

**Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Khai thác Công trình Giao thông 584**

HOSE: NTB

**Ngành bất động sản**  
 Giá ngày 10 tháng 5 năm 2011  
 VND10,200/cổ phiếu

**Cập nhật Đại hội cổ đông năm tài chính 2010**

NTB đã tổ chức Đại hội cổ đông vào ngày 10/05/2011. Báo cáo này nhằm cập nhật những điểm quan trọng trong buổi họp:

**Doanh thu và lợi nhuận năm 2010 thực hiện dưới kế hoạch.** Năm 2010, NTB đạt VND310 tỷ doanh thu (+43% so với cùng kỳ) và VND39 tỷ lợi nhuận sau thuế (-50% so với cùng kỳ). Với kết quả này, NTB chỉ hoàn thành 28% doanh thu kế hoạch và 25% lợi nhuận sau thuế kế hoạch. Kết quả này được đóng góp chủ yếu từ dự án Tân Kiên (VND48.3 tỷ lợi nhuận trước thuế) và thu nhập khác từ việc đánh giá lại tài sản từ dự án góp vốn liên doanh (VND102 tỷ thu nhập khác).

**Doanh thu và lợi nhuận kỳ vọng sẽ tăng lần lượt 20.8% và 59%.** Kế hoạch năm 2011: VND528 tỷ doanh thu (+20.8% so với cùng kỳ) và VND61.8 tỷ lợi nhuận sau thuế (+59% so với cùng kỳ). Chúng tôi dự phóng nguồn thu này sẽ được đóng góp chủ yếu từ dự án Tân Kiên và lợi nhuận còn lại của phần đánh giá tài sản của 2 dự án Khu dân cư - Căn hộ cao tầng 584 Lilama SHB Plaza và Khu căn hộ cao tầng 584 Lilama SHB Building đem góp vốn liên doanh.

**10.5% cổ tức bằng tiền mặt cho năm 2010 sẽ được chi trả sau vào tháng 9 năm 2011.** Đại hội cổ đông đã thông qua việc chi trả cổ tức 10.5% trên mệnh giá bằng cổ phiếu và thời gian chi trả dự kiến vào tháng 09/2011. NTB cũng đặt kế hoạch chi trả cổ tức 15% cho năm 2011.

**Kế hoạch phát hành VND300 tỷ trái phiếu đã được thông qua.** Kế hoạch phát hành VND300 tỷ trái phiếu để cơ cấu lại nguồn nợ vay ngắn hạn. Trái phiếu với thời hạn dự kiến 3 năm và coupon cố định 22%. VIG đang thực hiện tự vấn NTB tái cấu trúc doanh nghiệp và đã cam kết với NTB sẽ mua lại 100% trái phiếu nếu như việc phát hành này không thành công trên thị trường.

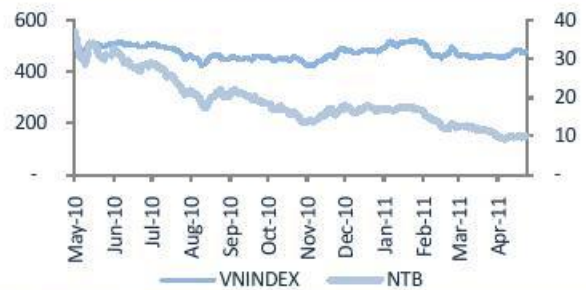
**Đề xuất tăng vốn điều lệ lên VND1,000 tỷ từ vốn hiện tại VND360 tỷ của Ban điều hành.** Với đề xuất đột xuất của ban điều hành tại đại hội cổ đông là phát hành 64 triệu cổ phiếu cho cổ đông chiến lược, tăng vốn điều lệ lên VND1,000 tỷ. Giá phát hành là VND10,000/cổ phiếu và thời gian cam kết nắm giữ khoảng 1 - 2 năm. Nhưng cổ đông hiện hữu đã không thông qua điều khoản này vì xung đột lợi ích của cổ đông hiện hữu: (i) Giá trị sổ sách NTB tại thời điểm 31/12/2010 là VND15,500/cổ phiếu do đó nếu phát hành với giá bằng mệnh giá sẽ gây thiệt hại cho cổ đông hiện hữu vì bị pha loãng; (ii) Vốn điều lệ hiện tại là VND360 tỷ, nếu sau khi tăng vốn lên VND1,000 tỷ thì tỷ lệ sở hữu của tất cả các cổ đông hiện hữu là 100% sẽ giảm xuống còn 36% và cổ đông chiến lược sẽ sở hữu 64% dẫn đến quyền lợi và biểu quyết của cổ đông hiện hữu bị ảnh hưởng. Điều khoản tăng vốn điều lệ lên VND1,000 tỷ sẽ được ban điều hành đàm phán với đối tác chiến lược lại và sẽ trình lại phương án phát hành cho cổ đông thông

**THÔNG TIN CỔ PHIẾU**

<b>Giá</b>	
52 tuần thấp – cao	VND9,200 – VND37,000
<b>Cổ phần</b>	
Cổ phiếu đang lưu hành	36,000,000
Mệnh giá	VND10,000
Vốn hoá thị trường	VND367 tỷ
<b>Cổ đông lớn</b>	

Nguồn: Công ty, SBS

**GIÁ CỔ PHIẾU**



Nguồn: Công ty, SBS

**CHỈ SỐ TÀI CHÍNH (VND'tỷ)**

Năm	2008	2009	2010
Doanh thu	413.7	216.3	310
Lợi nhuận gộp (VND'tỷ)	29.5	21.9	48.3
Lợi nhuận sau thuế (VND'tỷ)	0.4	78.9	38.9
Tổng tài sản	1,082.1	1,540.7	2,104.8
ROE (%)	0.28%	34.37%	6.97%
EPS (VND/tổ phiếu)	27	5,259	1,080

Nguồn: Công ty, SBS

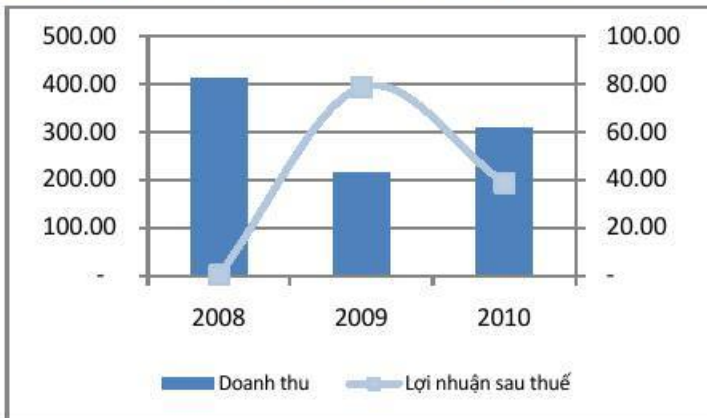
**Ngành bất động sản**  
**Lê Thị Khánh An**  
 Trưởng nhóm ngành  
 an.lkt@sbsc.com.vn

**Võ Bình**  
 Chuyên viên phân tích  
 binh.v@sbsc.com.vn

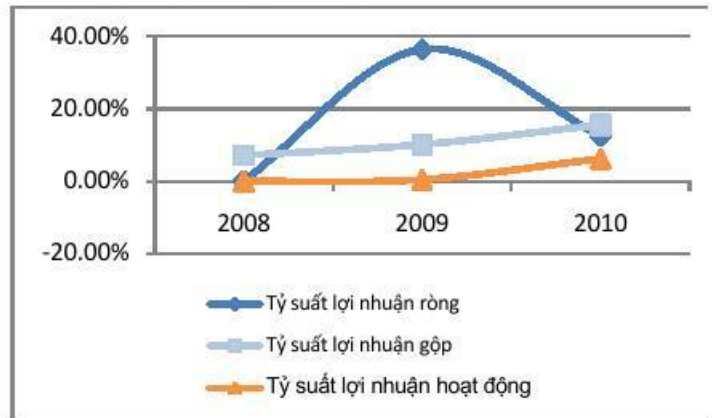
qua văn bản hoặc đại hội cổ đông bất thường.

**Định giá.** Dựa vào kế hoạch đặt cho năm 2011, NTB đang giao dịch tại PE 2011 là 6 lần tính trên số lượng cổ phiếu lưu hành hiện tại, tỷ suất cổ tức ước tính 14.7%, tương đương với mức P/E trung bình của ngành (đã loại trừ VIC & VNI). Hiện tại chúng tôi không khuyến nghị mua bán cho cổ phiếu này.

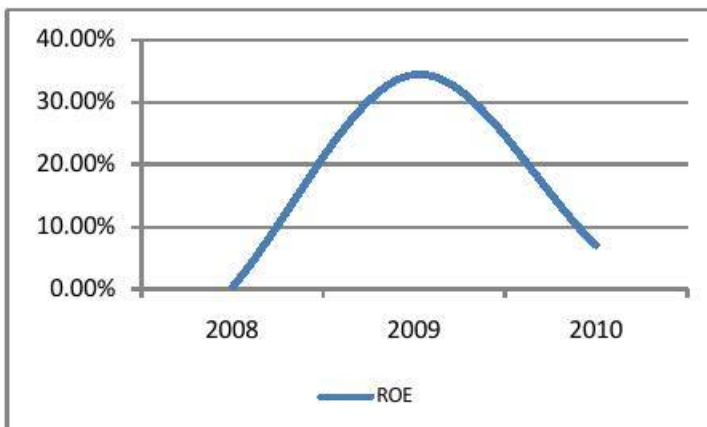
**Biến động doanh thu và lợi nhuận sau thuế**



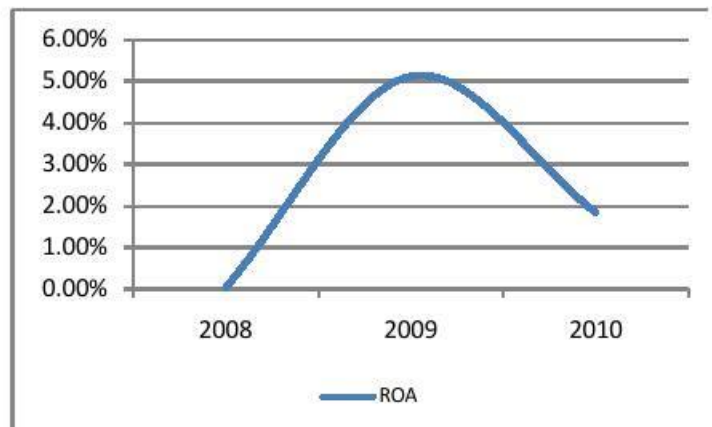
**Biến động tỷ suất lợi nhuận**



**Biến động ROE**



**Biến động ROA**



**Những dự án chính**

#	Dự án	Quy mô (m2)	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	% sở hữu (%)	Quy hoạch dự án	Cập nhật tiến độ đến 31/12/2010	Thời gian thực hiện
1	Khu căn hộ cao tầng Sacomreal - 584	6,144	270	N/A		Đã hoàn thành	Đang tiến hành khai thác
2	Khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên	53,051	573	100	- Hai khối chung cư: Block A & B (15 tầng), với 978 căn hộ, tổng diện tích kinh doanh là 99.523,42 m2  - Sáu khu nhà liên kế vườn (cao 3 tầng) với 114 căn hộ, diện tích sàn xây dựng 26,936 m2	Block A&B đã hoàn thành phần thô và hoàn thiện được khoảng 70%, hiện tại đã bán 794/976 căn. Đã bán hết 114 nhà liên kế. Trong năm 2010 NTB đã hoạch toán khoảng VND291.6 tỷ doanh thu và lợi nhuận gộp khoảng VND51.6 tỷ.	Dự kiến tháng 05/2011 sẽ bàn giao Block B và tháng 07/2011 bàn giao Block A
3	Khu căn hộ cao cấp Điện Biên Phủ	1,978	448	100	Tòa nhà cao 20 tầng và 2 tầng hầm, với diện tích kinh doanh 14,008 m2, tổng cộng có 76 căn hộ	Đã thi công xong 2 tầng hầm, đang tiến hành thi công phần thân. Dự kiến hoàn thành vào năm 2012	2008- QIV/2012

4	Khu dân cư - Căn hộ cao tầng 584 Lilama SHB Plaza	29,730	1,000	50	Chung cư 15 tầng, diện tích kinh doanh 108,567 m <sup>2</sup> , 1,218 căn hộ	Đã hoàn thành xong hạng mục khoan cọc nhồi và chuẩn bị thi công phần ngầm	QIV/2009- 2012
5	Khu căn hộ cao tầng 584 Lilama SHB Building	4,589	278	50	Căn hộ 20 tầng, 418 căn hộ, diện tích kinh doanh 24,621.9 m <sup>2</sup>	Đã thi công xong phần thô đến tầng 2 và dự kiến hoàn thành vào năm 2012	QIII/2009-2012
6	Khu căn hộ cao cấp Thảo Điền	9,989	784.5	60	-Chia làm 2 giai đoạn: i) Giai đoạn 1 đầu tư xây dựng chung cư 27 tầng trên diện tích 7,847.9 m <sup>2</sup> ; ii) Giai đoạn 2 sẽ đầu tư kinh doanh trên diện tích 2.140,7 m <sup>2</sup>  -Tổng diện tích kinh doanh 56.835 m <sup>2</sup> .	N/A	N/A
7	Dự án cao ốc khách sạn kết hợp Trung tâm Thương mại và Văn phòng cho thuê	6,275	2,662	10	- Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê 40,156.8 m <sup>2</sup>  - Khách sạn cho thuê 20,070 m <sup>2</sup>	N/A	N/A
8	Dự án Khu căn hộ cao cấp Phường 13 - Quận Bình Thạnh	12,283	949.5	N/A	Gồm 02 chung cư 16 tầng, diện tích kinh doanh 64,087.4 m <sup>2</sup>	N/A	N/A
9	Dự án Khu căn hộ cao tầng Anpha	6,746	N/A	N/A	Gồm 01 khối chung cư 21 tầng, diện tích kinh doanh 64,087.4 m <sup>2</sup>	Công ty đang lập thiết kế và xin phê duyệt 1/500. Dự kiến 2012 sẽ khởi công	2010-2014
10	Khu căn hộ cao tầng Lê Đức Thọ - 584	1,685	278	100	Căn hộ 14 tầng với tổng diện tích kinh là 10.153 m <sup>2</sup>	Đang trong giai đoạn xin điều chỉnh công năng toà nhà từ TTTM và văn phòng cho thuê sang TTTM và căn hộ	
11	Khu căn hộ cao tầng Phường 16 - Quận 8	3,925	152	100	Căn hộ 15 tầng với tổng diện tích kinh doanh là 18,840 m <sup>2</sup>	Công ty đang lập thiết kế và xin phê duyệt 1/500. Dự kiến 2012 sẽ khởi công	2010-2013
12	Khu trung tâm thương mại và dân cư Hưng Điền	83,597	N/A	50	3 Cao ốc đa năng kết hợp trung tâm thương mại và căn hộ	Đã hoàn thành pháp lý đầu tư dự án	N/A
13	Cao ốc đa năng M-2	6,882	N/A	90	Căn hộ cao 26 tầng kết hợp trung tâm thương mại và căn hộ với tổng diện tích sàn 143,620 m <sup>2</sup>	Công ty hợp tác cùng góp vốn và phân chia lợi nhuận với công ty TNHH Hoàn Cầu	N/A

# Công ty cổ phần chứng khoán Sacombank

## Hội sở

278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3

Ho Chi Minh City

Vietnam

ĐT: +84 (8) 6268 6868

Fax: +84 (8) 6255 5957

[www.sbsec.com.vn](http://www.sbsec.com.vn)

### Singapore

SBS Global Investment Pte Ltd.

ĐC: 3 Shenton Way, #24-03 Shenton House,  
Singapore 068805

ĐT: +65-6592-5709 - Fax: +65-6592-5700

Website: [www.sbsglobalinvest.com](http://www.sbsglobalinvest.com)

### Cambodia

Sacombank Securities (Cambodia) PLC

56 Preah Norodom Blvd  
Sangkat CheyChumneas, Khan Daun Penh,  
Cambodia

ĐT: +855 23 999 890

Fax: +855 23 999 891

### Laos

Lanexang Securities Public Company  
5th Floor, LSX Building, Ban Phonthan  
Vientiane Capital  
Laos

### Chi nhánh Sài Gòn

ĐC: 63B Calmette, P.Nguyễn Thái Bình, Q.1,  
TP.HCM

Việt Nam

ĐT: (08) 38 214 888

Fax: (08) 38 213 015

### Chi nhánh Hà Nội

ĐC: Tầng 6 và 7 - số 88 Lý Thường Kiệt, Q. Hoàn  
Kiếm, Hà Nội

Việt Nam

ĐT: (04) 39 42 80 76

Fax: (04) 39 42 80 75

Email: [hanoi@sbsec.com.vn](mailto:hanoi@sbsec.com.vn)

### Chi nhánh Hoa Việt

ĐC: 36-38 Phùng Hưng, Q.5, TP.HCM  
Việt Nam

ĐT: (08) 38 54 78 58

Fax: (08) 38 54 78 56

### Chi nhánh Tây Đô

212A Đường Ba tháng Hai, Quận Ninh Kiều,  
TP.Cần Thơ

Việt Nam

ĐT: (0710) 3783434

Fax: (0710) 3783436

### Chi nhánh Đà Nẵng

ĐC: 62 Nguyễn Thị Minh Khai, Q. Hải Châu, TP. Đà  
Nẵng

Việt Nam

ĐT: (05113) 81 86 86

Fax: (05113) 81 88 86

### Chi nhánh Vũng Tàu

ĐC: Tầng 3 - số 67A Lê Hồng Phong, TP.  
Vũng Tàu

Việt Nam

ĐT: (064) 35 53 398

Fax: (064) 35 53 390

### Miễn nhiệm trách nhiệm

Những thông tin và nhận định mà SBS cung cấp trên đây là dựa trên đánh giá của người viết tại ngày đưa ra bản tin. Bản tin này chỉ mang tính chất tham khảo nhằm giúp nhà đầu tư có đầy đủ thông tin hơn trong việc ra quyết định và có thể thay đổi bất cứ lúc nào mà không cần thông báo trước. Thông tin trong bản tin này dựa trên những thông tin có sẵn được thu thập từ nhiều nguồn mà được tin là đáng tin cậy, tuy nhiên độ chính xác và hoàn hảo không được đảm bảo. SBS không chịu trách nhiệm cho những khoản lỗ trong đầu tư khi sử dụng những thông tin trong bản tin này