

CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB)

KHẢ QUAN

Trần Minh Đức
Chuyên viên

Việc thoái vốn không thành công đã tác động đến kết quả kinh doanh năm 2014

Cập nhật Bất động sản

Giá hiện tại	23.500
Cổ tức tiền mặt	20.000
TL tăng	1.000
Lợi suất cổ tức	17,5%
Tổng lợi nhuận	5,0%
Giá hiện tại	22,5%

Các chỉ số chính

Giá trị vốn hóa USD	54,7 triệu
GTGD trung bình 30 ngày	0,18 triệu
Sở hữu của KN/Room tối đa	48,6%
Room tối đa cho khối ngoại	49%
SL cổ phiếu lưu hành	58,18 triệu
SL cổ phiếu pha loãng hoàn toàn	58,18 triệu
Mức cao nhất 12 tháng VND	23.900
Mức thấp nhất 12 tháng VND	13.800

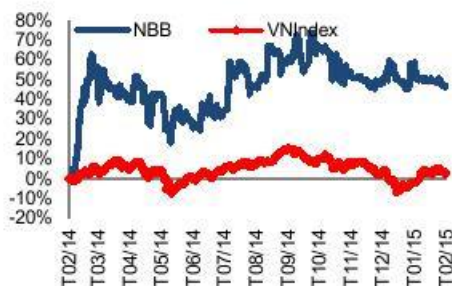
Cơ cấu cổ đông

CT Triệu & gia đình	19,8%
Beira Limited	9,7%
Vietnam Property Holding	9,5%
CII	9,5%
Creed Investment	6,5%
Khác	45%

Mô tả công ty

CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy được thành lập năm 2005 từ chi nhánh của Cienco 5 tại tỉnh Bình Thuận. Ngành nghề kinh doanh chính của công ty là BĐS nhưng NBB cũng tham gia vào các lĩnh vực khác như xây dựng, khai khoáng, và sản xuất. NBB đã niêm yết trên sàn HSX trong năm 2009. Sau 7 năm thành lập và 5 năm tham gia thị trường, NBB đã phát triển được một quỹ đất lớn ở thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành.

Diễn biến giá cổ phiếu NBB so với chỉ số VNI



- Lợi nhuận ròng sau thuế ước tính cho năm 2014 của CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) được chúng tôi điều chỉnh giảm xuống còn 33 tỷ đồng so với mức 79 tỷ đồng ban đầu, do thoái vốn không thành công khỏi mỏ titan Mộ Đức.
- Lợi nhuận ròng sau thuế (NPAT) năm 2015 dự báo tăng trưởng 73% nhờ sự đóng góp trở lại của ngành nghề kinh doanh chủ lực là bất động sản.
- Chúng tôi hạ giá mục tiêu còn 23.500 đồng với tỷ lệ tăng 17,5%, đồng thời hạ mức khuyến nghị xuống còn KHẢ QUAN.
- Với mức giá đóng cửa 20.000 đồng, cổ phiếu NBB đang giao dịch với mức PER 20,6 lần trong năm 2015.

Đã thoái vốn thành công 2 dự án, hoãn 1 dự án. NBB đã thoái vốn ra khỏi dự án BOT Cầu Rạch Miễu và nhà máy thủy điện Đá Đen, mang lại mức thu nhập tài chính ước tính 14 tỷ đồng. Tuy nhiên, việc thoái vốn khỏi mỏ titan Mộ Đức đang bị trì hoãn do bất đồng về trách nhiệm giải toả mặt bằng trong khu vực dự án. NBB chỉ muốn bán giấy phép khai thác mà không phải tham gia vào quá trình giải phóng mặt bằng, điều có thể kéo dài với 240 hecta thuộc sở hữu tư nhân trong tổng cộng 800 hecta của dự án.

Sự tiến triển của dự án City Gate Tower và quá trình phát hành trái phiếu mới. Kể từ khi triển khai vào quý 4/2014, dự án City Gate chỉ mới bán được 70 trong số 1.092 căn hộ. Kết quả này thấp hơn 10% quá trình bán hàng mà chúng tôi dự báo cho năm 2014 do đội ngũ nhân viên kinh doanh thiếu kinh nghiệm và thiếu các chiến lược marketing. Do đó, chúng tôi phải kéo dài bán kế hoạch bán hàng và gia tăng chi phí bán hàng giả định. Đầu năm nay, NBB đã phát hành 32,3 tỷ đồng trái phiếu 10%/năm cho đối tác Creed Investment, sau khi đã phát hành 190 tỷ đồng nhằm tài trợ cho dự án City Gate. Creed đã cam kết mua 600 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp NBB cho dự án này.

Triển vọng năm 2015. Chúng tôi dự báo lợi nhuận ròng sau thuế (NPAT) của NBB sẽ ở mức 57 tỷ đồng, chưa tính đến việc thoái vốn khỏi mỏ titan - vốn dự kiến sẽ mang về thu nhập tài chính 118 tỷ đồng khi khả năng thành công vẫn còn là một dấu hỏi. Tương tự, chúng tôi không tính đến sự đóng góp của chiết khấu dòng tiền (DCF) trong phương thức định giá của chúng tôi, do tính bất ổn của thỏa thuận này. Phần lớn doanh thu năm 2015 (83%) sẽ đến từ việc bán các lô đất tại dự án ở Bạc Liêu, khởi động lại dự án Dân cư Sơn Tịnh (Quảng Ngãi) và chuẩn bị khởi công dự án Thủy Sản Hill Villa (thành phố Hạ Long). Như vậy, chúng tôi kỳ vọng doanh thu của công ty sẽ gia tăng 13% và NPAT tăng 73%, tương ứng với mức CAGR (tốc độ tăng trưởng kép) 31%.

Các chỉ số chính	2012	2013	2014	2015	2016
Doanh thu (tỷ đồng)	1.077	203	239	271	1.405
LN ròng sau thuế (tỷ đồng)	285	25	33	57	248
Biên LN gộp (%)	29,6%	42,2%	29,4%	43,2%	34,6%
Biên LN từ HĐ (%)	25,5%	27,3%	19,9%	31,2%	22,6%
Biên LN ròng sau thuế (%)	26,4%	12,5%	13,9%	21,0%	17,6%
EPS, pha loãng hoàn toàn (đồng)	15.830	938	706	835	3.639
Tăng trưởng EPS (%)	279,9%	-94,1%	-24,7%	38,4%	301,5%
GT doanh nghiệp (EV) / EBITDA	3,4	18,6	30,1	22,6	6,8
Giá CP/dòng tiền tự do, theo giá TT	N/A	N/A	3,7	0,0	9,4
Giá CP / Thu nhập, theo giá TT	0,8	13,0	28,5	20,6	5,1
Giá CP / GT sổ sách, theo giá TT	0,2	0,3	0,6	0,7	0,6
ROA (%)	10,4%	0,8%	1,1%	1,6%	5,6%
ROE (%)	25,8%	1,9%	2,4%	3,6%	14,0%
Nợ/CSH (%)	100,1%	86,0%	75,0%	100,5%	97,0%

Ghi chú: LN ròng sau thuế = LN ròng sau thuế và CĐ thiếu số

Báo cáo Tài chính

Tỷ đồng	2012	2013	2014	2015	2016
KQLN					
Doanh thu thuần	1.077	203	239	271	1.405
- Giá vốn hàng bán	-759	-117	-169	-154	-920
Lợi nhuận gộp	319	86	70	117	486
- Chi phí bán hàng	-14	-5	-4	-11	-56
- Chi phí quản lí DN	-30	-26	-19	-22	-112
LN thuần HDKD	275	55	48	85	317
- (Lỗ) / lợi tỷ giá	0	0	0	0	0
- Lợi nhuận khác	144	12	17	4	5
EBIT	419	67	65	89	322
- Lãi vay	-26	-23	-21	-14	-10
Lợi nhuận trước thuế	393	44	44	74	312
- Thuế TNDN	-104	-19	-10	-16	-62
LNST	289	24	34	58	250
- CĐ thiếu số	-4	1	-1	-1	-2
LN ròng	285	25	33	57	248
EBITDA	432	79	76	101	336
SL CP lưu hành (triệu)	18	36	58	58	68
SL CP pha loãng hoàn toàn (triệu)	18	36	68	68	68
EPS	15.830	938	706	977	3.925
EPS pha loãng hoàn toàn	15.830	938	706	835	3.639

	2012	2013	2014	2015	2016
Tăng trưởng					
Tăng trưởng LN HDKD %	161,0%	-81,2%	17,9%	13,2%	419,0%
Tăng trưởng NPAT %	293,2%	-79,9%	-14,0%	77,7%	274,8%
Tăng trưởng EPS %	268,7%	-84,0%	-3,6%	37,0%	263,2%
Tăng trưởng	279,9%	-94,1%	-24,7%	38,4%	301,5%
Khả năng sinh lợi					
Biên LN gộp %	29,6%	42,2%	29,4%	43,2%	34,6%
Biên LN từ HĐ %	25,5%	27,3%	19,9%	31,2%	22,6%
EBITIDA %	38,9%	33,1%	27,1%	32,7%	22,9%
EBT %	40,1%	39,1%	31,8%	37,5%	23,9%
Biên LN ròng %	26,4%	12,5%	13,9%	21,0%	17,6%
ROE %	25,8%	1,9%	2,4%	3,6%	14,0%
ROA %	10,4%	0,8%	1,1%	1,6%	5,6%
Chỉ số hiệu quả vận hành					
Số ngày tồn kho	978,0	6973,8	5225,9	6835,2	1387,0
Số ngày phải thu	27,0	212,7	155,5	165,6	76,0
Số ngày phải trả	36,7	220,6	148,5	194,2	39,4
TG luân chuyển tiền	1041,7	7407,1	5529,9	7195,0	1502,4
Thanh khoản					
CS thanh toán hiện hành	2,1	2,6	4,7	3,8	3,5
CS thanh toán nhanh	0,3	0,3	0,6	0,5	0,6
CS thanh toán tiền mặt	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Nợ/Tài sản	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Nợ/Vốn sử dụng	0,5	0,5	0,4	0,5	0,5
Nợ/Vốn CSH	1,0	0,9	0,7	1,0	1,0
Khả năng thanh toán lãi vay	1,2	0,4	0,5	0,9	5,0

Tỷ đồng	2012	2013	2014	2015	2016
Bảng CĐKT					
Tiền và tương đương	15	8	34	47	19
Đầu tư TC ngắn hạn	0	0	0	0	0
Các khoản phải thu	143	93	110	135	450
Hàng tồn kho	2.175	2.305	2.529	3.228	3.761
TS ngắn hạn	208	224	244	311	363
Tổng TS ngắn hạn	2.541	2.630	2.916	3.722	4.593
TS dài hạn (gộp)	355	354	372	387	398
- Khấu hao lũy kế	-57	-67	-78	-91	-104
TS dài hạn (ròng)	298	287	294	296	294
Đầu tư TC dài hạn	68	66	40	38	36
TS dài hạn khác	124	100	76	7	7
Tổng TS dài hạn	490	454	410	341	337
Tổng Tài sản	3.031	3.084	3.326	4.063	4.930
Phải trả ngắn hạn	76	65	72	92	107
Nợ ngắn hạn	677	445	123	150	329
Phải trả ngắn hạn khác	443	508	430	743	884
Nợ ngắn hạn	1.196	1.019	625	984	1.320
Vay và nợ dài hạn	547	689	1.066	1.443	1.583
Phải trả dài hạn khác	64	57	50	50	50
Tổng nợ dài hạn	611	746	1.116	1.493	1.633
Tổng nợ	1.808	1.765	1.740	2.478	2.953
Vốn cổ phần ưu đãi	0	0	0	0	0
Vốn góp bổ sung	401	340	385	385	496
Vốn cổ phần	180	359	582	582	681
Lợi nhuận giữ lại	628	611	609	607	787
Lợi ích CBTS	13	9	10	11	13
Vốn chủ sở hữu	1.223	1.319	1.586	1.586	1.977
Tổng cộng nguồn vốn	3.031	3.084	3.326	4.063	4.930

Tỷ đồng	2012	2013	2014	2015	2016
Dòng tiền					
Tiền đầu năm	19	15	8	34	47
Lợi nhuận sau thuế	285	25	33	57	248
Khấu hao	13	12	11	13	14
Thay đổi vốn lưu động	-59	9	19	70	2
Điều chỉnh khác	-325	-41	-333	-460	-742
Tiền từ hoạt động KD	-86	-42	-269	-320	-478
Chi mua sắm TSCĐ	-10	-3	-18	-15	-12
Đầu tư	0	0	26	2	2
Tiền từ HĐ đầu tư	1	-1	9	-13	-10
Cổ tức đã trả	-27	-23	-36	-58	-68
Tăng (giảm) vốn	103	149	268	0	210
Tăng (giảm) nợ ngắn/dài hạn	7	-90	54	405	318
Tiền từ hoạt động TC	82	36	287	346	460
Tổng lưu chuyển tiền tệ	-4	-7	26	13	-28
Tiền cuối năm	15	8	34	47	19

Nguồn: Báo cáo tài chính công ty, dự báo của VCSC

Kết quả kinh doanh theo quý (theo báo cáo)

2014	Q1	Q2	Q3	Q4	YTD	Kế hoạch của NBB	Dự báo của VCSC
Doanh thu	32	128	62		160	307	239
LN ròng	8	22	17		48	N/A	70
Biên LN gộp (%)	26,2%	17,4%	27,95%		30,0%	N/A	29,4%
LN thuần HĐKD	4	23	13		41	N/A	48
Biên LN thuần HĐKD (%)	13,2%	18,3%	21,78%		25,7%	N/A	19,9%
LN ròng sau thuế	24	1	10		35	70	33
Biên LN ròng sau thuế (%)	74,0%	0,5%	16,47%		21,6%	22,8%	13,9%
2013	Q1	Q2	Q3	Q4	YTD		
Doanh thu	33	79	28	64	205		
LN ròng	13	37	4	30	85		
Biên LN gộp (%)	40,3%	46,7%	15,2%	46,9%	41,3%		
LN thuần HĐKD	8	29	-3	23	56		
Biên LN thuần HĐKD (%)	22,7%	37,0%	-11,6%	35,3%	27,4%		
LN ròng sau thuế	4	7	1	16	28		
Biên LN ròng sau thuế (%)	10,9%	9,4%	4,4%	24,4%	13,6%		
2012	Q1	Q2	Q3	Q4	YTD		
Doanh thu	111	30	816	783	1.740		
LN ròng	27	8	245	230	509		
Biên LN gộp (%)	24,3%	25,2%	30,0%	29,4%	29,3%		
LN thuần HĐKD	19	2	222	208	451		
Biên LN thuần HĐKD (%)	17,4%	5,8%	27,3%	26,5%	25,9%		
LN ròng sau thuế	11	-6	157	250	411		
Biên LN ròng sau thuế (%)	9,6%	-20,7%	19,2%	31,9%	23,6%		
2011	Q1	Q2	Q3	Q4	YTD		
Doanh thu	145	78	82	108	413		
LN ròng	36	18	20	29	104		
Biên LN gộp (%)	24,7%	23,5%	24,9%	27,0%	25,1%		
LN thuần HĐKD	30	7	14	19	70		
Biên LN thuần HĐKD (%)	20,7%	8,4%	16,9%	18,0%	16,9%		
LN ròng sau thuế	19	34	7	9	70		
Biên LN ròng sau thuế (%)	13,2%	44,4%	8,6%	8,3%	16,9%		

Dự báo cho năm tài chính 2014

	2013	Dự báo 2014	Tăng trường (so với dự báo)	Ghi chú
Doanh thu thuần	202,7	239,1	18%	Gia tăng doanh số ở các dự án Carina Plaza và Sơn Tịnh
BDS	160,5	193,8	21%	
Xây dựng	21,9	21,9	0%	
Khác	20,4	23,4	15%	
LN gộp	85,5	70,3	-18%	
BDS	86,3	71,7	-17%	
Xây dựng	3,9	3,9	1%	
Khác	-4,7	-5,4	14%	
Chi phí bán hàng & marketing	-4,5	-3,6	-20%	
Chi phí hành chính	-25,7	-19,1	-26%	Giảm do các biện pháp cắt giảm chi phí
LN thuần HĐKD	55,3	47,6	-14%	
LN không từ HĐKD	11,8	17,1	45%	Chuyển nhượng dự án BOT Rạch Miễu và nhà máy thủy điện Đá Đen
EBIT	67,1	64,7	-4%	
Lãi vay	-23,2	-20,9	-10%	
LN trước thuế	43,9	43,8	0%	
LN sau thuế	24,4	34,1	40%	
LN ròng sau thuế (sau khi chi CĐ thiểu số)	25,3	33,1	31%	
EBITDA	79,2	76,0	-4%	
Biên LN gộp %	42,2%	29,4%	-30%	Biên LN gộp giảm do tăng quy mô dự án Carina, vốn làm giảm biên LN gộp trên tổng doanh thu
Biên LN gộp BDS %	53,8%	37,0%	-31%	
Biên LN gộp Xây dựng %	17,9%	17,9%	0%	
Biên LN gộp Khác %	-22,9%	-22,9%	0%	
% Doanh số của CP bán hàng & marketing	2,20%	2,2%	0%	
% Doanh số của chi phí hành chính	12,60%	7,8%	-38%	
Biên LN thuần HĐKD %	27,30%	19,9%	-27%	
Biên EBIT %	33,10%	27,1%	-18%	
Biên EBITDA %	39,10%	31,8%	-19%	
Biên LN ròng sau thuế %	12,50%	13,9%	11%	
Thuế suất thực tế %	44,30%	22,0%	-50%	

Định giá

#	Tên dự án	% sở hữu	PP định giá	RNAV	Tình trạng
1	Khu phức hợp dân cư Tân Kiên (NBB IV)	70%	MV	549,9	Giải tỏa mặt bằng 93%
2	Khu dân cư Sơn	100%	DCF	546,8	Đã bán được 12% diện tích
3	NBB Garden III	100%	DCF	423,7	Kế hoạch khởi công năm 2015
4	City Gate Towers	100%	DCF	333,8	Đã bán 70/1092 căn hộ
5	NBB Garden II	70%	MV	207,5	Giải tỏa mặt bằng 92%. Đã lên kế hoạch hợp tác với Creed
6	Dự án Thủy Sản Hill Villa	60%	DCF	140,6	Kế hoạch khởi công năm 2015
7	Carina Plaza	100%	DCF	46,2	Bắt đầu bán từ quý 4/2014
8	Diamond Riverside (NBB I)	20%	DCF	32,3	Kế hoạch khởi công trong quý 1/2015
9	Khu dân cư phường 2, Bạc Liêu	100%	DCF	41,0	Chỉ còn lại ít lô đất trống
10	Đô thị sinh thái Đồn Điện	60%	BV	27,1	Đang trong quá trình giải tỏa mặt bằng
11	Nhà máy thủy điện Đá Đen	100%	DCF	25,5	Đã thoái vốn thành công
12	Ocean Golf - Lagi	100%	BV	7,3	Đang trong quá trình giải tỏa mặt bằng
13	Ruby Island	100%	BV	1,0	Đang trong quá trình giải tỏa mặt bằng
Tổng giá trị tài sản ròng của các dự án				2,382.6	
Tài sản thanh khoản				295.4	
Tiền và các khoản tương đương tiền				12.8	
Tiền mặt ước tính từ việc phát hành cổ phiếu mới				91.0	
Tiền mặt từ trái phiếu chuyển đổi				191.5	
Tổng nợ ngắn hạn và dài hạn				(1,040.7)	
Cổ tức tiền mặt				(35.7)	
Tổng giá trị tài sản ròng (NAV)				1,601.5	
Lương cổ phần lưu hành mới ước tính				58,181,800	
Giá trị tài sản ròng/cổ phần				27,527	
SL CP pha loãng hoàn toàn ước tính				68,098,467	
Giá trị tài sản ròng/cổ phần pha loãng hoàn toàn ước tính				23,518	

Lịch sử khuyến nghị và giá mục tiêu của VCSC



Xác nhận của chuyên viên phân tích

Tôi, Trần Minh Đức, xác nhận rằng những quan điểm được trình bày trong báo cáo này phản ánh đúng quan điểm cá nhân của chúng tôi về công ty này. Chúng tôi cũng xác nhận rằng không có phần thù lao nào của chúng tôi đã, đang, hoặc sẽ trực tiếp hay gián tiếp có liên quan đến các khuyến nghị hay quan điểm thể hiện trong báo cáo này. Các chuyên viên phân tích nghiên cứu phụ trách các báo cáo này nhận được thù lao dựa trên nhiều yếu tố khác nhau, bao gồm chất lượng, tính chính xác của nghiên cứu, và doanh thu của công ty, trong đó bao gồm doanh thu từ các đơn vị kinh doanh khác như bộ phận Môi giới tổ chức, hoặc Tư vấn doanh nghiệp.

Phương pháp định giá và Hệ thống khuyến nghị của VCSC

Nội dung chính trong hệ thống khuyến nghị: Khuyến nghị được đưa ra dựa trên mức tăng/giảm tuyệt đối của giá cổ phiếu để đạt đến giá mục tiêu, được xác định bằng công thức (giá mục tiêu - giá hiện tại)/giá hiện tại và không liên quan đến hoạt động thị trường. Công thức này được áp dụng từ ngày 1/1/2014.

Các khuyến nghị	Định nghĩa
MUA	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường 20%
KHẢ QUAN	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường 10%-20%
PHÙ HỢP THỊ TRƯỜNG	Nếu giá mục tiêu cao hoặc thấp hơn giá thị trường 10%
KÉM KHẢ QUAN	Nếu giá mục tiêu thấp hơn giá thị trường 10%-20%
BÁN	Nếu giá mục tiêu thấp hơn giá thị trường 20%
KHÔNG ĐÁNH GIÁ	Bộ phận nghiên cứu đang hoặc có thể sẽ nghiên cứu cổ phiếu này nhưng không đưa ra khuyến nghị hay giá mục tiêu vì lý do chủ quan hoặc chỉ để tuân thủ các quy định của luật và/hoặc chính sách công ty trong trường hợp nhất định, ví dụ như khi VCSC đang thực hiện dịch vụ tư vấn M&A hay tư vấn chiến lược nào đó liên quan đến công ty đó.
KHUYẾN NGHỊ TẠM HOÃN	Khuyến nghị đầu tư và giá mục tiêu cho cổ phiếu này bị hoãn lại vì chưa có đủ thông tin cơ sở để xác định khuyến nghị đầu tư hoặc giá mục tiêu. Khuyến nghị đầu tư hoặc giá mục tiêu trước đó, nếu có, không còn hiệu lực đối với cổ phiếu này.

Trừ khi có khuyến cáo khác, những khuyến nghị đầu tư chỉ có giá trị trong vòng 12 tháng. Những biến động giá trong tương lai có thể làm cho các khuyến nghị tạm thời không khớp với mức chênh lệch giữa giá thị trường của cổ phiếu và giá mục tiêu nên việc diễn giải các khuyến nghị đầu tư cần được thực hiện một cách linh hoạt.

Giá mục tiêu: Trong hầu hết trường hợp, giá mục tiêu sẽ tương ứng với đánh giá của chuyên viên phân tích về giá trị hợp lý hiện tại của cổ phiếu. Giá mục tiêu là mức giá cổ phiếu nên được giao dịch ở hiện tại nếu thị trường đồng ý quan điểm của chuyên viên phân tích và có những yếu tố xúc tác cần thiết để tạo ra sự thay đổi nhận thức trong thời hạn nhất định. Tuy nhiên, nếu chuyên viên phân tích tin rằng trong thời hạn xác định sẽ không có tin tức, sự kiện hoặc yếu tố thúc đẩy cần thiết để cổ phiếu có thể đạt đến giá trị hợp lý thì giá mục tiêu có thể khác với giá trị hợp lý. Ví dụ, trong hầu hết trường hợp, khuyến nghị của chúng tôi chỉ là đánh giá sự chưa phù hợp giữa giá thị trường hiện tại và giá trị hợp lý hiện tại của cổ phiếu theo quan điểm của chúng tôi.

Phương pháp định giá: Để xác định giá mục tiêu, chuyên viên phân tích có thể sử dụng nhiều phương pháp định giá khác nhau, bao gồm nhưng không giới hạn, phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do và định giá so sánh. Việc lựa chọn phương pháp tùy thuộc vào từng ngành, công ty, tính chất cổ phiếu và nhiều yếu tố khác. Kết quả định giá có thể dựa trên một hoặc kết hợp nhiều phương pháp sau: 1) **Định giá dựa trên nhiều chỉ số** (P/E, P/CF, EV/doanh thu, EV/EBIT, EV/EBITA, EV/EBITDA), so sánh nhóm công ty và dựa vào số liệu quá khứ; 2) **Mô hình chiết khấu** (DCF, DVMA, DDM); 3) **Phương pháp tính tổng giá trị các thành phần** hoặc các phương pháp định giá dựa vào tài sản; và 4) **Phương pháp định giá sử dụng lợi nhuận kinh tế** (Lợi nhuận thặng dư, EVA). Các mô hình định giá này phụ thuộc vào các yếu tố kinh tế vĩ mô như tăng trưởng GDP, lãi suất, tỷ giá, nguyên liệu với các giả định khác về nền kinh tế cũng như những rủi ro vốn có trong công ty đang xem xét. Ngoài ra, tâm lý thị trường cũng có thể ảnh hưởng đến việc định giá công ty. Quá trình định giá còn căn cứ vào những kỳ vọng có thể thay đổi nhanh chóng mà không cần thông báo, tùy vào sự phát triển riêng của từng ngành.

Rủi ro: Tình hình hoạt động trong quá khứ không nhất thiết sẽ diễn ra tương tự cho các kết quả trong tương lai. Tỷ giá ngoại tệ có thể ảnh hưởng bất lợi đến giá trị, giá hoặc lợi nhuận của bất kỳ chứng khoán hay công cụ tài chính nào có liên quan được nói đến trong báo cáo này. Để được tư vấn đầu tư, thực hiện giao dịch hoặc các yêu cầu khác, khách hàng nên liên hệ với đơn vị đại diện kinh doanh của khu vực để được giải đáp.

Liên hệ

CTCP Chứng khoán Bản Việt (VCSC)

www.vcsc.com.vn

Trụ sở chính

Bitexco, Lầu 15, Số 2 Hải Triều
Quận 1, Tp. HCM
+84 8 3914 3588

Phòng giao dịch

Số 10 Nguyễn Huệ
Quận 1, TP. HCM
+84 8 3914 3588

Chi nhánh Hà Nội

109 Trần Hưng Đạo
Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
+84 4 6262 6999

Phòng giao dịch

236 - 238 Nguyễn Công Trứ
Quận 1, Tp. HCM
+84 8 3914 3588

Phòng Nghiên cứu và Phân tích

Giám đốc

Vũ Thanh Tú
tu.vu@vcsc.com.vn

Trưởng phòng cao cấp, Ngô Hoàng Long

Trưởng phòng, Nguyễn Đức Tuấn

CV cao cấp, Đặng Văn Pháp

CV cao cấp, Đinh Thị Thủy Dương

CV PTKT cao cấp, Nguyễn Thế Minh

Chuyên viên, Ngô Đăng Quế

Chuyên viên, Dương Mỹ Thanh

Phòng Nghiên cứu và Phân tích

+84 8 3914 3588
research@vcsc.com.vn

Chuyên viên, Nguyễn Thảo Vy

Chuyên viên, Nguyễn Thị Anh Đào

Chuyên viên, Ngô Thùy Trâm

Chuyên viên, Nguyễn Ngọc Hoàng Hải

Chuyên viên, Văn Đình Vỹ

Chuyên viên, Trần Minh Đức

Chuyên viên, Văn Đình Phong

Phòng Giao dịch chứng khoán khách hàng tổ chức

& Cá nhân nước ngoài

Tổ chức nước ngoài

Michel Tosto, M. Sc.
+84 3914 3588, ext 102
michel.tosto@vcsc.com.vn

Tổ chức trong nước

Nguyễn Quốc Dũng
+84 3914 3588, ext 136
dung.nguyen@vcsc.com.vn

Phòng Môi giới khách hàng trong nước

Tp. Hồ Chí Minh

Châu Thiên Trúc Quỳnh
+84 8 3914 3588, ext 222
quynh.chau@vcsc.com.vn

Hà Nội

Nguyễn Huy Quang
+84 4 6262 6999, ext 312
quang.nguyen@vcsc.com.vn

Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt. Báo cáo này được viết dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt không chịu trách nhiệm về độ chính xác của những thông tin này. Quan điểm, dự báo và những ước lượng trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như các nhà đầu tư cá nhân của Công ty cổ phần chứng khoán Bản Việt và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Quyết định của nhà đầu tư nên dựa vào những sự tư vấn độc lập và thích hợp với tình hình tài chính cũng như mục tiêu đầu tư riêng biệt. Báo cáo này không được phép sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt. Xin vui lòng ghi rõ nguồn trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.