



HBC (HSX)

CTCP XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC HÒA BÌNH

Nguyễn Thị Kiều - kieunt@hbse.com.vn

Báo cáo sơ lược Công ty

25 – 06 – 2010

Giá hiện tại : 38,000 đ/cp

Giá mục tiêu :68,000 – 75,000 đ/cp

Việt Nam



NGÀY NIÊM YẾT

27/12/2006

Bảng 2: Một số chỉ số tài chính

CHỈ SỐ	
BV	37,806 đ
EPS dự kiến	6,221 đ
PE dự kiến	6.10
PB	1.00

Nguồn: HBS Research

HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**KẾ HOẠCH 2010-2012****Bảng 1: Thông tin chung**

Tên pháp định:	Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình
Tên quốc tế:	Hoabinh Construction and Real Estate Corporation
Tên viết tắt:	HOABINH CORPORATION
Vốn điều lệ	151.195 tỷ đồng
Trụ sở chính:	235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP.HCM
Điện thoại:	84-(08) 39325 030
Fax:	84-(08) 39325 221
Website:	http://www.hoabinhcorporation.com

Nguồn: Tổng hợp

Bảng 3: Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

	2008	2009	QI-2010
Tổng tài sản(tỷ đồng)	1,163.935	1,355.935	1,443.655
DTT(tỷ đồng)	695.985	1,763.456	352.261
LNST(tỷ đồng)	8.249	49.175	16.604
Cổ tức (%)	12%	12%	0%

Nguồn: Tổng hợp

Bảng 4: Một số chỉ tiêu kế hoạch

	2010	2011	2012	2013
Vốn điều lệ	168.000	210.000	260.000	300.000
DTT(tỷ đồng)	2,100.000	2,500.000	3,000.000	3,600.000
LNST(tỷ đồng)	95.000	120.000	150.000	180.000
LNST/DTT (%)	4.52	4.80	5.00	5.00
LNST/Vốn điều lệ	56.55	57.14	57.69	60.00
Cổ tức/ Vốn điều lệ	30%	30%	30%	30%

Nguồn: NQDHCD năm 2010 CTCP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH

Tiền thân của CTCP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình là văn phòng xây dựng Hòa Bình thuộc Công ty xây dựng và Công nghiệp.

Ngày 01/12/2000 văn phòng xây dựng Hòa Bình chính thức trở thành CTCP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình với vốn điều lệ ban đầu là 11 tỷ đồng.

Bảng 5: Danh sách các công ty thành viên

ST T	Tên công ty	Tỷ lệ góp vốn	Vốn đã góp tính đến ngày 31/12/2009 (tỷ đồng)
1	TNHH Tư vấn thiết kế Hòa Bình	100%	0.300
2	TNHH Sơn Hòa Bình	100%	0.500
3	TNHH Sản xuất và Thương Mại H.B.T (HBT)	100%	2.000
4	TNHH Xây dựng Anh Huy (AHA)	66.67%	5.000
5	CTCP Nhà Hòa Bình (HBH)	84%	135.000
6	CTCP Cơ điện Hòa Bình (HBE)	85%	10.000
7	CTCP Đầu tư xây dựng hạ tầng Hòa Bình (HBI)	55%	114.000
8	CT Đầu tư phát triển Hòa Bình – Phú Yên (HBY)	98%	40.000
9	CTCP Đầu tư phát triển Hòa Bình – Huế (HBL)	95%	6.000
10	CTCP Đầu tư phát triển Hòa Bình – Đắk Lắk (HBD)	80%	15.000
11	CTCP sản xuất và trang trí Mộc Hòa Bình (MHB – CP)	90%	16.200

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm QI – 2010

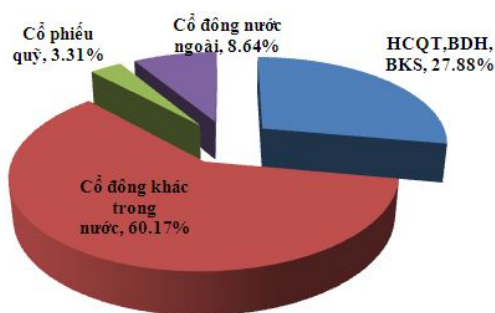
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh chính:

- Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường, công trình giao thông, hệ thống cấp, hệ thống cấp thoát nước
- San lấp mặt bằng
- Kinh doanh nhà
- Tư vấn xây dựng
- Tư vấn, thiết kế và thi công điện nước
- Dịch vụ sửa chữa nhà
- Thiết kế kết cấu, kiến trúc công trình xây dựng và công nghiệp

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Biểu đồ 1: Cơ cấu cổ đông đến ngày 29/03/2010



Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2009 CTCP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình

TRIỂN VỌNG NGÀNH

- Việt Nam là nước có dân số trẻ, nhu cầu về nhà ở trong những năm tới tăng cao. Theo kết quả của cuộc tổng điều tra dân số và nhà ở 01/04/2009 dân số Việt Nam hiện tại khoảng 86 triệu người, trung bình mỗi năm dân số Việt Nam tăng trên 1 triệu người, trong khi diện tích nhà ở bình quân mỗi người là 18.6m². Để diện tích bình quân không giảm, mỗi năm phải có thêm khoảng 19 triệu m² nhà ở.
- Việt Nam hiện có 1 tỷ m² nhà ở, đến năm 2020 cần diện tích nhà ở trên 2 tỷ m². Tức là trong vòng 10 năm tới mỗi năm trung bình phải xây 100m² nhà ở/năm
- Với tốc độ đô thị hóa 30-33% như hiện nay, nhu cầu về nhà ở ở các đô thị lớn ngày càng tăng cao cả về số lượng và chất lượng, vì vậy trong giai đoạn 2010 đến 2020 ngành bất động sản vẫn có lợi thế phát triển bởi lượng cầu lớn.

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Sản phẩm chính

- Xây dựng dân dụng và công nghiệp
- Sản xuất, thi công và kinh doanh sơn Hodastone

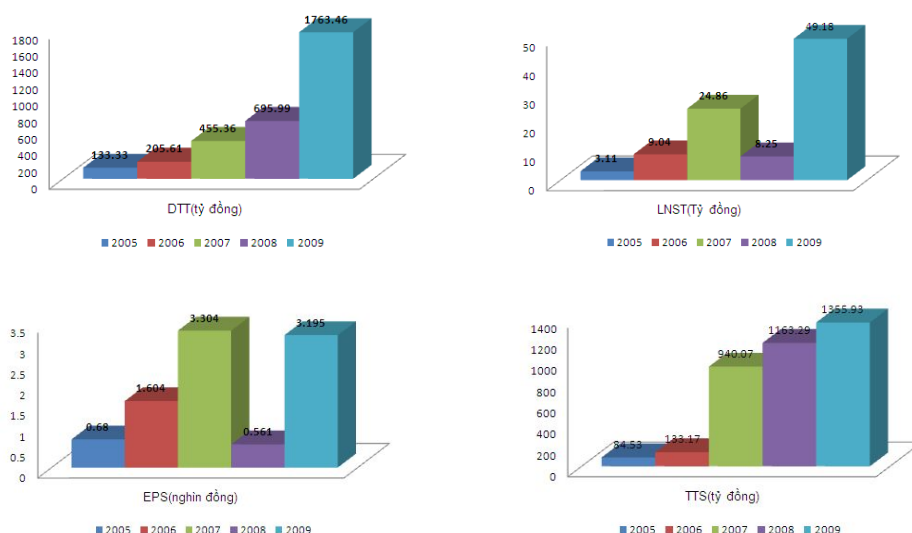
- Sản xuất, thi công và kinh doanh sản phẩm mộc và trang trí nội thất
- Sản xuất, thi công, lắp đặt và kinh doanh nhôm kính
- Tư vấn xây dựng, thiết kế kiến trúc và kết cấu công trình
- Kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng

Thị trường

Các công trình xây dựng tập trung tại khu vực Tp.HCM, Nha Trang, Long An, Đà Nẵng v.v... các công trình do HBC làm chủ đầu tư là các khu chung cư cao cấp, khu nghỉ dưỡng phục vụ khách du lịch, các tòa nhà cho thuê có uy tín và chất lượng. Các sản phẩm cửa, đồ gỗ, trang thiết bị nội thất các công trình nhà ở cao cấp, resort, và các công trình công nghiệp tại khu vực Tp.HCM, Nha Trang v.v...

Hoạt động kinh doanh

Biểu đồ 2: Tình hình doanh thu và lợi nhuận qua các năm



Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2009 CTCP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình

Năm 2008

Là một năm đầy khó khăn thử thách, khó khăn kinh tế trong nước và thế giới đã ảnh hưởng đến nhiều ngành kinh tế, đặc biệt là lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản. Do đó, năm 2008, doanh thu và lợi nhuận năm 2008 giảm mạnh so với năm 2007 (mặc dù 3 năm liên tiếp 2005, 2006, 2007 doanh thu và lợi nhuận đều tăng cao).

Năm 2009

Cùng với việc nhận hàng loạt công trình lớn có quy mô kỹ thuật cao, HBC tập trung chú trọng quan tâm đến yếu tố chất lượng sản phẩm và xây dựng chiến lược sản phẩm để đáp ứng nhu cầu của khách hàng và thị trường. Doanh thu và lợi nhuận năm 2009 đã tăng đáng kể và lấy lại được mức tăng trưởng trước năm 2008.

Năm 2010

Công ty dự kiến triển khai nhiều dự án xây dựng, tư vấn thiết kế v.v hứa hẹn mang lại nhiều lợi nhuận. Dự kiến lợi nhuận năm 2010 đạt 95 tỷ đồng, tăng 93% so với năm 2009.

Bảng 6: Một số chỉ tiêu doanh nghiệp cùng ngành năm 2009

	HBC	BCE	HDC	BCI
TTS (Tỷ đồng)	1,355.935	390.368	1,015.985	3,024.611
VCSH (Tỷ đồng)	535.490	223.800	378.470	1,189.220
VĐL (Tỷ đồng)	151.195	200.000	135.000	542.000
DTT (Tỷ đồng)	1,770.398	273.175	572.659	441.273
LNST (Tỷ đồng)	47.076	34.626	190.448	207.030
LNST/DTT (%)	2.66	12.68	33.26	46.92
LNST/VĐL (%)	31.14	17.31	141.07	38.20
ROA (%)	3.47	8.87	18.75	6.84
ROE (%)	8.79	15.47	50.32	17.41

Nguồn: HBS Research

So với một số doanh nghiệp cùng ngành (xây lắp kinh doanh và kinh doanh bất động sản), HBC là một trong những công ty rất có uy tín. Thương hiệu Hòa Bình được nhiều người biết và tín nhiệm, một số khách hàng, đối tác có tên tuổi trên thị trường cũng khá hài lòng về chất lượng cũng như tiến độ xây dựng của HBC như: Tổng công ty xây dựng Hà Nội, Tổng công ty xây dựng Sài Gòn v.v...

So sánh hiệu quả hoạt động của HBC với các doanh nghiệp cùng ngành đang niêm yết trên hai sàn giao dịch chứng khoán, HBC có tình hình hoạt động tài chính khá lành mạnh. Tuy nhiên so sánh với một vài doanh nghiệp lớn như HDC và BCI, khả năng đầu tư và khả năng sử dụng vốn chủ sở hữu thông qua ROA và ROE thì HBC vẫn thấp hơn so với các doanh nghiệp này.

DỰ ÁN

Các dự án HBC có tỷ lệ góp vốn >50%

Dự án 1: Cụm công nghiệp Nhị Thành – Long An



- Qui mô: 125 ha

- Góp vốn: 62.7 tỷ đồng (chiếm 55%)
- Tiến độ: đã hoàn tất thủ tục pháp lý đầu tư, đã có giấy phép xây dựng; đã hoàn thành việc giải tỏa, đền bù; đang triển khai thi công hạ tầng

Dự án 2: Khu Long Thới – Nhà Bè

- Qui mô: diện tích khu đất 29,698 m²; diện tích đất thực hiện: 15,000 m²; diện tích sàn xây dựng 75,000 m², gồm 1,000 căn hộ
- Giá trị đầu tư: 57.1 tỷ đồng (tính đến ngày 31/12/2009)

Dự án 3: Khu đất Thanh Xuân, Quận 12

- Qui mô: diện tích khu đất 10,278 m²
- Tiến độ: đã thanh toán xong tiền đất
- Giá trị đầu tư: 20.7 tỷ đồng (tính đến ngày 31/12/2009)

Dự án 4: Khu an dưỡng Anantara Lăng Cô – Thừa Thiên Huế



- Qui mô: diện tích toàn khu 78,988 m², gồm 56 căn biệt thự cao cấp với 81 phòng
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 150 tỷ (tỷ lệ góp vốn 95%)
- Tiến độ : đã làm đường liên thông từ bên ngoài vào trong dự án

Một số dự án khác:

- Dự án Khu BOT cầu An Hải, Phú Yên
- Dự án khu chung cư cao tầng tại xã Phước Lộc, Nhà Bè, TP.HCM (diện tích khu vực 44,404 m²)
- Dự án khu đất Nhơn Đức, Nhà Bè (diện tích khu đất 8,518 m²)
- Dự án trồng rừng Đắc Lắc, giá trị đầu tư đến ngày 31/12/2009 là 9.4 tỷ đồng

Các dự án HBC có tỷ lệ tham gia góp vốn <50%

Dự án 1: Khu dân cư Bình An, Quận 8, TP.HCM

- Qui mô: diện tích đất 23,305 m², diện tích sàn xây dựng 97,000 m², gồm 18 tầng, 736 căn hộ
- Tỷ lệ tham gia của HBC là 16.67%, vốn góp đến ngày 31/12/2009 là 21.8 tỷ đồng
- Tiến độ: đang triển khai thiết kế kỹ thuật và xin phép xây dựng



Dự án 2: Dự án khu phức hợp – khách sạn The Lighthouse – Nha Trang

- Qui mô : diện tích đất 6,525 m², diện tích đất xây dựng 93,900m²
- Góp vốn: 29.3 tỷ đồng tính đến ngày 31/12/2009 (HBC tham gia 8.5%)

Dự án 3: Dự án khu nhà ở Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP.HCM

- Qui mô: diện tích đất 10,502 m², diện tích sàn xây dựng 57,000 m², cao 15 tầng, gồm 380 căn hộ
- Góp vốn: HBC góp 49% giá trị, đã góp 10.7 tỷ tính đến ngày 31/12/2009
- Tiến độ: hiện nay dự án đã được phê duyệt qui hoạch chi tiết 1/500

Dự án 4: Khu dân cư Phước Kiến, Nhà Bè, TP.HCM

- Qui mô: diện tích khu đất 11.799 m², diện tích đất thực hiện dự án 5,772 m², diện tích sàn xây dựng 28,633 m³
- Góp vốn: HBC góp vốn 10%, hiện tại đã góp vốn 4.1 tỷ tính đến ngày 31/12/2009
- Tiến độ: đã thanh toán xong tiền đất, đang thiết kế và lập thủ tục đầu tư

Dự án 5: khu căn hộ cao cấp Thảo Điền, TP.HCM

- Qui mô: diện tích khu đất 7,136 m², diện tích xây dựng 47,102m², gồm 300 căn hộ
- Góp vốn: HBC tham gia 10%
- Tiến độ: đã được phê duyệt kế hoạch 1/500, đã nộp hồ sơ trình duyệt dự án tới Sở xây dựng chờ phê duyệt

NHẬN XÉT

Nhìn chung HBC là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây dựng có tình hình hoạt động tài chính lành mạnh. Đặc biệt, chúng tôi nhận thấy HBC cung cấp thông tin rất minh bạch, kịp thời về tình hình hoạt động kinh doanh của công ty.

*Năm 2010 HBC dự kiến phát hành 150,000 cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên với giá bằng mệnh giá. Hiện tại số lượng cổ phiếu lưu hành là 15.120 triệu cổ phiếu. Tính đến cuối năm 2010 số lượng cổ phiếu dự kiến của HBC là 15.270 triệu cổ phiếu. **Dự kiến năm 2010 lợi nhuận sau thuế của HBC là 95 tỷ đồng. Do đó EPS dự kiến năm 2010 ước tính là 6,221 đ/cp.***

Hiện tại P/E trung bình của ngành bất động sản vào khoảng 17 lần. Do kỳ vọng năm 2010, lợi nhuận sau thuế cao hơn đột biến so với năm 2010, mặc dù cơ sở để

thu được lợi nhuận lớn này là do lợi nhuận thu được từ các dự án của HBC, tuy nhiên để giảm thiểu rủi ro chúng tôi ước tính P/E hợp lý năm 2010 của HBC vào khoảng 11 – 12 lần. Do đó mức giá hợp lý năm 2010 của HBC vào khoảng 68,000 – 75,000 đ/cp.

Vì vậy so với mức giá hiện tại thì HBC là một cổ phiếu khá tiềm năng trong năm 2010.

KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và lưu hành trong HBS, các chi nhánh và các khách hàng. Báo cáo này không hướng tới hoặc có ý định phân phối cho bất cứ cá nhân hay tổ chức là công dân hoặc sống tại những khu vực và lãnh thổ mà việc phân phối, xuất bản hoặc sử dụng nó trái với quy định và pháp luật của khu vực hoặc lãnh thổ đó.

Báo cáo không được coi là mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính và nhu cầu đặc biệt của người nhận được bản báo cáo. Thông tin và ý kiến trong báo cáo không và không nên được coi là một đề nghị, khuyến nghị thúc đẩy mua/bán một chứng khoán cụ thể, các thương vụ đầu tư liên quan hoặc các hoạt động đầu tư khác.

Thông tin trong bản báo cáo được lấy từ những nguồn được coi là chính xác và hợp lý tại thời điểm phát hành bản báo cáo. Chúng tôi không đảm bảo rằng bản báo cáo bao hàm tất cả những thông tin nhà đầu tư yêu cầu. HBS hoặc các chi nhánh không đảm bảo các thông tin và ý kiến trong báo cáo là hoàn toàn chính xác, hợp lý, toàn diện và không có sai sót. HBS và chi nhánh không chịu trách nhiệm pháp lý về hậu quả thua lỗ hoặc thiệt hại về tài chính do sử dụng bản báo cáo này.

Các quan điểm thể hiện trong báo cáo là quan điểm cá nhân của người phân tích về chứng khoán hoặc công ty được phân tích. Người phân tích không phải chịu trách nhiệm trực tiếp hoặc gián tiếp về kết luận hoặc khuyến nghị cụ thể nào trong bản báo cáo.

Nhà đầu tư nên tự tiến hành việc thẩm định thông tin trong báo cáo, bao gồm cả xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu cụ thể, đồng thời tham khảo ý kiến của chuyên gia tư vấn tài chính của mình về các vấn đề luật pháp, kinh doanh, tài chính, thuế trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào liên quan tới các chứng khoán được nêu trong báo cáo.



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HÒA BÌNH
HBS – HỢP TÁC CÙNG PHÁT TRIỂN

34 Hai Bà Trưng – Quận Hoàn Kiếm – Hà Nội

Tel.: (84 4) 39368866;

HBS RESEARCH

Phụ trách Bộ phận Phân tích : Nguyễn Phúc Thịnh

thinhnp@hbse.com.vn

Chuyên viên phân tích : Nguyễn Đức Khánh
Nguyễn Thị Kiều
Lê Huy Cường

khanhnd@hbse.com.vn
kieunt@hbse.com.vn
cuonglh@hbse.com.vn