



CTCP Phát triển Đô thị Từ Liêm (NTL: HSX)



BÁO CÁO THĂM DOANH NGHIỆP

07/08/2019

Phạm Hoàng Bảo Nga – Chuyên viên phân tích

ngaphb@kbsec.com.vn

CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH 1H/2019

Kết quả kinh doanh 1H2019 tăng trưởng đột biến so với cùng kỳ.

CTCP Phát triển Đô thị Từ Liêm (NTL) đã công bố báo cáo tài chính hợp nhất quý II/2019. Theo đó, lũy kế 6 tháng đầu năm, doanh thu thuần đạt 453.3 tỷ VND và Lợi nhuận sau thuế (LNST) đạt 120.1 tỷ VND, đều cao gấp gần 6.6 lần so với cùng kỳ năm 2018. So với kế hoạch năm, công ty đã hoàn thành 56% doanh thu và 51% lợi nhuận.

Chỉ tính riêng trong quý 2, NTL ghi nhận 315 tỷ VND từ hoạt động kinh doanh BĐS, chủ yếu đến từ bàn giao các dự án chung cư lô 4,5 Trần Hưng Đạo và thành phố Hạ Long, dự án Bắc Quốc lộ 32 huyện Hoài Đức, Hà Nội.

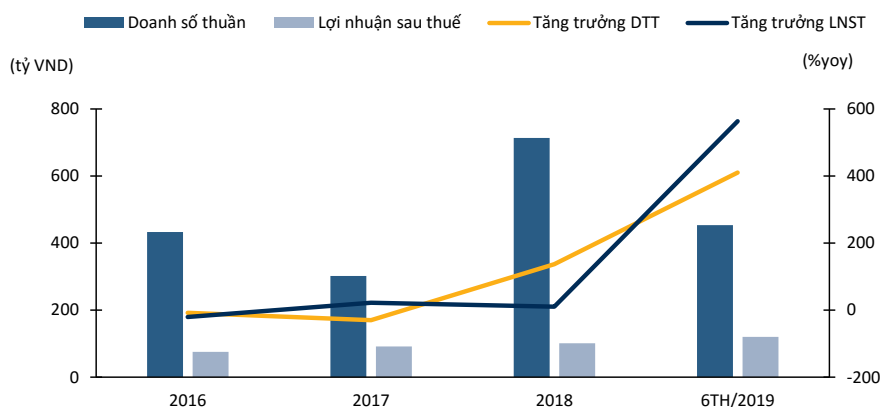
Biên lợi nhuận gộp 1H2019 đạt 38.2%, giảm nhẹ so với mức 41% trong năm 2018.

Bảng 1: Kết quả kinh doanh quý 2/2019 và 1H2019

TỶ VND	Q2/2019	Q2/2018	% yoy	1H/2019	1H/2018	% yoy
Doanh thu thuần	317.6	32.5	877.2%	453.3	68.4	563%
Giá vốn hàng bán	201.7	20.6	879.1%	279.7	40.3	594%
Lợi nhuận gộp	115.8	11.9	873.1%	173.6	28.1	518%
Doanh thu tài chính	1.2	1.1	9.1%	1.7	1.2	42%
Chi phí tài chính	2.9	0.1	5700.0%	5.9	-0.5	
Trong đó: Chi phí lãi vay	2.9			5.2		
Chi phí bán hàng	3.5			8.5		
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.8	2.8	71.4%	10.0	6.6	51.5%
Lợi nhuận trước thuế	105.3	10.2	932.4%	150.3	23.0	553.5%
Lợi nhuận sau thuế	84.0	8.4	900.0%	120.1	18.3	556.3%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	1378	138	899%	1970	300	556.7%

Nguồn: NTL, KBSV tổng hợp

Bảng 2: KQKD của NTL giai đoạn 2016-2019



Nguồn: NTL, KBSV tổng hợp

KẾ HOẠCH KINH DOANH 2H2019

Doanh thu và lợi nhuận của NTL trong nửa cuối năm 2019 vẫn chủ yếu đến từ hai dự án là chung cư lô 4,5 Trần Hưng Đạo và dự án Bắc Quốc lộ 32.

Dự án chung cư lô 4,5 Trần Hưng Đạo (Chung cư LIDECO Hạ Long)

Dự án nằm tại mặt đường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, bao gồm 2 tòa nhà cao 31 tầng với tổng mức đầu tư 900 tỷ VND. NTL đã hoàn thành việc bán hàng 853 căn hộ với mức giá ghi nhận được dao động từ 16-19 triệu/m² và 7,946m² phần shophouse, TTTM, bể bơi và văn phòng. Toàn bộ lợi nhuận của dự án sẽ được ghi nhận trong năm 2019, tương đương với doanh thu đạt 610 tỷ VND.

Dự án Bắc Quốc lộ 32

Dự án nằm tại thị trấn Trại Trôi, huyện Hoài Đức có quy mô lên tới 38.9ha. Dự án bao gồm 784 căn thấp tầng, trong đó có 648 căn biệt thự đơn lập, song lập, nhà vườn và 136 căn liền kề đều đã được xây thô và có sổ đỏ. Cuối năm 2018, NTL đã tái khởi động lại dự án, tập trung đầu tư để hoàn tất và chỉnh trang lại cảnh quan dự án. Tính đến thời điểm hiện tại, NTL đã bỏ ra 120 VND để chỉnh sửa hạ tầng. Trong năm 2018, NTL đã mở bán lại dự án với 49/50 căn nhà vườn đã được bán. Sang năm 2019, công ty đặt kế hoạch bán 17,000m² đất biệt thự tại dự án. Tính đến ngày 30/6/2019, công ty đã bán được 14,400m², trong đó, công ty đã ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ 9,200m² trong 6 tháng đầu năm, toàn bộ phần lợi nhuận còn lại sẽ được ghi nhận trong 2H2019, khoảng 234 tỷ VND doanh thu. Như vậy, lũy kế đến cuối tháng 6/2019, công ty đã bán được 639/784 căn. Công ty dự kiến sẽ mở bán thêm 50 căn trong nửa cuối năm 2019. Giá bán trong giai đoạn đầu mới mở bán dao động từ 20-22 triệu VND/m², tuy nhiên, trong các giai đoạn tiếp theo đã có mức tăng giá đáng kể lên 30 triệu VND/m².

Dự án Bãi Muối

Dự án có diện tích 23ha, nằm tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long. Trong năm 2018, công ty đã hoàn thành xong giải phóng mặt bằng, nộp tiền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận đầu tư. Trong năm 2019, công ty sẽ tập trung đẩy mạnh để hoàn thành xong phần hạ tầng của dự án.

Dự án Núi Hạm

Dự án có diện tích 68ha, nằm tại phường Hồng Hà và Hà Tu, thành phố Hạ Long. Công ty đang triển khai hoàn thiện hồ sơ để tham gia đấu giá, đấu thầu trong tháng 8/2019. Tổng mức đầu tư của dự án sẽ khoảng 1000-1500 tỷ VND.

Dự án chung cư No11 Khu đô thị mới Dịch Vọng

Dự án có diện tích hơn 9000m², hiện vẫn đang gặp vướng mắc trong quá trình GPMB nên chưa thể triển khai.

NHẬN ĐỊNH

Đối với cổ phiếu NTL, chúng tôi đưa ra khuyến nghị **TÍCH CỰC** trong ngắn hạn dựa trên kết quả bán hàng tích cực tại hai dự án chung cư lô 4,5 Trần Hưng Đạo và Bắc quốc lộ 32. Cần tiếp tục theo dõi thêm tình hình triển khai các dự án mới tại TP Hạ Long để đánh giá triển vọng của NTL trong trung và dài hạn.

Hệ thống khuyến nghị đầu tư

Mua: +15% hoặc cao hơn

Nắm giữ: trong khoảng +15% và -15%

Bán: -15% hoặc thấp hơn

KHUYẾN CÁO

Các thông tin trong báo cáo được thu thập và phân tích 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 KBSV, KBSV không chịu trách nhiệm về độ chính xác của những thông tin trong báo cáo này. 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 KBSV và có thể thay đổi mà không cần thông báo. KBSV 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 độ chính xác của thông tin. Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin tham khảo cho các tổ chức đầu tư cũng như các nhà đầu tư cá nhân của KBSV và không mang tính chất khuyến nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán hay công cụ tài chính có liên quan nào. Không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của KBSV. Khi sử dụng các nội dung đã được KBSV chấp thuận, xin vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn.

CTCP CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM (KBSV)

Trụ sở chính:

Địa chỉ: Tầng G, tầng 2 và 7 Tòa nhà Sky City số 88 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (+84) 24 7303 5333 - Fax: (+84) 24 3776 5928

Chi nhánh Hà Nội:

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà VP, số 5 Điện Biên Phủ, Quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (+84) 24 7305 3335 - Fax: (+84) 24 3822 3131

Chi nhánh Sài Gòn

Địa chỉ: Tầng 1, Saigon Trade Center, 37 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Q1, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (+84) 28 7306 3338 - Fax: (+84) 28 3910 1611

Chi nhánh Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: Tầng 2, TNR Tower Nguyễn Công Trứ, 180 - 192 Nguyễn Công Trứ, Q1, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (+84) 28 7303 5333 - Fax: (+84) 28 3914 1969

LIÊN HỆ

Trung Tâm Khách hàng Tổ chức: (+84) 28 7303 5333 - Ext: 2656

Trung Tâm Khách hàng Cá nhân: (+84) 24 7303 5333 - Ext: 2276

Hotmail: ccc@kbsec.com.vn

Website: www.kbsec.com.vn