

Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình

Ngành : Xây dựng – Bất động sản

Cập nhật ngày : 05/07/2012

Trần Thế Anh

Chuyên viên phân tích

Phòng Phân tích và Tư vấn đầu tư

CTCP Chứng khoán FPT, Chi nhánh Tp.HCM

Email: anhtht@fpts.com.vn

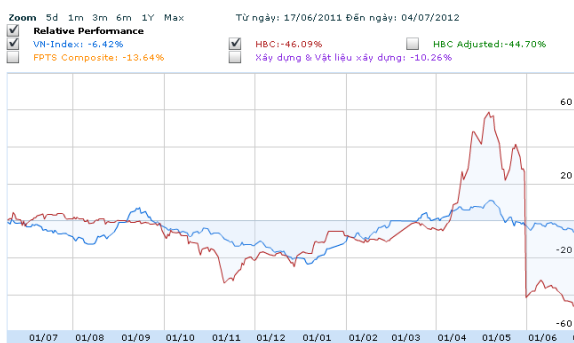
Điện thoại : (84) – 8 6290 8686 – Ext : 7592

www.fpts.com.vn

Thông tin cổ phiếu

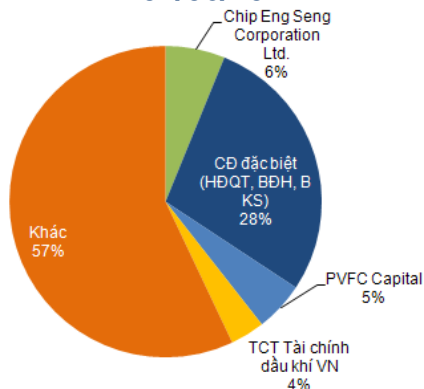
Giá hiện tại:	15.700 vnd
Giá thấp nhất trong 52 tuần	15.200 vnd
Giá cao nhất trong 52 tuần	44.800 vnd
KLGD BQ 30 phiên gần nhất	255.996 CP
Cổ phiếu lưu hành	37.334.101 CP
Vốn điều lệ	209,4 tỷ đồng
Vốn hóa thị trường	586,13 tỷ đồng
(05/07/2012)	

Diễn biến giá HBC



Cơ cấu cổ đông tính đến

01/06/2012



BÁO CÁO NHANH VỀ BUỔI GẶP GỠ CTCP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình - HBC

Ngày 04/07/2012, chúng tôi đã có buổi làm việc với đại diện công bố thông tin tại văn phòng Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình (HOSE: HBC). Dưới đây là tóm tắt nội dung thảo luận.

Nội dung trao đổi:

- Kết quả sơ bộ hoạt động kinh doanh quý 2/2012
- Tiến độ thực hiện các công trình thi công, dự án BĐS
- Kế hoạch kinh doanh sắp tới và triển vọng lợi nhuận 2012

❖ Kết quả sơ bộ HĐKD quý 2/2012:

- Tình hình kinh doanh trong quý 2/2012 của công ty khả quan hơn quý 1/2012 nhờ lãi suất cho vay có xu hướng giảm và khả năng thanh toán của các chủ đầu tư đang tốt dần. Khả năng thanh toán của chủ đầu tư cải thiện đã giúp công ty thu tiền thi công đúng tiến độ và đảm bảo việc triển khai thi công đúng kế hoạch. Dự kiến Tổng doanh thu quý 2/2012 của công ty ước đạt hơn 800 tỷ đồng, tăng 20% so với quý 1 và tăng 40% so với cùng kỳ năm trước.
- Về cơ cấu kỳ hạn các khoản vay, hiện nay công ty có hai loại chính đó là kỳ hạn vay 4 tháng được điều chỉnh lãi suất một lần và kỳ hạn vay 6 tháng được điều chỉnh lãi suất một lần. Nhờ uy tín trên thị trường và duy trì được khả năng thanh toán tốt các hợp đồng thi công công trình nên kể từ giữa tháng 6 công ty đã tiếp cận được với các khoản vay lãi suất thấp, khoảng 11 – 11,7%/năm. Đây được xem là mức lãi vay “lý tưởng” của thị trường trong bối cảnh hiện nay. Dự kiến, chi phí lãi vay của công ty sẽ bắt đầu giảm mạnh bắt đầu từ quý 3 trở đi.

❖ Tiến độ thực hiện các công trình thi công và các dự án BĐS:

Thi công Công trình

Đây là lĩnh vực kinh doanh chính và mang lại 95% doanh thu cho công ty.

- Tính đến nay, tổng giá trị hợp đồng các công trình đang thi công của công ty đạt khoảng 10.800 tỷ đồng. Trong đó giá trị hợp đồng

HBC

đã ký kết trong 6 tháng đầu năm 2012 là 2.022 tỷ đồng, đạt 52% kế hoạch năm. Sắp tới công ty chuẩn bị ký kết một số hợp đồng thi công với tổng giá trị đạt khoảng 740 tỷ đồng.

	Dự kiến thực hiện trong 2012	06 tháng đầu năm 2012	Giá trị còn lại dự kiến thực hiện trong 2013 + 2014
Tổng giá trị hợp đồng thi công (tỷ đồng)	3.860	2.022	3.910

- Hầu hết, việc thanh toán của chủ đầu tư cho công ty được thực hiện theo tháng. Chỉ có khoảng 1 – 2% khối lượng thanh toán được thực hiện theo “điểm dừng kỹ thuật” (thanh toán theo tiến độ thi công công trình).

Nhìn chung, tình hình thực hiện các hợp đồng thi công công trình của công ty trong 06 tháng đầu năm là khá tốt. Khả năng thanh toán của các chủ đầu tư đang tốt dần nhờ lãi suất thị trường đang có xu hướng giảm và tình hình tiêu thụ các dự án BĐS phần nào được cải thiện hơn so với năm 2011.

Các dự án BĐS

Danh sách 09 dự án BĐS của công ty (được trình bày trong báo cáo thường niên 2011):

- Công ty đã thanh lý được 02 dự án (Khu nghỉ dưỡng Lăng Cô và Khu dân cư Bình Chiểu) và ghi nhận lỗ gần 2,5 tỷ đồng so với giá trị đầu tư ban đầu.
- Công ty tiếp tục tìm kiếm đối tác để thanh lý hoặc chuyển nhượng 03 dự án khu dân cư (Khu dân cư Long Thới, Thạch Thất, Phước Lộc Thọ).
- Dự án Khu công nghiệp Hòa Bình – Long Hậu đang được triển khai khá tốt. Công ty đã bán được 3ha Khu công nghiệp và 0,5ha đất tái định cư. Công ty vẫn đang hoàn thiện việc xây dựng một số hạng mục công trình cơ bản và đang xúc tiến bán hàng.

HBC
Danh sách các dự án và tiến độ thực hiện:

STT	Tên dự án	% Góp vốn	Số tiền đã đóng (tỷ đồng)	Số tiền phải đóng thêm (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện 6 tháng	Hướng triển khai cụ thể	Giá trị thu hồi (tỷ đồng)
1	Chung cư Long Thới	100%	57,8	614	Đang trình duyệt nhiệm vụ quy hoạch 1/500	Tìm kiếm đối tác hoặc chuyển nhượng	
2	Khu dân cư Thạch Xuân	100%	20,9	310	Đang làm thủ tục pháp lý	Tìm kiếm đối tác hoặc chuyển nhượng	
3	Khu nghỉ dưỡng Lăng Cô	100%	5,29		Chuyển nhượng cho Thuận Phú		4
4	Khu nghỉ dưỡng Phú Yên	98%	22,5	526	Đã có giấy phép đầu tư	Chuyển đổi từ BOT sang BT	
5	Khu dân cư Nhơn Đức	100%	9,4		Thanh lý		
6	Khu công nghiệp Long Hậu	49%	78,6	550	Đã bán 3ha KCN & 0,5ha Khu dân cư	Tiếp tục xây dựng và bán hàng	
7	Chung cư Bình An	17%	26,2	1.122,4	Điều chỉnh thiết kế	Chuyển đổi từ khu dân cư sang thương mại	
8	Chung cư Bình Chiểu	49%	10,7		Đã có quy hoạch 1/500	Đã thanh lý	9,5
9	Khu dân cư Phước Lộc Thọ	48%	50,5		Chờ giấy phép xây dựng	Tìm kiếm đối tác hoặc chuyển nhượng	
Tổng cộng			281,89	3.122,4			

❖ Kế hoạch kinh doanh sắp tới và triển vọng lợi nhuận 2012:
Triển vọng kết quả kinh doanh 2012

Theo kế hoạch, doanh thu dự kiến năm 2012 của công ty ước đạt 3.900 tỷ đồng, tăng 28% so với năm 2011. Lợi nhuận sau thuế năm 2012 của công ty ước đạt 170 tỷ đồng, tăng 14% so với năm 2011.

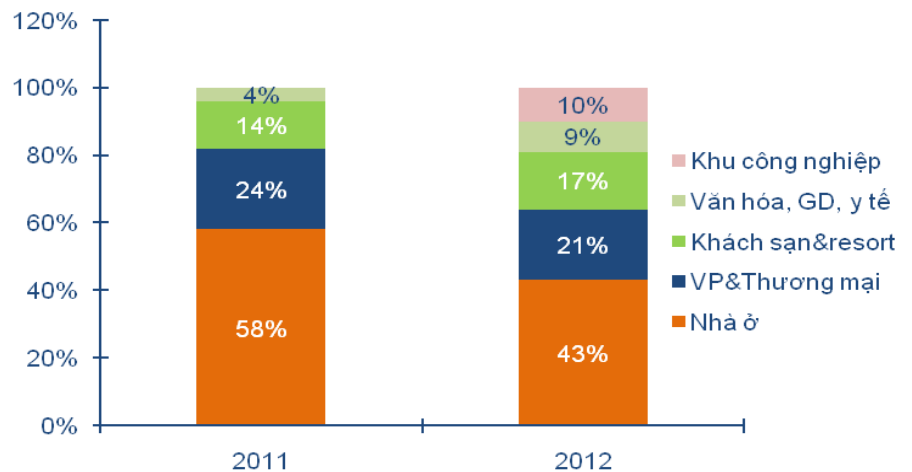
HBC

Căn cứ vào tình hình và triển vọng trong thời gian tới, đại diện của công ty cho rằng doanh thu 2012 của HBC có thể đạt và vượt kế hoạch đặt ra. Hai yếu tố hỗ trợ công ty trong 6 tháng cuối năm là: (1) lãi suất các khoản vay đã giảm; (2) công ty tiếp cận được nguồn cung vật liệu xây dựng từ Trung Quốc với giá thành thấp hơn so với các nhà cung cấp hiện tại của công ty.

Kế hoạch kinh doanh 2012

- Về cơ cấu doanh thu từ thi công công trình, năm 2012 công ty giảm tỷ trọng doanh thu từ thi công nhà cao tầng và căn hộ đồng thời tăng tỷ trọng doanh thu từ thi công các công trình y tế, chăm sóc sức khỏe và các công trình thi công xây dựng Khu công nghiệp. Đây được xem là hướng thay đổi tích cực của công ty trong bối cảnh thị trường BĐS, đặc biệt ở phân khúc Khu dân cư, vẫn đang gặp khó khăn.

**Tỷ trọng doanh thu từ thi công công trình của công ty
2011 – 2012**



- Hợp tác với công ty kiểm toán Ernst & Young trong việc quản trị dòng tiền. Tìm kiếm đối tác uy tín trong lĩnh vực tư vấn, tài trợ các dự án BĐS.
- Khánh thành **Showroom Giao dịch nguyên vật liệu xây dựng** tại 60 Võ Văn Tần nhằm đẩy mạnh doanh thu từ hoạt động buôn bán nguyên vật liệu xây dựng.
- Công ty đang có kế hoạch huy động thêm vốn và kêu gọi sự hợp tác tham gia của các nhà đầu tư nước ngoài. Cụ thể, công ty đang có kế hoạch phát hành 10 triệu cổ phiếu cho nhà đầu tư

HBC

nước ngoài nhằm tăng quy mô vốn của công ty. Ngoài ra, công ty còn tìm kiếm sự hợp tác với các công ty xây dựng nước ngoài, chủ yếu là các công ty xây dựng Nhật Bản, Hàn Quốc nhằm hỗ trợ vốn và công nghệ xây dựng.

❖ Nhận định chung:

- *HBC là công ty có uy tín và định hướng phát triển tốt trong lĩnh vực thi công các công trình xây dựng. Hiện tại công ty vẫn đang khai thác thế mạnh của mình trong lĩnh vực thi công các công trình xây dựng nên triển vọng doanh thu từ hoạt động này trong năm 2012 vẫn khả quan. Tuy nhiên, hiện tại năng lực tài chính của công ty còn hạn chế. Tăng trưởng vốn chủ sở hữu chưa tương xứng với tăng trưởng tổng tài sản trong khi công ty đang có nhu cầu sử dụng vốn rất lớn để tài trợ cho các công trình thi công cũng như các dự án BĐS.*
- *Ngoài những dự án BĐS mà công ty đang góp vốn triển khai, có nhiều dự án thi công đã hoàn thành nhưng chủ đầu tư không thanh toán được công nợ và phải thế chấp bằng chính sản phẩm của dự án khiến công ty gặp khó khăn trong việc quay vòng vốn để tái đầu tư vào các công trình mới. Điều này sẽ ảnh hưởng đến tiến độ thi công các công trình cũng như làm tăng chi phí cho công ty.*
- *EPS tính đến 4 quý gần nhất của công ty đạt khoảng 3.063 đồng tương đương với hệ số PE ở khoảng 5,13. Nếu tình hình kinh doanh 6 tháng cuối năm diễn tiến thuận lợi. Chi phí lãi vay giảm trong khi các chi phí khác ít biến động so với năm 2011. Dự kiến lợi nhuận sau thuế của công ty ở khoảng 150 - 160 tỷ đồng. Nếu lợi nhuận sau thuế 2012 của công ty đạt 150 tỷ đồng, EPS forward là 4.018 đồng, tương đương PE forward bằng 3,91. Nếu lợi nhuận sau thuế 2012 của công ty đạt 160 tỷ đồng, EPS forward là 4.286 đồng, tương đương PE forward bằng 3,66. Đây là mức giá hấp dẫn để đầu tư.*

Tuyên bố miễn trách nhiệm

Các thông tin và nhận định trong báo cáo này được cung cấp bởi FPTS dựa vào các nguồn thông tin mà FPTS coi là đáng tin cậy, có sẵn và mang tính hợp pháp. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo tính chính xác hay đầy đủ của các thông tin này.

Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này cần lưu ý rằng các nhận định trong báo cáo này mang tính chất chủ quan của chuyên viên phân tích FPTS. Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

FPTS có thể dựa vào các thông tin trong báo cáo này và các thông tin khác để ra quyết định đầu tư của mình mà không bị phụ thuộc vào bất kì ràng buộc nào về mặt pháp lý đối với các thông tin đưa ra.

Tại thời điểm thực hiện báo cáo phân tích, CTCP Chứng khoán FPT nắm giữ 15 cổ phiếu của doanh nghiệp này. Chuyên viên phân tích thực hiện báo cáo không nắm giữ cổ phiếu nào của doanh nghiệp này.

Các thông tin có liên quan đến chứng khoán khác hoặc các thông tin chi tiết liên quan đến cổ phiếu này có thể được xem tại <https://ezsearch.fpts.com.vn> hoặc sẽ được cung cấp khi có yêu cầu chính thức.

Bản quyền © 2010 Công ty chứng khoán FPT

Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT Trụ sở chính

Tầng 2 – Tòa nhà 71 Nguyễn Chí Thanh
Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
ĐT: (84.4) 3 773 7070 / 271 7171
Fax: (84.4) 3 773 9058

Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh

29-31 Nguyễn Công Trứ P. Nguyễn
Thái Bình, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
ĐT: (84.8) 6 290 8686
Fax: (84.8) 6 291 0607

Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT Chi nhánh Tp. Đà Nẵng

124 Nguyễn Thị Minh Khai – Quận Hải
Châu, Tp. Đà Nẵng, Việt Nam
ĐT: (84.511) 3553 666
Fax: (84.511) 3553 888