẻ vẫn đạt được mức tăng trưởng đáng kể, tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ

**Nhu cầu diện tích mặt bằng bán lẻ
2010-2013 (nguồn: CBRE)**



xã hội ước đạt 1,197 tỷ đồng, tăng trưởng trung bình hàng năm trên 18,6%.

Ngoài ra, các thương hiệu nước ngoài đã nhanh chóng thâm nhập thị trường thông qua các hợp đồng nhượng quyền thương mại. Năm 2009 đã có 20 thương hiệu nước ngoài vào Việt Nam thông qua nhượng quyền thương mại. Các thương hiệu này đều có nhu cầu thuê mặt bằng ở các trung tâm thương mại.

Triển vọng thị trường: Việc thực hiện các dự án cải tạo các cửa hàng mặt phố thành các trung tâm bán lẻ hiện đại sẽ gây áp lực lên tốc độ tăng của giá thuê mặt bằng bán lẻ trong các trung tâm thương mại. Ngoài ra, các trung tâm thương mại mới ở khu vực ngoại thành sẽ dần đi vào hoạt động ổn định lúc đó sẽ có nhiều thương hiệu nước ngoài và trong nước sẽ tận dụng khai thác do hiện nay những khu vực này có tiềm năng phát triển mạnh cùng với giá thuê hấp dẫn hơn và dân cư cũng tập trung đông đúc.

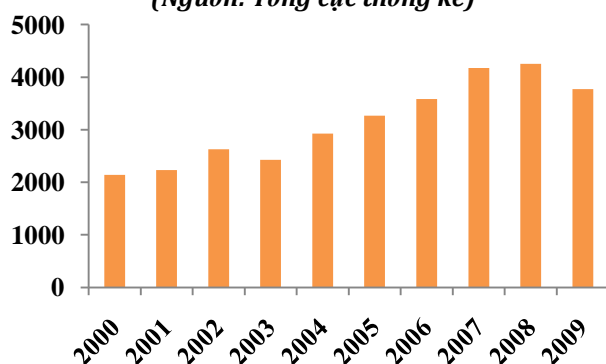
Quá trình đô thị hóa nhanh làm cho thói quen mua sắm thay đổi theo hướng tập trung vào các trung tâm thương mại và các thương hiệu Việt đang nhanh chóng phát triển hứa hẹn là khách thuê quan trọng đối với các vị trí mặt bằng bán lẻ.

Hiện tại, diện tích các trung tâm thương mại ở nước ta chưa tới 1 triệu m² sàn trong khi ở Singapore hiện đã có trên 5 triệu m² sàn thương mại, đây cũng là cơ hội để các nhà đầu tư nhìn đến.

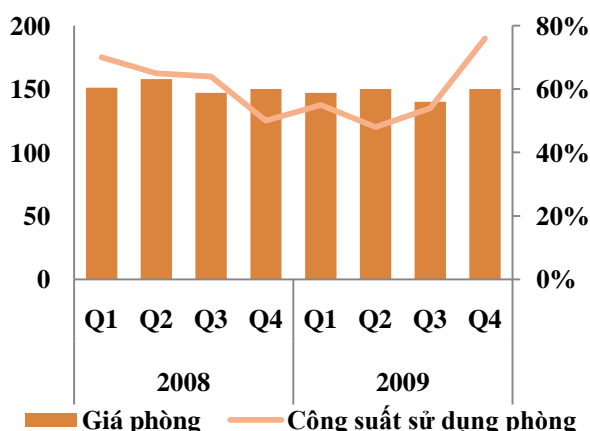
4. Thị trường Khách sạn.

Nhu cầu về phòng khách sạn của cả nước sẽ rất cao trong khi nguồn cung lại rất hạn chế.

Lượng khách nước ngoài đến Việt Nam giai đoạn 2000-2009
(Nguồn: Tổng cục thống kê)



Giá thuê và công suất phòng của khách sạn 5 sao tại Hà Nội (Nguồn: CBRE)



Hiện tại khu vực TP.Hồ Chí Minh hiện có 20 khách sạn đạt tiêu chuẩn từ 4 - 5 sao với khoảng 5,263 phòng. Tại Hà Nội đã có 10 khách sạn 5 sao với 2,983 phòng và 4 khách sạn 4 sao với 981 phòng. Đối với khách sạn chuẩn từ 1 - 2 sao gần 6,300 phòng.

Do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế toàn cầu, lượng du khách quốc tế đến Việt Nam đã giảm đi nhưng bù lại lượng khách nội địa lại tăng. Năm 2010, Việt Nam có nhiều ngày lễ lớn (35 năm Ngày giải phóng hoàn toàn miền Nam, thống nhất đất nước, 120 năm Ngày sinh Chủ tịch Hồ Chí Minh, Kỷ niệm 1000 năm Thăng Long – Hà Nội...), cùng với nhiều chương trình kích cầu du lịch và nền kinh tế toàn cầu đang trên đà hồi phục sẽ thu hút một lượng khách du lịch rất lớn. Vì vậy, thị trường khách sạn sẽ được cải thiện nhiều trong năm nay.

Nhu cầu về phòng khách sạn 3 - 5 sao đến năm 2020 sẽ vào khoảng 11,100 phòng và khách sạn 1 - 2 sao khoảng hơn 20,000 phòng. Tại Hà Nội, khách sạn phục vụ khách quốc tế cũng đang thiếu nghiêm trọng. Nhiều thương hiệu khách sạn trong nước sẽ tiếp tục mở rộng, tận dụng nhu cầu du lịch trong nước đang tăng. Các thương hiệu khách sạn quốc tế sẽ tiếp tục mở rộng tại Hà Nội, và cạnh tranh trực tiếp với các thương hiệu khách sạn trong nước.

Hiện nay, Việt Nam chỉ có chưa đầy 10.000 phòng trong khi đó ở Singapore có tới gần 39.000 phòng.

Việc thu hút khách còn khá thấp so với các nước trong khu vực. Vì thế, đây cũng là thị trường hấp dẫn cho các doanh nghiệp đầu tư trong thời gian tới đây.

Một số dự án khách sạn lớn ở TP.Hồ Chí Minh:

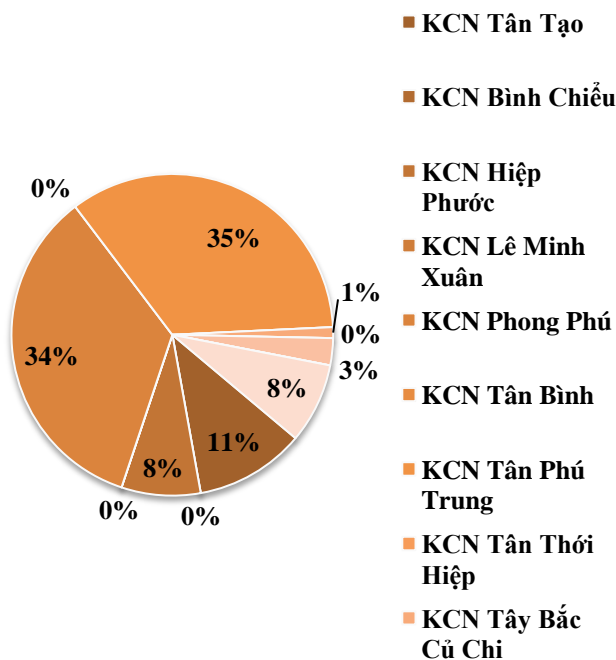
Năm hoàn thành	Dự án	Địa điểm	Số phòng
Năm 2010	Liberty 6	Quận 1	144
	Golden Tower	Quận 1	120
	Saigon Givral	Quận Phú Nhuận	209
Năm 2011	New Pacific	Quận 3	120
	Grand Extention	Quận 1	170
	Nikko Saigon	Quận 1	335
	Times Square	Quận 1	230
	Le Meridien Saigon	Quận 1	320
Năm 2012	Novotel Saigon Centre	Quận 1	350
	Ibis Ben Thanh Palace	Quận 1	338
	Ibis Saigon South	Quận 7	170

5. Thị trường Bất động sản Khu công nghiệp

Thị trường Bất động sản Khu công nghiệp vẫn còn khá nhiều tiềm năng phát triển, nhu cầu thuê đất và nhà xưởng xây sẵn của các nhà đầu tư nước ngoài là rất lớn.

Việt Nam có khoảng 150 Khu công nghiệp với tổng diện tích là 32,000 ha, trong đó ở phía Bắc có 54 Khu công nghiệp đã đi vào hoạt động. Theo qui hoạch, từ nay tới năm 2015, cả nước dự kiến thành lập mới trên 100 Khu công nghiệp với diện tích khoảng 26,000 ha để thu hút được trên 2,500 dự án có vốn đầu tư nước ngoài và hơn 2,700 dự án đầu tư trong nước với tổng số vốn đầu tư đã đăng ký lên tới 24 tỷ USD và 135,000 tỷ đồng.

Tỷ lệ đất trống trong các Khu công nghiệp ở TP.HCM



Tuy nhiên, lượng cung trong thời gian này vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu Bất động sản Khu công nghiệp. Nhu cầu về diện tích tại các khu công nghiệp được thể hiện qua tỷ lệ lấp đầy cao tại các Khu công nghiệp đang hoạt động. Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trên cả nước là rất cao trung bình từ 80% - 100%.

Chính phủ cũng đã quyết định thành lập 8 khu kinh tế, trong đó có những khu kinh tế được khởi động nhanh như Khu kinh tế Chu Lai, Khu kinh tế Dung Quất, khu kinh tế Nhơn Hội, khu kinh tế Phú Quốc.

Để thu hút đầu tư vào các dự án Khu công nghiệp, Trung tâm Xúc tiến đầu tư đã tiến hành tiềm kiếm phối hợp với các Doanh nghiệp nước ngoài, nhất là những nhà đầu tư có tiềm năng lớn về tài chính, công nghệ, các tập đoàn đa quốc gia ở các nước châu Âu, châu Mỹ và các nước phát triển khác, như các Tập đoàn Intel, Microsoft, Braun, ExxonMobil, Toyota, Honda, Sony... đầu tư vào Khu công nghiệp.

Đồng thời, giới thiệu tiềm năng phát triển công nghiệp, những cơ chế, chính sách ưu đãi đối với các nhà đầu tư, tạo điều kiện tốt nhất cho các nhà đầu tư về thủ tục hành chính, hạ tầng cơ sở trong quá trình triển khai, xây dựng dự án.

Bên cạnh đó, cần có cơ chế ưu đãi để khuyến khích những nhà đầu tư trực tiếp nước ngoài, tập trung nguồn lực đầu tư xây dựng, nâng cấp các công trình kết cấu hạ tầng trên địa bàn bằng nhiều nguồn vốn

khác nhau nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các Khu công nghiệp phát triển đồng bộ, bền vững.

Vì vậy mà triển vọng phát triển của các khu công nghiệp tại Việt Nam tương đối khả quan, ngày càng nhiều các công ty sản xuất quốc tế đang xem xét việc thành lập hoặc mở rộng hoạt động tại Việt Nam do Việt Nam thay vì đầu tư vào các nước châu Á khác.

Quy hoạch các KCN – TP.Hồ Chí Minh đến năm 2015, và định hướng đến năm 2020

CÁC KHU CÔNG NGHIỆP DỰ KIẾN THÀNH LẬP MỚI			
STT	Tên KCN	Vị Trí	DT (ha)
1	KCN Vĩnh Lộc III	H. Bình Chánh	200
2	KCN Phú Hữu	Quận 9	114
3	KCN Phước Hiệp	H. Củ Chi	200
4	KCN Xuân Thới Thượng	H. Hóc Môn	300
5	KCN Bàu Đưng	H. Củ Chi	175
6	KCN Lê Minh Xuân II	H. Bình Chánh	338
7	KCN Lê Minh Xuân III	H. Bình Chánh	242
KHU CÔNG NGHIỆP CÓ QUYẾT ĐỊNH THÀNH LẬP			
1	KCX Tân Thuận	Quận 7	300
2	KCX Linh Trung I	Q. Thủ Đức	62
3	KCX Linh Trung II	Q. Thủ Đức	62
4	KCN Tân Tạo (GD1&GD2)	Q. Bình Tân	381
5	KCN Vĩnh Lộc (GD1&GD2)	Q. Bình Tân và H. Bình Chánh	259
6	KCN Bình Chiểu	Q. Thủ Đức	27
7	KCN Hiệp Phước (GD1&GD2)	H. Nhà Bè	962
8	KCN Tân Bình (GD1&GD2)	Q. Tân Phú và Q. Bình Tân	134
9	KCN Tân Thới Hiệp	Quận 12	28
10	KCN Lê Minh Xuân	H. Bình Chánh	100
11	KCN Tây Bắc Củ Chi	H. Củ Chi	207

12	KCN Cát Lái	Quận 2	124
13	KCN Phong Phú	H. Bình Chánh	148
14	KCN Tân Phú Trung	H. Củ Chi	543
15	KCN Đông - Nam Củ Chi	H. Củ Chi	283
CÁC KHU CÔNG NGHIỆP DỰ KIẾN MỞ RỘNG			
1	KCN Hiệp Phước	H. Nhà Bè	500
2	KCN Lê Minh Xuân	H. Bình Chánh	120

CƠ HỘI ĐẦU TƯ TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

Năm 2010, kinh tế Việt Nam được dự báo có đà tăng trưởng trở lại đạt mức 6,5%, do đó nhu cầu về Bất động sản nhất là nhà ở, mặt bằng kinh doanh thương mại, diện tích văn phòng cho các công ty có quy mô vừa và nhỏ được dự báo là tiếp tục tăng.

Hưởng lợi rất nhiều từ gói kích cầu của chính phủ: hiện nay, chính phủ đang có kế hoạch sử dụng 49,000 tỷ đồng để xây dựng nhà ở xã hội giai đoạn 2009 - 2015. Do đó, kế hoạch này có thể làm ấm trở lại phân khúc nhà ở cho người có thu nhập thấp.

Sự trở lại của Tín dụng Bất động sản: Ngân hàng Vietcombank cho vay để đầu tư vào dự án khu phức hợp trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở.. BIDV cũng cho Hoàng Anh Gia Lai đầu tư vào các Dự án Chung cư cao cấp. Eximbank cũng cho các khách hàng cá nhân có nhu cầu vay vốn mua nhà, sửa chữa...

Làn sóng đầu tư nước ngoài hứa hẹn sẽ trở lại Việt Nam trong năm 2010: nền kinh tế thế giới đang trên đà phục hồi, lượng vốn FDI vào Việt Nam ngày càng tăng. Trong năm 2010, có thể đạt từ 22 - 25 tỷ USD, hứa hẹn lượng vốn đầu tư vào Bất động sản sẽ còn tăng cao.

RỦI RO NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

Bất động sản là ngành có rủi ro kinh doanh cao. Khi nền kinh tế tăng trưởng, Bất động sản thường có sự gia tăng mạnh mẽ nhưng trở nên đóng băng khi nền kinh tế suy thoái.

Để thực hiện mục tiêu kiềm chế lạm phát đạt mức 7% trong năm 2010, chính phủ sẽ thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ, làm khả năng tiếp cận nguồn vốn ngân hàng càng khó khăn qua đó hạn chế nguồn đầu tư vào Bất động sản. Muốn tham gia thị trường Bất động sản nhà đầu tư và người dân phần lớn tìm vốn từ ngân hàng, tức sử dụng đòn bẩy tài chính vì lĩnh vực này thường đòi hỏi nguồn vốn lớn và dài hạn. Do đó, việc ngân hàng thắt chặt mức cho vay Bất động sản được dự báo là không chỉ ảnh hưởng lớn đến tiền độ nhàn dự án mà còn đến nhu cầu mua của khách hàng và nhà đầu tư.

Theo cơ cấu tín dụng dành cho Bất động sản, khoảng trên 60% tổng dư nợ là các khoản vay trung và dài hạn từ 10 - 20 năm. Trong khi đó, nguồn vốn huy động của các ngân hàng chủ yếu là ngắn hạn. Trước đây, các ngân hàng có thể sử dụng 40% vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn, trong đó một phần đáng kể sẽ chảy vào kênh đầu tư Bất động sản. Tuy nhiên, từ tháng 12/2009, tỉ lệ này đã bị bắt buộc hạ xuống ở mức 30%, lập tức thị trường Bất động sản đang sôi động trở nên trầm lắng. Điều này cho thấy, chính sách thắt chặt tiền tệ tác động rất mạnh tới sức cầu trên thị trường.

Việc giá điện và xăng dầu tăng trong thời gian qua sẽ làm cho giá nguyên vật liệu xây dựng có thể tăng trong thời gian tới. Qua đó ảnh hưởng tới lợi nhuận ngành Bất động sản.

Giá đền bù giải phóng mặt bằng, giá đất tăng cao nhất là sau khi thực hiện Nghị định 69/2009/NĐ-CP quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư làm cho giá cả bất động tăng cao tác động không nhỏ đến nhu cầu sở hữu nhà của người dân.

Tính minh bạch của thị trường Bất động sản Việt Nam chưa cao. Mặc dù đã được cải thiện so với những năm trước, Việt Nam vẫn là quốc gia có chỉ số minh bạch thấp nhất khu vực Châu Á Thái Bình Dương theo xếp hạng của tổ chức dịch vụ địa ốc và tài chính quốc tế Jones Lang LaSalle công bố tại hội nghị Bất động sản quốc tế tại TP.Hồ Chí Minh vào cuối năm 2009. Chính việc này đã làm cho thị trường Bất động sản Việt Nam có những dấu hiệu “nóng” “lạnh” cục bộ trong thời gian qua từ đó làm tăng độ rủi ro trong kinh doanh Bất động sản.

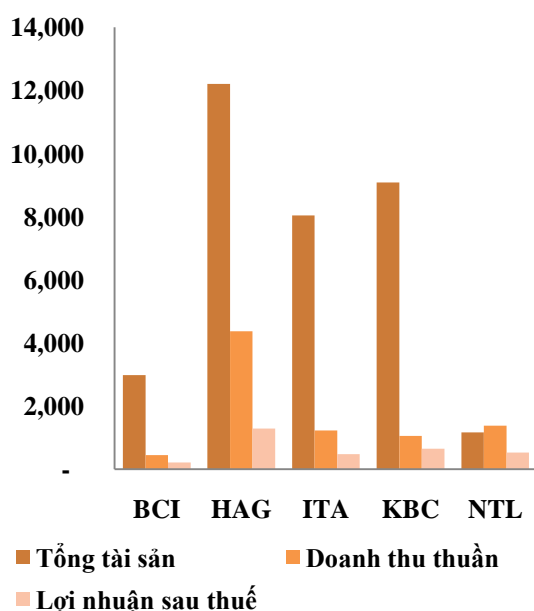
GIỚI THIỆU MỘT SỐ CÔNG TY TRONG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

Hiện nay có gần 30 doanh nghiệp Bất động sản được niêm yết chính thức trên sàn Chứng khoán Việt Nam với tổng vốn hóa thị trường gần 100,862 ngàn tỷ đồng. Sau đây tôi xin giới thiệu một số doanh nghiệp có vốn hóa lớn và khả năng tăng trưởng mạnh trong nhóm cổ phiếu Bất động sản: **BCI, HAG, ITA, KBC, NTL**.

(Đơn vị tính: tỷ đồng)

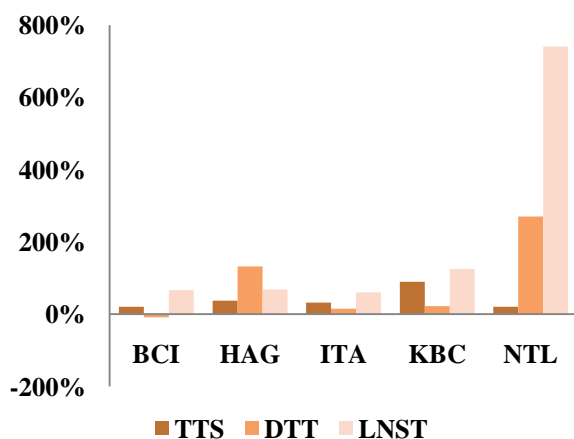
Chỉ tiêu	BCI	HAG	ITA	KBC	NTL
Tổng tài sản	2,975	12,196	8,036	9,076	1,162
Vốn chủ sở hữu	1,192	4,695	5,083	3,276	531
Doanh thu thuần	441	4,365	1,222	1,050	1,374
Lợi nhuận trước thuế	250	1,744	579	726	715
Lợi nhuận sau thuế	209	1,287	475	642	519
SLCP lưu hành (cp)	54,200,000	270,465,458	203,843,228	134,083,000	16,400,000

Tổng Tài sản, Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế năm 2009



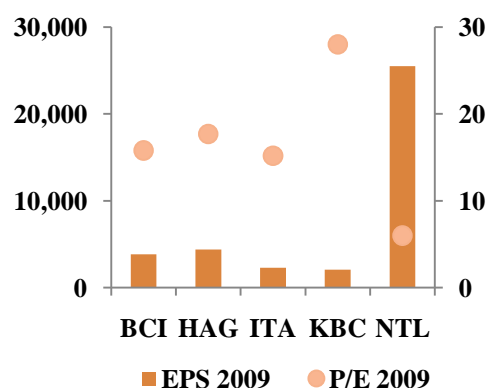
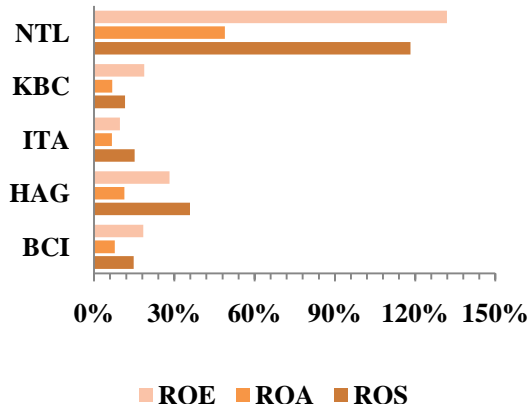
Quy mô tài sản của doanh nghiệp phần nào phản ánh sức mạnh, tiềm năng các doanh nghiệp Bất động sản. Đa phần các doanh nghiệp trong lĩnh vực Bất động sản có tổng tài sản từ 1,000 tỷ trở lên. Dẫn đầu về quy mô tài sản là HAG với tổng tài sản đạt 12,196 tỷ đồng, trong năm 2009 tổng tài sản HAG đã tăng 37,48% so với năm 2008. Năm 2009 là một năm thành công tốt đẹp đối với HAG, doanh thu đạt 4,365 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế 1,744 tỷ đồng tăng tương ứng 73,28% so với năm 2008.

Tốc độ tăng trưởng Tổng tài sản, Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế:



Dẫn đầu về tốc độ tăng trưởng DTT và LNST là NTL. Trong năm 2009, DTT của NTL đã tăng 270% và LNST của NTL đã tăng 740,37% so với năm 2008. Có được kết quả đó, theo NTL là nhờ nguồn thu từ bán một phần trong tổng số 38 héc-ta dự án Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32 và dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng.

Hiệu quả hoạt động:



Chỉ tiêu	BCI	HAG	ITA	KBC	NTL
EPS (đồng)	3,863	4,396	2,300	2,089	25,516
BV (đồng)	21,997	17,359	24,934	20,383	32,362
P/E	15.01	19.45	15.61	27.76	5.76
P/B	2.64	4.93	1.44	2.85	4.54
Gía ngày 31/3/2010	58,000	81,000	35,900	58,000	147,000
VHTT (tỷ đồng)	3,144	21,908	7,318	11,204	2,399

Nhìn vào biểu đồ ta thấy hiệu quả hoạt động của NTL là tốt nhất. Năm 2009, tỷ suất sinh lời trên tài sản của NTL đạt 48,83%, ROE đạt 131,94%. NTL có giá hiện tại là 154,000 đồng và EPS 2009 dẫn đầu là 25,516 đ, kế đến là HAG đạt 4,396 đồng và BCI đạt 3,863 đồng.

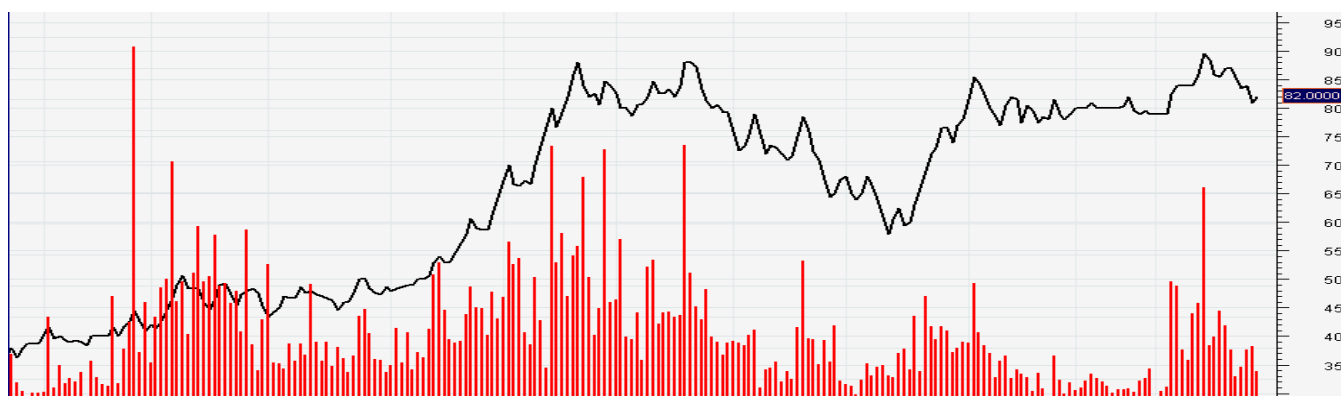
CÔNG TY CỔ PHẦN HOÀNG ANH GIA LAI

Mã CK: HAG

Sàn niêm yết: HSX

Ngành	Bất động sản	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	2,705	EPS (đồng)	4,396
Giá ngày 31/03/2010	82,000	VHTT (tỷ đồng)	21,918	BV (đồng)	17,359
Giá cao nhất 52 tuần	132,000	KLCP lưu hành	269,953,168	P/E	19.45
Giá thấp nhất 52 tuần	52,500	KLGD BQ 10 ngày	1,302,964	P/B	4.93

Đồ thị giá cổ phiếu trong 1 năm:



Cổ đông sáng lập

Đoàn Nguyên Đức	54,37%
Nguyễn Văn Sự	0,33%
Đoàn Nguyên Thu	1,36%
Trà văn Hàn	0,31%
Nguyễn Văn Minh	0,48%

Thông tin chung

Công ty cổ phần Hoàng Anh Gia Lai

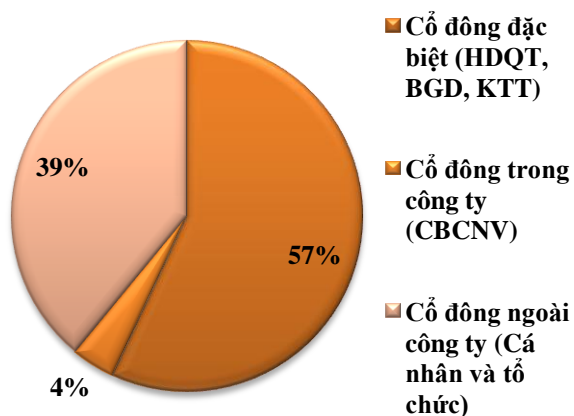
Trụ sở chính: 15 Trường Chinh, P.Phú Đông, TP.Pleiku, Gia Lai

Điện thoại và Fax: (84-59) 2222249 - 247

Website : www.hagl.com.vn

Ngành nghề kinh doanh chính:

- Xây dựng và kinh doanh căn hộ cao cấp.
- Xây dựng và kinh doanh khách sạn và Resort
- Khai thác quặng sắt, đồng và các phiêu gan
- Sản xuất và phân phối đồ gỗ
- Trồng, chế biến sản phẩm từ cây cao su
- Khai thác thủy điện.



Một số chỉ tiêu tài chính (Đvt: triệu đồng)		
Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009
Tổng tài sản	8,871,560	12,196,211
Nợ phải trả	4,672,353	7,068,556
Vốn chủ sở hữu	3,747,497	4,711,500
Doanh thu thuần	1,880,744	4,300,251
<i>Tăng trưởng DTT</i>	18.43%	132.11%
Lợi nhuận gộp	890,113	2,006,761
<i>LNG/DTT</i>	47.33%	45.97%
Lợi nhuận kinh doanh chính	1,032,472	1,721,773
Lợi nhuận sau thuế	700,305	1,286,898
<i>LNST/DTT</i>	37.24%	27.23%
<i>Tăng trưởng LNST</i>	23%	68%
ROA	9.21%	11.29%
ROE	19.68%	28.23%
EPS (đồng)	3,923	4,396

Năm 2009 là một năm thành công tốt đẹp đối với Công ty Cổ Phần Hoàng Anh Gia Lai. Doanh thu đạt 4,300 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế khoảng 1,744 tỷ đồng, tăng tương ứng 129.2% và 69% so với năm 2008. Tính đến ngày 31/12/2009, tổng số nợ vay là 3,791 tỷ đồng, tổng tài sản lên đến 12,196 tỷ đồng.

Năm 2010: HAG đạt ra Lợi nhuận trước thuế là 2,681 tỷ đồng (tăng 53.8% số thực hiện năm 2009) và đây là kế hoạch thấp nhất, xây dựng trên phương án thị trường quay về như thời năm 2008.

Về kế hoạch sản xuất đầu tư năm 2010:

Về các dự án cao su: HAG dự kiến sẽ trồng mới 12,000 ha cao su tại Tây Nguyên, Lào và Campuchia (cuối niên vụ năm 2009, HAG đã trồng được 12,000 ha).

Về khoáng sản: công ty sẽ khai thác và chế biến 400,000 tấn quặng sắt tinh lọc, số quặng này đã được ký hợp đồng bán cho phía Trung Quốc với giá giao ngay. Việc bán quặng này dự kiến làm lợi nhuận Quý III/2010 của HAG tăng thêm ít nhất 600 tỷ đồng. Năm 2010, công ty sẽ thực hiện công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lắp đặt thêm thiết bị tuyển quặng để chuẩn bị cho kế hoạch khai thác và chế biến 1 triệu tấn quặng trong năm 2011 và 1.5 triệu tấn trong năm 2012.

Về lĩnh vực thủy điện: khẩn trương đưa nhà máy Đăksrông và Đăksrông 2A với tổng công suất 42MW vào vận hành trong quý II/2010. Đẩy nhanh tiến độ thi công

các dự án Bá Thước 1 & 2, Đăksông 3B, Đăkpsi 2C, Đăk Lô 2, Buôn Đôn, Buôn Bra...

Về các dự án Bất động sản: Năm 2010, HAG sẽ khởi công các dự án Văn phòng Kinh Tế, dự án căn hộ Phú Hoàng Anh giai đoạn 2, Hoàng Anh Incomex và Hoàng Anh Tân Phú, tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thi công các dự án Hoàng Anh River View, Phú Hoàng Anh giai đoạn 1, Hoàng Anh Golden House (An Tiên), Hoàng Anh Cần Thơ và các dự án ở Miền Trung.

Chiến lược đầu tư giai đoạn 2010-2012:

Ưu tiên số một là trồng, khai thác và chế biến cao su với quy mô 51 nghìn ha tại Tây Nguyên, Lào và Campuchia. Theo kế hoạch thì năm 2012 bắt đầu có thể khai thác. Mỗi năm có thể thu về lợi nhuận khoảng 299,25 triệu USD vì giá thành cho 1 tấn mủ quy mô là 700 USD/tấn. Hiện HAG có 51 nghìn ha trồng cao su.

Thứ hai là khai thác và chế biến khoáng sản với quy mô 60 triệu tấn quặng sắt. Về khoáng sản, kế hoạch xuất khẩu năm 2010, 2011 là 1 triệu tấn/năm (tổng trữ lượng là 60 triệu tấn quặng sắt). Giá đầu vào của số quặng sắt này theo ông Đức ở mức 30 USD-35 USD/tấn do mỏ quặng của HAG gần như lộ thiên 100% nên chi phí đầu vào tương đối thấp.

Thứ ba dành cho bất động sản.

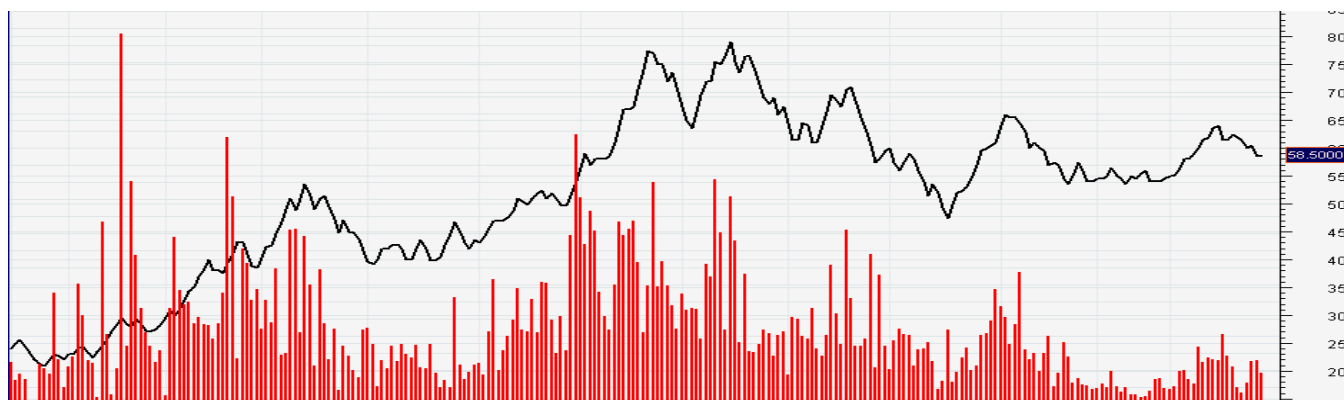
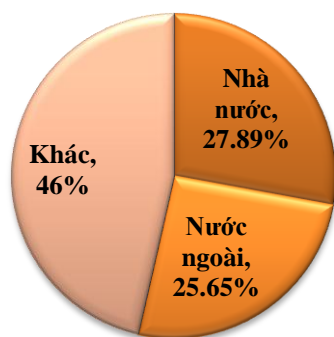
Thứ tư là xây dựng và kinh doanh thủy điện với quy mô 420 MW. Về thủy điện, HAG được cấp 17 dự án tại Tây Nguyên, Thanh Hóa và Lào với tổng công suất 420 MW. Giá bán điện của HAG cho EVN khoảng 700 đồng/Kwh, trong khi tại Lào có thể trên 1000 đồng/Kwh.

Và cuối cùng là phát huy lợi thế của các ngành sản xuất gỗ, đá truyền thống cùng với các hoạt động hỗ trợ như xây dựng, bóng đá...

Các dự án Bất động sản HAG đang thực hiện:			
Dự án	DT(m2)	Tỷ lệ vốn(%)	Năm hoàn thành
Toà Nhà Văn Phòng – Q.7	179,690	100	2010
Dự án Phú Định – Q.6	246,421	51	2010
Dự án Phan Văn Khoẻ - Q.6	72,743	51	2010
Saigon Twin Tower – Q.1	140,000	38	2011
Khu dân cư Tân Phú – Q.Tân Phú	63,000	100	2011
Khu dân cư Tân Phong – Q.7	196,756	45	2010
Chung cư – Q.9	296,190	100	2011
Chợ Lớn Plaza	320,000	51	2011
Dự án căn hộ cao cấp Phú Hoàng Anh	500,000	73.00%	2010 -2011
Căn hộ cao cấp Hoàng Anh An Tiến	166,000	80.00%	2011
Khu phức hợp Quận 9	150,000	80.00%	2012
Trung tâm thương mại Phú Định	190,000	51.00%	2011

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH**Mã CK: BCI****Sàn niêm yết :HSX**

Ngành	Bất động sản	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	542	EPS (đồng)	3,863
Giá ngày 31/03/2010	58,000	VHTT (tỷ đồng)	3171	BV (đồng)	21,997
Giá cao nhất 52 tuần	79,000	KLCP lưu hành	54,200,000	P/E	15.01
Giá thấp nhất 52 tuần	22,000	KLGD BQ 10 ngày	150,980	P/B	2.64

Đồ thị giá cổ phiếu trong 1 năm:**Cơ cấu cổ đông****Cổ đông lớn:**

HIFU	27.9%
Trần Ngọc Henry	6.87%
PNB	7.97%

Thông tin chung**Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh**

Trụ sở chính: 550 Kinh Dương Vương, P.An Lạc, Q.Bình Tân, TP.Hồ Chí Minh.

Điện thoại và Fax: (84.8) 38753021- 552

Website : www.bcci.com.vn

Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh nhà ở, đất ở.
- Môi giới Bất động sản.
- Cơ sở, hạ tầng khu Công Nghiệp.
- Cung cấp dịch vụ giao nhận vận chuyển hàng hoá
- Tư vấn xây dựng.

Một số chỉ tiêu tài chính (Đvt: triệu đồng)		
Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009
Tổng tài sản	2,470,275	2,771,557
Nợ phải trả	1,196,835	1,597,978
Vốn chủ sở hữu	1,078,810	1,191,827
Doanh thu thuần	484,851	301,293
<i>Tăng trưởng DTT</i>	86.13%	-8.99%
Lợi nhuận gộp	245,846	161,626
<i>LNG /DTT</i>	44.52%	58.05%
Lợi nhuận kinh doanh chính	177,136	158,475
Lợi nhuận sau thuế	125,530	158,475
<i>LNST/ DTT</i>	25.87%	47.45%
<i>Tăng trưởng LNST</i>	74.34%	66.65%
ROA	5.08	5.23
ROE	11.64	12.25
EPS (đồng)	2,314	3,863

Năm 2009, hoạt động kinh doanh chính mang lại 441,27 tỷ đồng doanh thu giảm 9% so với năm 2008. Lợi nhuận sau thuế cả năm 2009 của công ty là 209,19 tỷ đồng tăng 67% so với năm 2008. BCI là một trong những công ty địa ốc có quỹ đất tương đối lớn ở TP.Hồ Chí Minh. Hiện tại công ty đang sở hữu hơn 800 ha đất, chủ yếu ở Quận Bình Tân và Bình Chánh. Với nguồn tài sản lớn như vậy cộng với tăng trưởng lợi nhuận tương đối tốt trong những năm trước nên chúng tôi đánh giá năm 2010 sẽ có một bước nhảy vọt về lợi nhuận vì công ty bắt đầu bán một số dự án như là Khu đô thị Phong Phú, Toà nhà Nhất Lan.

Một số dự án Bất Động Sản BCI đang thực hiện			
Dự án	DT(m²)	Năm hoàn thành	LN dự kiến (tỷ)
Phong Phú 1	839,997	2010	201
Phong phú 2	1,329,200	2011	568
Nam TP.Hồ Chí Minh	181,600	2010	121
Tân Tạo	3,299,624	2010	2863
Phong Phú	1,480,000	2010	572
Lê Minh Xuân 2	1,090,000	2010	265
Toà nhà Nhất Lan	23,196	2010	55
Cao ốc BCCI	21,000	2011	31
Anlac Plaza	5,924,000	2010	356

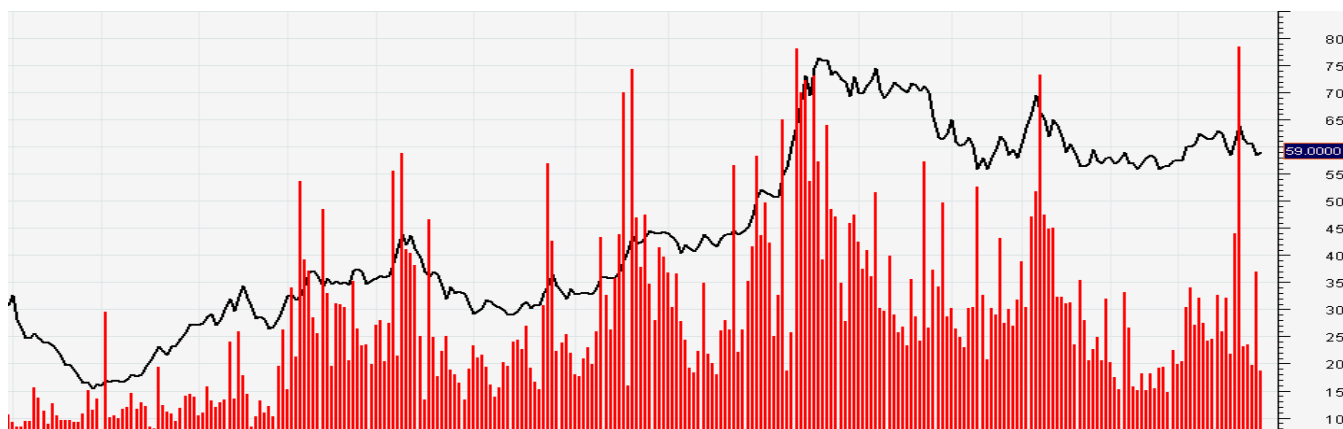
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

Mã CK: KBC

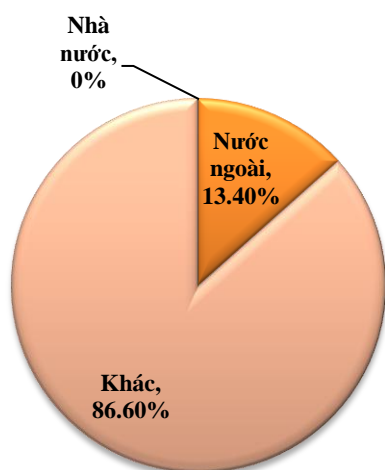
Sàn niêm yết: HSX

Ngành	Bất động sản	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	1991	EPS (đồng)	2,089
Giá ngày 31/03/2010	58,000	VHTT (tỷ đồng)	11397	BV (đồng)	20,383
Giá cao nhất 52 tuần	76,400	KLCP lưu hành	193,173,674	P/E	27.76
Giá thấp nhất 52 tuần	29,100	KLGD BQ 10 ngày	1322893	P/B	2.85

Đồ thị giá cổ phiếu trong 1 năm:



Cơ cấu cổ đông



Thông tin chung

Công ty cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc

Trụ sở chính: Quê Võ, Bắc Ninh

Điện thoại và Fax: +84 - 241 3634034-35

Website : www.kinhbaccity.com

Ngành nghề kinh doanh chính:

- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh Khu Đô thị.
- Khu tái định cư, Khu nhà ở công nhân.
- Cho thuê kho bãi, xếp dỡ, đóng gói hàng hóa.
- Kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng.
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng

Một số chỉ tiêu tài chính (Đvt: triệu đồng)		
Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009
Tổng tài sản	1,958,924	5,669,375
Nợ phải trả	1,958,924	5,669,375
Vốn chủ sở hữu	2,733,102	3,275,635
Doanh thu thuần	860,989	1,049,690
<i>Tăng trưởng DTT</i>	59.85%	21.92%
Lợi nhuận gộp	530,907	616,738
<i>LNG/DTT</i>	61.66%	58.75%
Lợi nhuận kinh doanh chính	452,586	725,261
Lợi nhuận sau thuế	285,510	642,121
<i>LNST/DTT</i>	32.53%	58.52%
<i>Tăng trưởng LNST</i>	-11.10%	124.90%
ROA	15.06%	6.99%
ROE	25.21%	11.42%
EPS (đồng)	746	2,089

Năm 2009, KBC đạt tổng doanh thu gần 1.050 tỷ đồng, tăng 21,92% so với năm 2008. Lợi nhuận sau thuế đạt 642 tỷ đồng. KBC hiện là công ty có vốn điều lệ lớn (đứng thứ 3 trong ngành), hoạt động kinh doanh tăng trưởng ổn định, nhiều dự án lớn có tính khả thi cao và khả năng huy động vốn tốt cùng bộ máy lãnh đạo giàu kinh nghiệm. Những yếu tố đó giúp KBC có được sự quan tâm của nhà đầu tư.

Tuy nhiên hoạt động chính của KBC cũng lệ thuộc nhiều vào dòng FDI và điều này có thể gây khó khăn cho hoạt động chính của KBC. Với nhiều dự án ở miền Bắc cần vốn, KBC có thể phải gọi thêm nhiều nguồn vốn bên ngoài vào trong thời gian tới.

Một số dự án Bất Động Sản KBC đang thực hiện		
Dự án	Diện tích (ha)	Vốn đầu tư
KCN Quế Võ	311.6	511
KCN Quế Võ mở rộng	300	597.52
KCN Quang Châu	426	836
Khu đô thị Quang Châu	120	2,106
KCN Trảng Duệ	400	650

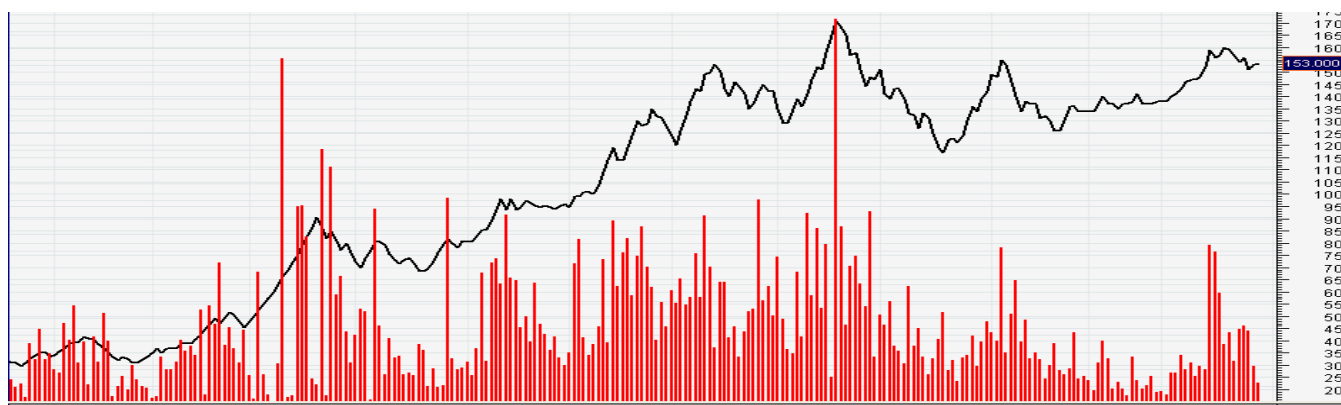
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NHÀ TỪ LIÊM

Mã CK: NTL

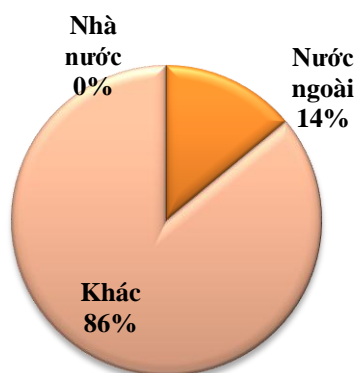
Sàn niêm yết: HSX

Ngành	Bất động sản	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	164	EPS (đồng)	25,516
Giá ngày 31/03/2010	147,000	VHTT (tỷ đồng)	2448	BV (đồng)	32,362
Giá cao nhất 52 tuần	171,000	KLCP lưu hành	16,316,660	P/E	5.76
Giá thấp nhất 52 tuần	27,000	KLGD BQ 10 ngày	251,515	P/B	4.54

Đồ thị giá cổ phiếu trong 1 năm:



Cơ cấu cổ đông



Thông tin chung

Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm

Trụ sở chính: Xóm 7, Đông Ngạc, Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại và Fax: (84.4)7571095

Website : www.lideco.vn

Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư và kinh doanh các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở và khu công nghiệp.
- Kinh doanh bất động sản.
- Kinh doanh các dịch vụ khu đô thị và KCN.
- Các loại hình đầu tư và kinh doanh Bất động sản khác, tư vấn thiết kế

Một số chỉ tiêu tài chính (Đvt: triệu đồng)		
Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009
Tổng tài sản	965,940	1,161,652
Nợ phải trả	706,514	629,002
Vốn chủ sở hữu	259,427	532,650
Doanh thu thuần	371,307	1,373,670
<i>Tăng trưởng DTT</i>	-17.56%	269.96%
Lợi nhuận gộp	129,873	709,559
<i>LNG/DTT</i>	34.98%	51.65%
Lợi nhuận sau thuế	61,812	519,451
<i>LNST/DTT</i>	16.65%	37.81%
<i>Tăng trưởng LNST</i>	-52.96%	740.37%
ROA	7.60%	48.83%
ROE	24.40%	131.94%
EPS (đồng)	3,769	25,516

Trong năm 2009, NTL vừa trải qua một năm với kết quả hoạt động kinh doanh ấn tượng ấn tượng, doanh thu ước đạt 1,252 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 404 tỷ đồng, tăng tương ứng 237% và 553,7% so với năm 2008. Có được kết quả đó, theo NTL là nhờ nguồn thu từ bán một phần trong tổng số 38 ha dự án Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32 và dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng. Sang năm 2010, NTL sẽ bán tiếp 30% dự án Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32. Ngoài ra, phần lớn doanh thu (khoảng 70%) của Tòa nhà B2 Dự án Dịch Vọng (Hà Nội) sẽ được hạch toán. Đây đều là những nguồn thu lớn, đảm bảo lợi nhuận cao cho NTL trong năm 2010.

Một số dự án Bất Động Sản NTL đang thực hiện		
Dự án	Diện tích (m²)	Thời gian
Khu Đô thị mới Dịch Vọng	225,174	2007-2010
Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	382,380	2007-2010
Dự án Khu đô thị mới Tây Đô - Hoài Đức		2008 - 2015
Dự án Hóa Sơn	370,000	2010
Dự án Khu nhà bán X3	9.91	2008 - 2010
Dự án khu nhà ở dành cho người thu nhập thấp	2.165	2010

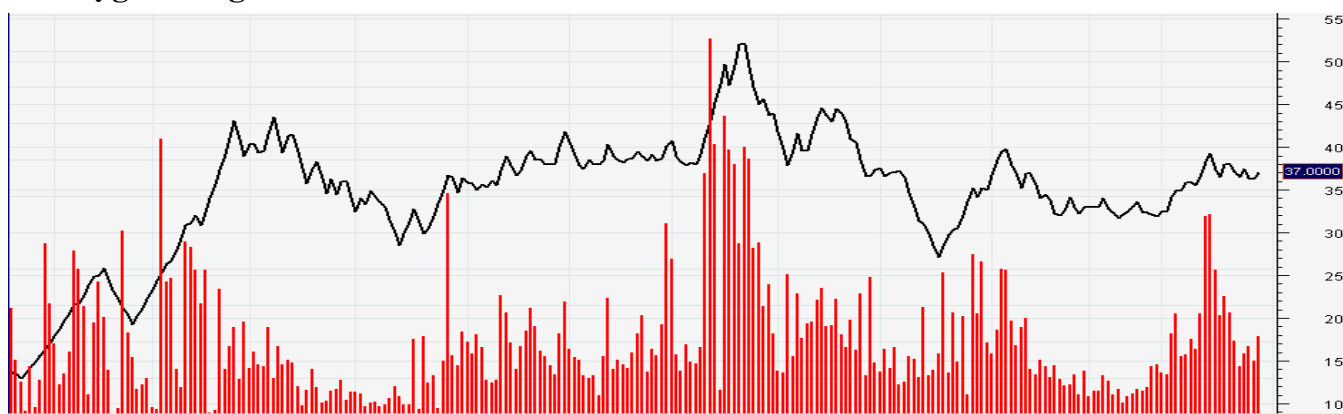
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO

Mã CK: ITA

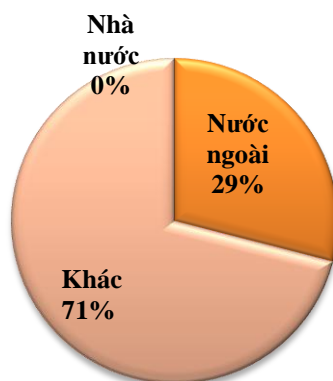
Sàn niêm yết: HSX

Ngành	Bất động sản	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	2038	EPS (đồng)	2,300
Giá ngày 31/03/2010	35,900	VHTT (tỷ đồng)	7,398	BV (đồng)	24,934
Giá cao nhất 52 tuần	52,000	KLCP lưu hành	203,803,760	P/E	15.2
Giá thấp nhất 52 tuần	23,400	KLGD BQ 10 ngày	1,336,637	P/B	1.44

Đồ thị giá trong 1 năm:



Cơ cấu cổ đông



Thông tin chung

Công ty cổ phần Khu công nghiệp Tân Tạo

Trụ sở chính: Khu CN Tân Tạo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP HCM

Điện thoại và Fax: (84.8) 7505 171-08 237

Website : www.tantaocity.com

Ngành nghề kinh doanh:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, dân dụng.
- Cho thuê đất, thuê kho bãi.
- Dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ.
- Kinh doanh nhà ở

Một số chỉ tiêu tài chính (Đvt: triệu đồng)		
Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009
Tổng tài sản	6,068,601	8,036,137
Nợ phải trả	1,451,102	2,954,908
Vốn chủ sở hữu	4,624,737	5,082,688
Doanh thu thuần	1,057,633	1,222,211
<i>Tăng trưởng DTT</i>	89.85%	15.56%
Lợi nhuận gộp	383,040	578,983
<i>LNG/DTT</i>	33.64%	32.35%
Lợi nhuận sau thuế	296,708	474,683
<i>LNST/DTT</i>	26.55%	38.37%
<i>Tăng trưởng LNST</i>	-2.91%	59.98%
ROA	4.99%	6.65%
ROE	7%	9.7%
EPS (đồng)	2,123	2,300

So với năm 2008, doanh thu và lợi nhuận năm 2009 của ITA tăng lần lượt 20% và 35%. Doanh thu hoạt động kinh doanh hợp nhất: 1.200 tỷ đồng, vượt 10% kế hoạch năm 2009 và tăng 20% so với năm 2008. Lợi nhuận trước thuế hợp nhất: 500 tỷ đồng, tăng 33% so với thực hiện năm 2008. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 400 tỷ đồng, vượt 33% kế hoạch năm 2009 và tăng 35% so với năm 2008. Mới đây, Tập đoàn Tân tạo đã ký hợp đồng chọn Standard Chartered làm nhà tư vấn thu xếp tài chính cho dự án nhà máy Nhiệt điện Kiên Lương 1.

Một số dự án Bất Động Sản ITA đang thực hiện		
Dự án	Diện tích (m²)	Vốn
Đường cao tốc ITA Tollway		270 triệu USD
Cao ốc văn phòng Tân Đức	9,339	27 tỷ đồng
Xây dựng nhà máy nước tại Long An		70 triệu USD
Đại học Tân Tạo	1,030,000	468 tỷ đồng
Nhà máy điện long An	1,960,000	29 triệu USD
Đô thị mới Ita Paradise	7,160,000	
KCN Agrita	4,694,000	
KCN Nhơn Hội	6,300,000	80 triệu USD
Khu công nghiệp Vinatex – Tân Tạo	3,191,000	53,56 triệu USD

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

KCN	Khu Công Nghiệp
Mã CK	Mã chứng khoán
SLCP	Số lượng cổ phiếu
CP	Cổ phiếu
VHTT	Vốn hoá thị trường
KLCP	Khối lượng cổ phiếu
KLGD BQ	Khối lượng giao dịch bình quân
DTT	Doanh thu thuần
LNG	Lợi nhuận gộp
LNST	Lợi nhuận sau thuế

PHÒNG PHÂN TÍCH VÀ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MHB

Trụ sở Hồ Chí Minh:

Tầng 2, 161 Đồng Khởi, Quận 1

Tp HCM, Vietnam

Tel : (84-8) 8.241.567 ; Fax : 84-8-5.378.086

Website: www.mhbs.vn

Chi nhánh Hà Nội:

Tầng 6, Tòa nhà MINEXPORT, 28 Bà Triệu, Hoàn

Kiểm, Hà Nội

Tel : (+84-4) 6.268.2888; Fax : (+84-4) 6.270.2146

Website: www.mhbs.vn

CAM KẾT CỦA PHÒNG PHÂN TÍCH

Tất cả các quan điểm chúng tôi trình bày trong bản báo cáo này phản ánh hoàn toàn quan điểm riêng của chúng tôi đối với thị trường chứng khoán. Chúng tôi không đưa ra các khuyến cáo ảnh hưởng trực tiếp hay gián tiếp đến hoạt động kinh doanh chứng khoán của các nhà đầu tư.

KHUYẾN CÁO

Báo cáo được viết dựa trên những nguồn thông tin đáng tin cậy và đã được xem xét cẩn trọng. Những quan điểm, nhận định, dự báo trong báo cáo này thuộc cá nhân chuyên viên phân tích, không đại diện cho công ty nên MHBS không chịu trách nhiệm về độ chính xác của những thông tin này

BẢN QUYỀN

© 2010 Công ty Cổ phần Chứng khoán MHB

Mọi bản quyền thuộc về Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán MHB. Mọi sao chép, tái xuất bản, tái phát hành cũng như tái phân phối báo cáo này vì bất cứ mục đích gì nếu không có sự cho phép của Công ty Cổ phần Chứng khoán MHB. Xin vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn các thông tin trong bản báo cáo này.