

# CTCP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UIC-HSX)

## Mua – 32.000 đồng



### Luận điểm đầu tư

CTCP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UIC) là một thành viên trong Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam (IDICO), UIC có thế mạnh trong hoạt động phân phối điện, đầu tư, xây dựng và quản lý các khu công nghiệp, kinh doanh và cho thuê nhà, cũng như các hoạt động kinh doanh bất động sản khác và là một trong những đơn vị tiên phong tại phía Nam có nhiều kinh nghiệm trong xây dựng, quản lý cơ sở hạ tầng, cơ sở sản xuất trong các khu công nghiệp. Hiện nay, lĩnh vực kinh doanh điện cho các khu công nghiệp tiếp tục là thế mạnh và là lĩnh vực đóng góp phần lớn doanh thu và lợi nhuận cho Công ty. Một điểm hấp dẫn đối với những nhà đầu tư giá trị khi UIC duy trì tỷ lệ chia cổ tức tiền mặt 8%/năm từ năm 2008 đến nay.

- **Hoạt động kinh doanh duy trì đà tăng trưởng bền vững.** Trong những năm gần đây UIC luôn duy trì tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận ở mức ổn định. Tốc độ tăng trưởng doanh thu trung bình (CAGR) trong giai đoạn từ năm 2012-2015 đạt 9,84%/năm và tốc độ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế bình quân đạt 11,41%/ năm. Năm 2015 là một năm thành công trên mọi lĩnh vực của UIC, giá trị tổng sản lượng đạt 2.162 tỷ đồng, doanh thu thuần đạt hơn 1.945 tỷ đồng tăng và lợi nhuận sau thuế đạt 28,91 tỷ đồng tăng lần lượt 14,34% và 7,07% so với năm 2014.
- **Lĩnh vực cung cấp điện cho các doanh nghiệp trong KCN mang lại nguồn thu tương đối ổn định.** Đây là lĩnh vực hoạt động mang lại hiệu quả, lợi nhuận cao trong hoạt động sản xuất kinh doanh của UIC. Hiện trạm biến áp 110/22KV Tuy Hạ A công suất 182MV, trạm biến áp 110/22KV Nhơn Trạch V công suất 126MVA và hệ thống lưới điện phân phối 22KV với chiều dài trên 100km đang cung cấp điện ổn định cho các nhà đầu tư trong các KCN Nhơn Trạch với tổng sản lượng trên 1 tỷ kWh/năm. Năm 2015, doanh thu kinh doanh điện năng đạt 1.872 tỷ đồng đóng góp 96% trong tổng doanh thu. Do đó doanh thu và lợi nhuận mảng này tương đối ổn định trong những năm gần đây. Năm 2016, UIC dự kiến đạt 2.072 tỷ đồng giá trị kinh doanh mảng cung cấp điện tăng nhẹ so với thực hiện năm 2015
- **Các dự án đầu tư dự kiến sẽ mang lại dòng tiền trong thời gian tới.** UIC tập trung vào các lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính, các dự án trọng điểm. Năm 2015, Công ty chỉ tập trung đầu tư và hoàn thiện hệ thống hạ tầng của dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng Hóa An (QL1K), đồng thời rà soát giảm và dừng các dự án như: Dự án KCN Sơn Mỹ II - Bình Thuận, Mỏ đá Tân Cang 9, nâng công suất Trạm biến áp 110/22KV Nhơn Trạch 5... Đặc biệt UIC có kế hoạch sẽ khởi động lại hạng mục dự án: Nhà chung cư số 3 thuộc Dự án Khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch I và khu chung cư Hiệp Phước với giá trị đầu tư khoảng 200 tỷ đồng vào đầu năm 2016.

Source: MBS Research

# CTCP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UIC-HSX)

## Mua – 32.000 đồng



- **Duy trì tỷ lệ cổ tức tiền mặt 15%/ năm trong 8 năm liên tiếp.** Từ năm 2008 đến nay, UIC luôn duy trì tỷ lệ chia cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 15%/năm. Với vùng giá hiện tại 21.000-22.000 đồng/cp, cùng với bookvalue khoảng 24.000 đồng/cp, thì UIC là cổ phiếu hấp dẫn đối với những nhà đầu tư giá trị.
- **Tình hình tài chính lành mạnh, tỷ lệ vay nợ đang ở mức thấp.** Dòng tiền của Công ty luôn duy trì ở mức tốt và tỷ lệ đòn bẩy tài chính đang có xu hướng giảm dần. Hiện tại, Công ty có khoản thặng dư vốn cổ phần hơn 16 tỷ đồng, quỹ đầu tư phát triển 54,81 tỷ đồng, lợi nhuận chưa phân phối 42,91 tỷ đồng. Với dòng tiền ổn định và nợ vay duy trì ở mức thấp là cơ sở để hoạt động kinh doanh của UIC phát triển bền vững trong tương lai.
- **Giá trị hiện tại đang thấp hơn giá trị sổ sách:** Hiện tại UIC đang giao dịch quanh vùng giá 21.000-22.000 đồng/cp thấp hơn giá trị sổ sách 24.244 đồng/cp.
- **Hai mỏ đá của UIC đang rất tiềm năng khi gần các dự án Bất động sản cũng như sân bay Long Thành.** UIC đang sở hữu hai mỏ đá lớn như mỏ đá Tân Hiệp với diện tích 30ha và mỏ đá Tân Cang 9 với diện tích 9,28 ha. Các mỏ đá trên nằm trong khu vực có nhiều dự án Bất động sản đang triển khai và đặc biệt là dự án sân bay Long Thành, do đó trong tương lai hoạt động khai thác đá dự kiến sẽ mang lại nguồn doanh thu cho Công ty.

### Kết quả kinh doanh năm 2015:

Năm 2015 là một năm tương đối thành công đối với UIC, giá trị tổng sản lượng đạt 2162 tỷ đồng, doanh thu thuần đạt hơn 1945 tỷ đồng tăng và lợi nhuận sau thuế đạt 28,91 tỷ đồng tăng lần lượt so với năm 2014.

- **Hoạt động xây lắp:** Năm 2015 Công ty đã trúng thầu được 27 gói thầu với tổng giá trị là 63,5 tỷ đồng, đạt 57% tổng giá trị các gói thầu đấu thầu. Giá trị các công trình chuyển tiếp từ năm 2014 là 48,5 tỷ đồng. Giá trị sản lượng xây lắp thực hiện năm 2015 là 106,5 tỷ đồng, bằng 100% kế hoạch năm.
- **Hoạt động cung cấp dịch vụ điện cho KCN.** Giá trị sản lượng dịch vụ điện thực hiện năm 2015 là 2.057 tỷ đồng, đạt 115% kế hoạch năm. Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ A và trạm biến áp Nhơn Trạch V hiện đang cung cấp điện ổn định cho các nhà đầu tư trong các KCN Nhơn Trạch. Đây tiếp tục là lĩnh vực đem lại nguồn thu ổn định cho UIC.
- **Hoạt động kinh doanh nhà ở:** Giá trị kinh doanh nhà thực hiện năm 2015 là 2,5 tỷ đồng, đạt 114% kế hoạch năm. Năm 2015 Công ty chủ yếu là cho thuê chung cư Hiệp Phước và làm chủ quyền cho các hộ dân thuộc dự án Hiệp Phước và dự án Hóa An.

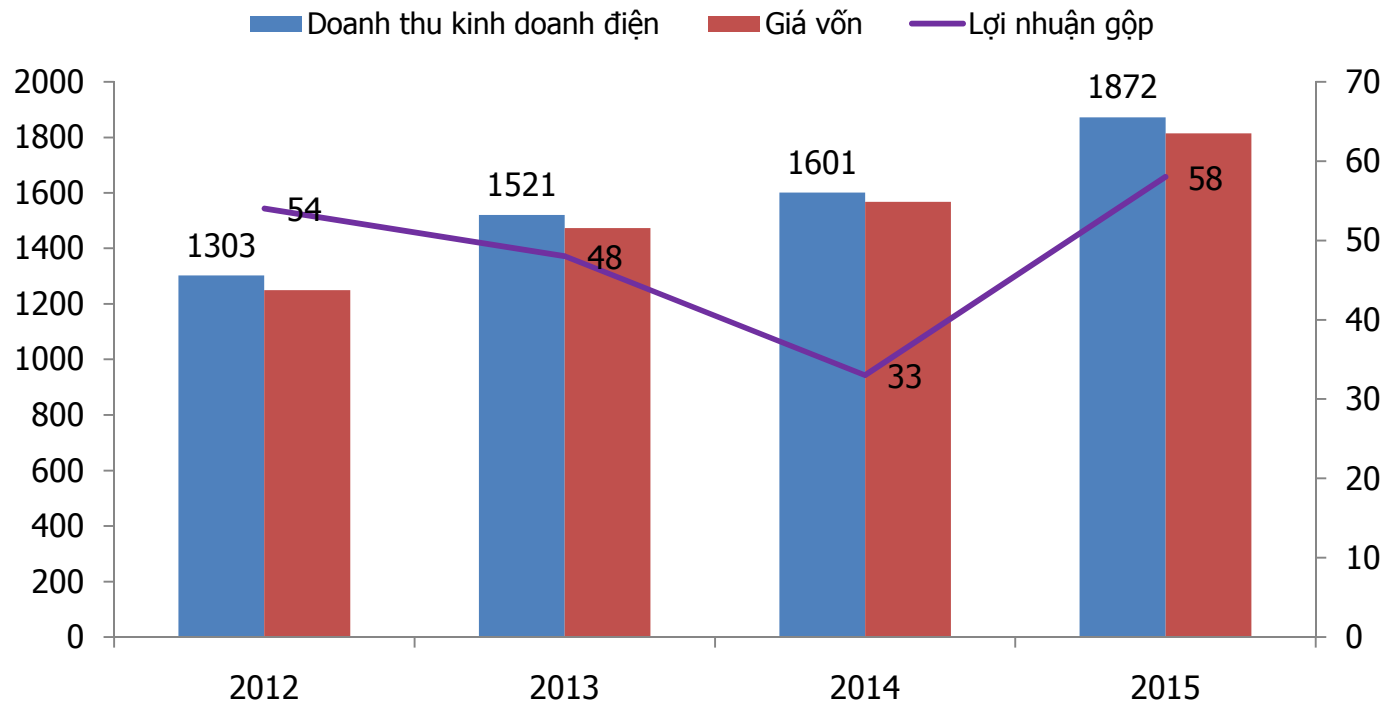
*Source: MBS Research*

# CTCP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UIC-HSX)

## Mua – 32.000 đồng



- Hoạt động kinh doanh điện mang lại dòng tiền ổn định.

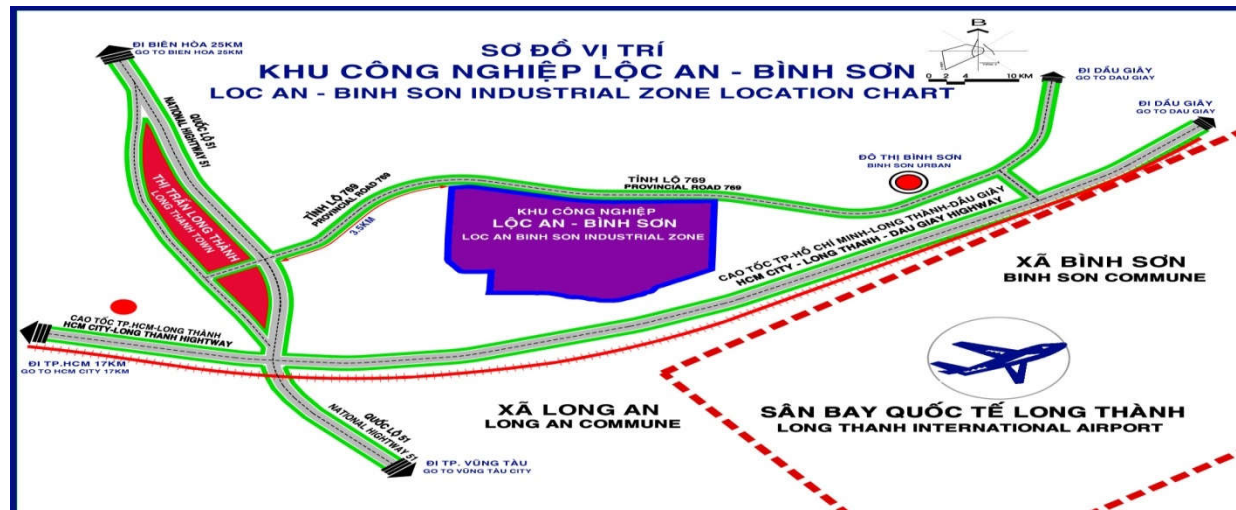


# CTCP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UIC-HSX) Mua– 32.000 đồng



## ▪ Các KCN mà UIC đang cung cấp điện:

- Qua quá trình phát triển các KCN Nhơn Trạch như: KCN Nhơn Trạch I; II; III; V và KCN Lộc An...nhu cầu sử dụng điện của các Nhà đầu tư tăng lên. Để đáp ứng nhu cầu sử dụng điện của các nhà đầu tư, UIC đã mở rộng, nâng công suất của Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ, đến nay UIC đã đầu tư xây dựng Trạm đạt công suất 182 MVA.
- **Trạm biến áp 110/22kV Nhơn Trạch 5:** Đến nay, Dự án đã được đầu tư hoàn chỉnh và đồng bộ gồm hệ thống đường dây phân phối 22kV khoảng 14km, hệ thống chống sét, Scada, cáp quang, camera an ninh..., công suất hiện nay của Trạm đã được nâng lên 126 MVA bằng công suất thiết kế, hiện Trạm đang cung cấp điện ổn định cho các nhà đầu tư trong các khu công nghiệp Nhơn Trạch.
- **Hệ thống lưới điện phân phối 22kV:** Công ty đã và đang đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống lưới điện 22kV từ TBA Nhơn Trạch V phân phối điện cho các nhà đầu tư trong các KCN Nhơn Trạch với tổng chiều dài dự kiến là 14 km, đảm bảo cấp điện đến chân hàng rào của các nhà đầu tư sử dụng điện.
- UIC đang mở rộng liên kết, mở rộng đầu tư sang các lĩnh vực và địa bàn khác như: KCN Lộc An - Bình Sơn (huyện Long Thành, Đồng Nai) có diện tích 550ha, KCN Sơn Mỹ 2 (huyện Hàm Tân, Bình Thuận) có diện tích 1.256,80 ha.

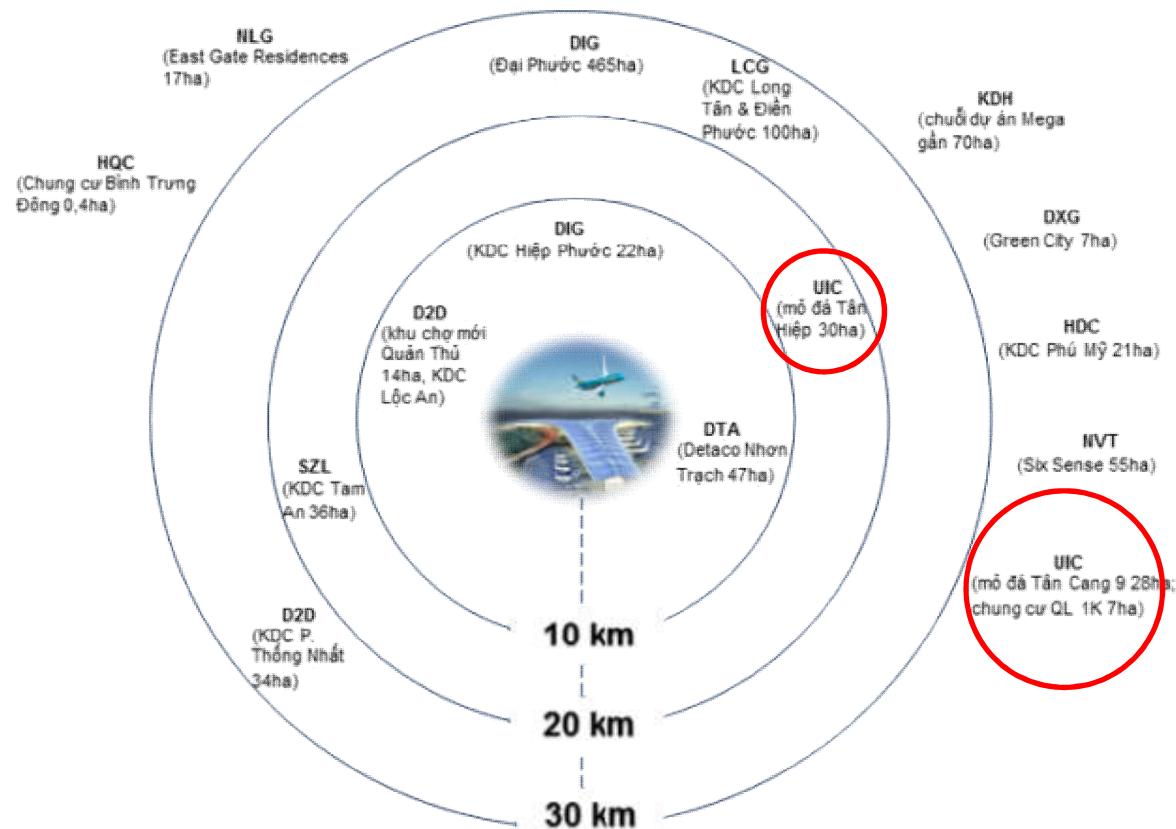


# CTCP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UIC-HSX)

## Mua— 32.000 đồng



- Hai mỏ đá của UIC đang rất tiềm năng khi gần các dự án Bất động sản cũng như sân bay Long Thành.



# CTCP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UIC-HSX)

## Mua– 32.000 đồng



### Kế hoạch kinh doanh năm 2016

- **Hoạt động xây lắp:** Kế hoạch sản lượng xây lắp năm 2016 là 114 tỷ đồng, tăng 7% so với thực hiện năm 2015. Giá trị này gồm các công trình chuyển tiếp từ năm 2015 qua với giá trị là 10,6 tỷ đồng và các công trình dự kiến đấu thầu trong năm 2016 khoảng 103,4 tỷ đồng. Từ đầu năm đến nay Công ty đã đấu thầu được 09 công trình với giá trị là 42 tỷ đồng.
- **Hoạt động cung cấp dịch vụ điện cho KCN.** Kế hoạch sản lượng điện năm 2016 là 2.072 tỷ đồng, tăng nhẹ so với thực hiện năm 2015. Kế hoạch kinh doanh điện được xây dựng dựa trên tình hình cung cấp điện thực tế hiện nay tại các Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ và trạm Nhơn Trạch V của Công ty và dự kiến kế hoạch sử dụng điện của các nhà đầu tư trong năm 2016.
- **Hoạt động kinh doanh nhà ở:** Kế hoạch sản lượng kinh doanh nhà năm 2016 là 24,2 tỷ đồng, gấp 9,5 lần so với thực hiện năm 2015, đây là sản lượng cho thuê chung cư 5 tầng số 1, số 2 và bán căn hộ Nhà chung cư số 3 Hiệp Phước.
- **Hoạt động kinh doanh khác.** Kế hoạch sản lượng kinh doanh khác năm 2016 là 5 tỷ đồng, tăng 4% so với thực hiện năm 2015, gồm sản lượng kinh doanh Tu, Ti, thiết kế, giám sát đấu nối các công trình trạm biến áp cho các Công ty trong KCN Nhơn Trạch.

# CTCP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UIC-HSX)

## Mua – 32.000 đồng



### Hoạt động đầu tư năm 2016:

Năm 2016 Công ty dự kiến thực hiện 05 dự án với giá trị đầu tư khoảng 83 tỷ đồng, bao gồm:

- **Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K:** Tiếp tục đầu tư một số hạng mục của hệ thống hạ tầng kỹ thuật như cấp nước, vỉa hè, cây xanh của dự án với giá trị khoảng 2 tỷ đồng.
- **Nhà Chung cư số 3 – thuộc dự án Khu tái định cư cán bộ công nhân viên KCN Nhơn Trạch và Khu chung cư Hiệp Phước:** Thi công phần thân chung cư 15 tầng số 3 với giá trị khoảng 48 tỷ đồng, đạt 40% khối lượng công việc của toàn chung cư.
- **Dự án đầu tư mở rộng nâng công suất Trạm biến áp 110/22kV Nhơn Trạch V:** Đầu tư thêm 01 máy biến áp 63MVA số 3, nâng công suất trạm từ 126MVA lên 189MVA. Giá trị đầu tư năm 2016 khoảng 17 tỷ đồng, đạt 40% khối lượng công việc.
- **Dự án Khu công nghiệp Sơn Mỹ II – Bình Thuận:** Thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết sau khi quy hoạch chung được duyệt để có cơ sở lập lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án theo diện tích đã điều chỉnh và các thủ tục chuẩn bị khác. Công tác đầu tư tiếp công ty sẽ tính toán kỹ khi đủ điều kiện và báo cáo xin ý kiến cấp có thẩm quyền trước khi triển khai.
- **Dự án Khai thác mỏ đá Tân Cang 9:** Phối hợp với Công ty cổ phần Đầu tư khai thác Khoáng sản vật liệu xây dựng - UDICO thực hiện các thủ tục đầu tư cần thiết cho dự án và tiếp tục triển khai thủ tục chuyển giao dự án lại cho Công ty trên quản lý khai thác theo đúng quy định pháp luật

*Source: MBS Research*

# CTCP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UIC-HSX)

## Mua– 32.000 đồng



### Kế hoạch kinh doanh năm 2016:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch 2016	Tăng/giảm 2015
I	Tổng giá trị SXKD	Tr.đồng	2.215.600	102%
1	Giá trị xây lắp	Tr.đồng	114.000	107%
2	GT dịch vụ điện cho KCN	Tr.đồng	2.072.400	101%
3	GT kinh doanh nhà	Tr.đồng	24.200	953%
4	Giá trị kinh doanh khác	Tr.đồng	5.000	104%
II	Doanh thu + TN khác	Tr.đồng	2.025.092	104%
III	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	36.200	101%
IV	Cổ tức (Dự kiến)	%	15%	100%

Source: MBS Research



# CTCP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UIC-HSX)

## Mua – 32.000 đồng



### Kết quả hoạt động kinh doanh quý 1:

- Quý 1/2016, UIC đạt doanh thu thuần 469,44 tỷ đồng tăng 14,26%, lợi nhuận gộp cũng tăng 13,85% lên mức 14,63 tỷ đồng so với cùng kỳ. Tuy nhiên, trong kỳ các khoản chi phí tăng lên so với cùng kỳ khiến lãi ròng của UIC giảm 7,15% xuống còn 8,7 tỷ đồng.

### Dự phóng kết quả kinh doanh năm 2016:

- Năm 2016, UIC đặt kế hoạch kinh doanh với doanh thu đạt hơn 2.025 tỷ đồng tăng 4% và lợi nhuận trước thuế đạt 36,2 tỷ đồng tăng nhẹ so với thực hiện năm 2015. Công ty vẫn duy trì tỷ lệ chia cổ tức tiền mặt 15%.
- Chúng tôi đánh giá cao các mảng hoạt động kinh doanh của UIC, với dòng tiền từ hoạt động kinh doanh điện luôn duy trì ổn định, cùng các dự án đầu tư triển khai trong năm 2016. Do đó chúng tôi dự phóng năm 2016 UIC có thể đạt 2.125 tỷ đồng tăng 5% so với kế hoạch đề ra và tăng 9,25% so với thực hiện năm 2015. Lợi nhuận sau thuế ước đạt 30,5 tỷ đồng tăng 5,49% so với thực hiện năm 2015, tương đương với EPS đạt 3.813 đồng/cp. Lịch sử những năm gần đây, UIC luôn hoàn thành vượt kế hoạch kinh doanh đề ra, đây là cơ sở để chúng tôi đưa ra kết quả dự phóng trên.

### Khuyến nghị

- Hiện tại, UIC đang giao dịch ở mức PE là 6,24 lần thấp hơn nhiều so với P/E thị trường, đây là mức hấp dẫn đối với doanh nghiệp tăng trưởng ổn định như UIC. Mức PE forward năm 2016 khoảng 8,x lần, giá hợp lý đối với cổ phiếu UIC trong năm 2016 khoảng 32.000 đồng/cp. Chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư xem xét mua cổ phiếu tại vùng giá 21.000-22.000 đồng/cp.
- Giá hiện tại đang thấp hơn giá trị sổ sách 24.244 đồng/cp.

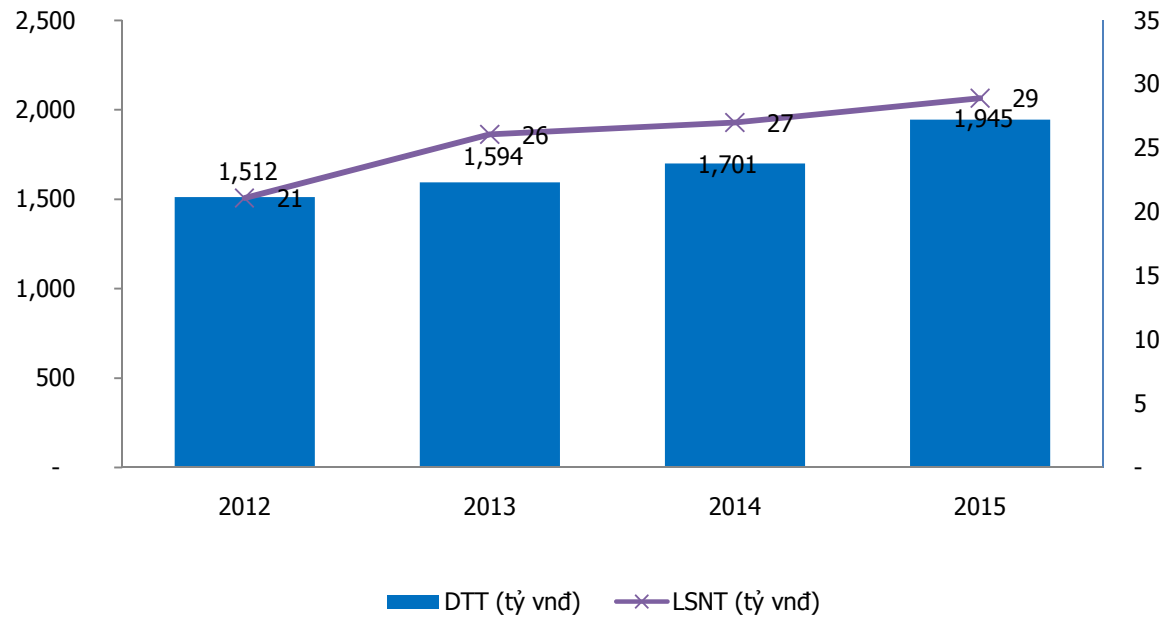
Tỷ VND	2013	2014	2015	2016F
Doanh thu	1.594	1.701	1.945	2.125
LNTT	33,03	33,44	35,88	39,10
LNST	26,08	27,00	28,91	30,5
EPS (VND)	3.260	3.375	3.614	3.813
BVPS	21.495	22.722	24.244	25.833
P/E	3,9	5,04	5,74	8,x
Vốn điều lệ	80	80	80	80

# CTCP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UIC-HSX)

## Mua – 32.000 đồng



Doanh thu thuần và LNST



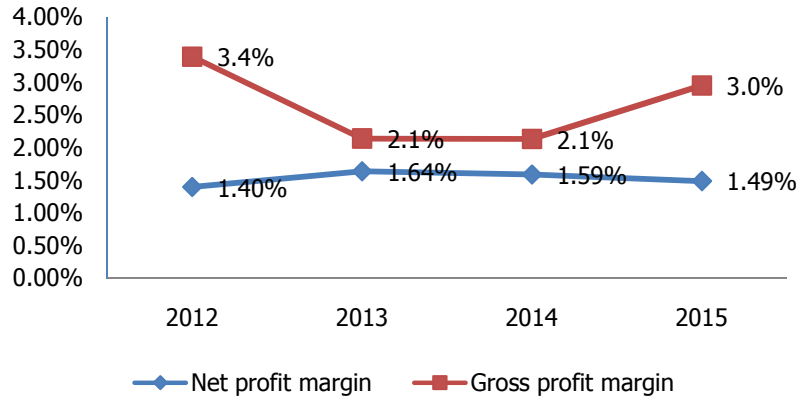
Source: MBS Research

# CTCP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UIC-HSX)

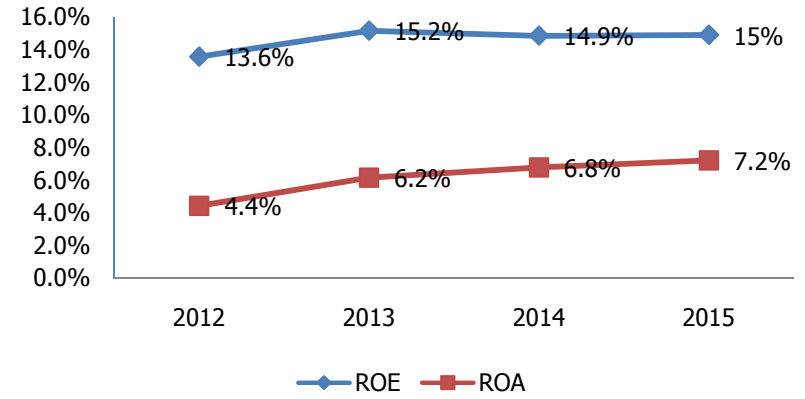
## Mua – 32.000 đồng



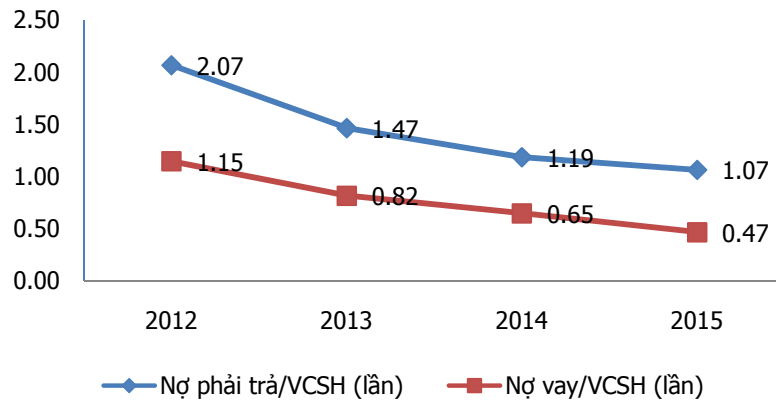
### Biên lợi nhuận



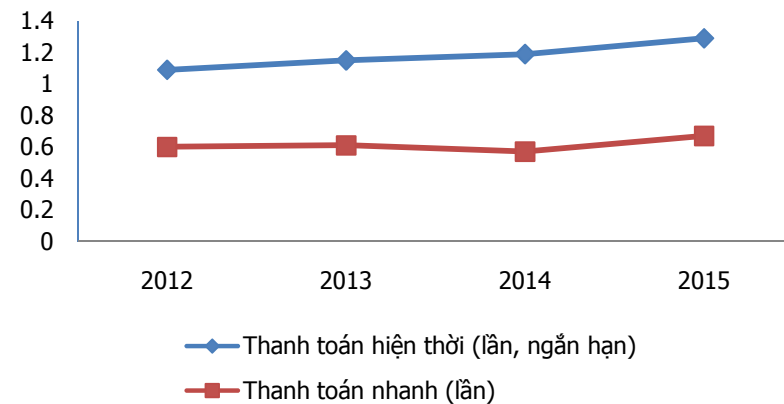
### ROE & ROA



### Đòn bẩy tài chính



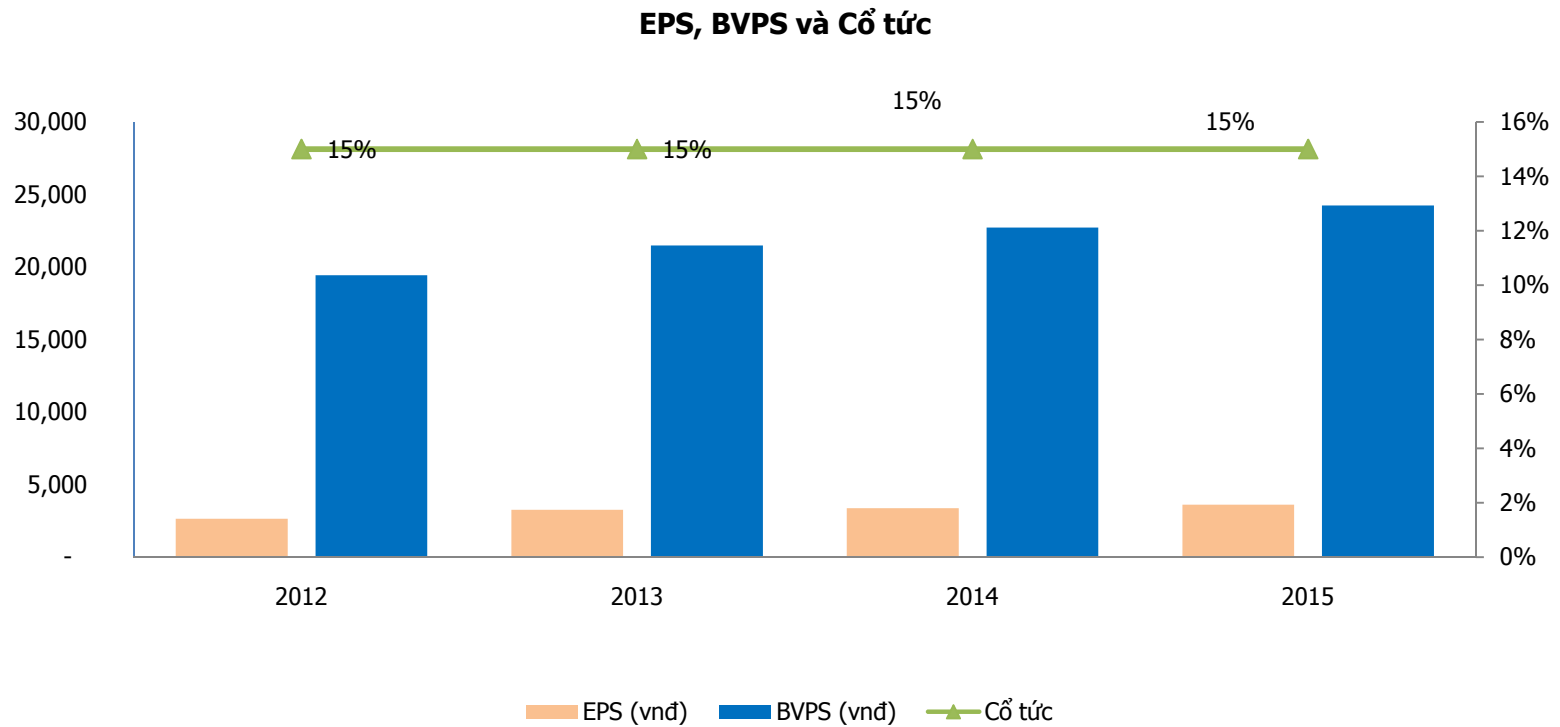
### Khả năng thanh toán



Source: MBS Research

# CTCP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UIC-HSX)

## Mua – 32.000 đồng



Source: MBS Research

# CTCP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UIC-HSX)

## Mua – 32.000 đồng



Xếp hạng	Khi (giá mục tiêu – giá hiện tại)/giá hiện tại
MUA	>=20%
KHẢ QUAN	Từ 10% đến 20%
PHÙ HỢP THỊ TRƯỜNG	Từ -10% đến +10%
KÉM KHẢ QUAN	Từ -10% đến -20%
BÁN	<= -20%

**Hệ Thống Khuyến Nghị:** Hệ thống khuyến nghị của MBS được xây dựng dựa trên mức chênh lệch của giá mục tiêu 12 tháng và giá cổ phiếu trên thị trường tại thời điểm đánh giá

### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB (MBS)

Được thành lập từ tháng 5 năm 2000 bởi Ngân hàng TMCP Quân đội (MB), Công ty CP Chứng khoán MB (MBS) là một trong 5 công ty chứng khoán đầu tiên tại Việt Nam. Sau nhiều năm không ngừng phát triển, MBS đã trở thành một trong những công ty chứng khoán hàng đầu Việt Nam cung cấp các dịch vụ bao gồm: môi giới, nghiên cứu và tư vấn đầu tư, nghiệp vụ ngân hàng đầu tư, và các nghiệp vụ thị trường vốn.

Mạng lưới chi nhánh và các phòng giao dịch của MBS đã được mở rộng và hoạt động có hiệu quả tại nhiều thành phố trọng điểm như Hà Nội, TP. HCM, Hải Phòng và các vùng chiến lược khác. Khách hàng của MBS bao gồm các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức, các tổ chức tài chính và doanh nghiệp. Là thành viên Tập đoàn MB bao gồm các công ty thành viên như: Công ty CP Quản lý Quỹ đầu tư MB (MB Capital), Công ty CP Địa ốc MB (MB Land), Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản MB (AMC) và Công ty CP Việt R.E.M.A.X (Viet R.E.M), MBS có nguồn lực lớn về con người, tài chính và công nghệ để có thể cung cấp cho Khách hàng các sản phẩm và dịch vụ phù hợp mà rất ít các công ty chứng khoán khác có thể cung cấp.

### MBS tự hào được nhìn nhận là:

- Công ty môi giới hàng đầu, đứng đầu thị phần môi giới từ năm 2009.
- Công ty nghiên cứu có tiếng nói trên thị trường với đội ngũ chuyên gia phân tích có kinh nghiệm, cung cấp các sản phẩm nghiên cứu về kinh tế và thị trường chứng khoán; và
- Nhà cung cấp đáng tin cậy các dịch vụ về nghiệp vụ ngân hàng đầu tư cho các công ty quy mô vừa.

**Tuyên bố miễn trách nhiệm:** Bản quyền năm 2014 thuộc về Công ty CP Chứng khoán MB (MBS). Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và MBS không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng. Quan điểm thể hiện trong báo cáo này là của (các) tác giả và không nhất thiết liên hệ với quan điểm chính thức của MBS. Không một thông tin cũng như ý kiến nào được viết ra nhằm mục đích quảng cáo hay khuyến nghị mua/bán bất kỳ chứng khoán nào. Báo cáo này không được phép sao chép, tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của MBS.

### Liên hệ:

#### Trung tâm nghiên cứu:

- Phạm Văn Quỳnh
- [Quynh.phamvan@mbs.com.vn](mailto:Quynh.phamvan@mbs.com.vn)
- Nguyễn Thành Công
- [Cong1.nguyenthanh@mbs.com.vn](mailto:Cong1.nguyenthanh@mbs.com.vn)

### MBS HỘ SỞ

Tòa nhà MB, số 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội  
ĐT: + 84 4 3726 2600 - Fax: +84 3726 2601  
Webiste: [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)