

NTL 2022 – LIDECO - Phát triển đô thị Từ Liêm (HOSE) _ Update3

NTL là doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản với sản phẩm chủ lực là các khu đô thị, cơ cấu tài chính an toàn, không vay nợ, cổ tức cao. Với mức định giá đang phù hợp với báo cáo tài chính hiện tại, kỳ vọng của NTL là việc bàn giao và ghi nhận doanh thu dự án 23 ha Bãi Muối và Bắc Quốc Lộ 32, mức giá phù hợp đối với doanh nghiệp là 40 - 44.

Báo cáo NTL ngày 17/06/2020 được trình bày tại [đây](#).

Báo cáo NTL (Update2) ngày 19/02/2021 được trình bày tại [đây](#).

Luận điểm đầu tư hiện tại:

- Cơ cấu tài chính an toàn:

	31.12.2020		30.06.2021		31.12.2021	
Tài sản	1809		1816		1876	
Tiền	318	17.6%	259	14.3%	371	19.8%
Phải thu	262	14.5%	246	13.5%	276	14.7%
Hàng tồn kho	1158	64.0%	1237	68.1%	1154	61.5%
Tài sản cố định	36	2.0%	36	2.0%	27	1.4%
Tài sản dở dang dài hạn	12	0.7%	12	0.7%	12	0.6%
Nguồn vốn						
Phải trả người bán	47	2.6%	50	2.8%	40	2.1%
Người mua trả tiền trước	58	3.2%	208	11.5%	225	12.0%
Phải trả ngắn hạn khác	293	16.2%	336	18.5%	266	14.2%
Vay ngắn hạn	123	6.8%	0	0.0%	0	0.0%
Vay dài hạn	10		0	0.0%	0	0.0%
Vốn chủ sở hữu	1257	69.5%	1147	63.2%	1229	65.5%

Tài chính của NTL an toàn, doanh nghiệp không có nợ vay, tiền mặt chiếm tỷ trọng ~ 20% trong năm 2021. Khoản phải thu bao gồm phần tạm ứng cho ông Trần Trọng Nghĩa – Phó TGĐ thực hiện dự án 23ha Bãi Muối. Hàng tồn kho chủ yếu là dự án 23 ha Bãi Muối (664 tỷ) và Bắc Quốc Lộ 32 (170 tỷ) Người mua trả tiền trước tăng gấp 4 lần so với năm 2020, chủ yếu là dự án Bắc Quốc Lộ 32.

- Kết quả kinh doanh 2021:

Kết quả kinh doanh	Năm 2018 01/01-31/12 KT/ĐL	Năm 2019 01/01-31/12 KT/ĐL	Năm 2020 01/01-31/12 KT/ĐL	Năm 2021 01/01-31/12 KT/ĐL
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	714	835	653	577
Giá vốn hàng bán	539	481	232	247
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	175	354	421	329
Doanh thu hoạt động tài chính	3	3	5	8
Chi phí tài chính	24	6	-1	-3
Chi phí bán hàng	11	12	29	8
Chi phí quản lý doanh nghiệp	15	25	29	25
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	129	314	370	307
Lợi nhuận khác	-2	-16	1	-6
Phần lợi nhuận/lỗ từ công ty liên kết liên doanh				
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	127	297	370	301
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	101	234	295	238
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	101	234	295	238
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)	1,460	3,565	4,504	3,628

Lãi sau thuế của NTL trong năm 2021 là 238 tỷ, giảm 20% so với 2020, nguyên nhân do công ty ảnh hưởng bởi dịch bệnh khiến việc bàn giao nhà và ghi nhận doanh thu chậm tiến độ. Kết quả kinh doanh 2021 chủ yếu vẫn đến từ việc bàn giao dự án tại LIDECO Hoài Đức.

- **Các dự án đang được triển khai:**

LIDECO Hạ Long:

Đã bán xong 794/803 căn hộ, thu 134.9 tỷ và còn 9 căn của nhân viên cũng như tái định cư chưa bốc thăm. Về cơ bản dự án này đã hoàn thiện ghi nhận doanh thu.

Khu đô thị Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm – 23ha, mật độ xây dựng 48%

Đã hoàn thiện 3ha khu 1 – 360 tỷ và triển khai làm sổ đỏ, kinh doanh trong 2020.

Năm 2021 đã triển khai khu 2 – tiến độ hoàn thiện khoảng 95%.

Khu đô thị Bắc Quốc Lộ 32, Hoài Đức – 38 ha – 780 tỷ

Đây là dự án trọng điểm ghi nhận doanh thu của LIDECO thời gian vừa qua. Toàn bộ khu đô thị có 648 căn Biệt thự, nhà vườn và 136 căn liền kề diện tích từ 144 m² đến 514m². Được lợi từ thông tin Hoài Đức lên quận, mặc dù vậy do ảnh hưởng của Covid và chủ trương nên đã điều chỉnh mục tiêu lên quân vào năm 2022.

Năm 2018 đã bán 47 căn

Năm 2019 đã bán 71 căn – diện tích 18685 m²

Năm 2020 đã bán 77 căn – diện tích 23372 m²

Năm 2021 đã bán 43 căn – diện tích 11271 m²

Theo tài liệu Đại hội cổ đông 2022, kế hoạch công ty sẽ xây dựng 165 căn nhà vườn và bàn giao trong 2022.

Khu đô thị Dịch Vọng:

Vị trí đẹp. Hiện tại còn No11 và tuyến đường 17.5m – No11 thì đang giải phóng mặt bằng, nếu giải phóng xong thì sẽ xây chung cư cao tầng 4641 m², 32 tầng với 2 tầng hầm để kinh doanh.

Hiện dự án này vẫn chưa được triển khai do vướng khâu giải phóng mặt bằng.

Khu đô thị Núi Hạng, Hồng Hà và Hà Tu, Hạ Long – 68 ha

Năm 2020 dự án đang chờ đấu giá, đấu thầu, dù vậy với chủ trương mới của Hạ Long thì muốn xây dựng khu du lịch nên sẽ ảnh hưởng đến khả năng trúng thầu của LIDECO.

Theo tài liệu Đại hội cổ đông 2022 NTL sẽ làm thủ tục đấu giá với thành phố trong năm nay.

- **Cổ tức cao và đều:**

Mức cổ tức năm 2021 của NTL là 25%, đã trả 15% và còn 10% của 2021 nữa chưa chi trả.

Kế hoạch 2022 của NTL cũng vẫn đặt ra cổ tức 25%, so với giá hiện tại thì D/P ~ 6.8%, tương đương lãi suất gửi tiết kiệm.