

MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH:

Đơn vị tính: Triệu đồng

	2008	2009	2010	Q1/2011	Q2/2011	Q3/2011	2011 KH
Phân tích tăng trưởng							
Doanh thu	223,254	234,388	350,500	81,199	88,986	316,267	1,513,000
Yoy	337.76%	4.99%	49.54%	28.25%	59.32%	555.43%	331.67%
Lợi nhuận ròng	96,567	97,636	212,146	35,018	27,844	69,817	310,000
Yoy	246.08%	1.11%	117.28%	8.45%	52.00%	156.02%	46.13%
EPS	352	356	774	128	102	255	1,131
P/E	23.85	23.59	10.86	65.77	82.72	32.99	7.43
VCSH	580,112	669,367	796,326	2,870,803	2,887,540	2,957,357	NA
Giá trị sổ sách	2,116	2,441	2,904	10,470	10,531	10,786	NA
P/B	3.97	3.44	2.89	0.80	0.80	0.78	NA
Phân tích khả năng lợi nhuận							
Tỷ lệ lợi nhuận biên	61.21%	69.30%	66.72%	58.06%	58.77%	34.82%	NA
Tỷ lệ lợi nhuận ròng/doanh thu	43.25%	41.66%	60.53%	43.13%	31.29%	22.08%	NA
ROA	9.60%	9.43%	5.31%	0.89%	0.71%	1.71%	NA
ROE	16.65%	14.59%	26.64%	1.22%	0.96%	2.36%	NA
Cơ cấu vốn							
Tỷ lệ nợ/ VCSH	73.48%	54.72%	401.67%	37.14%	36.03%	37.83%	NA
Tỷ lệ nợ/Tổng tài sản	42.36%	35.37%	80.07%	27.08%	26.49%	27.45%	NA

NHAN ĐỊNH ĐẦU TƯ:

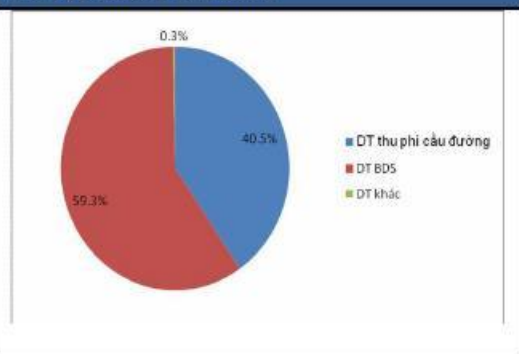
IJC là công ty có qui mô tương đối lớn so với các công ty cùng ngành với vốn điều lệ hiện tại là 2,741 tỷ đồng. Hiện nay doanh thu chính của công ty cũng đến từ mảng bất động sản và xây dựng – khai thác các dự án giao thông. Công ty kế hoạch năm 2011 doanh thu bất động sản sẽ đóng góp 80% tổng doanh thu. Việc IJC tăng vốn để trả khoản nợ ngắn hạn 2,200 tỷ đồng, đã giúp giảm tỷ lệ nợ trên tổng tài sản về mức 27%, mức khá an toàn so với các công ty cùng ngành. Tuy nhiên lượng tồn kho tăng cao đạt mức 2,430 tỷ đồng vào cuối quý 3 cũng gia tăng áp lực bán sản phẩm ra thị trường để thu hồi vốn và tiếp tục tài trợ cho các dự án. Năm 2012 với tình hình kinh tế ổn định, nhu cầu thực sự về nhà ở với các hạ tầng đầy đủ tiện nghi sẽ tạo nên lợi thế cạnh tranh rất lớn cho IJC, do các dự án tập trung nhiều tại những đô thị mới ở Bình Dương – một trong những nơi phát triển nóng của Việt Nam.

Năm 2010 EPS của IJC đạt 774 VND, 9 tháng đầu năm 2011 EPS đạt 484 VND, theo kế hoạch năm 2011 lợi nhuận sau thuế đạt 310 tỷ đồng thì EPS đạt 1,131 ứng với mức giá ngày 20 tháng 12 năm 2011 đạt 8,400 VND thì P/E đạt 7.4x, khuyến nghị quan sát.

Ngày 20/12/2011	
Giá đóng cửa	8,400
P/E 2011	7.42x
Giá mục tiêu	

Thông tin cơ bản	
Sản phẩm chính	Bất động sản
Vốn điều lệ (tỷ VND)	2,741
Vốn hóa thị trường (tỷ VND)	2,302
Sở hữu nước ngoài (%)	9%
Sở hữu Nhà nước (%)	0%
Tỷ lệ HDQT và BKS (%)	0%

Cơ cấu doanh thu 2010



I/ THÔNG TIN TỔNG QUAN:

Tên công ty : CTCP PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT
Mã giao dịch : IJC **Sàn GD:** HOSE
Tên viết tắt : BECAMEX IJC
Địa chỉ : Lầu 3, Bình Dương Center, số 1 Trần Hưng Đạo, P. Phú Cường, Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
Điện thoại : 0650.3848789 **Fax:** 0650.3848678
Website : www.becamexijc.com
Email: info@becamexijc.com

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IJC) được thành lập từ năm 2006 với hoạt động kinh doanh chính ban đầu là khai thác quản lý thu phí giao thông trên tuyến đường Quốc lộ 13. Ngoài ra, với sự giúp sức của công ty mẹ là Becamex IDC (sở hữu 75% cổ phần IJC), Becamex IJC nhận được khá nhiều các dự án bất động sản với quy mô vốn đầu tư lớn và tính khả thi cao trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Doanh thu cũng như lợi nhuận của IJC trong vòng 5 năm tới được đánh giá sẽ tăng trưởng mạnh nhờ sự đóng góp từ các dự án này mang lại. Mục tiêu của IJC là trở thành nhà phát triển dự án hàng đầu tại khu vực.

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay là thu phí giao thông và kinh doanh bất động sản, đây là những hoạt động mang lại dòng tiền ổn định cho IJC trong nhiều năm.

II/ ĐIỂM CHÍNH ĐÁNG CHÚ Ý:

- Doanh thu:

a. Thu phí giao thông:

Hoạt động thu phí giao thông mang lại nguồn thu nhập ổn định hàng năm cho IJC với tỷ lệ lãi gộp xoay quanh 73% - 75% và liên tục tăng trưởng trong các năm qua với số lượng lượt xe qua trạm không ngừng được cải thiện. Năm 2010, lưu lượng xe qua trạm đạt 13,751,138 lượt, tăng 6.5% so với 2009. Từ 01/01/2012, mức thu phí của dự án BOT Quốc lộ 13 sẽ tăng 11-50% tùy chủng loại xe, do vậy dự đoán doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động thu phí của IJC sẽ tăng mạnh trong năm này và sau đó ổn định trong các năm kế tiếp.

Các dự án thu phí giao thông của IJC:

- Thu phí giao thông, duy tu bảo dưỡng và chăm sóc cây xanh dọc tuyến Quốc lộ 13: Với lưu lượng xe qua trạm thu phí liên tục tăng với tỷ lệ tương đối ổn định qua các năm, doanh thu thu phí của IJC luôn tăng trưởng. Hiện tại, lưu lượng xe bình quân qua hai trạm thu phí đạt 36,000-38,000 lượt xe/ngày - đêm, với mức phí trung bình là 10,000 đồng/ lượt, doanh thu hàng năm từ thu phí qua 2 trạm Vĩnh Phú – Suối Giữa của công ty đạt trung bình khoảng 140 tỷ mỗi năm. Mặc dù bị ảnh hưởng ít nhiều bởi Dự kiến doanh thu thu phí từ hạng mục này sẽ tăng lên hơn 190 tỷ vào năm 2012 do tăng phí.

- Dự án đường Mỹ Phước- Tân Vạn: Dự án có chiều dài 29.8 km và được đầu tư xây dựng theo hình thức BOT với tổng vốn đầu tư cơ sở hạ tầng trên 1,764 tỷ đồng. Dự án được khởi công xây dựng từ tháng



08/2009 và dự kiến sẽ hoàn thành sau 4 năm.

- Đầu tư xây dựng mới và nâng cấp mở rộng các tuyến đường trọng điểm Huyện Tân Uyên: Dự án có tổng chiều dài 57.1 km và được đầu tư xây dựng theo hình thức BOT với tổng vốn đầu tư cơ sở hạ tầng trên 1,428 tỷ đồng. Dự án đã được khởi công xây dựng từ tháng 08/2010 và sau 5 năm sẽ hoàn thành.

b. Bất động sản:

Năm 2011, với khá nhiều hạng mục đã đưa vào khai thác kinh doanh và bàn giao cho khách hàng, doanh thu và lợi nhuận từ mảng hoạt động kinh doanh bất động sản hứa hẹn sẽ tăng mạnh và là mảng kinh doanh chính đóng góp tỷ trọng lớn trên 80% cho IJC.

Tổng quỹ đất sạch của IJC tính đến nay là 160.6 ha, trong đó 100% là đất có quyền sử dụng. Riêng tại thành phố mới Bình Dương, IJC hiện đang sở hữu 36.6 ha đất sạch, tuy nhiên công ty dự kiến sẽ có thể tăng quỹ đất sở hữu tại đây khi xin thêm dự án từ công ty mẹ.

Hiện IJC đang sở hữu 7 dự án tập trung tại trung tâm tỉnh Bình Dương, 6 trong số đó đã triển khai thực hiện từ các năm trước và một số đã bắt đầu tạo lợi nhuận cho công ty từ 2010. Năm 2011, tất cả các dự án đều đóng góp vào doanh thu và lợi nhuận của công ty với các tỷ lệ hạch toán khác nhau.

Một số dự án của IJC:

- Dự án Becamex City Center: Becamex City Center được xây dựng trên diện tích 6.1ha với tổng vốn đầu tư hơn 2,500 tỷ đồng, trong đó nguồn vốn chủ sở hữu là 250 tỷ đồng, còn lại là vốn vay và nguồn vốn huy động từ khách hàng. Thời gian thực hiện dự án được chia làm 2 giai đoạn, kéo dài từ 2009 đến 2015, dự kiến khi hoàn thành sẽ mang lại 500 tỷ lợi nhuận cho IJC.

- Tổ hợp Căn hộ Cao cấp IJC AROMA: là 1 tổ hợp bao gồm 4 tòa nhà cao từ 17 đến 20 tầng, tổng vốn đầu tư 788.5 tỷ, dự kiến khi hoàn thành vào năm 2015, dự án sẽ cung cấp 499 căn hộ có diện tích từ 70 m² đến 152 m² và gần 3,000 m² thương mại - dịch vụ.

- Khu Biệt thự SUNFLOWER: quy mô dự án 73,465m², tổng vốn đầu tư hơn 1,100 tỷ đồng, khu biệt thự Sunflower gồm 104 căn biệt thự có diện tích đất từ 360m² mỗi căn. Năm 2011, công ty sẽ hoàn thiện phần cơ sở hạ tầng, công viên trung tâm và khu nhà mẫu, đồng thời sẽ tiến hành bán hàng và hạch toán một phần doanh thu, lợi nhuận dự kiến vào cuối năm nay.

- Phố Thương mại & Biệt thự Cao cấp The GREEN RIVER: Với tổng diện tích hơn 60ha và tổng vốn đầu tư 1,500 tỷ đồng, dự án chia thành 3 phân khu chính: khu nhà phố và biệt thự cao cấp gồm hơn 1,100 căn được thiết kế hiện đại, sang trọng, hài hòa với thiên nhiên; khu làng ẩm thực - dịch vụ giải trí và khu công viên cây xanh. Năm 2010 IJC đã bán thành công 800 căn sau 4 đợt chào bán, năm 2011 công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện phần cơ sở hạ tầng và tiếp tục chào bán phần còn lại.

- Phố Thương mại IJC2: gồm 500 căn nhà phố 1 trệt, 2 lầu và sân thượng. Hiện nay, công ty đã hoàn thành xong thủ tục cấp chủ quyền nhà - đất cho 79 khách hàng nhận bàn giao nhà đợt đầu tiên.



- Khu dân cư Rosemary: Dự án bao gồm 1,100 căn nhà phố và 350 căn biệt thự được thi công trong vòng 5 năm từ 2010 đến 2015 với tổng diện tích 50ha và tổng vốn đầu tư của dự án là 1,600 tỷ đồng; dự kiến khi hoàn thành có thể mang lại 320 tỷ lợi nhuận.

- Khu đô thị IJC – Đông Đô đại phố: Dự án bao gồm 280 căn nhà phố thương mại, 466 nhà phố liên kế và 157 biệt thự song lập với vị trí chiến lược nằm liền kề với trung tâm hành chính, trung tâm văn hóa. Dự án này đã khởi công xây dựng vào ngày 22/5.

Kết quả kinh doanh 9 tháng năm 2011:

Quý I năm 2011, doanh thu thuần của IJC đạt 81.19 tỷ đồng, tăng 28.25% so với cùng kỳ 2010. Lợi nhuận sau thuế đạt 35.01 tỷ đồng, tăng 8.45% so với cùng kỳ 2010.

Quý 2 năm 2011, doanh thu thuần của IJC đạt 88.98 tỷ đồng, tăng 59.32% so với cùng kỳ 2010. Lợi nhuận sau thuế đạt 27.84 tỷ đồng, tăng 52% so với cùng kỳ 2010.

Quý 3 năm 2011, doanh thu thuần của IJC đạt 316.26 tỷ đồng, tăng 555.43% so với cùng kỳ 2010. Lợi nhuận sau thuế đạt 69.81 tỷ đồng, tăng 156% so với cùng kỳ 2010

Lũy kế 9 tháng, IJC đạt 486 tỷ đồng doanh thu, bằng 3 lần cùng kỳ; lợi nhuận sau thuế đạt 132.7 tỷ đồng, tăng 70% so với mức 77.9 tỷ đồng của 9 tháng đầu năm 2010.

III/ TRIỂN VỌNG KINH DOANH:

Năm 2011 GDP Việt Nam được dự đoán tăng trưởng 6.1% - 6.5% và chính phủ Việt Nam về kinh tế tăng trưởng đạt mức 6% - 6.5%, đồng thời thực hiện tái cấu trúc nền kinh tế và thực hiện chính sách thắt tiền tệ. Điều này sẽ hạn chế rất nhiều cho dòng tiền đầu tư vào bất động sản. Vì vậy năm 2011 thị trường bất động sản khá trầm lắng nên công ty đã điều chỉnh kế hoạch kinh doanh năm 2011 với doanh thu còn 1,513 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế còn 310 tỷ đồng. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2011 IJC chỉ hoàn thành 32% kế hoạch doanh thu và 42% kế hoạch lợi nhuận. Điều này có thể thấy được khả năng hoàn thành kế hoạch của IJC là không cao. Tuy nhiên, trong tương lai khi nền kinh tế hồi phục các đô thị vệ tinh của thành phố Hồ Chí Minh sẽ trở thành các đô thị để làm giảm tải cho dân số, trong đó nổi bật nhất tỉnh Bình Dương, vì thế tỉnh Bình Dương sẽ tiếp tục tập trung đầu tư vào thành phố mới điều này sẽ trở thành lợi thế cho IJC do các dự án của IJC đều tập trung tại Bình Dương. Về dài hạn với các dự án đầy tiềm năng thì IJC sẽ có những bước tăng trưởng vững chắc.



KHUYẾN CÁO:

Nội dung bản tin này do Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Nam (PNS) cung cấp chỉ mang tính chất tham khảo. Mặc dù mọi thông tin đều được thu thập từ các nguồn tin đáng tin cậy, nhưng PNS không đảm bảo tuyệt đối độ chính xác của thông tin và không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc sử dụng bản tin này.

Các ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, báo cáo chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin tham khảo chứ không mang tính chất mời chào mua hay bán và nắm giữ bất cứ cổ phiếu nào.

Báo cáo này là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Nam (PNS). Không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo này vì bất cứ mục đích nào nếu không có sự đồng ý của PNS. Xin vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn các thông tin trong báo cáo này.

PNS RESEARCH

Trưởng phòng
Chuyên viên phân tích

: Tô Bình Quyền

[quyen.to@ chungkhoanphuongnam.com.vn](mailto:quyen.to@chungkhoanphuongnam.com.vn)

: Huỳnh Thị Diệu Linh

linh.huynh@ chungkhoanphuongnam.com.vn

: Lê Thị Thạch Thảo

thao.le@ chungkhoanphuongnam.com.vn

: Lưu Niệm Dân

dan.luu@chungkhoanphuongnam.com.vn

LIÊN HỆ

Phòng Phân tích – Công ty cổ phần chứng khoán Phương Nam

Địa chỉ: 28 – 30 – 32 Nguyễn Thị Nghĩa, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM.

Tel: (848) 62556518 – Fax: (848) 62556519

Email: info@chungkhoanphuongnam.com.vn

Website : www.chungkhoanphuongnam.com.vn