

NTL - CTCP Phát triển Đô Thị Từ Liêm (HOSE)

SƠ LƯỢC VỀ DOANH NGHIỆP

CTCP Phát triển đô thị Từ Liêm (NTL) tiền thân là xí nghiệp Xây dựng Từ Liêm, được thành lập từ năm 1974. Đến năm 2004, công ty cổ phần hóa và bắt đầu niêm yết từ năm 2007. Trải qua 4 lần tăng vốn, hiện công ty đang có số vốn điều lệ là 636 tỷ.

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ VỊ THẾ DOANH NGHIỆP

Ngành nghề kinh doanh chính là đầu tư phát triển các dự án khu đô thị mới, nhà ở với địa bàn là huyện Từ Liêm cũ và một số các dự án đang được đầu tư kinh doanh tại Hạ Long, Quảng Ninh.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Danh mục	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (người)	
					Tổ chức	Cá nhân
Tổng số lượng cổ phiếu		63.600.000	100%	1.464	19	1.445
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)	28.067.832	44.13	5		5
	- Trong nước	28.067.832	44.13	5		5
	- Nước ngoài					
2	Cổ đông là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (sở hữu < 5%)	2.152.502	3.37	16	16	
	- Trong nước	127.786	0.2	4	4	
	- Nước ngoài	2.019.930	3.17	12	12	
3	Cổ đông khác	30.769.616	48.38	1.442	2	1.440
	- Trong nước	29.556.066	46.47	1.293	2	1.291
	- Nước ngoài	1.213.550	1.91	149		149
4	Công đoàn Công ty					
5	Cổ phiếu quỹ	2.610.050	4.1	1	1	

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN TRONG 2020

1. Chung cư LIDECO Hạ Long

Đã bán xong 794/803 căn hộ - còn 9 căn - đã thu 843.8 tỷ - còn phải thu 34.5 tỷ - giá trị 1 căn 1.06 tỷ

Đã bán khối dịch vụ 8169m² - tổng đã thu 134.9 tỷ - còn phải thu 17.9 tỷ

2. Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KĐT Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm - Hạ Long (23ha)

Trong năm 2019, NTL đã thực hiện xong khu I, trong năm 2020 sẽ triển khai khu II, làm hồ sơ cấp sổ đỏ cũng như bán kinh doanh trong 2020 – tổng mức đầu tư 1000 tỷ.

3. KĐT Núi Hạm, phường Hồng Hà và Hà Tu, Hạ Long (tổng diện tích 68 ha)

Chờ đấu giá, đấu thầu

4. KĐT Dịch Vọng

Đang trong quá trình giải phóng mặt bằng 17.5m và NO11

Hoàn tất chuyển nhượng ô đất CC2 - 2200m² - cho HDG

Đưa ra xây dựng và kinh doanh NO11 và CC2

5. KĐT M BQL32

Kinh doanh - biệt thự/ nhà vườn - đã bán 118/ 218 căn - 2019 ghi nhận 18.685 m² ứng với 71 căn

năm 2018 bán 47 căn
 năm 2019 bán 71 căn - 18685m2
 năm 2020 dự kiến bán 60 căn - 17.000 m2 - 550 tỷ

6. Trái phiếu CTG

Đầu tư 3000 TP - 10tr/TP - 30 tỷ - kỳ hạn 7 năm - lãi TK 12 tháng + 1%

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán

	31.03		2019		2018	
	2020					
Tài sản	1657		1623		1680	
Tiền	118	7.12	173	10.66	214	12.74
Phải thu	320	19.31	310	19.10	245	14.58
Tồn kho	1060	63.97	1014	62.48	1106	65.83
Tài sản cố định	40	2.41	41	2.53	31	1.85
Tài sản dở dang dài hạn	71	4.28	71	4.37	71	4.23
Nguồn vốn						
Phải trả người bán	47	2.84	55	3.39	80	4.76
Người mua trả tiền trước	134	8.09	43	2.65	129	7.68
Phải trả ngắn hạn khác	158	9.54	217	13.37	193	11.49
Vay ngắn hạn	194	11.71	168	10.35	177	10.54
Vay dài hạn					41	2.44
Vốn chủ sở hữu	1080	65.18	1068	65.80	993	59.11

Trong khoản phải thu, cần lưu ý đến khoản tạm ứng 234 tỷ

3 khoản tạm ứng

- (1) Tạm ứng ông Nghĩa - Phó Tổng - đầu tư 23ha - 122 tỷ
- (2) Tạm ứng ông Chiến - đầu tư 62ha - 54 tỷ
- (3) Tạm ứng khác - 40 tỷ

Tài sản dở dang đang xây là 986 tỷ - KĐT Bãi Muối 442 tỷ và KĐT BQL32 442 tỷ

Kết quả kinh doanh

	31.03		2019		2018	
	2020					
Doanh thu thuần	41		835		714	
Giá vốn	20	48.8%	481	57.6%	538	75.4%
Lãi gộp	20	48.8%	353	42.3%	175	24.5%
Doanh thu tài chính	0	0.0%	3	0.4%	3	0.4%
Chi phí tài chính	0	0.0%	5	0.6%	23	3.2%
<i>Chi phí lãi vay</i>	0	0.0%	5	0.6%	18	2.5%
Chi phí bán hàng	0	0.0%	11	1.3%	10	1.4%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6	14.6%	25	3.0%	15	2.1%
Lãi thuần	13	31.7%	313	37.5%	128	17.9%
Thu nhập khác	1	2.4%	0	0.0%	0	0.0%
Chi phí khác	0	0.0%	17	2.0%	1	0.1%
Lãi khác	1	2.4%	-16	-1.9%	-1	-0.1%
Lãi trước thuế	15	36.6%	297	35.6%	127	17.8%
Lãi sau thuế	12	29.3%	233	27.9%	101	14.1%

Doanh thu, Lợi nhuận tăng trưởng nhanh trong ngắn hạn và có thể tiếp tục duy trì trong dài hạn nhờ các dự án có vị trí đắc địa.

Biên lợi nhuận gộp và lãi sau thuế duy trì ở mức tốt

TRIỂN VỌNG TƯƠNG LAI

Kế hoạch 2020, tổng doanh thu của doanh nghiệp dự kiến là 1050 tỷ, lãi trước thuế là 450 tỷ, theo đó kế hoạch cổ tức sẽ rơi vào khoảng 25%. Nguồn thu chính đến từ KĐT Bắc Quốc Lộ 32 – 690 tỷ và LIDECO Hạ Long 360 tỷ.

Mặc dù vậy do dịch COVID nên ban lãnh đạo đã họp và thống nhất giảm kế hoạch xuống 900 tỷ, lãi trước thuế 400 tỷ. Các nội dung còn lại sẽ được thống nhất trong đại hội cổ đông ngày 27/6 tới đây.

KẾT LUẬN

Dòng tiền hoạt động kinh doanh tăng trưởng tốt

Tích cực

Mức cổ tức đều và tăng dần trong các năm qua, dự kiến 2020 là 20-25%, D/P là 12-15%

Tích cực

Cơ cấu tài chính tốt, khoản vay là 194 tỷ, được đảm bảo tốt bởi tiền mặt và vốn chủ

Tích cực

Rủi ro về khủng hoảng kinh tế, COVID tác động đến sức mua nhà

Tiêu cực

Mức giá hiện tại đang giao dịch là 15.x, mức giá phù hợp với giá trị doanh nghiệp là 18 - 19