

HOTRACO CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÓC MÔN

TỔNG QUAN DOANH NGHIỆP

Thông tin chung

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÓC MÔN

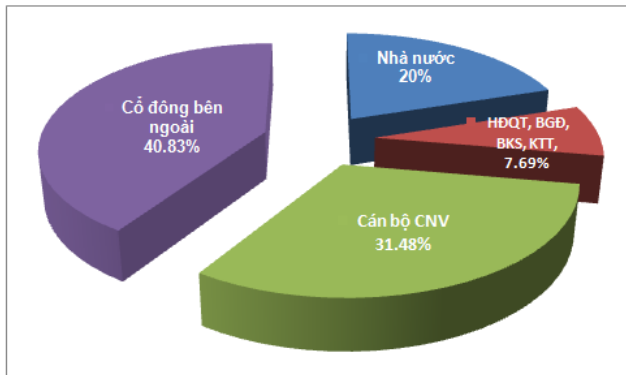
Đ/c: Số 53/1D Lý Thường Kiệt, Thị Trấn Hóc Môn, Huyện Hóc Môn, TPHCM

ĐT: (84-8) 38 915 294 - Fax: (84-8) 38 910 457

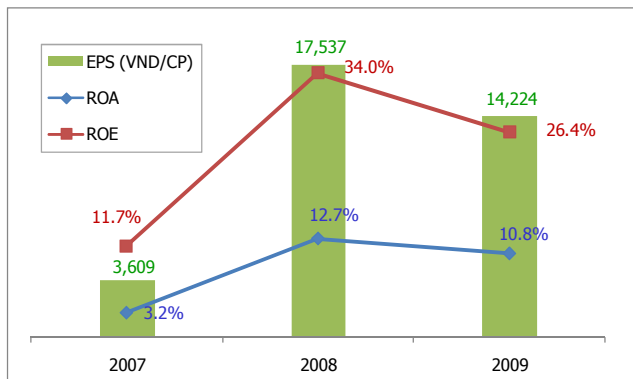
Website: www.hotraco.com.vn

| | |
|--------------------------|------------|
| Sàn niêm yết | HNX |
| Mã chứng khoán | HTC |
| Ngày niêm yết chính thức | 07/05/2010 |
| Khối lượng CP niêm yết | 3.500.000 |
| Khối lượng CP lưu hành | 3.500.000 |

Cơ cấu cổ đông



EPS, ROA, ROE các năm



Nguồn: BCTC kiểm toán của HOTRACO, ORS tổng hợp

Quá trình hình thành và phát triển

- Tiền thân của Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn là Công ty Thương mại – Đầu tư tổng hợp Huyện Hóc Môn.
- Công ty Thương mại – đầu tư tổng hợp Huyện Hóc Môn chính thức chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn từ ngày 01 tháng 01 năm 2002 theo Quyết định số 7508/QĐ-UB ngày 14 tháng 11 năm 2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000761 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2001.
- Vốn điều lệ sau khi cổ phần hóa là 14 tỷ đồng. Sau 03 đợt phát hành, vốn điều lệ hiện tại của Công ty đạt 35 tỷ đồng.

Ngành nghề kinh doanh chính

- Kinh doanh xăng dầu;
- Quản lý và kinh doanh chợ đầu mối;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ gia công giặt mớ gia súc;
- Kinh doanh dịch vụ nhà hàng.

Công ty con – Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh chợ đầu mối nông sản thực phẩm Hóc Môn

- Vốn điều lệ: 1.400.000.000 đồng (HOTRACO góp 100% vốn điều lệ và điều hành trực tiếp).
- Địa chỉ: 14/7A Nguyễn Thị Sóc, xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn, Tp.HCM.
- Ngành nghề kinh doanh: Quản lý và kinh doanh chợ đầu mối Nông sản thực phẩm Hóc Môn.

Cổ đông lớn của Hotraco:

- Tổng Công ty Bến Thành: 20% (VĐL)
- Công ty xăng dầu khu vực II: 10% (VĐL)

Các thành tích tiêu biểu

| THÀNH TÍCH, HUÂN CHƯƠNG | CƠ QUAN RA QUYẾT ĐỊNH |
|--|--|
| Huân chương Lao động Hạng Ba (1991) | Hội đồng nhà nước |
| Huân chương Lao động Hạng nhì (2000) | Chủ tịch nước |
| Huân chương Lao động Hạng nhất (2007) | Chủ tịch nước |
| Năm trong bảng xếp hạng VNR500 – Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2009 | Báo Điện tử Vietnamnet phối hợp với Công ty CP Báo cáo Đánh giá Việt Nam |

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Hoạt động kinh doanh của CTCP TM Hóc Môn tập trung vào 05 lĩnh vực chính là: kinh doanh xăng dầu, quản lý chợ đầu mối, kinh doanh bất động sản, dịch vụ nhà hàng ăn uống và gia công giặt mở gia súc.

Hoạt động kinh doanh xăng dầu - Đóng góp nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định cho Công ty trong quá khứ và tương lai.

Ngoài mạng lưới bán lẻ gồm 12 cửa hàng xăng dầu trên địa bàn huyện Hóc Môn và Quận 12, Công ty còn làm tổng đại lý cho các doanh nghiệp đầu mối nhập khẩu xăng dầu (như Công ty Xăng dầu khu vực II - PETROLIMEX SAIGON) để cung cấp cho hơn 20 đại lý bán lẻ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là hoạt động mang lại doanh thu và lợi nhuận chủ yếu cho Công ty trong suốt thời gian qua.

Trong năm 2009, do tình hình giá xăng dầu thế giới thường xuyên biến động cùng với sự suy giảm của kinh tế nội địa, hoạt động kinh doanh xăng dầu của Công ty bị thu hẹp dẫn đến doanh số và lợi nhuận đều giảm sút. Tuy nhiên, chúng tôi vẫn đánh giá cao khả năng đóng góp nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định trong kết quả kinh doanh toàn Công ty trong những năm tiếp theo khi nền kinh tế thế giới đang trên đà hồi phục.

Hoạt động quản lý và kinh doanh Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Hóc Môn - Tăng cường sức mạnh tài chính của Công ty, đảm bảo cấu trúc tài chính tốt để thực hiện các dự án theo kế hoạch.

Đây là một trong ba Chợ đầu mối của thành phố Hồ Chí Minh, với quy mô 227 điểm kinh doanh bán buôn rau, củ, quả... và 50 điểm kinh doanh bán buôn thịt heo, thu hút hơn 1.500 thương nhân và lao động đến hoạt động kinh doanh tại chợ, dưới sự quản lý và kinh doanh của Công ty TNHH một thành viên Quản lý và kinh doanh Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Hóc Môn (Công ty con do Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn đầu tư 100% vốn). Trong năm 2009, Công ty đã đưa vào sử dụng Khu nhà pha lốc thịt với quy mô 30 điểm kinh doanh.

Đây có thể được xem là thế mạnh của HOTRACO trên địa bàn huyện và các vùng lân cận. Hiện tại, Chợ đi vào hoạt động ổn định và có hướng phát triển rất tốt và lâu dài. Đồng thời, doanh thu nhận trước từ hoạt động này phần nào đảm bảo nguồn tài chính cho HOTRACO thực hiện các dự án bất động sản theo đúng kế hoạch.

Hoạt động kinh doanh bất động sản - Mũi nhọn trong chiến lược kinh doanh dài hạn.

Công ty là chủ đầu tư dự án xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Hóc Môn với quy mô 12,5 hecta, theo quy hoạch có 476 nền nhà, trong đó 70% để phục vụ nhu cầu tái định cư và 30% Công ty được kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, Công ty còn đang thực hiện một số dự án khác đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua được nêu cụ thể ở phần sau. Hiệu quả của hoạt động này đã đóng góp rất lớn cho hiệu quả chung của Công ty từ năm 2008 trở về sau.

Hiện tại, Công ty tiếp tục khai thác phần đất nền còn lại trong dự án khu dân cư chợ đầu mối NSTP Hóc Môn 12.5 ha hiện hữu, đồng thời liên doanh với Công ty CP Xuất Nhập Khẩu Khánh Hội (KHAHOMEX) và một số đối tác khác để thực hiện đầu tư các dự án bất động sản tiềm năng tiếp theo.

Hoạt động dịch vụ nhà hàng ăn uống - Đa dạng hóa lĩnh vực kinh doanh của Công ty, tỷ suất lợi nhuận tốt cho Công ty nhờ tận dụng nguồn nguyên vật liệu giá thấp với chất lượng cao.

Công ty sở hữu một nhà hàng Hương Cau có quy mô trên diện tích 457 m², chuyên phục vụ tiệc cưới, hội nghị, karaoke,... Đây là dịch vụ cung ứng thêm và góp phần đa dạng hóa ngành nghề của HOTRACO. Lợi nhuận từ hoạt động này chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng lợi nhuận toàn công ty, nhưng có tỷ suất sinh lợi cao nhờ lợi thế từ nguồn nguyên liệu giá thấp với chất lượng cao, trình độ tay nghề chế biến và phục vụ được đánh giá tốt qua thời gian dài cung cấp dịch vụ.

Xác định là mảng kinh doanh có lợi nhuận khả quan và tiềm năng phát triển mạnh trên địa bàn huyện Hóc Môn, HOCRACO đã có định hướng phát triển nhà hàng Hương Cau thành Trung tâm tiệc cưới – Nhà hàng – Karaoke – Hội nghị với diện tích tăng gấp đôi và quy mô từ 5-6 tầng.

Hoạt động gia công giết mổ gia súc:

Đây là một hoạt động gắn liền với hoạt động quản lý chợ nông sản đầu mối Hóc Môn. Công ty hiện đang quản lý và khai thác Lò giết mổ gia súc trung tâm với diện tích 6.500 m², với quy trình giết mổ treo công suất 1.000 con/ngày, đúng theo quy định của ngành thú y và đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm. Hiện nay các thương nhân hoạt động tại huyện Hóc Môn, quận Tân Bình và các vùng lân cận trong thành phố đang dần tìm đến lò cung cấp số lượng thịt heo của công ty.

PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH (Đơn vị: triệu đồng)

| Chỉ tiêu | 2007 | 2008 | 2009 | 2010F |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|
| Doanh thu thuần | 775,408 | 892,309 | 515,312 | 581,186 |
| Giá vốn hàng bán | 754,431 | 829,077 | 454,729 | 529,640 |
| Lợi nhuận gộp | 20,977 | 63,232 | 60,583 | 51,546 |
| CPBH & CPQLDN | 15,228 | 32,473 | 35,438 | 34,871 |
| Lợi nhuận HĐKD | 5,749 | 30,759 | 25,145 | 16,675 |
| Chi phí tài chính | 115 | 139 | 29 | 732 |
| Doanh thu tài chính | 2,253 | 10,872 | 10,009 | 8,017 |
| Lợi nhuận khác | 1,261 | 260 | 104 | 322 |
| Lợi nhuận trước thuế | 9,149 | 41,751 | 35,229 | 24,281 |
| Thuế TNDN phải nộp | 2,833 | 11,062 | 6,187 | 5,827 |
| Lợi nhuận sau thuế | 6,316 | 30,690 | 29,041 | 18,454 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| Chỉ tiêu | 2007 | 2008 | 2009 | 2010F |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Tài sản ngắn hạn | 144,814 | 154,103 | 178,036 | 268,763 |
| Tiền | 70,714 | 94,781 | 90,436 | 43,053 |
| Các khoản phải thu | 27,792 | 32,433 | 13,615 | 16,605 |
| Hàng tồn kho | 46,270 | 16,485 | 41,293 | 179,173 |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 0 | 10,354 | 32,209 | 29,059 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 38 | 51 | 483 | 872 |
| Tài sản dài hạn | 51,118 | 88,421 | 96,972 | 67,391 |
| Tài sản cố định | 4,918 | 13,003 | 15,129 | 14,313 |
| Xây dựng cơ bản dở dang | 18,329 | 20,846 | 19,951 | 0 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 134 | 106 | 7,896 | 8,054 |
| Tài sản dài hạn khác | 7,108 | 20,465 | 12,786 | 1,163 |
| Tổng tài sản | 195,932 | 242,525 | 275,008 | 336,153 |
| Nợ ngắn hạn | 140,148 | 149,918 | 162,220 | 205,541 |
| Nợ dài hạn | 2,028 | 2,244 | 749 | 10,109 |
| Vốn chủ sở hữu | 53,755 | 90,364 | 112,041 | 120,504 |
| Tổng nguồn vốn | 195,932 | 242,525 | 275,009 | 336,153 |

MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

| Chỉ tiêu | 2007 | 2008 | 2009 | 2010F |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Chỉ số tăng trưởng | | | | |
| Tăng trưởng doanh thu | -21.87% | 15.08% | -42.25% | 12.78% |
| Tăng trưởng EBIT | -30.97% | 435.01% | -18.25% | -33.69% |
| Tăng trưởng tài sản | 5.37% | 23.78% | 13.39% | 22.23% |
| Tăng trưởng vốn chủ sở hữu | -13.62% | 68.10% | 23.99% | 7.55% |

Chỉ số lợi nhuận

| | | | | |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Tỷ suất lợi nhuận gộp | 2.71% | 7.09% | 11.76% | 8.87% |
| Tỷ suất lợi nhuận hoạt động | 0.74% | 3.45% | 4.88% | 2.87% |
| Tỷ suất lợi nhuận trước thuế | 1.18% | 4.68% | 6.84% | 4.18% |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế | 0.81% | 3.44% | 5.64% | 3.18% |
| ROA | 3.31% | 14.00% | 11.22% | 2.17% |
| ROE | 10.89% | 42.59% | 28.70% | 15.87% |
| EPS cơ bản (đồng) (*) | 3,609 | 17,537 | 8,298 | 5,272 |

Chỉ số thanh toán

| | | | | |
|---------------------------|------|------|------|------|
| Khả năng thanh toán | 1.03 | 1.03 | 1.10 | 1.31 |
| Khả năng thanh toán nhanh | 0.70 | 0.92 | 0.84 | 0.44 |

Cấu trúc tài chính

| | | | | |
|------------------|--------|--------|--------|--------|
| Tài sản ngắn hạn | 73.91% | 63.54% | 64.74% | 75.79% |
| Tài sản dài hạn | 26.09% | 36.46% | 35.26% | 20.05% |
| Nợ ngắn hạn | 71.53% | 61.82% | 58.99% | 61.15% |
| Nợ dài hạn | 1.04% | 0.93% | 0.27% | 3.01% |
| Vốn chủ sở hữu | 27.44% | 37.26% | 40.74% | 35.85% |

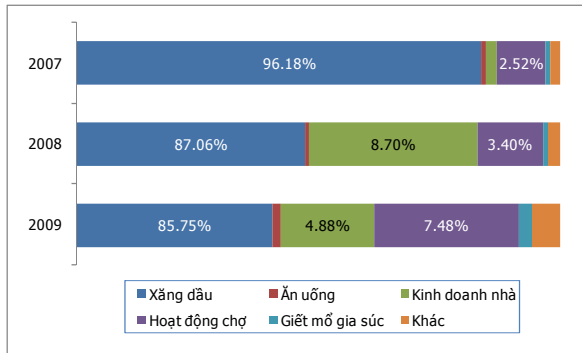
(*) EPS cơ bản được tính trên Vốn điều lệ cuối kỳ.

(**) Số liệu năm 2010 do ORS ước tính.

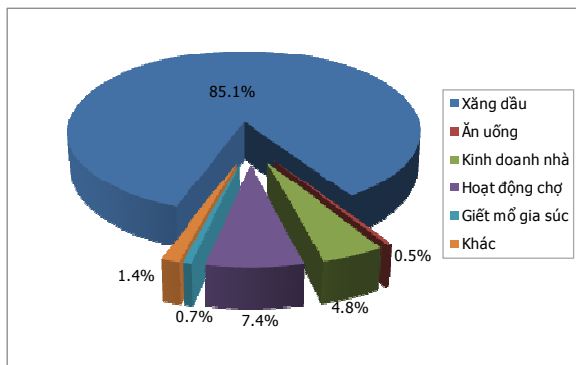
Nguồn: Hocraco HTC, ORS ước tính

Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận đang chuyển dịch dần qua các năm, theo hướng tăng dần tỷ trọng đóng góp của lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Đây cũng là mục tiêu mà hội đồng quản trị công ty đang hướng tới trong chiến lược phát triển kinh doanh những năm tiếp theo nhằm tận dụng tốt lợi thế về tài chính, tối đa hóa lợi nhuận cho cổ đông.

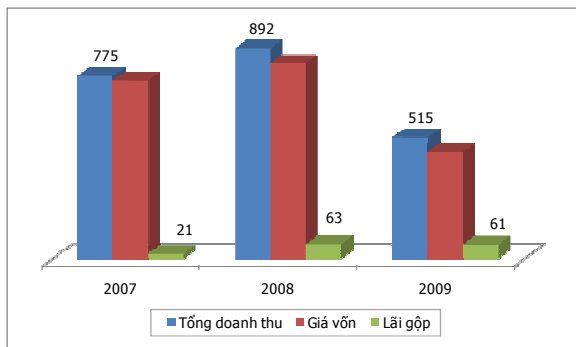
Cơ cấu doanh thu qua các năm



Cơ cấu doanh thu năm 2009



Tăng trưởng Doanh thu – Lợi nhuận các năm



Điểm nhấn trong cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của Hotraco trong năm 2009 vừa qua đó là hoạt động kinh doanh bất động sản với hiệu suất sinh lời khá cao mặc dù công ty hoạt động trong lĩnh vực này không lâu. Cụ thể như, tỷ suất lợi nhuận thu được từ dự án khu dân cư Chợ đầu mỗi nông sản phía Bắc Thành phố (nay là Khu dân cư Chợ đầu mỗi Nông sản Thực phẩm Hóc Môn) được đánh giá cao và là một trong những nguồn thu chính cho doanh nghiệp trong vài năm trở lại đây. Với tiềm lực vững mạnh về tài chính và nguồn bất động sản trên địa bàn, Hội đồng quản trị và ban điều hành công ty đã có định hướng phát triển lâu dài trong lĩnh vực này.

Hầu hết các dự án đầu tư bất động sản của HOTRACO được bắt đầu khởi công từ đầu năm 2010, vì vậy trong năm 2010, kết quả kinh doanh của HOTRACO trong lĩnh vực này sẽ có sự sụt giảm tương ứng so với kết quả đạt được trong quá khứ. Dự kiến từ cuối năm 2011 trở đi, khi các dự án dần hình thành và ghi nhận doanh số, doanh thu và lợi nhuận của HOTRACO sẽ tăng trưởng trở lại.


Chỉ số tài chính khá tốt, thể hiện khả năng sinh lợi cao cùng năng lực tài chính vững mạnh của HOTRACO. Đây là nền tảng quan trọng để HOTRACO hoàn thành các dự án bất động sản theo đúng kế hoạch đề ra.

Khả năng sinh lợi: Các tỷ số về ROA và ROE đều cho thấy khả năng sinh lợi của Hotraco là tương đối ổn định qua từng năm, các tỷ số về khả năng sinh lời hay lợi nhuận sau thuế cũng đạt được độ tin cậy cao. EPS luôn đạt mức khá cao, đặc biệt khi HOTRACO tham gia vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản từ năm 2008. Mức EPS dự kiến năm 2010 không thấp hơn nhiều so với mức thực hiện năm 2009, do quỹ đất nền có thể tạo ra nguồn doanh thu và lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản không còn nhiều, có khả năng được HOTRACO chào bán hết trong 2 năm 2010-2011.

Khả năng thanh toán: Vòng quay các khoản phải thu khá nhanh, đồng thời HOTRACO tận dụng được nguồn tài chính khá lớn thông qua khoản doanh thu nhận trước của hoạt động chợ. Những điều này tạo cho HOTRACO khả năng thanh toán cao, đây cũng có thể xem là điểm mạnh của Công ty.

Cấu trúc tài chính: Năm 2009, cấu trúc tài chính của HOTRACO nghiêng nhiều về Nợ phải trả nhằm tận dụng tốt nguồn vốn từ khoản doanh thu nhận trước. Khoản doanh thu này dự kiến sẽ được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động, tạo ra nguồn doanh thu ổn định trong những năm tiếp theo, đồng thời góp phần nâng cao năng lực tài chính của HOTRACO. Theo kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2010-2015, HOTRACO đẩy mạnh hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư bất động sản trên địa bàn Huyện Hóc Môn. Nhu cầu vốn đầu tư khá lớn, nhiều khả năng HOTRACO sẽ huy động từ nguồn vốn vay và vốn chủ sở hữu thông qua phát hành tăng vốn. Tuy nhiên, chúng tôi đánh giá cao tính khả thi của các dự án đầu tư cũng như kinh nghiệm của Ban điều hành trong việc cân đối các nguồn vốn phù hợp với nhu cầu từng thời điểm.

THÔNG TIN CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN:

| | |
|--|---|
| <p>1 - Dự án Chợ đầu mối phía Bắc thành phố (nay là Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Hóc Môn):</p> | <p>2 - Dự án đầu tư cơ sở hạ tầng Khu dân cư Chợ đầu mối phía Bắc thành phố:</p> |
| <p>Ngoài Khu nhà lồng chợ rau và Khu nhà lồng chợ thịt đã đi vào hoạt động ổn định, trong năm Công ty đã đưa khu nhà pha lốc thịt đi vào hoạt động, đồng thời tiếp tục hoàn thiện các thủ tục và thi công các hạng mục công trình thuộc giai đoạn 2 trực tiếp phục vụ cho kinh doanh tại Chợ nhằm nâng cao giá trị gia tăng và tỷ suất sinh lợi từ hoạt động này.</p> | <p>Công ty đã hoàn thành cơ bản phần cơ sở hạ tầng của dự án này, đã bàn giao 335 nền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 314 nền đất cho các đối tượng thuộc diện tái định cư.</p> <p>Đối với 141 nền Công ty được phép kinh doanh để thu hồi vốn, HOTRACO đã tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng 84 nền đất theo giá kinh doanh. Dự kiến, Công ty tiếp tục chuyển nhượng hết quỹ nền còn lại trong 2 năm 2010-2011.</p> |
| <p>3 - Dự án mở rộng nhà hàng Hương Cau:</p> | <p>4- Dự án đầu tư khu dân cư 25 hecta tại xã Xuân Thới Đông:</p> |
| <p>Công ty đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 804 m2. Tiến hành hoán đổi diện tích đất của cửa hàng Vườn Dừa để mua chỉ định văn phòng của Công ty Công ích huyện Hóc Môn (có vị trí liền kề với nhà hàng Hương Cau) theo sự chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố. Sau khi hoàn tất các bước trên Công ty sẽ thực hiện dự án đầu tư mới khu nhà hàng tiệc cưới - hội nghị - văn phòng cho thuê. Theo đó, nhà hàng sẽ có diện tích tăng từ 457 m2 lên thành 1.200 m2. Dự kiến khởi công trong năm 2010 và hoàn thành sau 2 năm, tổng vốn đầu tư cho dự án khoảng 30 tỷ đồng.</p> | <p>Đây là phần mở rộng của khu dân cư hiện hữu đã được phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/2000. Hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện đã thuận chủ trương cho Công ty làm chủ đầu tư và đang xin ý kiến quy hoạch của các cơ quan có thẩm quyền.</p> <p>Công ty đã chuẩn bị được diện tích đất gần 4 hecta với tổng giá trị đền bù khoảng 44 tỷ đồng. Theo dự định, Công ty sẽ tiến hành đầu tư giai đoạn 1 với qui mô là 5 hecta.</p> |
| <p>5- Dự án Khu Trung tâm thương mại – Chung cư cao tầng :</p> | |
|  | <p>Công ty đã được UBND thành phố phê duyệt chấp thuận chủ trương thay đổi công năng Khu dịch vụ công cộng thuộc Dự án Chợ đầu mối NSTP Hóc Môn thành Khu Trung tâm thương mại - Chung cư cao tầng có tổng diện tích 1,2 ha, với qui mô cao 18 tầng, trong đó khu thương mại cao 4 tầng, khu chung cư cao 14 tầng, cộng với 2 tầng hầm để xe và kỹ thuật. UBND huyện Hóc Môn đã phê duyệt đồ án quy hoạch điều chỉnh chi tiết 1/500.</p> <p>Dự án đã được tiến hành khởi công vào ngày 27/4/2010. HOTRACO hợp tác với Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Khánh Hội để thực hiện dự án này, tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 550 tỷ đồng, thời gian thực hiện trong vòng 26 tháng.</p> |

KẾ HOẠCH KINH DOANH 2010:

| Chi tiêu | ĐVT | Thực hiện 2009 | Kế hoạch 2010 | Tỷ lệ | Quý I/2010 | % so với KH 2010 |
|--------------|----------|----------------|---------------|---------|------------|------------------|
| Vốn điều lệ | Tr. đồng | 35.000 | 35.000 | 100,00% | 35.000 | 100% |
| Tổng DT | Tr. đồng | 525.444 | 586.401 | 111,60% | 129.722 | 22% |
| LNTT | Tr. đồng | 35.229 | 24.828 | 70,48% | 5.010 | 20% |
| LNST | Tr. đồng | 29.041 | 18.847 | 64,90% | 4.026 | 21% |
| Tỷ lệ cổ tức | % | 16% | 18% | 128,57% | n/a | n/a |

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ HOTRACO năm 2010, Báo cáo tài chính chưa hợp nhất Quý I/2010)

Kế hoạch doanh thu năm 2010 được Đại hội đồng cổ đông thông qua cao hơn mức thực hiện được năm 2009, nhưng lợi nhuận sau thuế năm 2010 được xây dựng thấp hơn so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do sự sụt giảm mạnh của lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản. Cụ thể, Công ty dự kiến chỉ thực hiện chuyển nhượng phần diện tích còn lại của Dự án Khu dân cư (khoảng 3.000 m2 trong tổng số 60.600 m2, tương ứng 4,95%) trong năm 2010, đồng thời tập trung nguồn lực để chuẩn bị đầu tư vào các dự án mới.

Ngoài ra, năm 2010 HOTRACO không còn được hưởng ưu đãi miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp như những năm trước. Điều này cũng góp phần làm lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch năm 2010 giảm so với mức thực hiện năm 2009.

Kế hoạch kinh doanh năm 2010 của HOTRACO là khá hợp lý. Mặc dù điều này sẽ làm giảm mức độ hấp dẫn của cổ phiếu HOTRACO nếu so sánh chỉ tiêu EPS của năm 2010 với cùng kỳ những năm trước, nhưng chúng tôi kỳ vọng vào những dự án đầu tư khả thi trong giai đoạn 2010-2015 sẽ làm gia tăng doanh thu và lợi nhuận của HOTRACO cho những năm tài chính tiếp theo.

PHÂN TÍCH SWOT

ĐIỂM MẠNH

Công ty nhận được sự hỗ trợ nhiệt tình từ Tổng Công ty Bến Thành, Huyện ủy, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn và các đối tác trong kinh doanh.

Công ty đã dự báo được tình hình thị trường cùng với việc tập trung khai thác các thế mạnh cũng như tiềm năng của mình từ đó xác định mục tiêu chủ yếu và chiến lược kinh doanh trong ngắn hạn.

Công tác điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã có nhiều cố gắng, đáp ứng được yêu cầu phát triển của Công ty.

Công ty đã thu được doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản tại dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư Chợ đầu mối.

ĐIỂM YẾU

Đội ngũ cán bộ quản lý của Công ty còn thiếu so với nhu cầu phát triển. Trình độ và năng lực chuyên môn của cán bộ quản lý chưa đồng đều.

Chưa có nhiều kinh nghiệm chuyên môn trong lĩnh vực kinh doanh cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

Nguồn vốn của công ty còn hạn chế so với những dự án với quy mô vốn lớn nên có thể doanh nghiệp sẽ phải đi vay để thực hiện dự án trong điều kiện lãi suất tương đối cao hiện tại.

Tuy đạt được kết quả khả quan so với kế hoạch nhưng chất lượng chưa cao, thị phần chưa thật vững chắc, áp lực cạnh tranh đối với doanh nghiệp còn rất cao nhất là trong việc đấu thầu cung cấp nhiên liệu cho khu vực sản xuất công nghiệp.

CƠ HỘI

Kinh tế Việt Nam được dự báo sớm vượt qua suy thoái, sẽ tăng trưởng ổn định trong những năm tiếp theo, nhu cầu và giá cho thuê văn phòng sẽ hồi phục cùng với đà tăng trưởng trở lại của kinh tế toàn cầu.

Đời sống của người dân từng bước được nâng cao, nhu cầu tiêu dùng trong nền kinh tế cũng gia tăng tương ứng.

Tình hình chính trị - xã hội ổn định, dự báo lượng khách du lịch sẽ tăng trở lại các năm tiếp theo, góp phần làm gia tăng doanh số hoạt động thương mại.

NGUY CƠ

Hoạt động kinh doanh xăng dầu ngày càng phát triển đa dạng, có nhiều thành phần kinh tế tham gia, tính cạnh tranh ngày càng gay gắt, đồng thời giá cả và nguồn hàng phụ thuộc vào thế giới.

Hiện tại, nguồn cung văn phòng cho thuê không ngừng gia tăng sẽ làm giá cho thuê có xu hướng giảm.

Khi Việt Nam gia nhập tổ chức Thương mại Thế giới WTO tạo ra nhiều thách thức đối với Công ty trong quá trình cạnh tranh và hội nhập.

ĐỊNH GIÁ – KHUYẾN NGHỊ ĐẦU TƯ

Trong điều kiện nền kinh tế trên đà hồi phục, tốc độ tăng trưởng doanh thu năm 2010 dự kiến tăng hơn 10% so với cùng kỳ năm 2009, lợi nhuận sau thuế chỉ đạt khoảng 70% so với cùng kỳ do sự sụt giảm mạnh lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

Những năm tiếp theo, doanh thu sẽ tăng dần nhờ tăng trưởng doanh số từ hoạt động kinh doanh xăng dầu, và các dự án bất động sản đầu tư bắt đầu được ghi nhận doanh thu. Kết quả lợi nhuận cũng sẽ có sự gia tăng tương ứng từ những hoạt động này.

Kết quả định giá

| <i>Phương pháp</i> | <i>Giá</i> | <i>Tỷ trọng</i> |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|
| Chiết khấu dòng tiền tự do - FCFF | 56.379 | 25% |
| Phương pháp thu nhập còn lại - RIM | 50,309 | 25% |
| Phương pháp P/E | 47,452 | 20% |
| Phương pháp P/B | 35,457 | 20% |
| Phương pháp chiết khấu cổ tức - DDM | 30,225 | 10% |
| Giá bình quân (đồng/cổ phiếu) | 46.276 | |

Khuyến nghị đầu tư

Mức P/E trung bình thị trường hiện nay theo chúng tôi là khoảng 13x. Để xác định giá trị nội tại của cổ phiếu HTC, chúng tôi tiến hành định giá theo 5 phương pháp. Theo kết quả định giá, mức giá bình quân của HTC vào khoảng **46.276 đồng/cổ phiếu**, tương ứng mức P/E khoảng 9x, chúng tôi cho rằng đây là mức giá khá hấp dẫn để đầu tư.

HTC là một cổ phiếu có tiềm năng tăng trưởng và giá trị cơ bản tốt, phù hợp với chiến lược đầu tư trung và dài hạn.

KHUYẾN CÁO SỬ DỤNG

Báo cáo này được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Đông. Mặc dù nội dung báo cáo được viết dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố và những xem xét thận trọng của người phân tích; tuy nhiên các nhận định và dự đoán chỉ là quan điểm cá nhân của người phân tích mà không đại diện cho quan điểm Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Đông. Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Đông và người phân tích không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với tính chính xác của các thông tin được đề cập trong báo cáo này.

Báo cáo này là tài sản được giữ bản quyền tại Công ty Cổ phần Chứng Khoán Phương Đông. Báo cáo này chỉ được sao chép, bổ sung, sửa đổi hoặc phát hành từng phần hay toàn bộ nội dung khi có sự đồng ý của Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Đông.

Công ty Cổ phần Chứng khoán PHƯƠNG ĐÔNG

Địa chỉ: 194 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Quận I, Tp.HCM

Tel: (84-8) 3.914.4290 - Fax: (84-8) 3.914.2295

Website: www.ors.com.vn

Email: info@ors.com.vn

Hot-line nhận lệnh: (84-8) 3.914.4748

Chi nhánh CẦN THƠ

25A Châu Văn Liêm, Quận Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ

Tel: (0710) 381 7828 - Fax: (0710) 381 7829

Chi nhánh ĐỒNG BIÊN

72/15 Đồng Khởi, Tp. Biên Hòa

Tel: (061) 387 8073 - Fax: (061) 387 8075

Chi nhánh TÂN BÌNH

435G-H Hoàng Văn Thụ, Quận Tân Bình, Tp.HCM

Tel: (08) 381 18926 - Fax: (08) 381 18927

Chi nhánh HÀ NỘI

260-262 Bà Triệu, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội

Tel: (04) 39726165 - Fax: (04) 62782946