

## NGÀNH CÔNG NGHIỆP

**Lĩnh vực:** Xây dựng

Mã ngành ICB: 2357

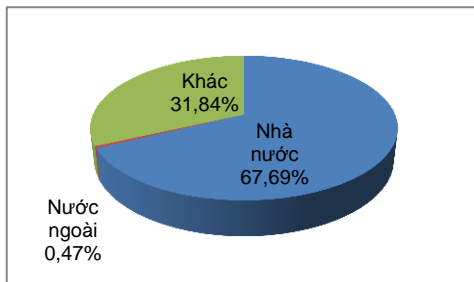
Bloomberg Ticker: UDC VN

Ngày cập nhật: 6/5/2011

### Chỉ tiêu thị trường

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Giá ngày 6/5/2011 (nghìn VNĐ)     | 7,8      |
| Khoảng giá 52 tuần (nghìn VNĐ)    | 7,8-25,2 |
| +/- 1 tuần qua                    |          |
| +/- 1 tháng qua                   |          |
| +/- 3 tháng qua                   |          |
| KLGDBQ 10 ngày                    | 173.992  |
| KLCPDLH (Tr.cp)                   | 35       |
| Vốn hoá (tỷ đồng)                 | 273      |
| Beta                              | 1,06     |
| Room còn lại của NGTTN (triệu cp) |          |
| Cơ cấu cổ đông                    |          |
| Nhà nước                          | 67,69%   |
| Nước ngoài:                       | 0,47%    |
| Khác                              | 31,84%   |

### Cơ cấu cổ đông:



Nguồn: VCBS

### Biểu đồ giá cổ phiếu



## TÓM TẮT NỘI DUNG ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN 2011

### Công ty CP Xây dựng & Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (UDECT)

**Bảng 1: Kết quả kinh doanh 2010 (đvt: tỷ đồng)**

| Chỉ tiêu             | 2010TH | 2010KH | %KH   | 2009  | %YoY  |
|----------------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Tổng doanh thu       | 473,1  | 828,4  | 57,1% | 401,0 | 18,0% |
| Lợi nhuận trước thuế | 34,3   | 67,1   | 51,0% | 23,4  | 46,4% |
| Lợi nhuận thuần      | 21,8   |        |       | 14,3  | 53,1% |

Nguồn: VCBS tổng hợp

**Bảng 2: Kế hoạch kinh doanh năm 2011 (đvt: tỷ đồng)**

| Chỉ tiêu             | 2011KH | 2010TH | %YoY   |
|----------------------|--------|--------|--------|
| Tổng doanh thu       | 817,5  | 473,1  | 72,8%  |
| Lợi nhuận trước thuế | 72,0   | 34,3   | 110,2% |
| Lợi nhuận thuần      | 53,6   | 21,8   | 145,4% |
| Tỷ lệ cổ tức         | 11,5%  | 3,75%  | 206,7% |

Nguồn: VCBS tổng hợp

### Kết quả hoạt động năm 2010

Kết thúc năm 2010, UDEC đạt tổng doanh thu (bao gồm doanh thu thuần, doanh thu tài chính và thu nhập khác) 473,1 tỷ đồng, tăng 18% YoY và đạt 57,1% KH. Lợi nhuận trước thuế đạt 34,3 tỷ đồng, tăng trưởng 46,4%, đạt 51% KH. Lợi nhuận thuần đạt 21,8 tỷ đồng tăng trưởng 53,1%.

Theo kế hoạch của công ty, nguồn thu chính năm 2010 dự định đến từ dự án chung cư Bàu Sen, tuy nhiên, do đến tháng 9/2010 công ty mới ký được hợp đồng tín dụng từ ngân hàng nên không thể triển khai dự án kịp với nhu cầu của thị trường. Ngoài ra, tình hình thị trường bất động sản năm 2010 cũng gặp nhiều khó khăn làm cho dự án Bàu Sen cũng không được chào đón nồng nhiệt như kế hoạch.

Bên cạnh đó hoạt động xây lắp cũng gặp nhiều khó khăn và cũng không đạt kế hoạch đề ra. Trong một số công trình, chủ đầu tư gặp khó khăn trong việc giải phóng mặt bằng nên công ty không thể tiến hành khởi công như gói thầu 5A quốc lộ 51B, công trình hạ tầng kỹ thuật xử lý chất thải Tóc Tiên. Ngoài ra, tiến độ một số công trình phải kéo dài do chủ đầu tư thay đổi loại vật tư như công trình cụm B1 TTHC tỉnh, công trình trường chuyên Lê Quý Đôn.

Nhìn chung, kết quả hoạt động của công ty có tăng trưởng phù hợp với mục tiêu tăng trưởng 10-12%/năm tuy nhiên kế hoạch năm 2010 đã không đạt được.

Cổ tức năm 2010 là 3,75%/mệnh giá, tương đương với 75% lợi nhuận đạt được năm 2010.

### Kế hoạch kinh doanh năm 2011

Trong ĐHCĐ, công ty đã thông qua thay đổi cấu trúc công ty với việc cổ phần hóa xí nghiệp Cầu đường và xí nghiệp Xây lắp trong đó công ty chỉ nắm giữ 51% vốn điều lệ,

Bảng danh sách các cổ đông lớn tại ngày 6/5/2011:

| Tên cổ đông    | Số cổ phần | Tỷ lệ SH (%) |
|----------------|------------|--------------|
| UBND tỉnh BRVT | 23,691,192 | 67.69        |

Nguồn: UDC

### Thông tin cơ bản

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tiền thân là Xí nghiệp Dịch vụ Xây lắp Côn Đảo. Năm 2009 công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần. Vốn điều lệ hiện tại của công ty là 350 tỷ đồng. Hoạt động kinh doanh chính của công ty hiện nay là kinh doanh và xây dựng nhà ở, xây dựng khu đô thị, xây dựng dân dụng, công trình giao thông... Công ty chuyên nhận thầu xây dựng công trình cho các chủ đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng nhà thô và phân lô bán, bán đất nền thương phẩm, khung nhà. Hiện nay công ty đang có khá nhiều dự án chung cư, cao ốc nhiều tầng đang triển khai tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như Dự án Cao ốc Bà Sen, dự án Khách sạn Phú Mỹ cao 16 tầng theo tiêu chuẩn 3 sao, .. Ngoài ra hoạt động bán hàng của công ty cũng chiếm tỷ trọng tương đối trong tổng doanh thu 10% và chiếm khoảng 45% lợi nhuận gộp trong năm 2009. Các sản phẩm chủ yếu của công ty là sản phẩm bê tông nhựa nóng, nhựa C15, nhựa C20, nhựa C25, vật tư, thiết bị và phương tiện dầu khí.

phần vốn còn chủ yếu sẽ bán cho cán bộ công nhân viên. Mục tiêu chính của việc tái cơ cấu là giải quyết mâu thuẫn trong quy trình quản lý các xí nghiệp và tạo động lực và trách nhiệm cho người lao động có thể hoạt động tích cực hơn.

Kế hoạch kinh doanh đặt ra cho năm 2011 theo chúng tôi là tương đối có tính thách thức. Tổng doanh thu theo kế hoạch là 817,5 tỷ đồng, tăng 72,8% YoY; lợi nhuận trước thuế dự kiến 72 tỷ đồng (tăng 101,2% YoY); lợi nhuận thuần ước đạt 53,6 tỷ đồng (tăng 145,4% YoY). Để thực hiện kế hoạch trên, ngoài việc phát triển hoạt động xây lắp, công ty sẽ tập trung đầu tư khai thác bốn dự án BĐS sau:

- Chung cư Bà Sen - tp Vũng Tàu: do không thành công trong năm 2010, công ty dự kiến sẽ định vị và xác định lại phân khúc của dự án, thực hiện quảng cáo tiếp thị, đổi tên thương mại cho dự án để bán sản phẩm trong năm nay. Hiện tại đã thi công xong sàn thứ tư. Đã bắt đầu bán trong tháng 4/2011, hiện tại công ty đã bán được 30%
- Khách sạn Golf Phú Mỹ: đã thi công xong phần thô và đang trong giai đoạn hoàn thiện, trang trí nội thất; dự kiến sẽ tiến hành khai thác kinh doanh trong tháng 9/2011.
- Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 – thị xã Bà Rịa: là một trong hai dự án trọng điểm sẽ được tập trung đầu tư trong năm, hiện tại đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 (tháng 7/2010) và đang hoàn chỉnh phương án đền bù giải tỏa. Dự kiến sẽ được khởi công xây dựng vào quý 3/2011 và nguồn thu sẽ bắt đầu từ cuối năm 2012
- Khu biệt thự biển Long Hải (Long Hai Beach Villa): cũng là một trong hai dự án trọng điểm được đầu tư trong năm, hiện tại vẫn trong giai đoạn tổ chức lập thiết kế cơ sở và kiểm kê thực địa, tuy nhiên do đất này do công ty mua nên không phải đền bù chỉ phải nộp tiền sử dụng đất. Dự kiến sẽ khởi công trong quý 4/2011 và bắt đầu có nguồn thu từ khoảng tháng 6/2011.

Cổ tức năm 2011 dự kiến là 11,5% cao gấp 3 lần mức cổ tức năm 2010.

### Đánh giá chung

Việc thay đổi cơ cấu bộ máy quản lý cũng như mạnh dạn điều chỉnh định vị lại dự án Bà Sen thể hiện sự năng động, thích ứng và không ngại thay đổi của ban lãnh đạo công ty. Trong điều kiện nền kinh tế đầy biến động và khó khăn như hiện nay, các phẩm chất này là rất cần thiết và sẽ là nhân tố quyết định sự thành bại cũng như khả năng vươn lên của công ty. Ngoài ra, việc đặt ra kế hoạch lợi nhuận năm 2011 tương đối cao cũng thể hiện tầm nhìn rất lớn của công ty.

Mặc dù vậy, về cơ bản, năm 2011 là năm không thuận lợi đối với nền kinh tế nói chung và đối với ngành bất động sản nói riêng. Do đó, tuy ban lãnh đạo công ty đã đưa ra các quyết định rất hợp lý, nhưng để đạt được kế hoạch kinh doanh trên, công ty sẽ gặp phải rất nhiều khó khăn và sẽ phụ thuộc rất nhiều vào điều kiện khách quan của nền kinh tế.

## KHUYẾN CÁO

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

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

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

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

## CÔNG TY CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM

### Trụ sở chính:

Tầng 12-17 tòa nhà Vietcombank,  
198 Trần Quang Khải, Hà Nội  
Tel: (84- 4) 39 367 516 / Fax: (84-4) 39 360 262  
Email: [Research@vcbs.com.vn](mailto:Research@vcbs.com.vn)  
Website: <http://www.vcbs.com.vn>

### Văn phòng HCM:

Lầu 1, Green Star, 70 Phạm Ngọc Thạch, Quận 3, Tp.HCM  
Tel: (84-8) 38 208 116  
Fax: (84-8) 38 200 770

### Trưởng phòng:

Nguyễn Đức Hải  
([ndhai@vcbs.com.vn](mailto:ndhai@vcbs.com.vn))

### Nhóm phân tích đầu tư:

Lê Thị Ngọc Anh  
([ltnanh@vcbs.com.vn](mailto:ltnanh@vcbs.com.vn))

Lê Thị Lệ Dung  
([ltldung@vcbs.com.vn](mailto:ltldung@vcbs.com.vn))

Nguyễn Vĩnh Nghiêm  
([nvnghiêm@vcbs.com.vn](mailto:nvnghiêm@vcbs.com.vn))

Nguyễn Thị Thanh Nga  
([nttnga-hcm@vcbs.com.vn](mailto:nttnga-hcm@vcbs.com.vn))

Quách Thùy Linh  
([qtlinh@vcbs.com.vn](mailto:qtlinh@vcbs.com.vn))

Ngô Mạnh Duy  
([nmduy@vcbs.com.vn](mailto:nmduy@vcbs.com.vn))

Trần Gia Bảo  
([tgbao@vcbs.com.vn](mailto:tgbao@vcbs.com.vn))

Lê Huyền Minh  
([lhminh@vcbs.com.vn](mailto:lhminh@vcbs.com.vn))