

PTL (HSX)

CTCP ĐẦU TƯ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ DẦU KHÍ

Giá hiện tại: 13,700 đ/cp

Giá hợp lý: 14,000 – 16,000 đ/cp

Trịnh Ngọc Duyên – duyetn@hbse.com.vn

Lê Huy Cường - cuonglh@hbse.com.vn



NGÀY NIÊM YẾT
22/09/2010

Bảng 2: Một số chỉ số tài chính

CHỈ SỐ	
BV	11,179 đ/cp
EPS dự kiến	1,112 đ/cp
P/E dự kiến	12.316
P/B dự kiến	1.226

Nguồn: HBS Research

HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Bảng 1: Thông tin chung

Tên pháp định:	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị dầu khí
Tên tiếng anh:	Petro Capital Infrastructure Investment JSC
Vốn điều lệ	1,000.00 tỷ đồng
Trụ sở chính:	16 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP HCM
Điện thoại:	(84-8) 3 9309 889
Fax:	(84-8) 3 9309 879
Website:	http://www.petroland.com.vn

Nguồn: Bản cáo bạch - Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị dầu khí

Bảng 2: Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

	2008	2009	9T/2010
Tổng tài sản (tỷ đồng)	989.123	1,122.56	1,539.62
DTT(tỷ đồng)	1.172	5.423	369.976
LNST(tỷ đồng)	29.033	12.764	71.226
Khả năng thanh toán ngắn hạn	26.71	2.16	8.03
Khả năng thanh toán nhanh	26.67	2.15	4.00
Hệ số nợ/TTS (%)	2.34%	13.08%	26.28%
Vòng quay hàng tồn kho	-	4.07	0.57
Vòng quay tổng tài sản	-	0.01	0.28
LNST/DTT (%)	2476.28%	235.36%	19.25%
LN thuần từ hđkd/DTT (%)	3443.57%	285.73%	26.37%
ROE (%)	3.00%	1.31%	6.77%
ROA (%)	5.87%	1.21%	5.41%
Cổ tức (%)	0%	0%	-

Nguồn: Bản cáo bạch - Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị dầu khí

	2010	2011
Vốn điều lệ thực góp	1,000.00	1,000.00
DTT (tỷ đồng)	1,000.00	1,200.00
LNST (tỷ đồng)	111.233	131.000
LNST/DTT (%)	11.12%	10.92%
LNST/Vốn điều lệ (%)	11.12%	13.10%
Cổ tức/ Vốn điều lệ (%)	10%	11%

Nguồn: Bản cáo bạch - Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị dầu khí

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH

Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị dầu khí (PETROLAND) tiền thân là Ban Quản lý dự án các công trình xây dựng phía Nam trực thuộc Tổng Công ty Dầu khí Việt Nam, được thành lập theo Quyết định số 3645/QĐ-DKVN ngày 17 tháng 11 năm 2006 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Dầu khí Việt Nam (nay là Tập đoàn Dầu khí Việt Nam) và chính thức đi vào hoạt động từ ngày 01/01/2007.

Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (PETROLAND) được thành lập trên cơ sở chuyển đổi từ Ban Quản lý các dự án công trình xây dựng phía Nam thành Công ty cổ phần với 5 cổ đông sáng lập là Tập đoàn Dầu khí Việt Nam (Petrovietnam), Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC), Cty TNHH1 thành viên TM Dầu khí (Petechim), Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật TPHCM (CII), Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV).

PETROLAND chính thức hoạt động từ ngày 01/11/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008269 cấp ngày 29/10/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh, với 6 cổ đông sáng lập là Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC), Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC), Tổng Công ty Dầu Việt Nam (PV Oil), Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật TPHCM (CII), Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), Công ty Cổ phần đầu tư Tài chính Công Đoàn (PVFI).

Bảng 4: Danh sách các công ty con, công ty liên kết với PTL

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Vốn góp (tỷ đồng)
1	CTCP Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	175.0	90.00%	157.50
2	CTCP Đầu tư Dầu khí Nha Trang	300.0	41.67%	125.01

Nguồn: Bản cáo bạch - Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị dầu khí

LĨNH VỰC KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh chính:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh các khu đô thị mới, khu nhà ở; văn phòng cho thuê; trung tâm thương mại, tài chính, khách sạn; hạ tầng kỹ thuật đô thị và các dịch vụ khác có liên quan;
- Đầu tư xây dựng, quản lý vận hành và kinh doanh khai thác các khu công nghiệp dầu khí; khu công nghiệp sử dụng khí thiên nhiên và các khu công nghiệp khác;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cảng biển, cảng sông; kho chứa xăng dầu, khí và hóa chất;
- Tư vấn đầu tư xây dựng, tư vấn quản lý dự án; điều hành quản lý và khai thác kinh doanh các dự án;
- Kinh doanh bất động sản, vật tư, thiết bị xây dựng;
- Thực hiện đầu tư tài chính, mua bán cổ phần, liên doanh trong và ngoài nước để triển khai các dự án đầu tư;
- Kinh doanh các ngành nghề khác phù hợp với quy định của pháp luật mà Hội đồng quản trị xét thấy có lợi cho Công ty.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Bảng 5: Cơ cấu cổ đông

STT	Cổ đông	SL cổ đông	SL cổ phần	Tỷ lệ (%)
1.	Cổ đông Nhà nước	01	8,000,000	8.00%
Thành viên HĐQT, Ban				
2.	Giám đốc, Ban kiểm soát, KTT	04	230,085	0.23%
3.	Cổ đông trong Công ty	28	411,400	0.41%
	Cổ đông ngoài Công ty:	2,155	91,358,515	91.36%
	- Cổ đông trong nước	2,150	91,151,271	91.15%
	+ Tổ Chức	15	64,959,068	64.96%
	+ Cá nhân	2,135	26,192,203	26.19%
	- Cổ đông nước ngoài	5	207,244	0.21%
	+ Tổ Chức	0	0	0
	+ Cá nhân	5	207,244	0.21%
	Tổng cộng	2,188	100,000,000	100.00%

Nguồn: Bản cáo bạch - Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị dầu khí

Bảng 6: Danh sách cổ đông lớn

STT	Cổ đông lớn	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
1.	Ngân hàng Đầu tư phát triển Việt Nam (BIDV)	8,000,000	8.00%
2.	Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CII)	8,500,000	8.50%
3.	Tổng Công ty Dầu Việt Nam (PV Oil)	9,000,000	9.00%
4.	Tổng Công Ty Tài Chính Cổ Phần Dầu Khí Việt Nam (PVFC)	10,000,000	10.00%
5.	Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam(PVC)	28,448,400	28.45%

Nguồn: Bản cáo bạch - Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị dầu khí

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. 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, ... Đó là những tiềm năng cho triển vọng phát triển của ngành.

Dưới đây là một số dự báo về triển vọng thị trường:

- Thị trường nhà ở

Nhu cầu nhà ở sẽ tăng trong giai đoạn 2011 – 2015: Dự báo trong năm 2011, nhu cầu mua nhà sẽ tăng đáng kể. Thứ nhất, do giá nhà đất hiện nay đã giảm, còn 40 - 60% so với trước. Thứ hai, nhiều dự án ở thành phố Hồ Chí Minh và các thành phố lớn khác sẽ triển khai và tiến đến bù lên tới hàng chục ngàn tỷ đồng sẽ chảy vào thị trường bất động sản. Cuối cùng, kinh tế hồi phục sẽ góp phần tích cực làm cho nhu cầu mua nhà tăng.

- Thị trường cao ốc văn phòng

Giai đoạn 2011 - 2015, sự hồi phục của nền kinh tế và đầu tư nước ngoài tăng sẽ góp phần làm tăng nhu cầu văn phòng cho thuê. Tuy nhiên, năm 2011 nhu cầu văn phòng cho thuê chỉ có thể tăng nhẹ và sau đó tăng nhiều hơn vào những năm sau. Theo dự báo của các chuyên gia, Quận 7 và Quận 2 sẽ nổi lên như là nơi thường trú của các công ty, tập đoàn kinh doanh mới.

- Thị trường về trung tâm thương mại

Nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh thương mại tăng: các chuyên gia cho rằng nhu cầu về mặt bằng kinh doanh thương mại đang có xu hướng tăng. Có một số cơ sở để đưa ra nhận định trên. Trước hết, thị trường bán lẻ của Việt Nam đang rất tiềm năng. Thêm nữa, các tập đoàn bán lẻ nước ngoài sẽ đầu tư vào Việt Nam và nhu cầu thuê mặt bằng sẽ tăng cao.

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

- Hoạt động kinh doanh chính:

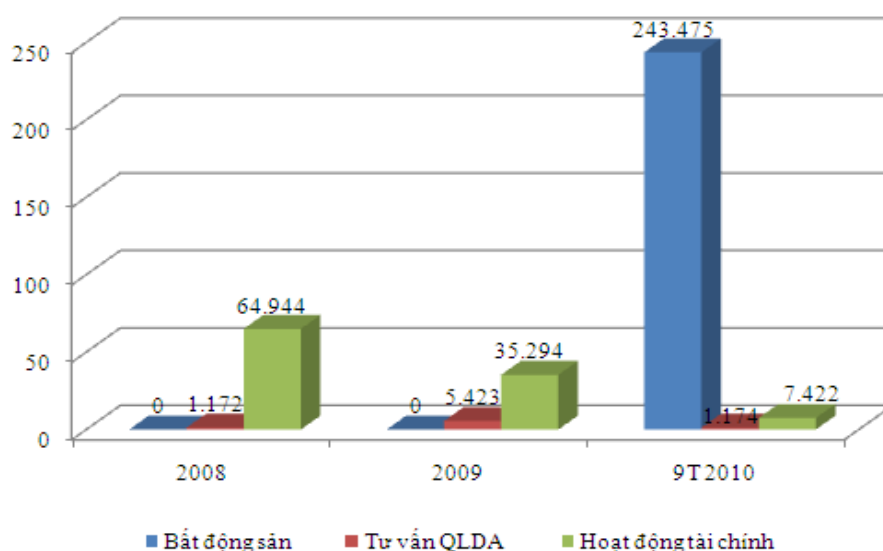
Petroland hoạt động trong 2 mảng chính là kinh doanh bất động sản và tư vấn quản lý dự án:

- Kinh doanh bất động sản: Petroland thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư vào các dự án khu dân cư, khu đô thị và văn phòng.
- Tư vấn quản lý dự án: Đây là một hoạt động mang tính truyền thống của Petroland từ khi còn là Ban Quản lý dự án các công trình xây dựng phía Nam trực thuộc Tổng Công ty Dầu khí Việt Nam. Đây cũng là mảng hoạt động tạo doanh thu ổn định cho Công ty.

- Tình hình doanh thu, chi phí:

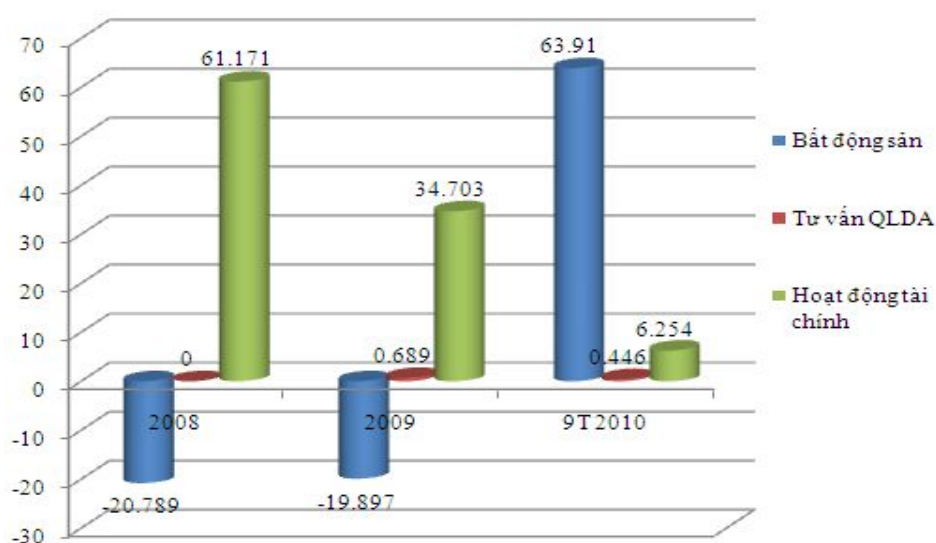
Công ty mới thành lập và đi vào hoạt động từ cuối năm 2007, các dự án của Công ty đang trong quá trình triển khai, chưa hoàn thành nên chưa được ghi nhận doanh thu. Do đó, trên báo cáo tài chính 2008-2009, doanh thu của Công ty chỉ bao gồm doanh thu từ hoạt động tư vấn quản lý dự án và hoạt động tài chính.

Biểu đồ 1: Tình hình Doanh thu (2008-9T/2010)



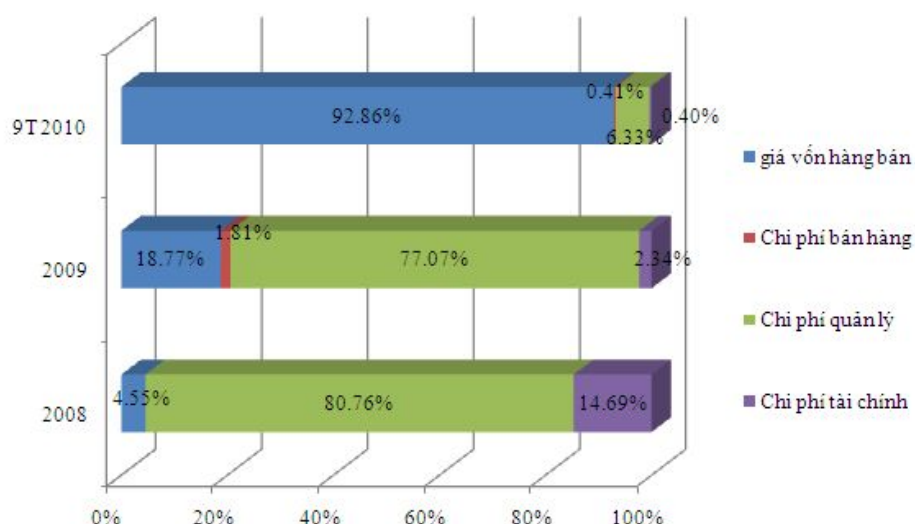
Nguồn: Báo cáo bạch - Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị dầu khí

Biểu đồ 2: Tình hình Lợi nhuận gộp (2008-9T/2010)



Nguồn: Báo cáo bạch - Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị dầu khí

Biểu đồ 3: Tình hình chi phí (2008-9T 2010)



Nguồn: Bản cáo bạch - Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị dầu khí

Cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới năm 2008 đã tác động lớn đến nền kinh tế Việt Nam cũng như lĩnh vực bất động sản. Đây cũng là thời kỳ Petroland được thành lập và đi vào hoạt động với lĩnh vực hoạt động mới là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Đây là lĩnh vực hoạt động đòi hỏi vốn đầu tư lớn, thời gian thực hiện kéo dài, doanh thu chưa được ghi nhận nên chi phí hoạt động chính của Công ty trong thời gian qua là chi phí quản lý. Giá vốn hàng bán thể hiện trong báo cáo tài chính 2008-2009 là giá vốn hàng bán của hoạt động tư vấn quản lý dự án.

Trong 9 tháng đầu năm 2010, doanh thu thuần của PTL tăng vọt là do doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản lên tới 243.48 tỷ đồng (Công ty ghi nhận doanh thu từ các dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng, Tòa nhà Văn phòng 16 Trương Định, Chung cư Petroland – quận 2, Chung cư Mỹ Phú – quận 7,...). Kết thúc 9 tháng đầu năm 2010, lợi nhuận sau thuế của PTL đạt 71.226 tỷ đồng gấp 5.58 lần LNST năm 2009.

VỊ THẾ CÔNG TY

Bảng 7: So sánh quy mô Petroland với một số công ty cùng ngành

Đơn vị : Tỷ đồng

Chỉ tiêu	PTL	DLG	HDC	LCG
Tổng tài sản	1,229.115	1,010.438	1,057.810	1,580.301
Vốn chủ sở hữu	1,072.071	374.390	280.598	1,102.111
Doanh thu thuần (2009)	5.443	571.641	309.411	635.861
Lợi nhuận sau thuế (2009)	12.764	21.875	77.325	218.344
Vốn điều lệ	1,000.000	291.000	154.757	374.999

Nguồn: Tổng hợp

So sánh với một số công ty cùng ngành (Bất động sản) như: CTCP Tập đoàn Đức Long Gia Lai (DLG), CTCP Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng tàu (HDC), CTCP Licogi 16 (LCG) có thể thấy quy mô Công ty (về tài sản, vốn chủ sở hữu,

vốn điều lệ) khá lớn. Tuy nhiên về khả năng tạo doanh thu và lợi nhuận của công ty giai đoạn 2007 – 2009 lại tương đối yếu so với quy mô vốn và tài sản, chủ yếu là do trong giai đoạn này các dự án Công ty mới đang triển khai nên chưa có doanh thu từ bất động sản mà chỉ có doanh thu từ hoạt động quản lý dự án và hoạt động tài chính. Tuy nhiên, từ năm 2010, công ty sẽ ghi nhận doanh thu từ các Dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng, Tòa nhà Văn phòng 16 Trương Định, Chung cư Petroland - Quận 2, Chung cư Mỹ Phú – Quận 7, v.v... Do đó doanh thu và lợi nhuận của Petroland trong thời gian tới nhiều khả năng sẽ lớn hơn nhiều so với 2 năm vừa qua. Theo đó chúng tôi cho rằng với tiềm lực lớn mạnh về quy mô tài sản, nguồn vốn, Petroland sẽ nhanh chóng cải thiện được vị thế của mình trong thời gian tới.

DỰ ÁN

A. Kinh doanh bất động sản

1. Dự án Trung Tâm Tài chính Thương mại Dầu khí Phú Mỹ Hưng – Petroland Tower



- Địa điểm xây dựng: Lô C6A-01, Khu Đô thị mới Phú Mỹ Hưng, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (Petroland).
- Tỷ lệ góp vốn: 100%
- Mục tiêu của dự án: Xây dựng một trung tâm giao dịch tài chính, thương mại kết hợp căn hộ cao cấp.
- Quy mô dự án:
 - Diện tích đất xây dựng : 2.975m²
 - Diện tích sàn xây dựng : 57.081,39m²
 - Chiều cao công trình : 30 tầng + 3 tầng hầm & 01 tầng kỹ thuật.
 - Tổng mức đầu tư : 1003 tỷ đồng.
- Giá bán dự kiến:

- Văn phòng cho thuê: 2.000 USD/m².
- Căn hộ: 2.200 USD/m²
- Một số chỉ tiêu tài chính
 - Doanh thu dự kiến: 1.200 tỷ đồng
 - Chi phí dự kiến: 975 tỷ đồng
 - Lợi nhuận dự kiến: 225 tỷ đồng
 - NPV của dự án: 175 tỷ đồng
 - IRR của dự án: 17,9%
- Nguồn vốn: Vốn tự có, vốn vay và vốn ứng trước của khách hàng.
- Tiến độ thực hiện dự án: dự kiến sẽ bàn giao và khánh thành vào tháng 3/2011.
- Tiến độ bán hàng:
 - Đến nay, toàn bộ 67 căn hộ đã ký kết thỏa thuận về việc mua nhà và đặt cọc.
 - Diện tích văn phòng đã cho thuê hoặc bán là 10.000m² (tương đương 9 tầng), chiếm tỷ lệ 38% tổng diện tích văn phòng.
 - Diện tích thương mại đã cho thuê hoặc bán là 1941,63 m², chiếm tỷ lệ 28% tổng diện tích thương mại.

2. Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Petroland tại Quận 2 – Tp.HCM



- Địa điểm xây dựng: Khu dân cư Thủ Thiêm, đường Nguyễn Duy Trinh, Quận 2, Tp.HCM.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (Petroland).
- Tỷ lệ góp vốn: 100%
- Mục tiêu của dự án: Xây dựng căn hộ chung cư để bán.
- Quy mô dự án:
 - Diện tích đất xây dựng: 2.622m² trong tổng DT khu đất : 7.124 m²
 - Diện tích sàn xây dựng: 43.000m² tương ứng với 380 căn hộ.
 - Chiều cao công trình: 18 tầng + 01 tầng hầm.

- Tổng mức đầu tư: 422,2 tỷ đồng.
- Nguồn vốn: Vốn tự có, vốn vay và vốn huy động của khách hàng.
- Một số chỉ tiêu tài chính:
 - Doanh thu dự kiến: 437 tỷ đồng
 - Chi phí dự kiến: 360 tỷ đồng
 - Lợi nhuận dự kiến: 77 tỷ đồng
 - NPV của dự án: 22 tỷ đồng
 - IRR của dự án: 34,45%
- Tiến độ thực hiện dự án: 4/2010 – 7/2011. Đến nay toàn bộ 380 căn hộ đã được ký kết thỏa thuận về việc mua nhà và đặt cọc.

3. Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Mỹ Phú tại Quận 7 – Tp.HCM



- Địa điểm xây dựng: đường Lâm Văn Bền, Q.7, Tp.HCM.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (Petroland).
- Tỷ lệ góp vốn: 90%
- Mục tiêu của dự án: Xây dựng căn hộ chung cư để bán.
- Quy mô dự án:
 - Diện tích đất xây dựng : 7.078m²
 - Diện tích sàn xây dựng : 51.000 m² . Tương ứng với 286 căn hộ.
 - Chiều cao công trình : 22 tầng + 01 tầng hầm.
 - Tổng mức đầu tư dự kiến: 650 tỷ đồng.
- Nguồn vốn: Vốn tự có, vốn vay và vốn huy động của khách hàng.
- Tiến độ thực hiện dự án: 5/2010 – 11/2011

4. Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Dầu khí tại Tp.Vũng Tàu



- Địa điểm xây dựng: Quốc Lộ 51B, P.11, Tp.Vũng Tàu
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (Petroland).
- Tỷ lệ góp vốn: 51%
- Mục tiêu của dự án: Xây dựng khu đô thị mới.
- Quy mô dự án:
 - Diện tích đất xây dựng : 69 hecta.
 - Tổng số nhân khẩu : 12.420 người / 3.105 hộ .
 - Tổng mức đầu tư : 1.500 tỷ đồng cho phần xây dựng cơ sở hạ tầng.
- Nguồn vốn: Vốn tự có, vốn vay và vốn huy động của khách hàng.
- Tiến độ thực hiện dự án: Dự kiến hoàn thành QII/2012

5. Dự án đầu tư xây dựng Sân Golf và khu biệt thự sinh thái Cam Ranh



- Địa điểm xây dựng: thôn Cù Hin, xã Cam Hòa, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa
- Chủ đầu tư: Công ty Petroland & các bên trong Liên doanh.

- Tỷ lệ góp vốn: 41,67%
- Mục tiêu của dự án: Xây dựng sân golf 36 lỗ, khách sạn du lịch 5 sao & Khu biệt thự sinh thái.
- Quy mô dự án:
 - Diện tích đất xây dựng : 171,9 hecta.
 - Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.270 tỷ đồng.
- Nguồn vốn: Vốn góp của các bên, vốn vay, vốn huy động của khách hàng.

6. Dự án đầu tư xây dựng Đường Vành Đai II – Tp.HCM



- Địa điểm xây dựng: Dự án đường vành đai 2 – phía Nam TPHCM là một phần của tuyến đường vành đai 2 khu vực TPHCM, từ nút giao tại đường Nguyễn Văn Linh (quận 7) đến nút giao Quốc lộ 50, qua cầu Phú Định đến Quốc lộ 1 ở khu công nghiệp Tân Tạo (quận Bình Tân).
- Chủ đầu tư: Công ty Petroland.
- Tỷ lệ góp vốn: 100%
- Mục tiêu của dự án: Xây dựng đường vành đai phía Nam Tp.HCM, góp phần cải tạo tình trạng giao thông của Thành phố, theo hình thức hợp đồng BT.
- Quy mô dự án:
 - Tổng chiều dài: L= 7,783 km
 - Tổng mức đầu tư dự kiến: 6.000 tỷ đồng. .
- Tiến độ thực hiện dự án: Giai đoạn 1 (2008-2010); Giai đoạn 2 (2011-2013).

7. Dự án đầu tư xây dựng Khu phức hợp Trung tâm Thương mại dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ cao cấp tại đường 30/4 –Tp. Vũng Tàu

- Tên dự án: Trung tâm thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp.
- Địa điểm xây dựng: đường 30/4 Tp. Vũng Tàu.
- Chủ đầu tư: Công ty Petroland và Công ty PVC-IC
- Tỷ lệ góp vốn: 35%
- Hình thức quản lý dự án: PTL tự quản lý dự án.
- Quy mô dự án: Bao gồm Khu đất 1: 5,104 m² và Khu đất 2: 11.011 m²
 Giai đoạn 1: triển khai thực hiện dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp trên Khu đất 1:
 - ✓ Diện tích đất xây dựng: 5.104 m²

- ✓ Diện tích sàn xây dựng: 104.567 m²
- ✓ Chiều cao công trình: 36 + 02 tầng hầm
- ✓ Tổng mức đầu tư dự kiến: 780 tỷ đồng
- Tiến độ thực hiện dự án: Đang lập phương án kinh doanh. Khởi công vào quý 2/2010.



Các dự án khác:

- **Khách sạn Petroland tại Tây Ninh:**

- ✓ Hình thức đầu tư: Hợp tác 4 đơn vị. Trong đó: PTL (50%), PVGAS (29%), PVFC (11%) VÀ Công ty Cơ khí Tây Ninh (10%).
- ✓ Quy mô dự án: diện tích khu đất 1.2 ha; tổng diện tích xây dựng khoảng 2,510 m².
- ✓ Kết cấu dự án: 18 tầng nổi và 1 tầng hầm. Trong đó có 5 tầng được dung làm nơi cung cấp các dịch vụ: ngân hàng, quầy bar, spa, game... và 13 tầng còn lại dành cho khối khách sạn với 144 phòng ngủ.
- ✓ Thời gian thực hiện: 2010 - 2012

- **Khu đô thị mới Xuân Thới Sơn:**

- ✓ Diện tích khu đất: 59.4 ha bao gồm khu đất ở, khu đất công trình công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- ✓ Thời gian thực hiện: 2011. Dự kiến thực hiện trong 6 năm.
- ✓ Tổng mức đầu tư dự kiến: 2,250 tỷ đồng.

- **Dự án Cảng Hiệp Phước:**

- ✓ Diện tích khu cảng là 600,000 m².
- ✓ Chiều dài cầu cảng: 1,000 m. Năng lực đón nhận tàu có thiết kế tải trọng lên tới 50,000 DWT và tàu 70,000 DWT giảm tải.
- ✓ Mức đầu tư dự kiến: 7,000 tỷ đồng
- **Dự án Thăng Long:**
 - ✓ Hình thức đầu tư: liên kết giữa Công ty TNHH Bệnh viện đa khoa quốc tế Vũ Anh (20%) và PTL (79.9%) và cổ đông khác (0.1%).
 - ✓ Tổng chi phí đầu tư dự án khoảng 2,174 tỷ đồng.
 - ✓ Thời gian thực hiện: năm 2011.

B. Tư vấn quản lý dự án

1. Dự án đầu tư xây dựng Cao ốc văn phòng Dragon Tower



- Địa điểm: Khu đô thị Phú Long, Nguyễn Hữu Thọ, huyện Nhà Bè, Tp.HCM
- Quy mô dự án: 15 tầng, diện tích sàn xây dựng: 45,000 m²
- Tiến độ thực hiện dự án: 2009 – 2010.

Các dự án khác:

- *Khu phức hợp Chung cư cao ốc văn phòng số 02 Nguyễn Hữu Cánh, Tp Vũng Tàu.*
- *Trung tâm phân tích thị nghiệm và văn phòng làm việc Viện Dầu khí Việt Nam tại TP HCM.*
- *Nhà làm việc của Xí nghiệp xây lắp và Xí nghiệp dịch vụ Vietsopetro*
- *Thị công hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phát triển đô thị khu vực 2 và 3 Hậu Giang*
- *Cải tạo nhà khách Tập đoàn Dầu khí Việt Nam*
- *Khu phức hợp Petrosetco Tower*

NHẬN ĐỊNH

So với các doanh nghiệp khác trong ngành bất động sản thì PTL có quy mô khá lớn. Tuy nhiên do Công ty mới thành lập và các dự án của Công ty đang trong giai đoạn triển khai nên trong giai đoạn 2007 – 9 tháng đầu năm 2010 doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản thấp, hiệu quả sinh lợi của PTL còn hạn chế. Tuy nhiên, PTL có khả năng thanh toán cao và mức độ sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức thấp nên hạn chế rủi ro tài chính cho các cổ đông của PTL. Ngoài ra, PTL còn có rất nhiều dự án có quy mô lớn, tiềm năng và hứa hẹn sẽ mang lại lợi nhuận lớn cho công ty trong thời gian tới.

Phương pháp P/E:

Với dự kiến lợi nhuận sau thuế năm 2010 của PTL đạt 111.233 tỷ đồng. PTL không có kế hoạch tăng vốn trong thời gian cuối năm 2010 nên số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành năm 2010 của PTL là **100 triệu cổ phiếu**. Do đó, **EPS dự kiến năm 2010 của PTL đạt 1,112.33 đ/cp.**

Hiện nay, P/E trung bình ngành bất động sản vào khoảng 9.9 lần. Nếu so sánh với mặt bằng chung của ngành thì PTL có quy mô tương đối lớn, tỷ suất sinh lợi thấp nhưng có nhiều dự án tiềm năng nên chúng tôi ước **lượng P/E dự kiến của PTL vào khoảng 10 – 11 lần**. Vì vậy, so với mức P/E trung bình của ngành bất động sản thì giá của PTL có thể đạt được mức **11,000 – 12,000 đ/cp**

Phương pháp P/B:

Với số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành năm 2010 của PTL là **100.0 triệu cổ phiếu**, giá trị vốn chủ sở hữu tại ngày 30/9/2010 đạt **1,117.863 tỷ đồng** nên chúng tôi ước lượng giá trị sổ sách năm 2010 của PTL là **11,178.63 đ/cp.**

Hiện nay, P/B trung bình của ngành bất động sản vào khoảng 3.1 lần. Với những hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của PTL và những dự án mà công ty đang triển khai, chúng tôi ước lượng **P/B dự kiến của PTL vào khoảng 2 – 2.2 lần**. Vì vậy, so với mức P/B trung bình của ngành bất động sản thì giá của PTL có thể đạt được mức **22,000 – 24,500 đ/cp.**

Kết hợp 2 phương pháp:

Phương pháp P/E: 11,000 – 12,000 đ/cp

Phương pháp P/B: 22,000 – 24,500 đ/cp

Với tỷ lệ kết hợp 2 phương pháp P/E (70%) – phương pháp P/B (30%) thì giá của PTL có thể đạt mức **14,000 – 16,000 đ/cp.**

Như vậy, nếu so sánh với mặt bằng chung của ngành bất động sản thì giá của PTL sẽ có thể đạt được mức **14,000 – 16,000 đ/cp.**

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

Trưởng phòng Phân tích và Tư vấn : Nguyễn Phúc Thịnh thinhnp@hbse.com.vn

Chuyên viên phân tích : Vũ Thái Hà havt@hbse.com.vn
Nguyễn Thị Kiều kieunt@hbse.com.vn
Lê Huy Cường cuonglh@hbse.com.vn
Trịnh Ngọc Duyên duyentn@hbse.com.vn