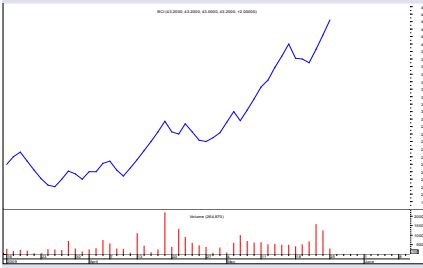


Biểu đồ 1A - Biểu đồ giá



Bảng 1B: Thông tin cổ phiếu

Thông tin cổ phiếu 2009	
Giá CP (đồng)	43,200
Số lượng niêm yết hiện tại	54,200,000
Số lượng CP đang lưu hành	54,200,000
Giá cao nhất trong 52 tuần	43,200
Giá thấp nhất trong 52 tuần	21,000
Thay đổi giá trong 3 tháng	na
Thay đổi giá trong 6 tháng	na
Thay đổi giá trong 12 tháng	na
Khối lượng giao dịch (cp)	264,870
Giá trị giao dịch (triệu đồng)	11,441
GT vốn hóa t.t (triệu đồng)	2,341,440
Số lượng được phép sở hữu	26,558,000
Số lượng còn được phép mua	17,559,870
% sở hữu nước ngoài	16.60%
% giới hạn sở hữu nước ngoài	49%

Nguồn: Công ty, HSC

Bảng 1C: Các chỉ tiêu chính Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2007	2008
Tổng tài sản	2,475,844	2,470,275
Nguồn vốn CSH	1,065,933	1,077,975
Doanh thu	233,742	484,852
Lợi nhuận trước thuế	97,630	183,684
Lợi nhuận sau thuế	69,003	125,415

Nguồn: Công ty, HSC

Bảng 1D - Các chỉ số cơ bản

Chỉ số	2007	2008
Khả năng thanh khoản		
- Hệ số thanh toán hiện thời	1.93	1.96
- Hệ số thanh toán nhanh	0.87	0.49
Khả năng sinh lời		
- LN biên gộp	37.53%	44.52%
- LN biên sau thuế	29.52%	25.87%
- ROE	12.94%	11.69%
- ROA	5.57%	5.07%
Hiệu quả hoạt động		
- Vòng quay khoản phải thu	13.27	8.47
- Vòng quay hàng tồn kho	0.28	0.23
- Vòng quay tổng tài sản	0.19	0.20
- Vòng quay vốn CSH	0.11	0.11

Nguồn: Công ty, HSC

Nhóm phân tích Ngành xây dựng và bất động sản
(84 8) 3 823 3299

CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chánh (BCI-HOSE) – Bình luận KQKD

Kết luận đầu tư: Kết quả kinh doanh quý 1 và năm 2008 thực tế đã không đạt được mức kế hoạch tuy nhiên trong năm vừa qua công ty đã có một mức tăng trưởng ấn tượng với tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận lần lượt đạt 86% và 74% so với năm 2007 nhờ nguồn doanh thu vững chắc từ các dự án đã hoàn thành. Và mặc dù kết quả kinh doanh bước đầu khá thấp nhưng chúng tôi vẫn chắc chắn rằng công ty có thể đạt được kế hoạch của mình khi mà phần lớn nguồn doanh thu đã được đảm bảo từ các dự án đã thực hiện xong. Chúng tôi thích danh mục dự án hiện tại khá lớn của công ty mà chúng tôi cho rằng những dự án này sẽ mang về nguồn thu lớn cho công ty trong vài năm tới. Tình hình tài chính tốt và khoản nợ vay thấp cũng là một thế mạnh của công ty. Tuy nhiên chúng tôi cũng lưu ý rằng quá trình đền bù giải phóng mặt bằng sẽ mất khá nhiều thời gian và việc các dự án bị chậm tiến độ là điều hoàn toàn có thể xảy ra. Ở mức giá hiện tại 43,200 đồng, cổ phiếu đang được giao dịch ở mức P/E dự báo là 12.9 lần theo ước tính chỉ số EPS năm 2009 của chúng tôi. BCI là một trong những cổ phiếu bất động sản đáng để đầu tư dài hạn.

Cổ phiếu BCI đã niêm yết trên HOSE trong thời gian gần đây với số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 54.2 triệu cổ phiếu, vốn điều lệ của công ty hiện tại là 542 tỷ đồng và ở mức giá hiện tại 43,200 đồng, vốn hóa thị trường của cổ phiếu này lên tới 2,341.4 tỷ đồng. Theo những ước tính của chúng tôi cho năm 2009 thì chỉ số EPS dự báo ở mức 3,344 đồng, P/E dự báo ở mức 12.9 lần. Chỉ số P/B năm 2008 ở mức 2.2 lần.

Hoạt động kinh doanh chính của BCCI là phát triển các dự án bất động sản và tập trung vào các khu dân cư, khu công nghiệp và căn hộ ở huyện Bình Chánh và quận Bình Tân. Công ty có một quỹ đất lớn với nhiều dự án đã phát triển trong những năm vừa qua. Hiện tại, doanh thu từ hoạt động kinh doanh đất nền đóng góp phần lớn nhất vào tổng doanh thu của BCCI.

Trong quý 1, doanh thu thuần của công ty đạt 71 tỷ đồng, giảm 33% so với quý 1/2008 và chỉ đạt 12.5% kế hoạch năm. Lợi nhuận sau thuế quý 1 đạt 19.3 tỷ đồng, giảm 55% so với cùng kỳ năm ngoái và đạt 10% kế hoạch. Trong năm 2008 vừa qua, BCCI đã công bố kết quả kiểm toán với doanh thu thuần ở mức 485 tỷ đồng, tăng 86% so với năm 2007, hoàn thành 73% kế hoạch năm. Lợi nhuận sau thuế đạt mức 125.5 tỷ đồng, tăng 74% so với năm 2007 và đạt 86% kế hoạch do công ty đề ra. Nguồn doanh thu chủ yếu mang về cho công ty trong năm 2008 là từ 4 dự án chính bao gồm khu dân cư Phong Phú 5, khu dân cư Nam Hùng Vương – Bắc Trần Văn Kiểu, khu dân cư Da Sà và chung cư Da Sà. Những dự án này đã hoàn thành và một phần nguồn doanh thu và lợi nhuận đã được ghi nhận trong năm ngoái. Phần còn lại sẽ được hạch toán trong năm 2009 và năm 2010.

Mặc dù tỷ suất lợi nhuận gộp tăng từ 35.3% năm 2007 lên 44.5% năm 2008 nhưng tỷ suất lợi nhuận trước thuế lại giảm xuống chỉ còn 37.9%, thấp hơn mức 39.1% đã đạt được trong năm 2007 do chi phí tài chính đã tăng mạnh trong năm 2008 khi công ty dự phòng 31.6 tỷ đồng cho khoản đầu tư tài chính. Tuy nhiên với lượng tiền mặt lớn nhờ việc phát hành cổ phiếu vào thời điểm cuối năm 2007, BCI đã có một khoản lãi suất ngân hàng lên tới 25 tỷ đồng giúp cho doanh thu tài chính tăng từ 13.3 tỷ đồng lên 28.9 tỷ đồng.

Công ty có tình hình tài chính khá lành mạnh. Chỉ số thanh toán hiện hành tăng nhẹ từ 1.93 lần năm 2007 lên 1.96 lần trong khi chỉ số thanh toán nhanh giảm từ 0.9 lần xuống còn 0.5 lần là do khoản mục hàng tồn kho tăng lên 239 tỷ đồng. Tại thời điểm 31/12/2008, hàng tồn kho của công ty lên tới 1,260 tỷ đồng chủ yếu là từ chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng xây dựng các khu dân cư.

Bảng 1 - Thông tin tài chính cơ bản

(Triệu đồng)	Năm 2007	Năm 2008	% tăng trưởng	Q1/2008	Q1/2009	% tăng trưởng	Kế hoạch năm 2009	Năm 2009 (dự báo HSC)	% tăng trưởng
Doanh thu	260,487	484,852	86%	106,680	70,978	-33%	569,580	582,583	20.2%
Lợi nhuận gộp	92,065	215,846	134%	45,729	27,395	-40%		262,162	21.5%
Lợi nhuận trước thuế	101,967	183,684	80%	53,805	22,778	-58%	265,739	219,684	19.6%
EBIT	101,967	183,684	80%	53,805	24,805	-54%			
EBITDA	113,189	195,853	73%						
Lợi nhuận sau thuế	72,001	125,530	74%	38,728	19,293	-50%	199,304	181,239	44%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	35.3%	44.5%		42.9%	38.6%			45.0%	
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế	39.1%	37.9%		50.4%	32.1%		46.7%	37.7%	
Tỷ suất lợi nhuận thuần	27.6%	25.9%		36.3%	27.2%		35.0%	31.1%	
Số cp đang lưu hành bình quân	29,266,667	54,200,000					54,200,000	54,200,000	
EPS (đồng)	2,358	2,314					3,677	3,344	
Giá vào ngày 25/5/2009 (đồng)		43,200							
P/E	18.3	18.7					11.7	12.9	
BVPS (đồng)	19,664	19,884							
P/B	2.2	2.2							
DPS (đồng)		1,500					1,700		
Cổ tức/giá (%)		3%					4%		

Nguồn: BCCI, HSC ước tính

BCCI cũng có tham gia đầu tư dài hạn một số cổ phiếu nhưng không đáng kể với số vốn đầu tư là 52.6 tỷ đồng trong đó có một số cổ phiếu đã niêm yết như TDH (27.2 tỷ đồng) và CII (19.9 tỷ đồng). Như chúng tôi đã đề cập ở trên, công ty đã nhanh chóng dự phòng 31.6 tỷ đồng cho khoản đầu tư tài chính này và đến cuối quý 1, BCCI đã hoàn nhập dự phòng 1.6 tỷ đồng và hạch toán vào doanh thu từ hoạt động tài chính.

Tổng nợ đến thời điểm cuối năm 2008 ở mức 1,196.8 tỷ đồng trong đó 856.2 tỷ đồng nợ vay ngắn hạn và 340.6 tỷ đồng nợ vay dài hạn. Chỉ số nợ/vốn chủ sở hữu ở mức 1.1 lần, đây là mức khá thông thường đối với một công ty bất động sản. Với khoản khách hàng trả trước rất lớn, lên tới 593 tỷ đồng vào cuối năm ngoái, BCCI đã không phải vay thêm vốn từ ngân hàng để tài trợ cho các dự án của họ. Khoản vay ngân hàng tại ngày 31/12/2008 ở mức khá thấp bao gồm 107.7 tỷ đồng vay ngắn hạn và 84.7 tỷ đồng vay dài hạn. Tuy nhiên công ty dự kiến sẽ mượn thêm tiền từ ngân hàng trong năm nay để tài trợ cho các dự án hiện tại của họ.

Các dự án lớn mang lại thu nhập năm 2009

Trong số danh mục các dự án của công ty có một số dự án lớn đã hoàn thành và sẽ đóng góp doanh thu và lợi nhuận trong năm nay.

- 1. Khu dân cư Phong Phú 5:** Với quy mô 49.29 ha, dự án đã bán được hơn 90% cho đến thời điểm đầu năm nay với mức giá từ 9 triệu đến 10 triệu đồng/m². Tổng vốn đầu tư của dự án này ở mức khoảng 253 tỷ đồng trong khi doanh thu ước tính đạt 567.8 tỷ đồng. Khoảng 50% tổng doanh thu đã được ghi nhận trong năm 2008 và phần còn lại sẽ được hạch toán trong năm 2009 và 2010. Công ty hy vọng sẽ ghi nhận 216.7 tỷ đồng doanh thu và 157.4 tỷ đồng lợi nhuận gộp trong năm nay từ dự án này.
- 2. Khu dân cư Nam Hùng Vương – Bắc Trần Văn Kiêu:** Với tổng vốn đầu tư 109 tỷ đồng trên quy mô 23.33 ha, công ty ước tính tổng doanh thu từ dự án này sẽ đạt 161.9 tỷ đồng. Dự án này đã được bán hết và khoảng 60% tổng doanh thu đã được hạch toán trong những năm trước. Công ty có kế hoạch ghi nhận phần còn lại 65.3 tỷ đồng doanh thu trong vòng 2 năm tới trong đó 46.8 tỷ đồng sẽ được ghi nhận vào doanh thu năm nay.
- 3. Khu dân cư Bắc Lương Bèo:** Dự án này cũng đã hoàn thành và đã bán hết cho khách hàng với tổng doanh thu dự kiến ở mức 212.5 tỷ đồng, lợi nhuận dự kiến đạt 34.7 tỷ đồng. Công ty dự kiến sẽ ghi nhận 29.9 tỷ đồng doanh thu và 2.3 tỷ đồng lợi nhuận gộp trong năm 2009.

- 4. Khu dân cư Phong Phú 4:** Dự án này có quy mô 84 ha với tổng vốn đầu tư ước tính là 2,515 tỷ đồng. Công ty đã đền bù được 78% diện tích đất và thực hiện san lấp được hơn 65%. Dự án này được kỳ vọng sẽ mạng lại nguồn tiền lớn cho công ty kể từ năm nay trở đi. BCCI đã ký hợp đồng bán 50% dự án này cho Ban quản lý khu Nam để thực hiện việc tái định cư. Tổng doanh thu từ dự án Phong Phú 4 dự kiến ở mức 2,837.7 tỷ đồng trong đó 138 tỷ đồng doanh thu và 42 tỷ đồng lợi nhuận sẽ được ghi nhận trong năm nay theo kế hoạch của công ty.
- 5. Dự án Tây Tên Lửa:** Đến thời điểm hiện tại, công ty đã bán được khoảng 60% – 70% dự án này với mức giá trung bình khoảng 17 – 18 triệu đồng/m². Được mua ở mức giá rất thấp cách đây vài năm, dự án này có tỷ suất lợi nhuận rất lớn ở mức 77%. Công ty dự kiến sẽ hạch toán 73 tỷ đồng doanh thu và 56 tỷ đồng lợi nhuận từ dự án này trong năm nay.

Hầu hết các dự án trên đều đã được bán cho khách hàng vì vậy việc dự báo kết quả năm 2009 khá dễ dàng. Chúng tôi cho rằng công ty có thể dễ dàng đạt được kế hoạch doanh thu trong năm nay. Chúng tôi ước tính sơ bộ mức doanh thu đạt 582.6 tỷ đồng (tăng 20.2% so với năm 2008), cao hơn một chút so với mức kế hoạch công ty đặt ra là 569.6 tỷ đồng căn cứ vào giả thiết của chúng tôi là công ty chỉ có thể bán được khoảng 80% dự án Tây Tên Lửa cho đến cuối năm nay do tình hình thị trường bất động sản hiện tại khá ảm đạm.

Tuy nhiên ngược lại chúng tôi lại lạc quan hơn một chút so với dự báo của công ty đối với dự án Phong Phú 4 khi mà 50% dự án này đã được bán cho Ban quản lý khu Nam như đã đề cập ở trên và chúng tôi cho rằng BCI có thể ghi nhận khoảng 165.6 tỷ đồng doanh thu từ dự án này trong năm nay. Nhìn chung chúng tôi cho rằng tỷ suất lợi nhuận gộp sẽ tăng nhẹ lên 45% trong năm nay so với mức 44.5% năm 2008 là nhờ tỷ suất lợi nhuận rất cao từ dự án Tây Tên Lửa và dự án Phong Phú 5.

Chúng tôi giả thiết rằng doanh thu từ hoạt động tài chính sẽ giảm mạnh so với năm 2008 là do khoản tiền và tương đương tiền sẽ giảm khi mà lượng tiền mặt lớn được huy động từ việc tăng vốn vào cuối năm 2007 đã được sử dụng để tài trợ cho các dự án. Mặc dù chi phí lãi vay được dự báo sẽ tăng trong năm nay do công ty có kế hoạch vay ngân hàng, chúng tôi vẫn cho rằng chi phí tài chính sẽ giảm xuống còn 15 tỷ đồng từ mức 37.3 tỷ đồng năm 2008 căn cứ vào giả thiết rằng công ty sẽ không phải dự phòng thêm cho khoản đầu tư tài chính trong năm 2009. Và do đó chúng tôi ước tính lợi nhuận trước thuế của công ty sẽ ở mức 219.7 tỷ đồng (+19.6% so với năm 2008). BCCI sẽ được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm nay vì vậy chúng tôi đã tính toán ra lợi nhuận sau thuế dự báo ở mức 181.2 tỷ đồng (+44% so với năm 2008), thấp hơn 18 tỷ đồng so với kế hoạch công ty đề ra. Tuy nhiên nếu như họ thực sự có thể hoàn nhập dự phòng thêm nữa thì khoảng cách này sẽ dễ dàng được rút ngắn lại.

Trong năm 2009, công ty sẽ cần khoảng 800 tỷ đồng để đầu tư cho các dự án đang thực hiện trong đó 400 tỷ đồng sẽ đến từ khoản khách hàng trả trước là 300 tỷ đồng từ khoản vay ngân hàng.

Danh mục dự án tương lai

Sở hữu gần 426 ha đất sạch ở thời điểm hiện tại, BCCI có một danh mục dự án rất hấp dẫn ở huyện Bình Chánh và quận Bình Tân. Tuy nhiên những dự án này sẽ mất một vài năm và một lượng vốn khá lớn trước khi chúng có thể bắt đầu đóng góp lợi nhuận cho công ty.

Bảng 2 - Dự án

Dự án	Địa điểm	Quy mô	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Doanh thu dự kiến (tỷ đồng)	Lợi nhuận dự kiến (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Tiến độ thực hiện
Khu dân cư							
Khu dân cư Phong Phú 4	Xã Phong Phú, Bình Chánh	84 ha	2,515	2,837.69	201.06	2003-2010	đền bù giải tỏa được 78%, thực hiện san lấp 65%
Khu dân cư Phong Phú 2	Xã Phong Phú, Bình Chánh	133 ha	1,250	1,750	568	2007-2012	đền bù giải tỏa được 42%
Khu dân cư 11A	Xã Bình Hưng, Bình Chánh	16.6 ha	535	701.02	121.33	2001-2010	đền bù giải tỏa được 75%
Khu dân cư Tân Tạo	P. Tân Tạo A, Bình Tân	330 ha	3,280	5,561.16	1,863.00	2007-2012	đền bù giải tỏa được 33%
Chung cư và cao ốc văn phòng							
An Lạc Plaza	P. An Lạc A, Bình Tân	59,240 m ² sàn xây dựng	593	942.86	355.70	2008-2011	dự kiến khởi công vào quý 3/2009 và hoàn thành vào năm 2011
Cao ốc văn phòng 15 tầng BCCI	P. An Lạc, Bình Tân	15,692 m ² sàn xây dựng	47	112.98	65.91	2008-2010	dự kiến khởi công vào năm 2010
Chung cư BCCI	P. An Lạc, Bình Tân	21,000 m ² sàn xây dựng	70			2008-2010	đang làm hồ sơ quy hoạch và thiết kế cơ sở, dự kiến khởi công năm 2009
Chung cư Nhất Lan 12 tầng	P. Tân Tạo, Bình Tân	23,196 m ² sàn xây dựng	166	217.83	54.92	2008-2010	đang xây dựng, dự kiến hoàn thành năm 2010
Chung cư Tân Tạo 1	P. Tân Tạo A, Bình Tân	71,648 m ² sàn xây dựng	574	693.19	98.01	2009-2011	dự kiến xây dựng năm 2009
Khu phức hợp Đầm Sen	Phường 3, Quận 11	5.9 ha	3,778	8,173	3,840	2008-2013	lập hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng
Khu công nghiệp							
KCN Lê Minh Xuân mở rộng	Xã Tân Nhựt và xã Lê Minh Xuân, Bình Tân	109 ha	467			2008-2010	đền bù giải tỏa được 52%
KCN Phong Phú	Xã Phong Phú, Bình Chánh	148 ha	1,129	1,654.60	525.44	2001-2010	đền bù giải tỏa được 82.42%, thực hiện san lấp được 59.36%, đang điều chỉnh quy hoạch thành khu dân cư

Phụ lục: Hồ sơ công ty

Công Bố Thông Tin Từ Công ty

BCI: Ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông

Ngày giao dịch không hưởng quyền: 12/05/2009

Ngày đăng ký cuối cùng: 14/05/2009

Mục đích: Trả cổ tức đợt 2 bằng tiền mặt năm 2008.

Tỷ lệ chi trả cổ tức: 7% trên mệnh giá (tương đương 700 đồng/cổ phiếu)

Ngày thanh toán cổ tức: 29/05/2009.

Địa điểm thanh toán cổ tức:

+ Đối với cổ đông đã lưu ký: nhận cổ tức tại nơi mở tài khoản lưu ký.

+ Đối với cổ đông chưa lưu ký: nhận cổ tức tại CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh từ 29/05/2009 (mang theo CMND).

Chi nhánh Trung tâm Lưu ký Chứng khoán tại Tp.HCM sẽ tạm ngừng nhận lưu ký chứng khoán BCI vào những ngày 13, 14&15/05/2009.

Bảng 1 - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

trịệu đồng	FY2006	% yoy	2007	% yoy	2008	% yoy
Doanh thu	216,530	na	233,742	7.95%	484,852	107.43%
Chi phí bán hàng	141,233	na	146,014	3.39%	269,005	84.23%
Lợi nhuận gộp	75,297	na	87,728	16.51%	215,846	146.04%
Doanh thu ròng từ hđ tài chính	2,312	na	13,306	475.63%	(8,439)	-163.43%
Chi phí bán hàng & HĐKD	11,990	na	-		30,280	
Lợi nhuận ròng từ hđ kinh doanh	65,618	na	101,034	35.70%	177,126	75.31%
Lợi nhuận khác	(10,063)	na	19,437	-293.16%	(420)	-102.16%
Lợi nhuận trước thuế	55,556	na	97,630	75.73%	183,684	88.14%
Lợi nhuận sau thuế	40,787	na	69,003	69.18%	125,530	81.92%
LNST của cổ đông công ty mẹ	40,787	na	69,003	69.18%	125,415	81.75%

Nguồn - Công ty, HSC

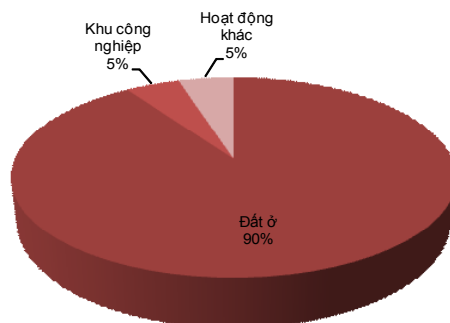
Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở tại các khu dân cư;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh các dịch vụ trong KCN;
- Đầu tư xây dựng căn hộ cao tầng, xây dựng chợ, nhà trẻ, mẫu giáo;
- Đầu tư xây dựng công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi;
- Thi công - xây - lắp đặt mạng lưới điện trung hạ thế.

Sản phẩm dịch vụ và thị trường

- **Sản phẩm:** Đất ở: doanh thu từ hoạt động bán đất nền chiếm tới 90.5% tổng doanh thu trong năm 2008, đạt 414.5 tỷ đồng; Khu công nghiệp: Doanh thu từ hoạt động cho thuê đất và thuê nhà xưởng KCN năm 2008 đạt 21.4 tỷ đồng, chiếm 4.7% tổng doanh thu của BCI. Các hoạt động dịch vụ khác như xây dựng, môi giới bất động sản, dịch vụ điện nước có doanh thu đạt 22 tỷ đồng, chiếm 4.8% tổng doanh thu năm 2008.

Biểu đồ 1 - Cơ cấu doanh thu trong năm 2008



Nguồn - Công ty, HSC

Chiến lược phát triển

- Tập trung nguồn lực và đầu tư có chọn lọc vào phân khúc thị trường mục tiêu như các khu đô thị quy mô lớn, khu công nghiệp trên địa bàn huyện Bình Chánh và quận Bình Tân;
- Tập trung nâng cao năng lực cạnh tranh trong marketing, phân phối sản phẩm nhằm gia tăng tỷ lệ lợi nhuận;
- Định hướng phát triển hợp tác chiến lược trên cơ sở phối hợp với các đối tác chiến lược, gia tăng tìm kiếm các đối tác có các lợi thế bổ sung để cùng đầu tư từng dự án.

Phân tích SWOT

SWOT	
Điểm mạnh	Điểm yếu
<ul style="list-style-type: none"> - Có quỹ đất lớn ở quận Bình Tân và huyện Bình Chánh - Tỷ lệ nợ vay ngân hàng còn thấp 	<ul style="list-style-type: none"> - Thủ tục pháp lý còn chậm, không chủ động được thời gian - Sản phẩm dở dang nhiều do ảnh hưởng bởi tiến độ thu hồi đất
Cơ hội	Thách thức
<ul style="list-style-type: none"> - Phân khúc về nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp rất tiềm năng - Các dự án được đầu tư nằm ở cửa ngõ phía tây của thành phố nên có cơ hội phát triển tốt 	<ul style="list-style-type: none"> - Chi phí đền bù giải tỏa tăng cao làm cho tỷ suất lợi nhuận giảm - Thị trường bất động sản giảm làm cho tiến độ bán hàng chậm lại

Thông tin liên hệ

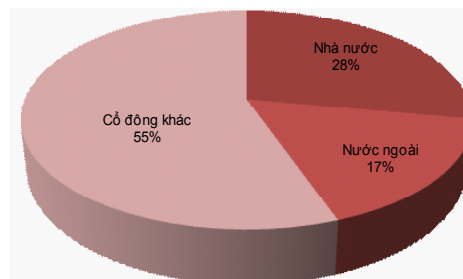
Tên đầy đủ:	CTCP Đầu tư Xây Dựng Bình Chánh
Tên tiếng Anh:	Binh Chanh Construction Investment Shareholding Company
Tên viết tắt:	BCI
Biểu tượng:	
Trụ sở chính:	550 Kinh Dương Vương, P. An Lạc, Q. Bình Tân, TP.HCM
Telephone:	(84-8) 38753021
Fax:	(84-8) 38753552
Web site:	www.bcci.com.vn
Vốn điều lệ ngày 31/12/2008:	542,000,000,000 đồng

Cơ cấu sở hữu

Bảng 2 - Cơ cấu sở hữu ngày 25/05/2009

Cổ đông	Số lượng cổ phiếu	%
Nhà nước	15,116,380	27.89%
Nước ngoài	8,997,200	16.60%
Cổ đông khác	30,086,420	55.51%

Nguồn - Công ty



Nguồn - Công ty

Ban lãnh đạo

	Tên, chức vụ	Trình độ chuyên môn
Hội đồng quản trị	Nguyễn Văn Lệ - Chủ tịch HĐQT	Cử nhân Tài chính - Kế toán, Thạc sĩ quản trị kinh doanh
	Trần Ngọc Henri - Phó chủ tịch HĐQT	Quản lý doanh nghiệp
	Trần Bê - Thành viên HĐQT	Quản lý doanh nghiệp
	Phạm Minh Đức - Thành viên HĐQT	Cử nhân kinh tế
	Nguyễn Thị Kim Thoa - Thành viên HĐQT	Thạc sĩ kinh tế
	Hoàng Đình Thắng - Thành viên HĐQT	Tiến sĩ Kinh tế
	Nguyễn Hoàng Thúc - Thành viên HĐQT	Cử nhân kinh tế
Ban Kiểm soát	Trần Ngọc Tiến - Trưởng ban Kiểm soát	Cử nhân kinh tế, Cử nhân ngoại ngữ
	Đỗ Văn Cường - Thành viên BKS	Kỹ sư công nghệ dệt, Thạc sĩ kinh tế
	Trần Nguyễn Ngọc Thiên Hương - Thành viên BKS	Cử nhân kinh tế
Ban Giám đốc	Phạm Minh Đức - Tổng GD	Cử nhân kinh tế
	Mai Hữu Tài - Phó Tổng GD	Cử nhân kinh tế - Cử nhân Luật
	Nguyễn Hoàng Thúc - Phó Tổng GD	Cử nhân kinh tế

Các chỉ số tài chính

Bảng 3 - Bảng cân đối kế toán

Đơn vị: triệu đồng	31/12/06	31/12/07	31/12/08
Tài sản ngắn hạn	1,031,203	1,895,415	1,679,927
Tiền & tương đương tiền	46,794	778,767	49,818
Đầu tư ngắn hạn	-	-	29,000
Các khoản phải thu	36,481	47,927	315,910
Hàng tồn kho	908,700	1,043,152	1,259,893
Tài sản ngắn hạn	39,228	25,570	25,305
Tài sản dài hạn	414,667	580,429	790,539
Các khoản phải thu dài hạn	8	-	-
Tài sản cố định	268,161	440,365	618,652
Bất động sản đầu tư	109,402	103,188	105,965
Đầu tư dài hạn	37,096	36,875	65,452
Tài sản dài hạn khác	-	-	280
Lợi thế thương mại	-	-	190
Tổng tài sản	1,445,870	2,475,844	2,470,465
Nợ phải trả	1,312,315	1,334,889	1,196,835
Nợ ngắn hạn	975,922	983,145	856,191
Nợ dài hạn	336,393	351,744	340,644
Vốn CSH	88,281	1,066,769	1,077,975
Vốn CSH	87,874	1,065,933	1,077,975
Nguồn vốn khách & quỹ	407	836	-
Lợi ích của cổ đông thiểu số	44,696	74,615	194,629
Tổng nguồn vốn	1,445,293	2,476,273	2,469,439

Bảng 4 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Đơn vị: triệu đồng	2006	2007	2008
Lưu chuyển tiền từ HĐKD	na	42,800	(393,690)
Lưu chuyển tiền từ HĐ đầu tư	na	(174,648)	(248,865)
Lưu chuyển tiền từ HĐ tài chính	na	863,821	(86,394)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	na	731,973	(728,949)
Tiền & tương đương tiền đầu kỳ	na	46,794	778,767
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	na	-	-
Tiền & tương đương tiền cuối kỳ	na	778,767	49,818

Bảng 5 - Tốc độ tăng trưởng (%)

	2006	2007	2008
Tốc độ tăng trưởng doanh thu	na	7.95%	107.43%
Tốc độ tăng trưởng lợi nhuận trước thuế	na	75.73%	88.14%
Tốc độ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế	na	69.18%	81.92%

Bảng 6 - Kế hoạch kinh doanh năm 2009

	FY2009
Doanh thu (triệu đồng)	569,580
Tăng trưởng so với năm 2008 (%)	17.5%
Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)	199,304
Tăng trưởng so với năm 2008 (%)	58.8%

Bảng 7 - Định giá

Ngày 25/05/2009			
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54,200,000		
Giá thị trường	43,200		
Giá trị vốn hóa thị trường	2,341,440		
	2006	2007	2008
SLCP LH cuối năm	5,400,000	54,200,000	54,200,000
SLCP LH bình quân	5,400,000	29,266,667	54,200,000
EPS	7,553	2,358	2,314
P/E	5.72	18.32	18.67
EV/ EBITDA	42.24	21.28	19.09
Giá trị sổ sách 1 cp	16,241	19,664	19,884
P/B	2.66	2.20	2.17
Doanh thu/1 cp	40,098	7,987	8,946
Giá/ Doanh thu	1.08	5.41	4.83
Cổ tức 1 cp	0	1,200	1,500
Cổ tức/ Giá		2.78%	3.47%
Cổ tức/ LNST		94%	65%

Bảng 8 - Hiệu quả hoạt động

	2006	2007	2008
Vòng quay các khoản phải thu	52.09	13.27	8.47
Vòng quay hàng tồn kho	0.31	0.28	0.23
Vòng quay các khoản phải trả	0.34	0.35	0.38
Vòng quay tổng tài sản	0.30	0.19	0.20

Bảng 9 - Khả năng thanh khoản

	2006	2007	2008
Hệ số thanh toán hiện hành	1.06	1.93	1.96
Hệ số thanh toán nhanh	0.13	0.87	0.49
Hệ số thanh toán bằng tiền	0.05	0.79	0.09

Bảng 10 - Khả năng sinh lời (%)

	2007	2007	2008
Lợi nhuận biên gộp	34.77%	37.53%	44.52%
Lợi nhuận biên trước thuế	25.66%	41.77%	37.88%
Lợi nhuận biên sau thuế	18.84%	29.52%	25.87%
ROA	5.64%	5.57%	5.07%
ROE	91.80%	12.94%	11.69%

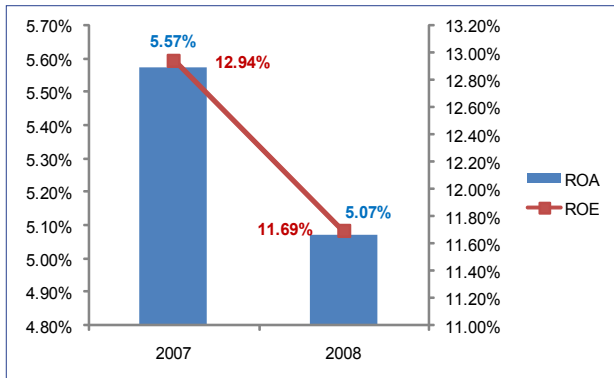
Bảng 11- Phân tích Dupont

	2006	2007	2008
Lợi nhuận biên sau thuế	18.84%	29.52%	25.87%
Vòng quay tổng tài sản	0.30	0.19	0.20
Tổng tài sản/vốn CSH	16.27	2.32	2.31
ROE	91.80%	12.94%	11.69%

Bảng 12- Cơ cấu vốn

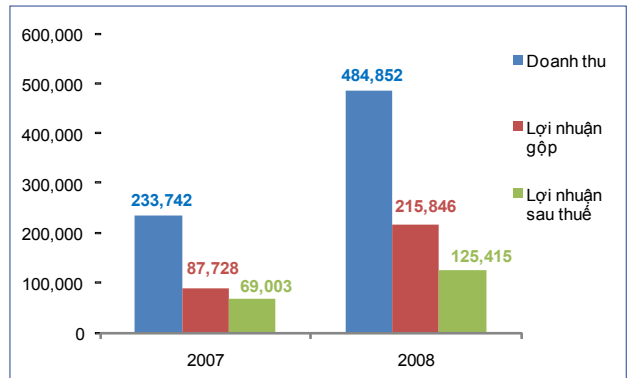
	2006	2007	2008
Nợ/Vốn CSH	14.77	1.25	1.11
Nợ/Tổng tài sản	0.91	0.54	0.48

Biểu đồ 2 - ROA - ROE (%)



Nguồn - Công ty, HSC

Biểu đồ 3 - Doanh thu - Lợi nhuận (tỷ đồng)



Nguồn - Công ty, HSC

Bảng 13 - Bảng cân đối kế toán

Đơn vị: triệu đồng	30/09/07	31/12/07	31/03/08	30/06/08	30/09/08	31/12/08
Tài sản ngắn hạn	na	na	na	1,507,383	1,691,336	na
Tiền & tương đương tiền	na	na	na	133,896	70,313	na
Đầu tư ngắn hạn	na	na	na	-	779	na
Các khoản phải thu	na	na	na	58,736	277,421	na
Hàng tồn kho	na	na	na	1,286,388	1,308,997	na
Tài sản ngắn hạn	na	na	na	28,363	33,825	na
Tài sản dài hạn	na	na	na	775,823	797,548	na
Các khoản phải thu dài hạn	na	na	na	-	-	na
Tài sản cố định	na	na	na	140,303	598,359	na
Bất động sản đầu tư	na	na	na	102,628	102,484	na
Đầu tư dài hạn	na	na	na	532,893	96,705	na
Tài sản dài hạn khác	na	na	na	-	-	na
Lợi thế thương mại	na	na	na	-	-	na
Tổng tài sản	na	na	na	2,283,206	2,488,884	na
Nợ phải trả	na	na	na	1,191,789	1,184,549	na
Nợ ngắn hạn	na	na	na	873,262	811,271	na
Nợ dài hạn	na	na	na	318,527	373,278	na
Vốn CSH	na	na	na	1,091,417	1,109,801	na
Vốn CSH	na	na	na	1,089,092	1,109,527	na
Nguồn vốn khách & quỹ	na	na	na	2,325	274	na
Lợi ích của cổ đông thiểu số	na	na	na	-	194,534	na
Tổng nguồn vốn	na	na	na	2,283,206	2,488,884	na

Bảng 14 - Kết quả hoạt động kinh doanh quý

Đơn vị: triệu đồng	Q3 2007	Q4 2007	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008
Doanh thu	na	na	na	68,969	113,763	na
Chi phí bán hàng	na	na	na	37,845	44,898	na
Lợi nhuận gộp	na	na	na	31,124	68,865	na
Doanh thu ròng từ hđ tài chính	na	na	na	6,859	5,860	na
Chi phí bán hàng & HĐKD	na	na	na	6,787	7,215	na
Lợi nhuận ròng từ hđ kinh doanh	na	na	na	31,195	67,510	na
Lợi nhuận khác	na	na	na	600	(1,339)	na
Lợi nhuận trước thuế	na	na	na	31,796	66,172	na
Lợi nhuận sau thuế	na	na	na	22,893	47,639	na
LNST của cổ đông công ty mẹ	na	na	na	22,893	47,639	na

Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi HSC hoặc một trong các chi nhánh để phân phối tại Việt Nam và nước ngoài. Các thông tin trong báo cáo được HSC xem là đáng tin cậy và dựa trên các nguồn thông tin đã công bố ra công chúng được xem là đáng tin cậy. Tuy nhiên, ngoài những thông tin về chính Công ty, HSC không chịu trách nhiệm về độ chính xác của những thông tin trong báo cáo này. Các ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, không được xem là quan điểm của HSC và có thể thay đổi mà không cần thông báo. HSC không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi báo cáo này dưới mọi hình thức cũng như thông báo với người đọc trong trường hợp các quan điểm, dự báo và ước tính trong báo cáo này thay đổi hoặc trở nên không chính xác. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và chúng tôi không đảm bảo về sự hoàn chỉnh cũng như độ chính xác của thông tin.

Giá cả và các công cụ tài chính có thể thay đổi mà không báo trước. HSC có thể sử dụng các nghiên cứu trong báo cáo này cho hoạt động mua bán chứng khoán tự doanh hoặc mua bán chứng khoán cho các quỹ mà HSC đang quản lý. HSC có thể giao dịch cho chính công ty theo những gợi ý về giao dịch ngắn hạn của các chuyên gia phân tích trong báo cáo này và cũng có thể tham gia vào các giao dịch chứng khoán trái ngược với ý kiến tư vấn và quan điểm thể hiện trong báo cáo này.

Các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất cứ chứng khoán, quyền chọn, hợp đồng tương lai hay công cụ phái sinh nào. Cán bộ của HSC có thể có các lợi ích tài chính đối với các chứng khoán và các công cụ tài chính có liên quan được đề cập trong báo cáo. Báo cáo nghiên cứu này được viết với mục tiêu cung cấp những thông tin khái quát. Báo cáo này không nhằm tới những mục tiêu đầu tư cụ thể, tình trạng tài chính cụ thể hay nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nào nhận được hoặc đọc báo cáo này. Nhà đầu tư phải lưu ý rằng giá chứng khoán luôn biến động, có thể lên hoặc xuống. Những diễn biến trong quá khứ, nếu có, không hàm ý cho những kết quả tương lai.

Các công cụ tài chính được đề cập trong báo cáo có thể sẽ không phù hợp với tất cả nhà đầu tư. Nhà đầu tư phải có quyết định của riêng mình bằng cách tham khảo các nhà tư vấn tài chính độc lập nếu cần thiết và dựa trên tình hình tài chính và mục tiêu đầu tư cụ thể của mình. Không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của HSC. Xin vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn các thông tin trong báo cáo này.

Công ty Cổ phần Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh

Lầu 1,2,3, Tòa nhà Capital Place

6 Thái Văn Lung, Q. 1, TPHCM

Tel: (84 8) 3 823 3299

Fax: (84 8) 3 823 3301

www.hsc.com.vn