

UDC (HSX)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH

BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Giá hiện tại : 22,300 đ/cp

Giá dự kiến : 23,000 –
24,500 đ/cp

Lê Huy Cường - cuonglh@hbse.com.vn



NGÀY NIÊM YẾT
05/07/2010

Bảng 2: Một số chỉ số tài chính

CHỈ SỐ	
BV	10,342 đ
EPS dự kiến	1,439 đ
P/B dự kiến	2.224
P/E dự kiến	15.987

Nguồn: HBS Research

HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Bảng 1: Thông tin chung

Tên pháp định:	Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Tên viết tắt:	UDEC
Tên tiếng anh:	Urban Development and Construction Corporation
Vốn điều lệ	350,000,000,000 đồng
Trụ sở chính:	Số 37 Đường 3 Tháng 2, Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Điện thoại:	064.3 852 738/3 859 617
Fax:	064.3 859 618
Website:	http://www.udec.com.vn

Nguồn: BCB – CTCP Xây dựng và phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Bảng 3: Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

	2008	2009	Q1/2010
Tổng tài sản (tỷ đồng)	921.905	1,076.109	1,151.697
DTT(tỷ đồng)	454.637	358.959	66.712
LNST(tỷ đồng)	52.107	14.254	1.830
Cổ tức (%)		*	

Nguồn: BCB – CTCP Xây dựng và phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
(*): Lợi nhuận sau thuế năm 2009 còn lại để chia cổ tức là 4.1% trên vốn điều lệ, được giữ lại để chia cổ tức năm 2010

KẾ HOẠCH 2010-2012

Bảng 4: Một số chỉ tiêu kế hoạch

	2010	2011	2012
Vốn điều lệ	350.000	350.000	350.000
DTT (tỷ đồng)	828.395	952.654	1,095.552
LNST (tỷ đồng)	50.355	59.420	70.116
LNST/DTT (%)	6.08%	6.24%	6.40%
LNST/Vốn điều lệ (%)	14.39%	16.98%	20.03%
Cổ tức/ Vốn điều lệ (%)	12.00%	14.00%	14.00%

Nguồn: BCB – CTCP Xây dựng và phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH

Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu(gọi tắt là UDEC) tiền thân là Xí nghiệp Dịch vụ Xây lắp Côn Đảo.

Ngày 22/06/1995, Công ty được thành lập theo Quyết định số 388/QĐ.UBT của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Sau đó, Công ty được đổi tên thành Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Quyết định số 469/QĐ.UBT ngày 16/08/1996 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Năm 2008, Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tiến hành phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng thông qua hình thức đấu giá cổ phần.

Ngày 17/8/2009 Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chính thức chuyển sang hình thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần với tên gọi Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (UDEC), vốn điều lệ của công ty tại thời điểm này là 243.6 tỷ đồng

Trải qua 1 đợt phát hành tăng vốn điều lệ vào năm 2009 đã đưa tổng vốn điều lệ của Công ty hiện nay lên mức 350 tỷ đồng

LĨNH VỰC KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh chính:

- Đầu tư kinh doanh công trình đô thị; Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cảng thủy nội địa, kho bãi và các dịch vụ sau cảng; Kinh doanh nhà, bất động sản; Kinh doanh kho vận, giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu; Kinh doanh khai thác cảng biển;
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: Khách sạn; Kinh doanh các dịch vụ du lịch khác trong hoạt động kinh doanh khách sạn du lịch; Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế;
- Kinh doanh các sản phẩm dầu khí; Bảo dưỡng và sửa chữa các công trình, thiết bị dầu khí; Cung cấp vật tư, phương tiện dầu khí; Vận tải hành khách (kể cả vận chuyển khách du lịch); Vận tải hàng;
- Xây dựng nhà ở, công trình công nghiệp, công cộng, kỹ thuật hạ tầng (đường, cấp thoát nước, vệ sinh môi trường, chiếu sáng), đường điện cao thế 15KV – 25KV – 35KV, các công trình thủy lợi, đê kè có kết cấu bằng đất và vật liệu kiên cố, các công trình cảng, cầu, cống các loại;
- Dọn dẹp, tạo mặt bằng xây dựng (san lấp mặt bằng); Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; Sản xuất bê tông dự ứng lực, các kết cấu bê tông đúc sẵn, ống cống bê tông ly tâm, cột điện các loại; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ môi giới, tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản; Định giá và quản lý bất động sản;
- Tư vấn đầu tư.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Bảng 5: Cơ cấu cổ đông

Cổ đông	SL cổ đông	SL cổ phần	Tỷ lệ (%)
1. Cổ đông trong nước	385	34,780,000	99.37%
- Cá nhân	377	7,750,808	22.14%
- Tổ chức	8	27,029,192	77.23%
2. Cổ đông nước ngoài	12	220,000	0.63%
- Cá nhân	12	220,000	0.63%
- Tổ chức	0	0	0.00%
Tổng cộng	397	35,000,000	100.00%

Nguồn: BCB – CTCP Xây dựng và phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Bảng 6: Danh sách cổ đông lớn

STT	Cổ đông lớn	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
1.	Đại diện vốn Nhà nước của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	23,691,192	67.69%
	Đại diện: <i>Trịnh Hàng</i>	16,567,718	47.34%
	<i>Hồ Thanh Côn</i>	3,654,644	10.44%
	<i>Trần Thái Hòa</i>	3,468,830	9.91%
	Tổng cộng	23,691,192	67.69%

Nguồn: BCB – CTCP Xây dựng và phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

TRIỂN VỌNG NGÀNH

Trong những năm gần đây, Việt Nam được đánh giá là một trong những nền kinh tế tăng trưởng năng động nhất khu vực Châu Á – Thái Bình Dương cũng như trên thế giới với tốc độ tăng trưởng khá cao ở mức 7-8% và ổn định. Đặc biệt sau khi Việt Nam chính thức trở thành thành viên của WTO, ngày càng có nhiều tổ chức và cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam. Vì vậy cùng với sự phát triển này thì nhu cầu về nhà ở, nhu cầu đầu tư xây dựng của các doanh nghiệp, tổ chức cũng ngày càng tăng. Với sự phục hồi nhanh và dự báo tăng trưởng tốt của nền kinh tế trong tương lai cùng việc thu hút vốn đầu tư nước ngoài ngày càng tăng sẽ có ảnh hưởng đến sự phát triển của các ngành kinh tế nói chung và lĩnh vực BĐS nói riêng. Việt Nam sẽ có thêm nhiều dự án đầu tư xây dựng các khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, cao ốc văn phòng và căn hộ cao cấp, ... Mặt khác, với Quyết định số 76/2004/QĐ – TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15m² sàn vào năm 2010 và 20m² sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở trong căn hộ chung cư cao tầng. Đó là những tiềm năng cho triển vọng phát triển của ngành.

Theo dự kiến, xây dựng sẽ là một trong những lĩnh vực kéo tăng trưởng GDP của cả nước lên trong năm 2010 và cả trong những năm sắp tới. Trên thực tế,

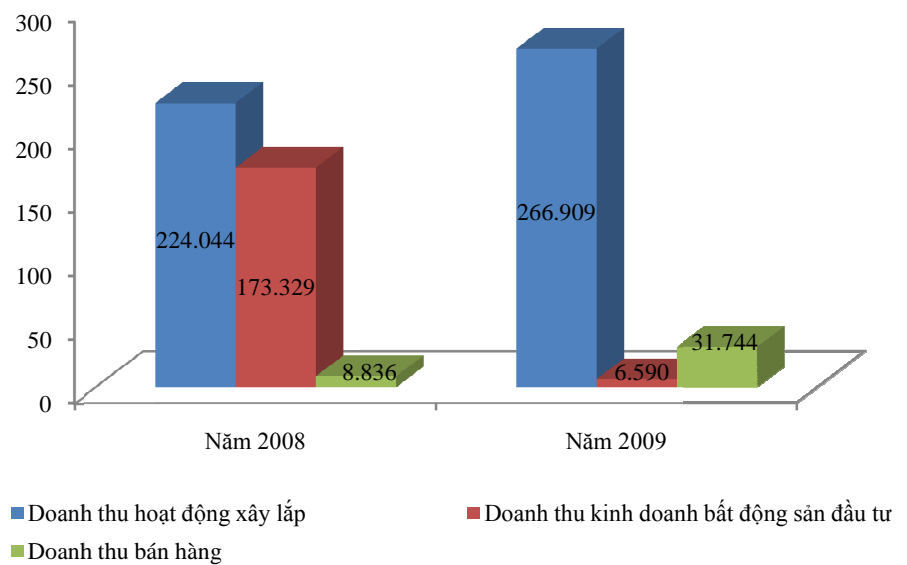
ngay từ những tháng đầu năm, lĩnh vực xây dựng đã có sự tăng trưởng khá ấn tượng. Chính sự phục hồi của ngành xây dựng và thị trường bất động sản đã góp phần thúc đẩy phát triển công nghiệp xây lắp.

Cùng với tốc độ đô thị hoá của cả nước, về trung và dài hạn, nhu cầu về bất động sản như nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, và các khu công nghiệp... sẽ vẫn còn cao nhằm đáp ứng việc mở rộng các đô thị cũng như tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh chóng cùng lúc với nền kinh tế trong nước tiếp tục tăng trưởng. Do đó có thể thấy triển vọng phát triển của ngành trong tương lai vẫn còn nhiều tiềm năng.

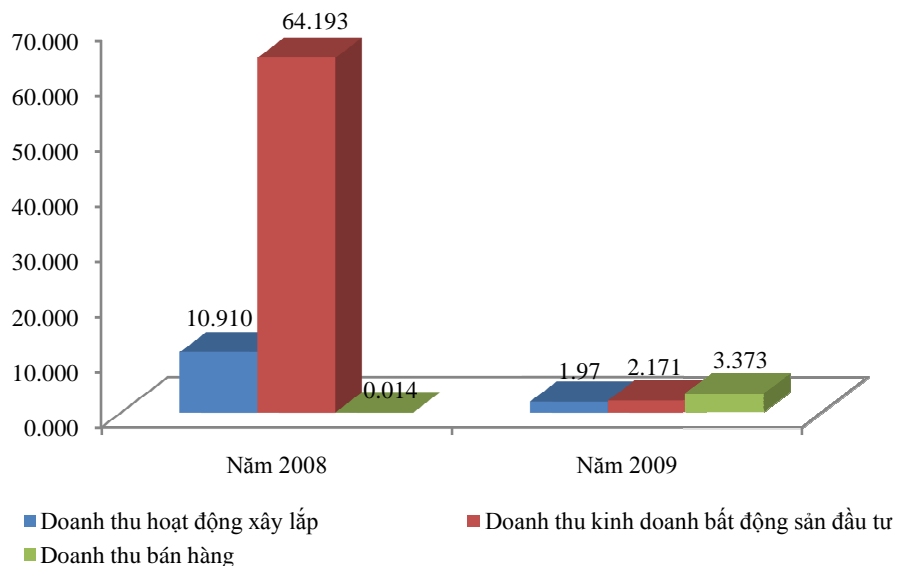
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình doanh thu, chi phí

Bảng 7: Doanh thu thuần (2008-2009)



Bảng 8: Lợi nhuận gộp (2008-2009)



Hoạt động chính của UDEC là kết hợp giữa kinh doanh nhà ở và xây lắp với doanh thu và lợi nhuận gộp chiếm tỷ trọng khá cao trong tổng doanh thu, lợi nhuận của Công ty (tỷ trọng lợi nhuận kinh doanh bất động sản đầu tư chiếm trên 70% tổng lợi nhuận gộp năm 2008). Xu hướng tập trung vào kinh doanh nhà, cao ốc được thể hiện rõ nét trong những năm gần đây như triển khai Dự án Cao ốc Bàu Sen, Cao ốc Bà Rịa, Khu dân cư, Khu biệt thự...Tuy nhiên, lợi nhuận gộp từ hoạt động này của UDEC giảm mạnh trong năm 2009. Nguyên nhân chủ yếu là do trong 02 năm 2008-2009, thị trường BĐS gần như đóng băng và rất bất ổn, UDEC cũng như các công ty BĐS khác đều gặp nhiều khó khăn trong việc kinh doanh. Ngoài ra, nguyên nhân còn do hiện nay UDEC cũng đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng các dự án lớn tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên chưa phát sinh doanh thu và lợi nhuận cao thời gian này. Tuy nhiên, theo kế hoạch Công ty, trong giai đoạn từ năm 2010 – 2015, doanh thu và lợi nhuận của UDEC sẽ có những đột biến hết sức khả quan từ việc nghiệm thu các dự án.

Bảng 9: Cơ cấu chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh(2008-2009)

Chi phí	2008		2009	
	Giá trị	% DT thuần	Giá trị	% DT thuần
Giá vốn hàng bán	331.093	81.51%	297.873	97.59%
- Hoạt động xây lắp	213.134	52.47%	265.084	86.84%
- Hoạt động kinh doanh BĐS đầu tư	109.136	26.87%	4.418	1.45%
- Hoạt động bán hàng	8.823	2.17%	28.371	9.29%
Chi phí tài chính	2.219	0.55%	2.370	0.78%
Chi phí QLDN	8.032	1.98%	12.724	4.17%
Chi phí khác	1.792	0.44%	0.650	0.21%
Tổng cộng	343.136	84.47%	313.617	102.74%

Nguồn: BCB – CTCP Xây dựng và phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Tỷ trọng Tổng chi phí/ Tổng doanh thu thuần của UDEC tăng dần qua các năm, các giai đoạn, từ 84,47% năm 2008 lên 102,74% năm 2009 do có sự gia tăng đáng kể các khoản mục giá vốn hàng bán và đặc biệt là chi phí quản lý doanh nghiệp. Trong hai năm 2008 và năm 2009, tỷ trọng giá vốn hàng bán so với doanh thu thuần tăng từ 81,51% năm 2008 lên 97,54% năm 2009 do sự tăng lên của giá cả các yếu tố đầu vào như xi măng sắt thép... dẫn đến chi phí xây dựng các công trình nhà ở, khách sạn, chung cư cao tầng,...tăng cao hơn những năm trước. Ngoài ra, do trong năm 2009, Công ty chuẩn bị giai đoạn cổ phần hóa vào tháng 08/2009 nên cách hạch toán chi phí quản lý doanh nghiệp cũng thay đổi so với giai đoạn trước. Điều này đã đẩy tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp so với doanh thu thuần tăng từ 1,98% năm 2008 lên 4,17% năm 2009.

Bảng 11: So sánh quy mô UDCE với một số công ty cùng ngành

Đơn vị : Tỷ đồng

Chỉ tiêu	UDC	PPI	HDC	BCI	DXG
Tổng tài sản	1,151.697	556.936	801.221	3,064.481	578.186
Vốn chủ sở hữu	361.961	235.236	261.980	1,216.883	138.939
Doanh thu thuần (2009)	358.958	277.031	309.411	456.587	95.850
Lợi nhuận sau thuế (2009)	14.254	32.149	77.326	207.357	38.141
Vốn điều lệ	350.000	100.148	154.757	542.000	156.000

Nguồn: Tổng hợp

So sánh với một số doanh nghiệp cùng ngành (xây lắp công trình và kinh doanh bất động sản) và hiện đã niêm yết trên sàn như: CTCP Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương (PPI), CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chánh (BCI), CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (HDC) và CTCP Dịch vụ và xây dựng Địa ốc Đất xanh (DXG) có thể thấy quy mô UDCE khá lớn về tổng tài sản, nguồn vốn, vốn điều lệ. Tuy nhiên khả năng tạo doanh thu lợi nhuận của công ty là không cao, và chưa thực sự tương xứng với quy mô Công ty.

Mặt khác UDCE tiền thân là doanh nghiệp thuộc UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có nhiều thuận lợi trong việc khai thác các quỹ đất thuộc tỉnh. Hiện tại, UDEC cũng đang là chủ đầu tư một số dự án vị trí thuận lợi tại TP. Vũng Tàu. Với kinh nghiệm đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở,.. UDEC đã tham gia thực hiện khá nhiều nhiều dự án xây dựng khu đô thị như: Dự án Khu nhà ở Á Châu, Chi cục thuế Bà Rịa, Khu công nghiệp Phú Mỹ 1, Trung tâm thương mại Bà Rịa,.... Các kinh nghiệm này sẽ giúp UDEC thực hiện các giai đoạn đầu tư dự án thuận lợi trong thời gian tới. Do đó nhìn chung có thể thấy UDEC cũng có một vị thế đáng kể trong số các công ty cùng ngành trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và trên phạm vi cả nước.

DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Dự án Khách sạn Golf Phú Mỹ



- Golf Phú Mỹ là khách sạn đạt tiêu chuẩn 4 sao diện tích 4.779m²
- Công trình được phân thành 3 khu chức năng chính là:
 - Khu sinh hoạt công cộng và dịch vụ (sảnh khách sạn, trưng bày triển lãm, hội họp, nhà hàng, dancing, karaoke, massage, bể bơi, sân tennis)
 - Khu văn phòng cho thuê (tầng 4)
 - Khối phòng nghỉ (tầng 5 đến tầng 12) gồm 96 phòng, trong đó có 28 phòng suite (phòng ba dạng căn hộ), 12 phòng suite (phòng đôi dạng căn hộ), 8 phòng suite (cao cấp) và 48 phòng đạt chuẩn.
- Chủ đầu tư: Công ty Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị (UDEC)
- Tổng mức đầu tư của dự án: trên 217 tỷ đồng
- Thời gian dự kiến hoàn thành: quý 3/2011

2. Dự án Chung cư Bàu Sen



- Diện tích khu đất: 9.767,3m²
- Diện tích đất xây dựng: 4.936,40m²
- Diện tích sàn xây dựng: 97.686m², trong đó:
 - Khối bệ (3 tầng và 1 tầng lửng) là hệ thống siêu thị, nhà hàng.
 - Khối tháp (22 tầng) là khối căn hộ
- Chiều cao: 25 tầng với 02 block.
- Chủ đầu tư: Công ty Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị (UDEC)
- Tổng mức đầu tư: 806,753 tỷ đồng
- Trạng thái dự án: Chính thức chào bán căn hộ vào tháng 4/2010 với mức giá 16 triệu đồng/m²
- Thời gian dự kiến bàn giao nhà : Dự án được khởi công vào tháng 3/2009, dự kiến đến đầu năm 2010 sẽ triển khai bán các căn hộ, và đến quý 3/2012 sẽ hoàn thành giao nhà cho khách hàng.

3. Dự án Khu Đô thị Nam quốc lộ 51



- Vị trí: Tọa lạc tại phường Long Hương, thị xã Bà Rịa.
- Tổng diện tích dự án: 50 ha
- Quy mô dự án: Gồm 540 căn liên kế, 180 nhà vườn, 29 căn biệt thự, chung cư 9-12 tầng có 6 đơn nguyên với 264 căn hộ, 01 trường PTTH, 01 trường THCS, 01 trường tiểu học, 02 nhà trẻ - mẫu giáo, trạm y tế, chợ, trung tâm văn hóa.
- Tổng vốn đầu tư: 152 tỷ đồng, trong đó UDEC hợp tác với Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam với tỷ lệ 50/50 và UDEC được ủy quyền làm chủ dự án
- Chủ đầu tư: Công ty Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị (UDEC)
- Tiến độ thực hiện: Kế hoạch khởi công vào quý 3/2010 và triển khai kinh doanh từ năm 2011

4. Dự án Khu biệt thự Long Hải



- Vị trí: Tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Mục đích đầu tư: Nhằm đáp ứng nhu cầu về loại hình nhà ở kết hợp nghỉ dưỡng cao cấp
- Quy mô dự án: gồm 76 căn biệt thự cao cấp
- Diện tích đất: 8 ha
- Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam, tỷ lệ vốn góp 50/50, trong đó UDEC được ủy quyền làm chủ dự án
- Tiến độ thực hiện: kế hoạch khởi công vào đầu quý 1/2011 và dự kiến tiến hành bán căn hộ vào năm 2011

5. Dự án Cao ốc Bà Rịa



- Vị trí: Tại phường Phước Trung, thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Mục đích đầu tư: Đáp ứng nhu cầu nhà ở cho cán bộ công nhân viên làm việc tại các cơ quan trong Trung tâm hành chính – chính trị tỉnh.
- Quy mô dự án: Gồm 21 tầng
- Diện tích đất: 1 ha
- Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam với tỷ lệ góp vốn 50/50 và UDEC được ủy quyền làm chủ đầu tư.
- Tiến độ thực hiện: Kế hoạch khởi công vào đầu quý 1/2011 và dự kiến bắt đầu bán căn hộ vào cuối năm 2011

6. Dự án Khu dân cư ngã 3 Lò Vôi



- Vị trí: Tại xã Phước Hưng và thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Mục đích đầu tư: cung ứng nhà ở với chất lượng vào cho người dân trong vùng kèm theo hệ thống trung tâm thương mại, bến xe...
- Quy mô dự án: gồm 399 căn nhà liền kề, 163 căn nhà vườn, 2 chung cư với 700 căn hộ, 1 siêu thị, 1 bến xe...
- Diện tích đất: 22 ha
- Tiến độ thực hiện: Kế hoạch khởi công vào đầu quý 4/2010 và dự kiến bán căn hộ vào quý 2/2011, thời gian hoàn thành dự án là 5 năm

7. Dự án Khu nghỉ dưỡng người cao tuổi



- Vị trí: Tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Mục đích đầu tư: phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng cao cấp
- Quy mô dự án: Gồm các biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, khu thể dục thể thao, khu tĩnh vô thức
- Diện tích đất: 125 ha
- Tiến độ thực hiện: Kế hoạch khởi công vào đầu quý 1/2012, và dự kiến bắt đầu đi vào khai thác kinh doanh từ năm 2014

8. Dự án Cảng thủy nội địa hạ lưu sông Ngọc Hà



- Vị trí: Thuộc xã Phước Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Mục đích đầu tư: Dự án được xây dựng theo quy hoạch tổng thể cảng thủy nội địa trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và đã được Bộ Giao thông vận tải thông qua, nhằm mục đích phục vụ việc trung chuyển hàng hóa từ các khu công nghiệp và các Nhà máy sản xuất trên địa bàn huyện Tân Thành đến các tỉnh trong phạm vi cả nước và xuất khẩu ra thế giới
- Diện tích đất: 60 ha
- Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam theo hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký kết, tỷ lệ góp vốn giữa 2 bên là 50/50 và Công ty được ủy quyền làm chủ dự án.

- Tiến độ thực hiện: Kế hoạch khởi công vào cuối năm 2011 và thời gian khai thác kinh doanh là năm 2014.

9. Dự án Cảng thủy nội địa Bà Rịa



- Vị trí: Thuộc phường Long Hương, thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Mục đích đầu tư: Phục vụ việc trung chuyển hàng hoá từ các khu công nghiệp và các Nhà máy trên địa bàn thị xã Bà Rịa, Long Điền, Đất Đỏ đến các Tỉnh trong nước và xuất khẩu ra các nước trên thế giới.
- Quy mô dự án: Gồm hệ thống cầu cảng, kho bãi, nhà điều hành cảng ...
- Diện tích đất: 47,5 ha
- Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam theo hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký kết, tỷ lệ góp vốn giữa 2 bên là 50/50 và Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam được ủy quyền làm chủ dự án.
- Tiến độ thực hiện: Kế hoạch khởi công vào cuối năm 2010 và thời gian đưa vào khai thác kinh doanh là năm 2013

10. Dự án Khu công nghiệp Láng Dài – Phước Long Thọ



- Vị trí: Thuộc huyện Đất đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Mục đích đầu tư: Bổ sung quỹ đất khu công nghiệp tập trung cho các nhà đầu tư đang có nhu cầu đầu tư tại Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu mà tỉnh đang còn thiếu hụt
- Diện tích đất: 650 ha
- Tiến độ thực hiện: Hiện UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã chấp thuận về chủ trương cho Công ty đầu tư, và trong giai đoạn chờ Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch Khu công nghiệp bổ sung. Khi được Thủ tướng Chính phủ bổ sung quy hoạch sẽ tiến hành đầu tư ngay dự án.

NHẬN ĐỊNH

- Căn cứ vào số liệu thu thập được về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận dự kiến của Công ty trong vòng 3 năm sắp tới (2010 – 2012), cũng như khả năng sinh lời từ khá nhiều các dự án mà Công ty đang tiến hành thi công thực hiện và có thể đem lại doanh thu bắt đầu từ năm 2011, thêm vào đó là vị thế, khả năng cạnh tranh khá tốt của Công ty trong số các công ty cùng ngành trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và cả nước. Mặt khác, xét trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đang trên đà phục hồi, hứa hẹn sẽ tăng trưởng trở lại trong những năm tới, điều này là cơ sở cho sự gia tăng nhu cầu đầu tư của xã hội kéo theo nhu cầu xây dựng, nhà ở, cao ốc, phát triển khu đô thị. Ngoài ra, có thể thấy thị trường bất động sản trong khoảng thời gian gần đây là khá sôi động và hiện đang có xu hướng dịch chuyển dòng vốn sang các tỉnh thành phía Nam, do đó với ưu thế đang sở hữu khá nhiều các dự án xây dựng các khu chung cư, cao ốc, biệt thự ... hứa hẹn doanh thu lợi nhuận của công ty trong các năm sắp tới sẽ còn có thể tăng cao. Do đó, chúng tôi cho rằng tiềm năng tăng trưởng, phát triển của UDEC trong ngắn và trung hạn là tương đối tốt và tiềm ẩn khả năng sinh lời mang tính đột biến cao.
- Mặt khác theo tính toán của chúng tôi, PE dự kiến của cổ phiếu trong nhóm ngành xây dựng, quản lý kinh doanh bất động sản vào khoảng 16 lần. Vì vậy xuất phát từ những nhận định ở trên, chúng tôi kỳ vọng mức P/E của cổ phiếu UDC trong năm 2010 đạt mức **16 - 17 lần**. Do đó, với mức EPS dự kiến trong năm 2010 là **1,439 đồng**, thì mức giá hợp lý cho cổ phiếu UDC sẽ dao động quanh mức: **23,000 - 24,500 đồng/cổ phiếu**.

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 mà 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 Thị Kiều Lê Huy Cường Trịnh Ngọc Duyên	kieunt@hbse.com.vn cuonglh@hbse.com.vn duyennt@hbse.com.vn