NTB (HSX)

CTCP ĐẦU TƯ VÀ KHAI THÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 584

Giá niêm yết dự kiến:

42.000 đồng

Nguyễn Phúc Thịnh – thinhnp@hbse.com.vn



Ngày niêm yết:

17/05/2010

CHỈ SỐ	
BV	15,289 vnd
EPS 2010E	4,289 vnd
PE dự kiến	9.79
PB dự kiến	2.75

THÔNG TIN CHUNG	
Tên pháp định:	**Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông 584**
Tên quốc tế:	Transport Engineering Construction and Business Investment JSC 584.
Viết tắt:	TECBIS 584 JSC
Vốn điều lệ	360,000,000,000 tỷ đồng
Trụ sở chính:	785/1 Lũy Bán Bích, Phường Phú Thọ Hòa, Quận Tân Phú.
Điện thoại:	(084.08) 222 22 584
Fax:	(084.08) 222 33 584
Website:	www.congty584.com.vn

HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

	2008	2009	2010 QI
Tổng tài sản(tỷ đồng)	1,082.098	1,540.699	1.596.010
DTT(tỷ đồng)	413.720	216.262	117.748
LNST(tỷ đồng)	408.638	105.176	18.005
Cổ tức (%)		20%	

KẾ HOẠCH 2010-2012

	2010	2011	2012
DTT (tỷ đồng)	1,151.519	1,839.843	2,047.329
LNST (tỷ đồng)	154.427	260.897	319.462
LNST/DTT (%)	13,41%	14,18%	15,6%
LNST/VCSH (%)	40%	42%	45%
Cổ tức (%)	25%	30%	40%

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 (Công ty 584) tiền thân là doanh nghiệp nhà nước, trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 (CIENCO 5). Công ty được thành lập năm 1999 với hoạt động chủ yếu là thi công cầu đường và hạ tầng cơ sở. Đến năm 2004 Công ty mới chuyển hướng kinh doanh sang lĩnh vực đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty 584 đã tiến hành cổ phần hóa năm 2007.

Trong quá trình hoạt động, để tăng cường vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty Cổ phần 584 đã tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 150 tỷ đồng thông qua việc phát hành cho cổ đông hiện hữu. Trong tháng 1 và tháng 2 năm 2010, Công ty đã phát hành riêng lẻ 02 đợt với tổng mệnh giá phát hành là 210 tỷ

đồng, việc phát hành đã hoàn thành, Công ty đã báo cáo UBCK Nhà nước và công bố thông tin theo quy định. Đến nay, vốn điều lệ của Công ty là 360 tỷ đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304967631 (thay đổi lần 5 ngày 03/03/2010) của Phòng ĐKKD Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh.

LĨNH VỰC KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh chính:

- Đầu tư theo phương thức hợp đồng Xây dựng-Kinh doanh- Chuyển giao (BOT) trong nước công trình giao thông.
- Xây dựng dân dụng công nghiệp. Sản xuất vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn (không sản xuất tại trụ sở)
- Sửa chữa phương tiện thiết bị thi công và gia công dầm cầu
- thép, cấu kiện thép, sản phẩm cơ khí khác (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở)
- Đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở kỹ thuật hạ tầng Khu công nghiệp, cụm dân cư và đô thị.
- Xây dựng thủy lợi, điện;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà đất.
- Lập dự án đầu tư về xây dựng. Lập dự toán, tổng dự toán các công trình xây dựng nhóm B-C.
- Thẩm tra dự án nhóm B-C, dự án thiết kế nhóm B-C.
- Mua bán vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị giao thông vận tải. Sản xuất các sản phẩm từ gỗ (trừ chế biến gỗ tại trụ sở)

Thị trường:

- Thị trường của Công ty chủ yếu ở phía Nam với các dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cơ cấu cổ đông (29/4/2010)

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông (người)	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần (VNĐ)	Tỷ lệ (%)
1	**Cổ đông**	**541**	**35.890.000**	**358.900.000.000**	**99,7**
1.1	Tổ chức	7	10.300.833	103.008.330.000	28,61
1.2	Cổ đông nội bộ	13	6.420.400	64.204.000.000	17,83
1.3	Cán bộ	8	281.100	2.811.000.000	0,78
1.4	Cổ đông	513	18.887.667	188.876.670.000	52,46
2	**Cổ đông**	**6**	**110.000**	**1.100.000.000**	**0,3**
2.1	Tổ chức	0	0	0	0
2.2	Cá nhân	6	110.000	1.100.000.000	0,3
	Tổng	**547**	**36.000.000**	**360.000.000.000**	**100**

STT	Cổ đông lớn trên 5%	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Trần Minh Kim	2,947,900	8.18
2	Trần Thị Hường	3,000,000	8.33
3	CTCP CK Sài Gòn-Hà Nội	3,565,833	9.9
4	CTCP Tập đoàn T&T	4,000,000	11.11
5	Lê Thị Bích Phượng	2,835,500	7.87
6	Vũ Nguyễn Thái Quang	2,002,000	5.56
	Tổng cộng	**18,351,233**	**50,95**

VỊ THẾ CÔNG TY

Công ty Cổ phần 584 là một đơn vị sản xuất kinh doanh hiệu quả của ngành. Hiện tại, Công ty có một đội ngũ kỹ sư giỏi chuyên môn, công nhân kỹ thuật lành nghề, đồng thời Công ty cũng đang ứng dụng nhiều công nghệ hiện đại trong xây dựng có khả năng làm giảm thời gian thi công cho công trình giảm thời gian hoàn vốn và mang lại hiệu quả cao.

Với xu thế hội nhập phát triển của đất nước, dẫn đến tốc độ di dân về các thành phố lớn sẽ lớn đặc biệt là thành Phố Hồ Chí Minh. Hiện tại quỹ đất của Công ty còn rất lớn tại thành phố Hồ Chí Minh sẽ phục vụ tốt cho một bộ phận dân cư này Quỹ đất này là tiềm năng và cũng là thế mạnh của Công ty.

DỰ ÁN ĐẦU TƯ

DỰ KIẾN DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN TỪ CÁC DỰ ÁN

Tên dự án	Thời gian bắt đầu khai thác	Lợi nhuận dự kiến		
		2010	2011	2012
Khu Dân cư Tân Kiên - Quận Bình Chánh	2007 – 2010	18.408		
Khu căn hộ cao cấp Điện Biên Phủ - Quận Bình Thạnh	2010 – 2011	27.796	55.593	
Khu căn hộ 584 Lê Đức Thọ - Quận Gò Vấp	2010 – 2011	9.243	16.770	
Khu Dân cư Nguyễn Oanh - Quận Gò Vấp (584 Lilama SHB Plaza) (*)	2009 – 2011	87.215	80.166	
Khu dân cư Trịnh Đình Trọng - Quận Tân Phú (584 Lilama SHB Building) (*)	2009 – 2011	6.714	13.428	
Khu căn hộ cao tầng Anpha - Quận Bình Chánh	2011 – 2012		52.206	91.361
Khu căn hộ Phường 16 - Quận 8	2011 – 2012		21.245	37.179
Khu căn hộ cao cấp 584 - Thảo Điền	2011 – 2013		53.414	182.181
TT Thương mại - VP - KS Chu Mạnh Trinh	2014 – 2063			
Khu dân cư Phường 13 - Quận Bình Thạnh	2012 – 2013			60.303
Xây lắp đường Gia Nghĩa - Tp. Buôn Mê Thuột	2010 – 2012			25.000
Tổng cộng		**164.376**	**312.822**	**396.024**

- Dự án 1. Khu căn hộ cao tầng Sacomreal - 584: đã hoàn thành và đưa vào sử dụng có tổng diện tích 6.144 m2 với tổng mức đầu tư 270 tỷ đồng, gồm 04 khối nhà 15 tầng, 364 căn hộ.



- **Dự án 2. Khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên:** Đường Huỳnh Bá Chánh, Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh. Công ty là chủ đầu tư trực tiếp 100% dự án.



Khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên - Bình Chánh được xây dựng trên khuôn đất có diện tích 53,051 m2, với tổng mức đầu tư 573 tỷ đồng:

- Hai khối chung cư cao tầng Block A & Block B (15 tầng) với 978 căn hộ, có tổng diện tích sàn xây dựng 124,404 m2.
- Sáu khu nhà liên kế vườn (cao 3 tầng) với 114 căn hộ, có tổng diện tích sàn xây dựng 26,936 m2 .

Tính đến thời điểm cuối tháng 3 năm 2010 dự án đã thi công xong phần thô và đang xây dựng phần hoàn thiện Block Chung cư B. Block chung cư A đã thi công xong phần thô đến tầng 10 và đang xây tô phần hoàn thiện.

Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 73.632 tỷ đồng

- Dự án 3. Khu căn hộ cao cấp Điện Biên Phủ: 34A, Điện Biên Phủ , F25, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh. Công ty 584 là chủ đầu tư trực tiếp 100% dự án.



Gồm 02 tầng hầm, 01 tầng thương mại dịch vụ và 19 tầng căn hộ với tổng số căn hộ là 76 căn. Diện tích sàn xây dựng là 18.283 m2.

Dự án đã có giấy phép xây dựng và hoàn thành phần móng, đang thi công phần hầm. Theo kế hoạch dự án sẽ được thực hiện từ năm 2008 - 2011.

Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 83.390 tỷ đồng

- Dự án 4. Khu dân cư - Căn hộ cao tầng 584 Lilama SHB Plaza: Đường Nguyễn Văn Dụng, Phường 6, Quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần 584 góp vốn 50% và Công ty Lilama SHB góp vốn 50%. Trước đó Công ty Cổ phần 584 đã chuyển quyền sở hữu góp 50% vốn đầu tư dự án cho Công ty Lilama SHB.



Diện tích đất xây dựng: 29.730 m2; Tổng số căn hộ: 1.218 căn hộ chung cư; Diện tích sàn xây dựng: 166.702 m2; Tầng cao: 15 tầng.

Cho đến thời điểm ngày 31/12/2009 dự án đã được Sở Xây dựng Tp.HCM ra quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng. Dự án đã được thi công xong phần tường vây, chuẩn bị thi công phần móng công trình. Dự án được thực hiện trong vòng 33 tháng từ Quý 4/2009 đến Quý 2/2012.

Lợi nhuận sau thuế thuộc về 584 dự kiến: 167.381 tỷ đồng

- Dự án 5. Khu căn hộ cao tầng 584 Lilama SHB Building: Số 348 Trịnh Đình Trọng, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Tp. HCM. Công ty Cổ phần 584 góp vốn 50% và Công ty Lilama SHB góp vốn 50%. Trước đó Công ty Cổ phần 584 đã chuyển quyền sở hữu góp vốn đầu tư dự án cho Công ty Lilama SHB.



Tổng diện tích xây dựng: 1740m2; Tổng diện tích sàn xây dựng: 37.949,38 m2; Số tầng: 20 tầng; Chiều cao tối đa: 70,15m; Tổng số căn hộ: 418 căn, tầng trệt bố trí làm khu thương mại và dịch vụ.

Tính đến thời điểm 31/12/2009 dự án đã được Sở Xây dựng Tp.HCM cấp giấy phép xây dựng công trình. Dự án đã thi công xong phần cọc và đang thi công phần móng và tầng hầm của công trình. Dự án được thực hiện từ quý III năm 2009 đến năm 2012.

Lợi nhuận sau thuế thuộc về 584 dự kiến: 20.142 tỷ đồng

- Dự án 6. Khu căn hộ cao tầng Lê Đức Thọ - 584: Số 117-117A Lê Đức Thọ, Phường 17, Quận Gò Vấp, Tp. HCM. Công ty Cổ phần 584 đầu tư 100% dự án.



Tổng diện tích xây dựng: 1.685,3 m2; Tổng diện tích sàn xây dựng: 12.922 m2; Số tầng: 14 tầng.

Dự án đang trong quá trình phê duyệt điều chỉnh làm khu chung cư cao tầng.

Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 26.013 tỷ đồng

- Dự án 7. Khu căn hộ cao tầng Phường 16 - Quận 8: Phường 16, Quận 8, Tp. HCM. Công ty Cổ phần 584 đầu tư 100% dự án. Tổng diện tích xây dựng: 1.570 m2;

Tổng diện tích sàn xây dựng: 25.120 m2; Số tầng: 15 tầng; Chiều cao tối đa: 51,5m.

Đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý, dự kiến khởi công dự án trong năm 2010. Dự kiến quý I, quý II năm 2012 bàn giao căn hộ và đưa vào sử dụng.

Lợi nhuận sau thuế thuộc về 584 dự kiến: 58.425 tỷ đồng

- Dự án 8. Khu căn hộ cao cấp Thảo Điền: Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần 584 góp vốn 60% và Công ty TNHH Nông sản Thực phẩm Hải vương góp 40% dự án.



Tổng diện tích đất: 9.988,6 m2. Chia làm 2 giai đoạn: giai đoạn 1đầu tư xây dựng chung cư 27 tầng trên diện tích 7.847,9 m2. Giai đoạn 2 sẽ đầu tư kinh doanh trên diện tích 2.140,7 m2.

Đang trong quá trình chờ phê duyệt chuyển đổi mục đích từ xây nhà biệt thự sang xây nhà cao tầng để bán. Dự kiến dự án sẽ được thực hiện trong vòng 4 năm từ năm 2010 - 2013.

Lợi nhuận sau thuế thuộc về 584 dự kiến: 370.738 tỷ đồng

- Dự án 9. Dự án cao ốc khách sạn kết hợp Trung tâm Thương mại và Văn phòng cho thuê tại 34, 36, 42 Chu Mạnh Trinh , Quận I, Tp. HCM: Công ty Cổ phần 584 góp vốn 10%, còn lại do Tổng Công ty Lương Thực Miền Nam (Vinafood) và Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) góp vốn.

Dự kiến xây dựng cao ốc 24 tầng, tổng mức vốn đầu tư: 2.662 tỷ đồng.

Trong năm 2010 Công ty 584 sẽ kết hợp với Tổng Công ty Lương thực Miền Nam (Vinafood) và Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) tiến hành tổ chức thi tuyển thiết kế và cho triển khai khởi công xây dựng.

- Dự án 10. Dự án Khu căn hộ cao cấp Phường 13 - Quận Bình Thạnh: Phường 13 - Quận Bình Thạnh - Tp. Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 làm chủ đầu tư.



Tổng diện tích đất dự án: 12.283 m2; Trong đó diện tích xây dựng là: 5.716 m2; diện tích sàn xây dựng: 114.888 m2; mật độ xây dựng: mật độ xây dựng: 37,3%; xây dựng 02 chung cư 16 tầng.

Dự án đang trong quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng và triển khai thiết kế dự án. Dự kiến trong quý IV năm 2010 bắt đầu khởi công xây dựng và bàn giao căn hộ cuối năm 2012.

Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 170.380 tỷ đồng

- Dự án 11. k. Dự án Khu căn hộ cao tầng Anpha: Đường Huỳnh Bá Chánh - Q. Bình Chánh - Tp. Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584.

Dự án đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý. Dự kiến sẽ khởi công dự án trong năm 2010 và bàn giao căn hộ vào các quý II, quý III năm 2012 và đưa vào sử dụng.

Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 143.567 tỷ đồng

NHẬN ĐỊNH

- Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông 584 là một công ty ***có nhiều tiềm năng phát triển*** *và đặc biệt là* ***hàng loạt dự án cho lợi nhuận vào giai đoạn 2010-2013****.*

- Căn cứ vào những thông tin về kế hoạch hoạt động và phát triển của NTB, mức ***giá niêm yết dự kiến 42,000 đồng là tương đối hấp dẫn****. Với mức giá này,* ***PE dự kiến năm 2010 là khoảng 9.79 lần****. Trong điều kiện kế hoạch đề ra được thực hiện và NTB không phát hành thêm cổ phiếu,* ***PE dự tính năm 2011 chỉ còn 5.79 lần.***

- Theo tính toán của chúng tôi, PE của cổ phiếu trong nhóm ngành bất động sản, tiềm năng tăng trưởng cao như NTB, có thể đạt được mức dao động trong khoảng 15-20 lần. Tuy nhiên, thời gian qua cổ phiếu này được bán riêng lẻ cho đối tác chiến lược tương đối nhiều ở mức giá thấp (16,000 đồng), vì vậy chúng tôi nhìn nhận có nhiều rủi ro về khả năng pha loãng cổ phiếu này nếu Công ty tiếp tục phát hành riêng lẻ trong tương lai.

Do đó, để giảm thiểu rủi ro, chúng tôi cho rằng ***mức PE dao động hợp lý của NTB là khoảng 12-15 lần.*** *Do đó,* ***mức giá hợp lý cho cổ phiếu NTB*** *trong năm 2010 vào khoảng:* ***51,500 – 64,000 đồng/cổ phiếu****.*

KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và lưu hành trong HBS, các chi nhánh và các khách hàng. Báo cáo này không hướng tới hoặc có ý định phân phối cho bất cứ cá nhân hay tổ chức là công dân hoặc sống tại những khu vực và lãnh thổ mà việc phân phối, xuất bản hoặc sử dụng nó trái với quy định và pháp luật của khu vực hoặc lãnh thổ đó.

Báo cáo không được coi là mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính và nhu cầu đặc biệt của người nhận được bản báo cáo. Thông tin và ý kiến trong báo cáo không và không nên được coi là một đề nghị, khuyến nghị thúc đẩy mua/bán một chứng khoán cụ thể, các thương vụ đầu tư liên quan hoặc các hoạt động đầu tư khác.

Thông tin trong bản báo cáo được lấy từ những nguồn được coi là chính xác và hợp lý tại thời điểm phát hành bản báo cáo. Chúng tôi không đảm bảo rằng bản báo cáo bao hàm tất cả những thông tin nhà đầu tư yêu cầu. HBS hoặc các chi nhánh không đảm bảo các thông tin và ý kiến trong báo cáo là hoàn toàn chính xác, hợp lý, toàn diện và không có sai sót. HBS và chi nhánh không chịu trách nhiệm pháp lý về hậu quả thua lỗ hoặc thiệt hại về tài chính do sử dụng bản báo cáo này.

Các quan điểm thể hiện trong báo cáo là quan điểm cá nhân của người phân tích về chứng khoán hoặc công ty được phân tích. Người phân tích không phải chịu trách nhiệm trực tiếp hoặc gián tiếp về kết luận hoặc khuyến nghị cụ thể nào trong bản báo cáo.

Nhà đầu tư nên tự tiến hành việc thẩm định thông tin trong báo cáo, bao gồm cả xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu cụ thể, đồng thời tham khảo ý kiến của chuyên gia tư vấn tài chính của mình về các vấn đề luật pháp, kinh doanh, tài chính, thuế trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào liên quan tới các chứng khoán được nêu trong báo cáo.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HÒA BÌNH

HBS – HỢP TÁC CÙNG PHÁT TRIỂN

34 Hai Bà Trưng – Quận Hoàn Kiếm – Hà Nội

Tel.: (84 4) 39368866;

HBS RESEARCH

Phụ trách Bộ phận Phân tích	**:**	**Nguyễn Phúc Thịnh**	**thinhnp@hbse.com.vn**
Chuyên viên phân tích	**:**	**Hỏa Văn Quang**	**quanghv@hbse.com.vn**
		Nguyễn Đức Khánh	**khanhnd@hbse.com.vn**
		Nguyễn Thị Kiều	**kieunt@hbse.com.vn**