

Bài Đánh Giá Về:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HỒNG PHÁT



(Mã: HPR)

* * *

Vì sự thành công của nhà đầu tư

Tháng 05

Số 16

(Ngày 12 tháng 05 năm 2011)



I- GIỚI THIỆU CÔNG TY

Thông tin cơ bản:

Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HỒNG PHÁT

Trụ sở chính : 77-79 AA, Nguyễn Văn Cừ, P.An Bình, Q.Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

Điện thoại : (+84)-710 3.895.632 - 3.897.778 Fax : 0710.3.895.631

Website : www.hongphatct.com.vn

Mã CP : HPR

Sở giao dịch : HNX

Mệnh giá : 10.000 VND/cổ phiếu

Tổng số lượng niêm yết : 4.800.000 Cổ phần

Vốn điều lệ : 48.000.000.000 đồng

Ngành nghề kinh doanh:

- Đầu tư kinh doanh điện trung hạ thế
- Thi công xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường giao thông và hệ thống thoát nước
- Xây dựng thủy lợi, nạo vét kênh mương, san lấp mặt bằng
- Cho thuê kho bãi
- Đầu tư kinh doanh địa ốc, môi giới bất động sản và dịch vụ nhà đất
- Kinh doanh thương mại và các dịch vụ, nhà nghỉ, khách sạn
- Kinh doanh vật tư, nguyên vật liệu ngành xây dựng
- Đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư, khu công nghiệp
- Khai thác cát
- Hoạt động mua bán nợ
- Đầu tư tài chính các doanh nghiệp
- Kinh doanh, cho thuê cao ốc văn phòng
- Liên doanh liên kết, ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh
- Kinh doanh lương thực thực phẩm
- Kinh doanh phế liệu
- Đầu tư kinh doanh hoa viên, nghĩa trang và các dịch vụ liên quan
- Kinh doanh dịch vụ vệ sinh môi trường, thoát nước, chiếu sáng công cộng
- Quản lý công viên, trồng chăm sóc và mua bán cây xanh, hoa cảnh cây kiểng các loại
- Kinh doanh vật tư, thiết bị trong lĩnh vực vệ sinh môi trường



- Đầu tư khai thác kinh doanh chợ
- Kinh doanh nhà hàng ăn uống

Lịch sử hình thành và phát triển:

- Tiền thân của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát là Xí nghiệp Xây dựng Hồng Phát được thành lập năm 1993.

- Ngày 14/8/2002 chính thức được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát với số vốn điều lệ ban đầu là 6 tỷ đồng.

- Đến tháng 5/2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát là : 48.000.000.000 đồng (*Bốn mươi tám tỷ đồng*)

- Từ những ngày đầu mới thành lập tham gia vào thị trường xây dựng, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát đã nhanh chóng trở thành một trong những đơn vị có uy tín trong ngành nghề với những công trình trọng điểm như: Trụ sở Công An Quận Thốt Nốt; Trụ sở Ban chỉ huy quân sự Quận Thốt Nốt; Khu dân cư vượt lũ Thạnh Quới; Chợ đầu mối chuyên doanh lúa gạo Quận Thốt Nốt; Khu Tiểu thủ công nghiệp Quận Thốt Nốt; Khu tái định cư F3 Thị xã Vị Thanh, Tỉnh Hậu Giang... Các công trình trên đều đảm bảo tiến độ và chất lượng theo yêu cầu của Chủ đầu tư. Ngoài ra, Công ty cũng đã và đang thực hiện các dự án Khu đô thị, Khu dân cư, Khu tái định cư có quy mô lớn như: Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ nối dài (đoạn từ đường Cái Sơn - Hàng Bàng đến Tỉnh 923) (tổng diện tích khoảng hơn 8,2 ha); Khu dân cư Hồng Phát (khu A), Phường An Bình, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ (tổng diện tích khoảng hơn 16,8 ha); Khu dân cư Hồng Phát (khu B), Phường An Bình, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ (tổng diện tích khoảng 10,3 ha)... Qua nhiều năm hoạt động, Công ty từng bước xây dựng và trưởng thành, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát ngày càng khẳng định được thương hiệu trên thị trường BĐS Đồng Bằng Sông Cửu Long nói chung và TP. Cần Thơ nói riêng.

Quá trình tăng vốn điều lệ:

Qua 12 lần tăng vốn đến ngày 27/08/2010 tổng vốn điều lệ là 48 tỷ đồng theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1800475847



II- CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên

TT	Cổ đông	Địa chỉ	CMND/ CNDKKD	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ trọng (%)
1	Trịnh Quang Tiên	212A, đường 3/2, Phường Hưng Lợi, TP. Cần Thơ	360443236 do CA.TP.Cần Thơ cấp	2.448.000	51
2	Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn Thương Tín	201A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Quận 3, TP.HCM	4103006689 do Sở KH-ĐT TP.HCM cấp.	252.500	5,26
	Đại diện bởi: ông Lương Đình Quang	47/4 Hẻm 249 Tân Kỳ Tân Quý, P.Tân Sơn Nhì, Q. Tân Phú, Tp.HCM	205404937 do CA Quảng Nam Cấp	-	
Tổng cộng				2.700.500	56,26

Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát

Cơ cấu vốn cổ phần tại ngày 02/08/2010

Cơ Cấu Cổ Đông	Số lượng CP	Tỷ lệ	Số lượng cổ đông
Trong nước	4.800.000	100%	110
- Tổ chức	510.750	10,64 %	5
- Cá nhân	4.289.250	89,36%	105
Ngoài nước	0	0,00%	0
- Tổ chức	0	0,00%	0
- Cá nhân	0	0,00%	0
Cổ phiếu quỹ	0	0,00%	0
Tổng cộng	4.800.000 CP	100%	110

Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát

III- CÔNG TY MẸ, CON, LIÊN KẾT GÓP VỐN

1. Công ty Mẹ: Không có

2. Công ty con: Không có



3. Công ty liên kết:

STT	Tên Công ty	Ngành nghề	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ góp vốn/VĐL
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phát	Đầu tư kinh doanh bất động sản; cơ sở hạ tầng ...	30.000	16,70%
2	Công ty TNHH Miền Tây	Kinh doanh dịch vụ ăn uống; khách sạn; nhà nghỉ; môi giới bất động sản ...	3.250	43,08%

Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát

IV- KẾT QUẢ KINH DOANH

(Đơn vị tính: triệu đồng)

Chi tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% tăng/ giảm	9 tháng đầu năm 2010
Tổng giá trị tài sản	171.768	164.807	(4,05)	227.255
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	35.000	40.000	14,29	48.000
Doanh thu thuần	62.249	172.098	176,47	69.345
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	4.351	42.712	881,66	26.289
Lợi nhuận khác	2.905	(96)	-	148
Lợi nhuận trước thuế	7.256	42.617	487,33	26.437
Lợi nhuận sau thuế (*)	5.104	35.169	589,05	19.828
Tỷ lệ cổ tức	18,00%	25,00%		-

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2008, BCTC kiểm toán 2009 và BCTC Quý 3/2010

Vốn chủ sở hữu đến tháng 31/12/2010 là: 111.466.643.895 VNĐ

Số lượng cổ phiếu lưu hành: 4.800.000 cổ phiếu

Giá trị sổ sách đến hiện tại là:

- Giá trị sổ sách 1 cổ phần của Công ty được xác định như sau:



$$\frac{\text{Giá trị sổ sách}}{\text{1 cổ phần}} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu - Quỹ Khen thưởng phúc lợi}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

- Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu tại ngày 31/12/2010. Mệnh giá: 10.000 đồng/Cổ phiếu

$$\frac{\text{Giá trị sổ sách}}{\text{1 cổ phần}} = \frac{111.466.643.895 - 0}{4.800.000} = \mathbf{23.222 \text{ đ/cổ phần}}$$

Lợi nhuận sau thuế năm 2010 đạt 28,81 tỷ đồng:

$$\text{- ROE năm 2010} = 28,81 \text{ tỷ} / 111,46 \text{ tỷ} = \mathbf{25,85 (\%)}$$

$$\text{- EPS năm 2010} = 28,81 \text{ tỷ} / 4,80 \text{ triệu cp} = \mathbf{6.002 (\text{đồng/CP})}$$

- Giả sử HPR chào sàn HNX với giá bình quân 18.000 đồng/cp trong ngày giao dịch đầu tiên thì hệ số P/E ước tính: $P/E = 18.000 / 6.002 = \mathbf{2,99 \text{ lần}}$

V- SO SÁNH VỚI CÔNG TY CÙNG NGÀNH

1. So sánh ROE với công ty trong ngành:

Chỉ số ROE năm 2010 của 3 công ty trong ngành đã niêm yết là:

$$\text{CTCP ĐT\&XD Sao Mai An Giang (ASM): ROE} = 160,8 \text{ tỷ} / 371,0 \text{ tỷ} = 43,34 \%$$

$$\text{CTCP ĐT XD Bình Chánh (BCI): ROE} = 261,1 \text{ tỷ} / 1.678,3 \text{ tỷ} = 15,55 \%$$

$$\text{CTCP ĐTư HTKT Tp HCM (CII): ROE} = 375,1 \text{ tỷ} / 1.466,4 \text{ tỷ} = 25,57 \%$$

=> Chỉ số ROE trung bình của 3 công ty cùng ngành là:

$$\text{ROE} = (43,34 + 15,55 + 25,57) / 3 = \mathbf{28,15 \%}$$

=> ROE năm 2010 của HPR thấp hơn so với ROE của 3 công ty trong ngành.

2. So sánh EPS với công ty trong ngành:

Chỉ số EPS năm 2010 của 3 công ty trong ngành đã niêm yết là:

$$\text{CTCP ĐT\&XD Sao Mai An Giang (ASM): EPS} = 160,8 \text{ tỷ} / 39,6 \text{ triệu Cp} = 4.060 \text{ đ/CP}$$

$$\text{CTCP ĐT XD Bình Chánh (BCI): EPS} = 261,1 \text{ tỷ} / 72,2 \text{ triệu Cp} = 3.611 \text{ đ/CP}$$

$$\text{CTCP ĐTư HTKT Tp HCM (CII): EPS} = 375,1 \text{ tỷ} / 75,0 \text{ triệu Cp} = 5.001 \text{ đ/Cp}$$

=> Chỉ số EPS trung bình của 3 công ty cùng ngành là:

$$\text{EPS} = (4.060 + 3.611 + 5.001) / 3 = \mathbf{4.224 \text{ đ/Cp}}$$

=> EPS năm 2010 của HPR cao hơn so với EPS của 3 công ty trong ngành

3. So sánh P/E với công ty trong ngành:

Chỉ số P/E của 3 công ty trong ngành đã niêm yết tính đến 11/05/2010 là :

$$\text{CTCP ĐT\&XD Sao Mai An Giang (ASM): P/E} = 37.400 / 4.060 = 9,21 \text{ lần}$$

$$\text{CTCP ĐT XD Bình Chánh (BCI): P/E} = 23.400 / 3.611 = 6,48 \text{ lần}$$



CTCP ĐĐTư HTKT Tp HCM(CII):

$P/E = 34.200 / 5.001 = 6,83 \text{ lần}$

=> Chỉ số P/E trung bình của 3 công ty cùng ngành là

$$P/E = (9,21 + 6,48 + 6,83) / 3 = 7,51 \text{ lần}$$

=> Giả sử với giá chào sàn bình quân trên HNX là 18.000 đồng/cp thì hệ số P/E của HPR ước tính thấp hơn so với hệ số P/E trung bình của 3 công ty cùng ngành.

VI -THỂ MẠNH CỦA CÔNG TY

1.Vị thế của Công ty trong ngành:

- Thành phố Cần Thơ được xác định là trung tâm của Khu vực ĐBSCL, là vùng kinh tế phát triển năng động. Đặc biệt, Cần Thơ còn là thành phố Đô thị loại I trực thuộc Trung Ương, có quá trình đô thị hoá nhanh với nhiều công trình hạ tầng, giao thông trọng điểm, có sức lan toả được đẩy mạnh đầu tư và thi công như: mở rộng sân bay Cần Thơ có đường bay quốc tế, đường Mậu Thân – Trà Nóc, nâng cấp Quốc lộ 1A, mở rộng Cảng Cần Thơ, Cảng nước sâu Cái Cui giai đoạn 2, đặc biệt là sự kiện Cầu Cần Thơ khánh thành ngày 24/4/2010,... Song song với lĩnh vực giao thông, cơ sở hạ tầng, các Khu công nghiệp, Khu đô thị mới, Khu dân cư đều được phát triển khá nhanh, từng bước đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế và nhu cầu nhà ở các tầng lớp dân cư trong xã hội.

- Công ty Hồng Phát là một trong những Công ty phát triển nhanh trong lĩnh vực đầu tư BĐS Việt Nam nói chung và tại TP. Cần Thơ nói riêng. Trong quá trình hình thành và phát triển Công ty Hồng Phát tham gia đầu tư nhiều dự án, công trình trọng điểm tại TP. Cần Thơ và các tỉnh lân cận trong khu vực. Ngoài ra, Công ty còn đang thực hiện các dự án BĐS đầy tiềm năng tại các Quận, Huyện. Đây là những khu vực trọng điểm trong quy hoạch xây dựng và phát triển Khu dân cư mới của TP. Cần Thơ.

- So với các Công ty cùng ngành thì Công ty Hồng Phát có lợi thế tham gia nhiều dự án bất động sản, được triển khai tại các địa bàn có tiềm năng phát triển tốt. Có thể thấy vị thế của Công ty so với các đơn vị cùng ngành khác về uy tín, thương hiệu cũng như năng lực về tài chính, sức hấp dẫn của các dự án đối với các nhà đầu tư và chất lượng dịch vụ chăm sóc khách hàng đều vượt trội.

2. Triển vọng phát triển của ngành

- Hoạt động kinh doanh của Công ty là tập trung vào các lĩnh vực: Đầu tư kinh doanh BĐS, xây lắp, đầu tư tài chính và kinh doanh sản phẩm lương thực. Sau khi cầu Cần Thơ được lưu thông, người dân TP. Cần Thơ thuận tiện hơn trong việc kết nối với các tỉnh lân cận. Trong tương lai, Thành phố này sẽ phát triển vượt bậc, dân cư đông đúc kéo theo



nhu cầu nhà ở là rất cao. Dự báo trong những năm tới thị trường BĐS ở đây sẽ phát triển nhộn nhịp. Cùng với sự phát triển đó sẽ tạo tiền đề cho sự phát triển kinh doanh của Công ty Hồng Phát.

- Với tốc độ tăng trưởng kinh tế trên 6,5% như các năm gần đây, Việt Nam sẽ có nhiều dự án đầu tư xây dựng căn hộ trung bình và cao cấp, do đó thị trường quản lý BĐS có rất nhiều tiềm năng. Cùng với việc dịch chuyển vốn đầu tư nước ngoài, ngày càng có nhiều chuyên gia nước ngoài đến sinh sống và làm việc tại Việt Nam. Nhu cầu chỗ ở cho đối tượng này là rất lớn và chủ yếu là nhà ở cao cấp. Khi các luật liên quan đến việc mua nhà của Việt kiều ngày càng thông thoáng, đối tượng khách hàng này sẽ làm tăng cầu của thị trường BĐS trong nước.

- Cùng với sự hình thành các Khu dân cư mới của TP. Cần Thơ ở những năm gần đây sẽ tạo ra cơ hội kinh doanh cho các công ty như ngân hàng, bảo hiểm, dịch vụ, các doanh nghiệp kinh doanh hàng tiêu dùng, mỹ phẩm, nhà hàng sang trọng và làm gia tăng nhu cầu thuê văn phòng của các công ty, doanh nghiệp trong khu vực dân cư mới này.

- Một yếu tố khác có thể tác động tích cực vào thị trường BĐS là từ ngày 01/01/2009, Nghị quyết về việc thí điểm cho người nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở có thời hạn tại Việt Nam (trong 80.000 người nước ngoài làm việc tại Việt Nam thì có 10.000 người có nhu cầu) bắt đầu có hiệu lực, tạo ra nguồn cầu BĐS đầy khích lệ tại thời điểm hiện nay.

- Với tốc độ phát triển và mở rộng đô thị hóa các vùng ven thị dân số sinh sống tại Thành phố sẽ tăng, kéo theo nhu cầu về nhà ở, lương thực thực phẩm tăng cao. Theo định hướng đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Hồng Phát tin tưởng rằng TP. Cần Thơ sẽ có nhu cầu rất lớn trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh BĐS.

- Sự kiện cầu Cần Thơ khánh thành vào ngày 24/04/2010 đánh dấu một bước ngoặt lớn trong sự phát triển của Thành phố. TP. Cần Thơ khẳng định vai trò trung tâm kết nối với các tỉnh lân cận ĐBSCL. Với sự kiện này, Thành phố sẽ thu hút được nhiều nhà đầu tư trong nước và nước ngoài trực tiếp đầu tư vào TP. Cần Thơ, hứa hẹn một tiềm năng kinh doanh rất lớn và triển vọng phát triển thành công của Hồng Phát.

3. Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng:

- Đối với cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng: phải nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu (tổng số **2.822.810 cổ phần**) trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này (tương ứng **1.411.406 cổ phần**) trong thời gian 06 tháng tiếp theo.



VII- NHẬN XÉT

Dựa trên các thông tin dữ liệu, số liệu đã có và kết quả kinh doanh của HPR trong năm 2008, 2009, 2010 – **Giả sử với giá chào sàn bình quân trên HNX trong ngày đầu tiên là 18.000 đ, EPS năm 2010 đạt 6.002 đồng/cp, P/E bằng 2,99 lần** theo quan điểm cá nhân, các nhà đầu tư dài hạn có thể mua vào với mức giá trên. Còn các nhà đầu tư ngắn hạn cần xem xét kỹ lưỡng về thị trường chung và thanh khoản của cổ phiếu này.

* Thông tin mới nhất:

HPR lãi ròng 5,32 tỷ đồng trong quý 1/2011