

BCI – Lợi nhuận tăng đột biến vào Quý 4, giúp đạt 88% kế hoạch lợi nhuận năm 2013

Dự báo Q3/2013 và cả năm 2013:

- **Q3/2013:** Doanh thu và lợi nhuận của BCI trong Q3/2013 vẫn tiếp tục ở mức thấp tương đương 2 quý đầu năm. Nguồn thu ổn định từ cho thuê đất, nhà xưởng và các dịch vụ tại KCN Lê Minh Xuân, lợi nhuận được chia từ hệ thống siêu thị Big C và doanh thu bán các căn hộ còn lại của Chung cư Nhất Lan 2 giúp BCI ghi nhận 34.6 tỷ đồng DTT và khoảng 5.9 tỷ đồng LNST trong Q3/2013.
- **Lũy kế 9 tháng,** BCI đạt 79.6 tỷ đồng DTT, thực hiện 17.4% kế hoạch và LNST 20.2 tỷ đồng, thực hiện 22.5% kế hoạch năm.
- **Cả năm 2013:** BVSC ước tính DTT của BCI là 475 tỷ đồng, vượt kế hoạch 3.6% và LNTT 88 tỷ đồng, đạt 88% kế hoạch. EPS cả năm đạt 1,071 đ/cp, giảm 55.3% so với năm ngoái do năm ngoái có khoản lợi nhuận đột biến từ chuyển nhượng Khu công nghiệp Phong Phú.
- **Như vậy, phần lớn DT-LN của BCI sẽ rơi vào quý cuối năm,** với DTT 377.6 tỷ đồng và LNTT 67.4 tỷ đồng.

Cập nhật về tình hình kinh doanh:

Các nguồn chính tạo DT- LN 2013:

- ❖ **Khu chung cư Nhất Lan 12 tầng (Q. Bình Tân):** Trong đầu năm 2013 đã bán hết 30 căn còn tồn. Ghi nhận 27.5 tỷ trong nửa đầu năm, còn lại 17 tỷ đồng ghi trong Q3/13. Biên lợi nhuận gộp của dự án khoảng 10-13%.
- ❖ **Khu chung cư Nhất Lan 3 (Tên cũ: Chung cư Tân Tạo 1) (Q. Bình Tân):** Hiện đang hoàn thiện, giá bán khoảng 14tr/m2 (gồm VAT). BCI đã bán 120 căn hộ tái định cư và 197 căn thương mại, còn lại 30 căn. Tổng doanh thu cho phần đã bán vào khoảng 250 tỷ đồng. Thời gian giao nhà là 15/10/2013 do đó sẽ ghi nhận doanh thu trong Q4/2013 khoảng 210 tỷ đồng. Biên lợi nhuận gộp của dự án khoảng 10-13%.

Chung cư Nhất Lan 3 sau khi điều chỉnh diện tích căn hộ xuống dưới 70 m2 và giá bán dưới 15 triệu đồng/m2 thì sản phẩm của dự án đã đáp ứng nhu cầu ở thực của người mua có mức thu nhập trung bình khá, do đó đã tiêu thụ tốt. Mặc dù dự án thuộc diện được nhận hỗ trợ từ gói 30,000 tỷ, nhưng chưa tới 10 trường hợp người mua được hưởng lãi vay ưu đãi 6% từ gói hỗ trợ này trong số 317 căn bán ra.
- ❖ **Đất nền Khu dân cư Bắc Lương Bèo (Q. Bình Tân):** Dự án đã bán xong từ cuối 2010, nhưng còn khoảng 200 tỷ đồng doanh thu chưa ghi nhận., do việc ghi nhận doanh thu của dự án này tùy thuộc vào tiến độ xây nhà của người mua. Đến nay, việc xây nhà của khách hàng đã gần hoàn tất. Do đó, BCI có thể ghi nhận khoảng 150 tỷ đồng trong Q4/2013 và phần còn lại sẽ ghi trong năm 2014. Biên LNG của dự án khoảng 30%.
- ❖ **Doanh thu từ cho thuê đất, nhà xưởng, kho bãi, các dịch vụ tại KCN Lê Minh Xuân:** Doanh thu này khá đều đặn, vào khoảng 60-70 tỷ đồng/năm với biên LNG cao, khoảng 50%.
- ❖ **Lợi nhuận từ công ty liên kết:** BCI có khoản đầu tư 131.4 tỷ trong Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc (tương đương 20% sở hữu). Hệ thống siêu thị Big C hoạt động rất hiệu quả, đem lại cho BCI khoảng 35 tỷ đồng lợi nhuận mỗi năm.

Nhận định BVSC:

BCI là công ty bất động sản hàng đầu phía Nam với nhiều năm kinh nghiệm trong việc phát triển các dự án BĐS quy mô lớn, sở hữu quỹ đất sạch khá lớn với chi phí hợp lý và định hướng sản phẩm thuộc phân khúc trung bình, phù hợp với thu nhập của người dân.

Công ty có nguồn thu ổn định từ cho thuê đất, nhà xưởng, kho bãi, các dịch vụ tại KCN Lê Minh Xuân và từ Công ty Big C An Lạc, gần đủ để trang trải chi phí lãi vay, chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp hằng năm.

Năm 2013, vào quý 4, BCI đồng thời ghi nhận 2 nguồn lớn từ dự án Nhất Lan 3 và KDC Bắc Lương Bèo, mang lại khoản lợi nhuận đột biến giúp công ty gần hoàn thành kế hoạch năm.

Theo mức giá giao dịch ngày 21/10/2013, cổ phiếu BCI có mức P/E 2013 khoảng 13x và P/B 0.6, thuộc mức trung bình ngành. Đây là cổ phiếu thích hợp để đầu tư dài hạn.

Rủi ro:

- Các dự án lớn trong tương lai như KDC Green Village (Tên cũ: KDC Phong Phú 2) và KDC Corona (Tên cũ: KDC 11A) mới chỉ đóng một phần tiền sử dụng đất. Do đó, giá vốn đất có thể tăng cao sau khi xác định đầy đủ tiền sử dụng đất phải đóng.
- Cổ phiếu BCI thuộc dạng kém thanh khoản, mặc dù khối lượng giao dịch đã được cải thiện nhẹ thời gian gần đây.