

Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long

Ngày báo cáo: 6/10/2015

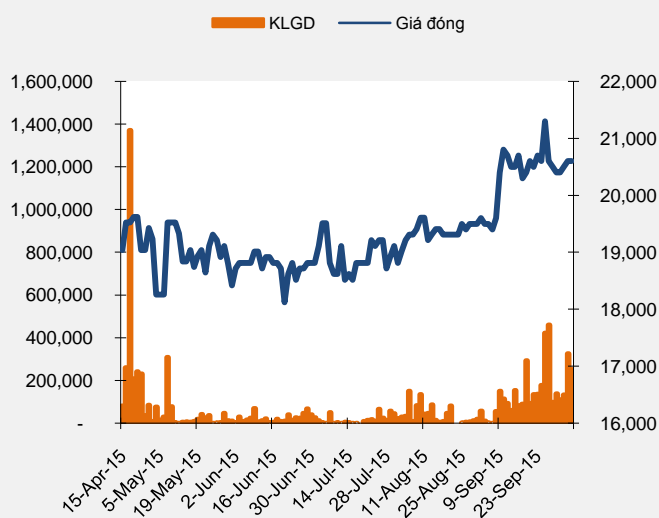
Mã chứng khoán: **NLG**
Sàn niêm yết: **HOSE**

KHUYẾN NGHỊ: MUA

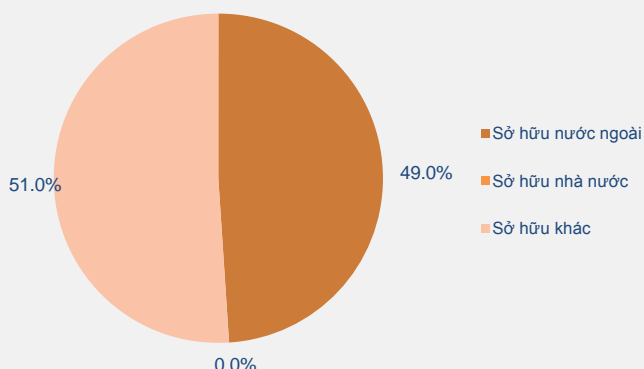
THÔNG TIN CỔ PHẦN

Mã chứng khoán	NLG
Ngày niêm yết	8/4/2013
Giá giao dịch (VND)	20,600
Giá cao nhất 52 tuần qua (VND)	21,400
Giá thấp nhất 52 tuần qua (VND)	16,206
Số lượng CP đang lưu hành (trCP)	141.6
Free-float (trCP)	20.1
Vốn hóa (tỷ VND)	2,916.4
KLGD Trung bình 10 ngày (CP)	224,689
Beta	(0.4)

DIỄN BIẾN GIÁ CỔ PHIẾU



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



TOP CỔ ĐÔNG LỚN

Cổ đông lớn	Số CP SH	% SH
ASPL V6 Limited	11,784,653	8.3%
Nguyễn Thị Bích Ngọc	8,988,601	6.3%
International Finance Corporation	8,830,000	6.2%
Nam Viet Limited	8,658,140	6.1%
Ngô Thị Ngọc Liễu	7,686,739	5.4%

KHUYẾN NGHỊ: Chúng tôi khuyến nghị **MUA** cổ phiếu **NLG** với giá kỳ vọng 6 - 12 tháng tới là **27.100 đồng /cp** (+31% so với giá cổ phiếu ngày 07/10/2015 là 20.600 đồng/cp) theo phương pháp **NAV**.

ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

- **Thị trường bất động sản đã sôi động trở lại đặc biệt khu vực phía Nam.** Nhờ chi phí lãi suất thấp và các chính sách BĐS đã cởi mở hơn với các nhà đầu tư nước ngoài, thị trường BĐS đang được đánh giá rất tiềm năng trong thời gian tới.
- **Sở hữu quy mô đất sạch với giá vốn thấp lên đến 567ha** là điểm mạnh nhất của **NLG**, có tiềm năng phát triển mạnh trong tương lai khi nền kinh tế và thị trường Bất động sản phục hồi.
- **Vị trí các dự án thuận lợi.** Các dự án của **NLG** phần lớn tập trung ở các vị trí đẹp và thuận lợi, nhiều dự án kế cận, nằm trên trục đường có tuyến metro đầu tiên tại Việt Nam.
- **Dẫn đầu trong phân khúc nhà ở vừa túi tiền với thương hiệu EHome.** Đây là sản phẩm chủ đạo của Công ty năm 2014 và cũng sẽ tiếp tục được đầu tư phát triển trong năm 2015 với gần 2.600 căn sẽ được đưa ra thị trường. Hiện tại Phân khúc cao cấp của **NLG** là **Flora** và **Nam Long Home** cũng đã và đang được chào bán và nhận được phản hồi rất tốt từ khách hàng.
- **Cổ đông chiến lược có kinh nghiệm lâu năm trong ngành.** **NLG** được nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước lựa chọn đầu tư, trong đó có **Ireka** (tập đoàn BĐS hàng đầu Malaysia), **Goldman Sachs**, **Keppel Land** ... Đây đều là những nhà đầu tư có kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính và BĐS lâu năm ở các thị trường nước ngoài. Hiện room dành cho **NĐT** Nước ngoài đã kín 49%
- **Doanh nghiệp tăng trưởng ổn định.** **NLG** được xem là một trong rất ít doanh nghiệp BĐS ít bị ảnh hưởng bởi chu kỳ bất động sản trong 5 năm gần đây. Khi vẫn ổn định bình quân 700 - 800 tỷ đồng doanh thu và lợi nhuận đang vào thời kỳ tăng trưởng mạnh trở lại.
- Chính sách ESG cho lãnh đạo cấp cao với mục đích thu hút nhân tài, phát triển và gìn giữ nguồn nhân lực trong dài hạn là một trong những đặc thù riêng của **NLG**.

Dự kiến kết quả kinh doanh khả quan và hoàn thành kế hoạch: Ước tính Doanh thu 9 tháng đạt khoảng 636 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 73,22 tỷ đồng và quý 4 sẽ là quý dự kiến sẽ đạt cao nhất khoảng 830 tỷ đồng (+52,5% cùng kỳ) lợi nhuận khoảng 108 tỷ đồng (-2,7% cùng kỳ) hoàn thành kế hoạch năm 181 tỷ đồng đạt ra (+90% so với 2014).

Rủi ro

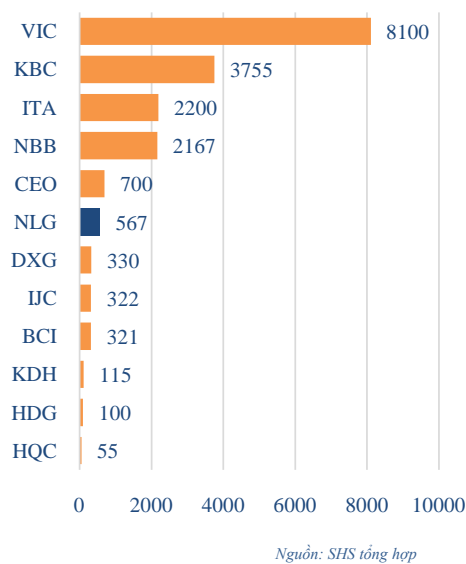
- Cạnh tranh gay gắt hơn khi ngày càng có nhiều doanh nghiệp BĐS đầu tư vào phân khúc nhà ở tầm trung.
- Rủi ro pha loãng cổ phiếu.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

	2012A	2013A	2014A	2015KH	%yoy
Tổng TS (tỷ VND)	3,069.8	3,323.7	3,929.4		
VCSH (tỷ VND)	1,272.7	1,290.0	1,933.7		
DT (tỷ VND)	461.7	601.7	866.9	1,459.0	68,3%
LNTT (tỷ VND)	59.6	55.6	139.3	234.0	67,9%
LNST (tỷ VND)	30.5	34.5	103.6	181.0	74,7%
ROAA (%)	0.8%	0.7%	2.6%		
ROEA (%)	7.9%	4.8%	6.9%		
EPS (VND)	258	222	713	910	27,6%
TS Cổ tức (%)	1.3%	0.0%	2.8%	7.0%	

I. ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

Biểu đồ 1: So sánh quỹ đất



Thị trường BĐS đã sôi động trở lại đặc biệt là khu vực phía Nam. Thị trường bất động sản nói chung từ đầu năm 2015 đến nay đã có tín hiệu hồi phục tích cực về thanh khoản và giá đã có xu hướng tăng nhẹ ở một số phân khúc, đặc biệt là phân khúc cao cấp. Tại TP HCM, trong quý III thị trường bất động sản đã tăng trưởng tích cực, thúc đẩy số lượng căn hộ mới mở bán và lượng giao dịch thành công tăng mạnh. Tổng cộng có khoảng 10.114 căn hộ được chào bán mới ra thị trường từ 26 dự án, tăng hơn 3 lần so với cùng kỳ của năm trước (theo CBRE).

Quy mô đất sạch lớn và giá vốn thấp lên đến 567ha. Đây là điểm mạnh nhất của NLG, tạo cơ sở tiềm năng phát triển mạnh khi nền kinh tế và thị trường Bất động sản phục hồi. Quỹ đất được định hướng như một mũi nhọn quan trọng trong chiến lược phát triển của Nam Long nên được đầu tư từ sớm với giá vốn tương đối rẻ (ước tính khoảng 0,4 triệu/m²), đã đền bù gần 90% và nộp tiền sử dụng đất gần 70%. Hiện tại, NLG đang đầu tư triển khai 14 dự án bao gồm 8 dự án lớn ở TP HCM với diện tích 78ha, 3 dự án ở Cần Thơ với diện tích 70ha, 1 dự án tại Bình Dương (16ha), 1 dự án tại Vũng Tàu (17ha) và 1 dự án lớn ở Long An với diện tích 381ha.

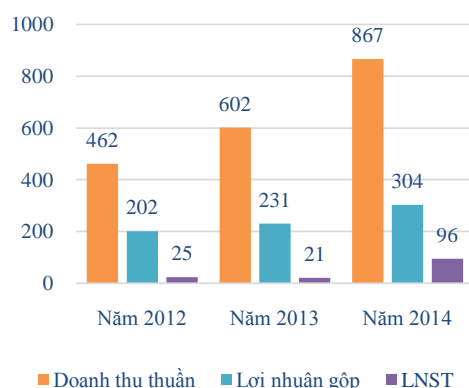
Dẫn đầu trong phân khúc nhà ở vừa túi tiền. Đây là sản phẩm chủ đạo của Công ty, hiện Nam Long có 3 sản phẩm là Ehome (phù hợp với hộ có thu nhập từ 500-1000USD/tháng), Flora (từ 1000-1500 USD/tháng) và Nam Long Home (từ 1500 USD/tháng trở lên). Trong năm nay Nam Long sẽ tung ra thị trường gần 2600 căn hộ thuộc phân khúc này, gấp rưỡi năm 2014 phân bổ tại bốn dự án EHome 3 (Q.Bình Tân), EHome 4 (Bình Dương), EHome 5 (Quận 7), Flora Anh Đào (Quận 9) chiếm 75% doanh số.

Cổ đông nước ngoài	SLCP	Tỷ lệ (%)
ASPL V6	11.784.653	8,32
IFC	8.830.000	6,24
Nam Viet Ltd	8.658.140	6,12
Ibeworthy Pte.Ltd	7.100.000	5,02
VAF	6.431.286	4,54

Đối tác tài chính chuyên nghiệp. Năm 2008 -2010 lần lượt các quỹ đầu tư như ASPL thuộc tập đoàn Bất động sản hàng đầu Malaysia IREKA, Nam Việt Ltd (100% vốn của tập đoàn tài chính hàng đầu nước Mỹ) và quỹ đầu tư VAF của Mekong Capital đã đầu tư vào Nam Long mở ra những công cuộc kinh doanh mới và những cơ hội phát triển rất lớn cho doanh nghiệp... Năm 2014 Công ty Tài chính Quốc tế (IFC) thuộc World Bank, Quỹ đầu tư Bridger Capital có trụ sở tại New York (Mỹ), Quỹ Probus Asia, Keppel Land... tiếp tục trở thành các cổ đông mới, hỗ trợ mạnh mẽ cho chiến lược phát triển dài hạn và bền vững của Nam Long.

Vị trí các dự án thuận lợi. Các dự án của NLG phần lớn tập trung ở các vị trí chiến lược dọc theo các trục lộ phát triển hạ tầng quốc gia (như Cầu Cần Thơ hay tuyến Metro đầu tiên tại Việt Nam), nằm trong các vùng phát triển đô thị theo định hướng và quy hoạch của Nhà nước.

Biểu đồ 2: Doanh thu - Lợi nhuận



Doanh nghiệp tăng trưởng ổn định. NLG được xem là một trong rất ít doanh nghiệp Bất động sản ít bị ảnh hưởng bởi chu kỳ bất động sản trong 5 năm gần đây. Ngoài trừ việc doanh thu sụt giảm trong năm 2012 do khó khăn chung của ngành BĐS thì doanh thu của NLG đã tăng trưởng đều đặn trở lại qua các năm.

Chính sách ESG cho lãnh đạo cấp cao với mục đích thu hút nhân tài, phát triển và gìn giữ nguồn nhân lực trong dài hạn là một trong những đặc thù riêng của NLG. Đây là một trong những chính sách được xem khá khác biệt so với doanh nghiệp cùng ngành. Khi chương trình ESG được phân cấp bậc rõ ràng, chế độ thưởng sẽ gắn với các chỉ tiêu như lợi nhuận tối thiểu đạt được theo kế hoạch năm (75%) và ROE cần đạt được 10% trong 2 năm 2016 và 2017, bắt đầu từ năm 2015 và kéo dài trong 3 năm.

II. RỦI RO

Cạnh tranh gay gắt. Thị trường Bất động sản đã có những tín hiệu tích cực từ đầu năm đến nay, giao dịch các phân khúc đang tăng mạnh và dự án mới liên tục được tung ra. Dự kiến năm 2016 phân khúc căn hộ trung bình vẫn tiếp tục dẫn dắt thị trường. Hiện nay có rất nhiều chủ đầu tư bất động sản cũng đang tập trung vào phân khúc căn hộ bình dân, điều này có thể khiến sự cạnh tranh trở nên khốc liệt hơn và nguồn cung sẽ nhanh chóng gia tăng, sớm dẫn đến bão hòa.

Rủi ro pha loãng cổ phiếu (phát hành riêng lẻ 15 triệu cp và cổ phiếu thường từ chương trình ESG). Việc phát hành này sẽ tuy sẽ làm pha loãng cổ phiếu nhưng cũng sẽ giúp tình hình tài chính và khả năng triển khai dự án của Công ty được cải thiện. Chương trình ESG sẽ thưởng khoảng 6,2 triệu cổ phiếu được chia làm 3 đợt hàng năm (khoảng 0,9 triệu, 2,2 triệu và 3,1 triệu) trong giai đoạn 2015-2017 cho các nhà quản lý cao cấp nếu công ty đạt được 100% lợi nhuận kế hoạch mỗi năm. Theo mức cơ sở này, số cổ phiếu sẽ được thưởng tương ứng với mức phần trăm hoàn thành mục tiêu từ khoảng 75% - 125% (sẽ không thưởng nếu đạt được thấp hơn 75% kế hoạch).

III. ĐỊNH GIÁ

Chúng tôi sử dụng phương pháp định giá là NAV là chính để xác định giá trị cổ phiếu NLG .

Phương pháp NAV.

Một số giả định cơ sở:

Đối với các dự án Aquamarine Residences, KDC Nam Long 3 Cần Thơ và Phước Long B được giữ nguyên theo giá trị sổ sách. Các dự án còn lại được định giá theo giá trị thị trường với các giả định:

* Đối với các dự án EHome 3, 4, và 5: Giá trị còn lại của dự án được xác định dựa trên số căn hộ chưa bán tính đến hết tháng 6/2015 và giá trị thị trường trung bình của từng căn.

* Dự án Waterpoint Long An: được xác định theo giá thị trường cùng khu vực và có chiết khấu.

* Dự án Flora Anh Đào: được xác định theo giá thị trường cùng phân khúc giao dịch.

* Số liệu kế toán được lấy theo báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2015 của NLG

* Số lượng cổ phiếu đang lưu hành hiện 141,57 triệu cổ phiếu đã tăng thêm 7.602.878 cp (do phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược và cho nhân viên).

* Số liệu được sử dụng tính toán dựa vào báo cáo kiểm toán 6 tháng đầu năm 2015 của NLG

Như vậy, kết quả đánh giá lại giá trị các dự án của NLG như sau:

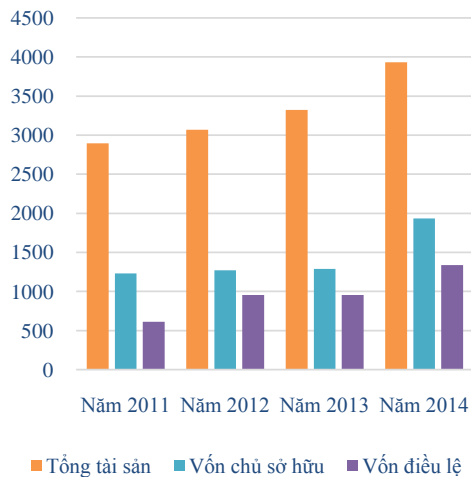
Tên dự án	Tỷ lệ SH	Diện tích đất (m2)	Book value	Market Value	Giá trị dự án
Aquamarine Residences - Nguyễn Sơn	84%	374.123	289.135		289.135
Nam Long 2 Cần Thơ - Hồng phát	75%	154.215		267.359	267.359
KDC Nam Long 3 Cần Thơ - Cần Thơ 43	100%	430.000	82.225		82.225
Vàm Cỏ Đông - Waterpoint	100%	3.551.435		2.639.625	2.639.625
Phước Long B - Waterside estate	45%	56.212	20.740		20.740
Vinh Phú - EHome 4	100%	126.825		348.750	348.750
Tiền Hùng - EHome 3	100%	63.891		538.300	538.300
Tân Thuận Đông - EHome 5	100%	20.185		124.928	124.928
Phước Long B DXH - Flora Anh Đào	50%	11.628		243.000	243.000
KDC Nam Long 1 Cần Thơ	100%	234.725		433.264	433.264
TỔNG					4.987.327

Định giá cổ phiếu NLG

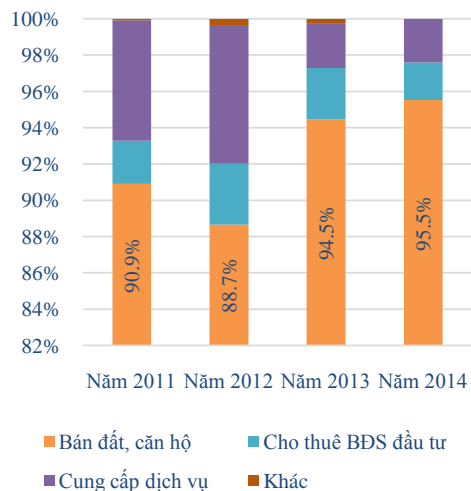
Tiền và tương đương tiền	206.934
Đầu tư tài chính ngắn hạn	16.000
Phải thu ngắn hạn	291.942
Hàng tồn kho đánh giá lại	4.987.327
Tài sản ngắn hạn khác	15.936
Tài sản dài hạn	561.262
Tổng tài sản	6.079.401
<i>Trừ: Nợ phải trả</i>	<i>2.130.080</i>
<i>Trừ: Lợi ích cổ đông thiểu số</i>	<i>112.015</i>
NAV	3.837.306
Số lượng cổ phiếu	141.572.157
Giá cổ phiếu	27.105

Khuyến nghị: Chúng tôi khuyến nghị MUA cổ phiếu NLG với giá kỳ vọng 6 - 12 tháng tới là 27.100 đồng /cp (+31% so với giá cổ phiếu ngày 07/10/2015 là 20.600 đồng/cp) theo phương pháp NAV. Với P/E ngày 06/10 của NLG ở mức 15,5, P/E trung bình các doanh nghiệp Bất động sản có vốn điều lệ từ 1.000 tỷ trở lên là 18,1, P/E trung bình ngành BĐS là 27 và P/B của NLG ở mức 1,32 lần, P/B trung bình các doanh nghiệp Bất động sản có vốn điều lệ từ 1.000 tỷ trở lên là 1,16, P/B trung bình ngành BĐS là 1,8 chúng tôi cho rằng NLG đang khá hấp dẫn để đầu tư.

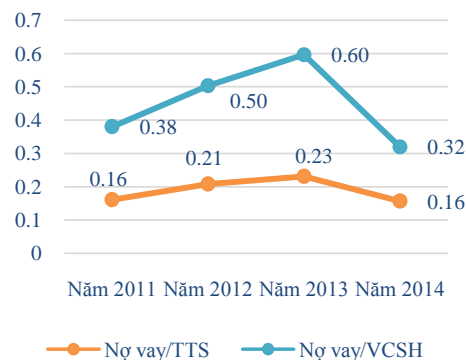
Biểu đồ 3: Tăng trưởng quy mô



Biểu đồ 4: Cơ cấu doanh thu



Biểu đồ 5: Hệ số nợ vay



I. Quá trình hình thành và phát triển

Nam Long được thành lập thuộc thể hệ những doanh nghiệp ngoài quốc doanh đầu tiên trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam vào năm 1992, hoạt động dưới hình thức công ty trách nhiệm hữu hạn. Thị trường phát triển chính của Nam Long trải rộng từ Thành phố Hồ Chí Minh sang các tỉnh thành đang là trọng điểm phát triển của chính phủ như Bình Dương, Cần Thơ, Long An, Bà Rịa-Vũng Tàu, Đồng Nai, Đà Nẵng... với tổng quỹ đất lên đến 572ha.

Với bề dày kinh nghiệm địa phương và một bộ máy gồm 11 công ty con, Nam Long là đích đến hợp tác đầu tư các đối tác trong và ngoài nước. Hiện nay Nam Long đang hợp tác với ba cổ đông chiến lược quốc tế là ASPL (quỹ đầu tư của tập đoàn bất động sản hàng đầu Malaysia – Ireka), Công ty Nam Việt (100% vốn của một ngân hàng đầu tư hàng đầu trên thế giới), và quỹ Vietnam Azalea Fund.

Hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của NLG:

- Kinh doanh đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ
- Cho thuê bất động sản đầu tư;
- Cung cấp dịch vụ;
- Các hoạt động khác.

Là doanh nghiệp Bất động sản nên nguồn thu của NLG chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ. Doanh thu khoản này chiếm trên dưới 90% tổng doanh thu của Công ty và đạt mức cao nhất vào năm 2014 với tỷ trọng 95,5%. Tỷ suất lợi nhuận gộp của hoạt động này cũng chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu lợi nhuận.

Hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư đóng góp đều đặn từ 2,1-3,4% trong tổng doanh thu và 1,7-4% lợi nhuận gộp.

Hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng tương đối khá năm 2011 và 2012, sau đó ổn định ở mức trên 2% trong giai đoạn 2013 và 2014.

II. Một số dự án đang triển khai của NLG:

1. Dự án Ngọc Cung Bình Chánh

(AQUAMARINE RESIDENCES, NLG: 83,71%)

- Vị trí: Quận Bình Chánh, tp Hồ Chí Minh, kế cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh, nối với đô thị thương mại Nam Sài Gòn.
- Quy mô: Dự án được xây dựng trên diện tích đất 374.123m², với 216 căn biệt thự, nhà phố và 4.991 căn hộ.
- Tiến độ công trình: Đã duyệt quy hoạch 1/500. Đã đền bù 96% và dự kiến hoàn thành việc đền bù trong năm 2015 và triển khai thi công hạ tầng trong quý 3.

2. Dự án Nam Long Hồng Phát

(KDC NAM LONG 2 CẦN THƠ, NLG: 75,25%)

- Vị trí: Cách cầu Cần Thơ 2km và cách trung tâm Cần Thơ 2km.
- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên diện tích đất 154.215m², trong đó diện tích đất biệt thự và nhà phố 41.218m², diện tích đất căn hộ 29.841m².
- Tiến độ dự án: Đã duyệt quy hoạch 1/500. Tiến độ đền bù đạt 82% và đang làm thủ tục giao đất.

3. Dự án Cần Thơ 43 (KDC NAM LONG 3 CẦN THƠ, NLG: 100%)

- Vị trí: Cách cầu Cần Thơ 2km và cách trung tâm Cần Thơ 2km.

- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên diện tích đất 430.000m² với 287 căn nhà phố và biệt thự
- Tiến độ dự án: Đã duyệt quy hoạch 1/500. Tiến độ đền bù đạt 40% và đang làm thủ tục giao đất.

4. Dự án Hồ Tràm

(THE OCEANA, NLG: 24%)

- Vị trí: Xã Xuyên Mộc, Vũng Tàu.
- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên diện tích đất 168.982m², bao gồm 62 căn villa và bungalow, khách sạn 200 phòng, căn hộ 5 tầng 200 phòng và các khu nhà hàng, spa, Club.
- Tiến độ dự án: Đã duyệt quy hoạch 1/500, hoàn thành đền bù. Đang thực hiện san lấp, đào hồ.

Dự án đã chuyển nhượng được 76%, dự kiến 24% còn lại được thực hiện trong năm 2015.

5. Dự án Long Thạnh Mỹ

(THE GREENHILL, NLG: 100%)

- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên diện tích đất 8.572m² với diện tích sàn 21.861m², bao gồm 108 căn hộ.
- Tiến độ dự án: Đã duyệt quy hoạch 1/500, đã san lấp, đầu tư giao thông, thoát nước ở các trục đường chính.

6. Dự án Phú Hữu

(EASTGATE RESIDENCES, NLG: 76%)

- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên diện tích đất 178.287m² với 2.024 căn hộ, 289 căn biệt thự nhà phố.
- Tiến độ dự án: Đã duyệt quy hoạch 1/500, san lấp mặt bằng vào quý 3/2015.

7. Khu đô thị Vàm Cỏ Đông, Long An

(WATERPOINT, NLG: 99,9%)

- Vị trí: Là dự án lớn nhất của Nam Long tính đến thời điểm hiện nay, nằm ở cửa ngõ “giao thương kép” của TPHCM và các tỉnh ĐBSCL, từ đây chỉ mất khoảng 30 phút để đến Trung tâm Quận 1 của tp. HCM
- Quy mô dự án: Dự án là khu đô thị phức hợp được xây dựng trên diện tích đất 3.551.435m², bao gồm villa, nhà phố, căn hộ, khu vực kinh doanh dịch vụ, khu vui chơi giải trí, khu công nghệ cao....
- Tiến độ dự án: Đã đền bù 98,1%, còn 7,6ha chưa bồi thường. Đang san lấp giai đoạn 1 với diện tích 100ha và thiết kế hạ tầng toàn khu.

8. Khu nhà ở Phước Long B

(WATERSIDE ESTATE, NLG: 45%)

- Vị trí: Nằm trên trục đường có tuyến Metro đầu tiên của Việt Nam.
- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên diện tích đất 56.212m², với 460 căn hộ và 37 căn biệt thự
- Tiến độ dự án: Đã duyệt quy hoạch 1/500. Tiến độ đền bù đạt 100%, đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

9. Dự án Vĩnh Phú Bình Dương

(CƯ XÁ NAM LONG + EHOME 4 BẮC SÀI GÒN, NLG: 100%)

- Vị trí: Nằm tại trung tâm phát triển năng động nhất tỉnh Bình Dương.
- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên diện tích đất 126.825m², với 2 khu cư xá Nam Long Bắc Sài Gòn và EHome 4 Bắc Sài Gòn. Dự án Cư xá Nam Long gồm 536 căn nhà phố và biệt thự, dự án EHome 4 gồm 8 blocks với 2.567 căn hộ.
- Tiến độ dự án: Đã đền bù 98% diện tích, Cư xá Nam Long đang triển khai Giai đoạn 2 (142 căn), mở bán trong Quý 2 và dự kiến hoàn thành năm 2015. Dự án EHome 4 cũng đang triển khai xây dựng Giai đoạn 2 (644 căn hộ năm 2015) và đã mở bán từ tháng 6.

10. Dự án Tiên Hùng (EHOME 3 TÂY SÀI GÒN, NLG: 100%)

- Vị trí: Nằm tại Quận Bình Tân, tp HCM, có thể dễ dàng kết nối với khu trung tâm thông qua đại lộ Đông Tây và tuyến xe điện trên không đầu tiên.
- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên diện tích đất 63.891m² với khoảng 2.204 căn hộ.
- Tiến độ dự án: Đã hoàn thành và bàn giao 7 blocks giai đoạn 1 và 2. Block A7, A8, B2 sẽ bàn giao trong T12/2015. Block A9 khởi công T9/2015 và sẽ bàn giao trong năm 2016, Block A10, A11, A khởi công T6/2015 và cũng bàn giao vào năm 2016.

11. Dự án Tân Thuận Đông (THE BRIDGEVIEW, NLG: 100%)

- Vị trí: Nằm dọc theo cầu Phú Mỹ nối 2 trung tâm thành phố mới của thành phố từ Q.7 sang Q.2, cách Phú Mỹ Hưng 1.5km.
- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên diện tích đất 20.185m², gồm 2 blocks 10 và 15 tầng.
- Tiến độ dự án: Đang thi công Block A (phase 2), phase 2 đã bán được 50% trong năm 2014.

12. Khu dân cư An Thành (KDC AN THÀNH, NLG: 100%)

- Vị trí: Đối diện dự án WATERPOINT.
- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên diện tích đất 355.401m², với 1.791 căn nhà phố và biệt thự.
- Tiến độ dự án: Đã giao xong nền tái định cư và đang bán 31 căn khu phố chợ. Đã mở bán Khu phố thương mại dọc tinh lộ 830. Đất nền đã bán được 90%.

13. Dự án 9B7 (CAMELLIA GARDEN, NLG: 60%)

- Vị trí: Bình Chánh, tp HCM, kề cận trục giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh, nối với đô thị thương mại dịch vụ Nam Sài Gòn.
- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên diện tích đất 59.125m², gồm 282 căn hộ và 38 căn biệt thự.
- Tiến độ dự án: Đang thi công hạ tầng, dự kiến hoàn thành năm 2016, chuẩn bị mở bán khu biệt thự.

14. Phước Long B DXH Cao tầng (FLORA ANH ĐÀO, NLG: 50%)

- Vị trí: Nằm tại vị trí đắc địa ngay mặt tiền đường Đỗ Xuân Hợp thuộc trung tâm Quận 9.
- Quy mô dự án: Dự án chung cư 16 tầng với 500 căn hộ được xây dựng trên diện tích đất 11.628m².
- Tiến độ dự án: Đã hoàn tất thi công móng cọc và mở bán từ quý 2/2015.

15. Dự án Nam Long Hưng Thạnh (KDC NAM LONG 1 CẦN THƠ, NLG: 100%)

- Vị trí: Cách cầu Cần Thơ 2km, cách Tp. Cần Thơ 2km, nằm liền kề dự án Nam Long - Hồng Phát.
- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên diện tích đất 234.725m², trong đó diện tích căn hộ cho người thu nhập trung bình là 4.348m², diện tích khu biệt thự nhà phố là 78.972m².
- Tiến độ dự án: Đã đầu tư hoàn thiện hạ tầng, đã bán hàng và chỉ giữ lại một số nền phục vụ mục tiêu chiến lược của Công ty

THÔNG TIN TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long
Theo Năm

KẾT QUẢ KINH DOANH					CÂN ĐỐI KẾ TOÁN				
	2012A	2013A	2014A	%yoy		2012A	2013A	2014A	%yoy
Doanh thu thuần	461.7	601.7	866.9		Tiền và Tương đương tiền	113.5	167.0	374.0	
Giá vốn hàng bán	(260.0)	(370.3)	(562.8)		Đầu tư Tài chính ngắn hạn	1.8	3.0	16.0	
Lãi gộp	201.7	231.5	304.2		Các khoản phải thu	264.9	275.6	319.8	
Thu nhập tài chính	7.1	10.4	27.5		Hàng tồn kho, ròng	2,197.8	2,359.8	2,610.3	
Chi phí tài chính	(76.0)	(39.8)	(18.2)		TS lưu động khác	26.5	59.7	70.8	
Chi phí bán hàng	(25.9)	(35.4)	(70.8)		Tổng tài sản Ngắn hạn	2,604.5	2,865.2	3,390.9	
Chi phí quản lý Doanh nghiệp	(100.1)	(110.9)	(127.4)		Phải thu dài hạn	-	-	-	
Lãi/lỗ từ HĐ Kinh doanh	6.8	55.9	115.3		Tài sản Cố định ròng	60.1	53.4	54.5	
Lãi/lỗ từ CT con, liên kết	0.4	0.1	0.2		Bất động sản đầu tư	64.2	60.7	60.4	
Thu nhập/(chi phí) khác	52.4	(0.3)	23.8		Đầu tư tài chính dài hạn	264.5	259.7	290.0	
Lãi/(lỗ) trước thuế	59.6	55.6	139.3		Tài sản dài hạn khác	71.6	83.0	109.3	
Thuế TNDN-hiện thời	(30.5)	(29.0)	(59.1)		Tổng Tài sản dài hạn	460.4	456.8	514.2	
Thuế TNDN-hoãn lại	1.4	7.9	23.3		Tổng Tài sản	3,069.8	3,323.7	3,929.4	
Lãi/(lỗ) sau thuế	30.5	34.5	103.6		Vay ngắn hạn	518.1	510.9	180.2	
Lợi ích cổ đông thiểu số	5.9	13.3	8.0		Phải trả nhà cung cấp	100.8	91.8	99.9	
Lãi/(lỗ) thuần của CĐCT mẹ	24.6	21.2	95.6	71.2	Nợ ngắn hạn khác	738.7	846.2	1,195.5	
					Công nợ ngắn hạn	1,357.6	1,448.9	1,475.6	
CHỈ SỐ TÀI CHÍNH					CHỈ SỐ CƠ BẢN				
	2012	2013	2014			2012A	2013A	2014A	%yoy
Tăng trưởng	2012A	2013A	2014A	%yoy	Vay dài hạn	122.7	258.8	438.3	
Doanh thu thuần	-37.1%	30.3%	44.1%		Phải trả nhà cung cấp dài hạn	-	-	-	
Lợi nhuận LN gộp	-26.5%	14.8%	31.4%		Nợ dài hạn khác	34.2	33.8	24.3	
Lợi nhuận ròng	-77.7%	12.9%	200.2%		Công nợ dài hạn	156.9	292.6	462.6	
Tổng tài sản	6.0%	8.3%	18.2%		Vốn góp	955.1	955.1	1,339.7	2,164.4
Vốn chủ sở hữu	3.5%	1.4%	49.9%		Thặng dư vốn cổ phần	141.6	141.6	422.8	
					Vốn khác	-	-	-	
Khả năng sinh lợi	2012A	2013A	2014A	%yoy	Cổ phiếu quỹ	(18.4)	(18.4)	(60.5)	
Tỷ suất LN gộp	43.7%	38.5%	35.1%		Chênh lệch đánh giá lại TS	-	-	-	
Tỷ suất LN HĐKD	1.5%	9.3%	13.3%		Các quỹ	12.4	12.7	12.8	
Tỷ suất EBIT	29.2%	14.2%	17.3%		Lãi chưa phân phối	181.9	198.9	218.9	
Tỷ suất EBITDA	31.9%	16.2%	18.6%		Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	
Tỷ suất LN ròng	6.6%	5.7%	11.9%		Vốn chủ Sở hữu	1,272.7	1,290.0	1,933.7	2,199.2
ROAA	0.8%	0.7%	2.6%		Lợi ích cổ đông thiểu số	282.5	292.1	57.5	
ROEA	2.0%	1.7%	5.9%		Tổng công nguồn vốn	3,069.8	3,323.7	3,929.4	
ROCE	7.9%	4.8%	6.9%						
Hiệu quả hoạt động	2012A	2013A	2014A	%yoy					
Vòng quay phải thu BQ	3.1	3.1	5.6		SLCP lưu hành (trCP)	95,513.5	95,513.5	133,969	
Vòng quay hàng tồn kho BQ	0.1	0.2	0.2		Giá cuối năm (VND)	-	-	-	
Vòng quay Tổng tài sản BQ	0.2	0.2	0.2		EPS (VND)	258.0	221.7	713.4	
					BVS (VND)	13,324.7	13,506.2	14,433.8	
Khả năng thanh toán	2012A	2013A	2014A	%yoy	Tỷ suất Cổ tức (%)	0.0	-	0.0	
Nhanh	0.3	0.3	0.5		P/E (x)	79.9	92.9	28.9	
Tiền mặt	0.1	0.1	0.3		P/B (x)	1.5	1.5	1.4	
Hiện hành	1.9	2.0	2.3						

* Phương pháp luận tính chỉ số tài chính



THÔNG TIN TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP

Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long

Theo Quý

KẾT QUẢ KINH DOANH					CÂN ĐỐI KẾ TOÁN				
	Q3/14	Q4/14	Q1/15	Q2/15		Q3/14	Q4/14	Q1/15	Q2/15
Doanh thu thuần	134.9	500.2	174.5	238.5	Tiền và Tương đương tiền	210.5	374.0	304.9	206.9
Giá vốn hàng bán	(86.0)	(307.9)	(116.7)	(158.1)	Đầu tư Tài chính ngắn hạn	19.0	16.0	16.0	16.0
Lãi/gộp	48.9	192.3	57.8	80.4	Các khoản phải thu	328.5	319.8	250.3	291.9
Thu nhập tài chính	2.7	17.4	2.1	10.6	Hàng tồn kho, ròng	2,601.1	2,610.3	3,011.4	3,107.1
Chi phí tài chính	(7.3)	4.5	(4.1)	(3.8)	TS lưu động khác	86.8	70.8	62.2	15.9
Chi phí bán hàng	(7.4)	(43.7)	(12.3)	(15.6)	Tổng tài sản Ngắn hạn	3,245.9	3,390.9	3,644.8	3,637.9
Chi phí quản lý Doanh nghiệp	(28.9)	(47.6)	(36.4)	(33.0)	Phải thu dài hạn	-	-	-	70.4
Lãi/lỗ từ HĐ Kinh doanh	7.9	122.8	7.1	38.8	Tài sản Cố định ròng	56.1	54.5	52.8	52.2
Lãi/lỗ từ CT con, liên kết	0.1	(0.2)	0.0	-	Bất động sản đầu tư	61.3	60.4	59.5	58.9
Thu nhập/(chi phí) khác	0.6	22.2	28.8	(1.6)	Đầu tư tài chính dài hạn	277.1	290.0	291.4	255.2
Lãi/(lỗ) trước thuế	8.6	144.9	36.0	37.2	Tài sản dài hạn khác	100.1	109.0	121.0	124.6
Thuế TNDN-hiện thời	(9.4)	(46.6)	(1.5)	(7.7)	Tổng Tài sản dài hạn	494.6	513.9	524.7	561.3
Thuế TNDN-hoãn lại	6.0	13.6	0.1	(2.7)	Tổng Tài sản	3,747.9	3,929.1	4,192.8	4,199.1
Lãi/(lỗ) sau thuế	5.2	111.8	34.5	26.9	Vay ngắn hạn	204.6	163.9	132.9	127.3
Lợi ích cổ đông thiểu số	5.0	(0.1)	-	0.7	Phải trả nhà cung cấp	39.9	99.9	64.9	107.1
LN thuần của CĐCT mẹ	0.2	111.9	34.5	26.1	Nợ ngắn hạn khác	995.1	1,195.5	1,410.6	1,405.5
					Công nợ ngắn hạn	1,239.6	1,459.3	1,608.4	1,639.9
					Vay dài hạn	508.8	454.6	438.3	421.0
					Phải trả nhà cung cấp dài hạn	-	-	-	-
					Nợ dài hạn khác	29.7	24.3	69.0	69.2
					Công nợ dài hạn	538.5	478.9	507.3	490.2
					Vốn góp	1,210.1	1,339.7	1,339.7	1,344.7
					Thặng dư vốn cổ phần	319.8	422.8	422.8	424.5
					Vốn khác	-	-	-	-
					Cổ phiếu quỹ	(18.4)	(60.5)	(60.5)	(60.5)
					Chênh lệch đánh giá lại TS	-	-	-	-
					Các quỹ	12.2	12.8	12.8	12.0
					Lãi chưa phân phối	158.0	218.7	250.3	236.3
					Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-
					Vốn chủ Sở hữu	1,681.9	1,933.5	1,965.1	2,069.1
					Lợi ích cổ đông thiểu số	287.9	57.4	112.0	-
					Tổng công nguồn vốn	3,747.9	3,929.1	4,192.8	4,199.1
CHỈ SỐ TÀI CHÍNH					CHỈ SỐ CƠ BẢN				
	2012A	2013A	2014A	%yoy		2012A	2013A	2014A	%yoy
Tăng trưởng					SLCP lưu hành (trCP)	95,514	95,514	133,969	
Doanh thu thuần	-37.1%	30.3%	44.1%		Giá cuối năm (VND)	-	-	-	
Lợi nhuận LN gộp	-26.5%	14.8%	31.4%		EPS (VND)	258	222	713	
Lợi nhuận ròng	-77.7%	12.9%	200.2%		BVS (VND)	13,325	13,506	14,434	
Tổng tài sản	6.0%	8.3%	18.2%		Tỷ suất Cổ tức (%)	1.3%	0.0%	2.8%	
Vốn chủ sở hữu	3.5%	1.4%	49.9%		P/E (x)	79.9	92.9	28.9	
					P/B (x)	1.5	1.5	1.4	
Khả năng sinh lợi									
Tỷ suất LN gộp	43.7%	38.5%	35.1%						
Tỷ suất LN HĐKD	1.5%	9.3%	13.3%						
Tỷ suất EBIT	29.2%	14.2%	17.3%						
Tỷ suất EBITDA	31.9%	16.2%	18.6%						
Tỷ suất LN ròng	6.6%	5.7%	11.9%						
ROAA	0.8%	0.7%	2.6%						
ROEA	2.0%	1.7%	5.9%						
ROCE	7.9%	4.8%	6.9%						
Hiệu quả hoạt động									
Vòng quay phải thu BQ	3.1	3.1	5.6						
Vòng quay hàng tồn kho BQ	0.1	0.2	0.2						
Vòng quay Tổng tài sản BQ	0.2	0.2	0.2						
Khả năng thanh toán									
Nhanh	0.3	0.3	0.5						
Tiền mặt	0.1	0.1	0.3						
Hiện hành	1.9	2.0	2.3						

* Phương pháp luận tính chỉ số tài chính



Mọi thông tin xin vui lòng liên hệ:

Phòng Phân tích - Công ty Cổ Phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội

Trụ sở chính tại Hà Nội

Tầng 3, Tòa nhà Trung tâm Hội nghị Công đoàn, Số 01 Yết Kiêu, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Tel: (84-4)-3818 1888
Fax: (84-4)-3818 1688

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Lầu 3, tòa nhà Artex, 236-238 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Q.1, TP.HCM
Tel: (84-8)-3915 1368
Fax: (84-8)-3915 1369

Chi nhánh Đà Nẵng

97 Lê Lợi, Hải Châu, Đà Nẵng
Tel: (84-511)-352 5777
Fax: (84-511)-352 5779

Website: www.shs.com.vn

Chịu trách nhiệm nội dung:

P.PT: Trương Thanh Hải
hai.tt@shs.com.vn

Chuyên viên: Nguyễn Khắc Thành
thanh.nk@shs.com.vn

Tất cả những thông tin nêu trong báo cáo nghiên cứu này đã được xem xét cẩn trọng, tuy nhiên Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội (SHS) không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo. Các quan điểm, nhận định và đánh giá trong báo cáo này là quan điểm cá nhân của các chuyên viên phân tích mà không đại diện cho quan điểm của SHS.

Báo cáo này chỉ nhằm mục tiêu cung cấp thông tin mà không hàm ý khuyến người đọc mua, bán hay nắm giữ chứng khoán. Người đọc chỉ nên sử dụng báo cáo nghiên cứu này như là một nguồn thông tin tham khảo.

SHS có thể có những hoạt động hợp tác kinh doanh với các đối tượng được đề cập đến trong báo cáo này. Người đọc cần lưu ý rằng SHS có thể có những xung đột lợi ích đối với các nhà đầu tư khi thực hiện báo cáo nghiên cứu phân tích này.