



BÁO CÁO PHÂN TÍCH & NHẬN ĐỊNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY
(NBB – HOSE)

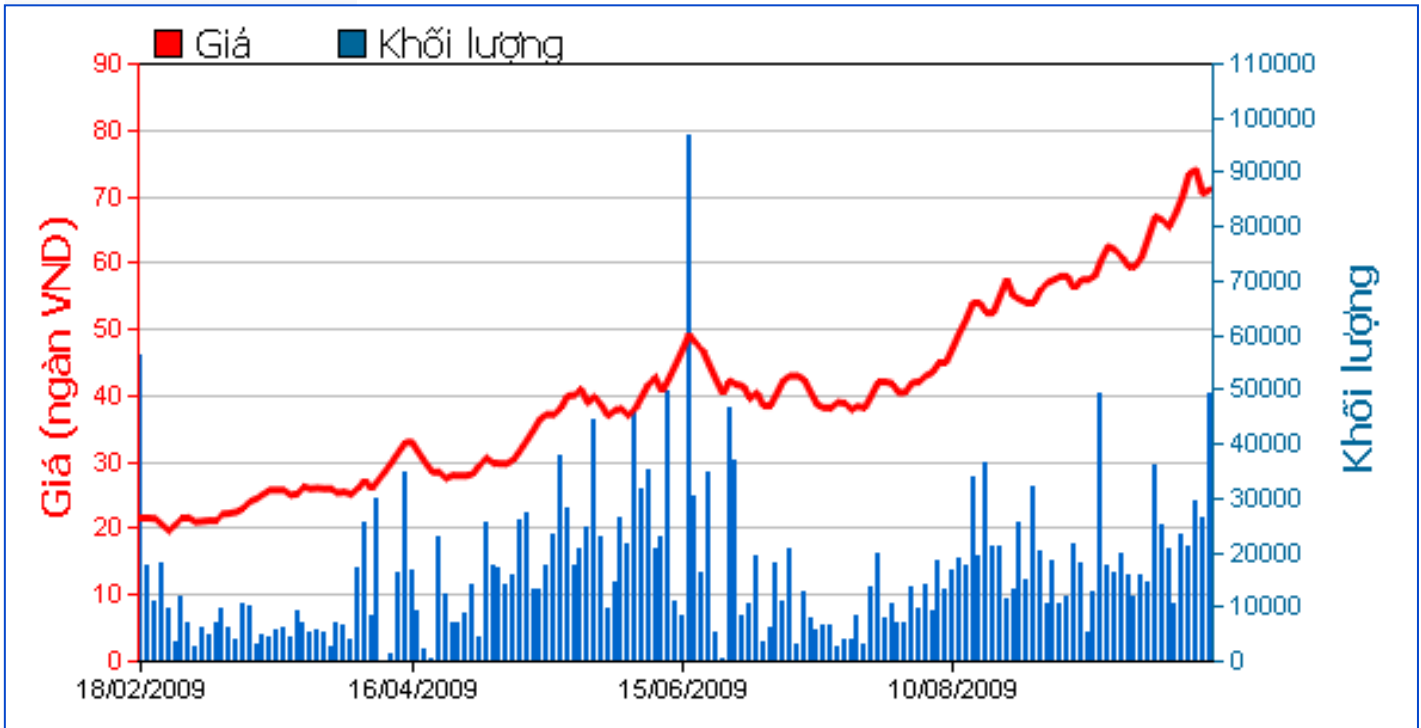
TP. Hồ Chí Minh

10 - 2009



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

NBB INVESTMENT CORPORATION



Thông tin cổ phiếu

Ngày niêm yết	18/02/2009
Số lượng cổ phiếu lưu hành hiện tại	15,400,000
Giá (VND) ngày 12/10/2009	78,000
Vốn hoá thị trường (tỷ đồng)	1201.2
Giá cao nhất 52 tuần (đồng)	78,000
Giá thấp nhất 52 tuần (đồng)	19,700
EPS (lũy kế quý 2 năm 2009)	3,949
P/E	18
Cổ tức 2008	14%
Kế hoạch cổ tức 2009	14%

Cơ cấu cổ đông

Cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
Cổ đông Nhà nước	1,050,000	6.82
Cổ đông Nội bộ	6,869,147	44.60
Hội đồng quản trị	5,908,460	38.37
Ban Giám đốc	180,000	1.17
Ban kiểm soát	361,500	2.35
Công nhân viên	419,187	2.72
Cổ đông ngoài công ty	7,480,853	48.58
Cá nhân	3,137,065	20.37
Tổ chức	4,343,788	28.21



Nhận định

NBB là công ty đầu tư bất động sản đã có những phát triển vượt bậc với **tốc độ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế từ năm 2005 đến năm 2009 bình quân hơn 100%**. Trong năm 2008, số dự án mà NBB đã và đang thực hiện là 15 dự án, số dự án chuẩn bị đầu tư là 5 dự án, tổng vốn đầu tư ước tính của các dự án hơn 20,000 tỷ đồng, tập trung chủ yếu vào các dự án khu căn hộ cao tầng, khu đô thị, khu du lịch sinh thái và dự án sản xuất công nghiệp. Trong đó nhiều dự án bất động sản đã được NBB thực hiện đền bù giải tỏa xong, giá trị hiện tại của những khu đất đó cao hơn nhiều so với chi phí mà NBB đã chi ra. Với những lợi thế của các dự án, cùng với triển vọng ngành bất động sản trong thời gian tới và những kết quả NBB đạt được trong 2 quý đầu năm 2009, chúng tôi tin tưởng vào sự phát triển của công ty. EPS ước tính cho NBB trong năm 2009 là 7,440 đồng, tương đương với PE khoảng 10. Mức giá hợp lý cho NBB trong trung hạn (6 tháng đến 1 năm) vào khoảng 85,000 – 90,000 đồng/ cổ phiếu. Giá trị sổ sách của NBB chúng tôi tính đến thời điểm quý 2 năm 2009 là 27,380 đồng với chỉ số PB trung bình ngành vào khoảng 3.3 (phụ lục), cho thấy mức giá trên là hợp lý để nhà đầu tư tham khảo.

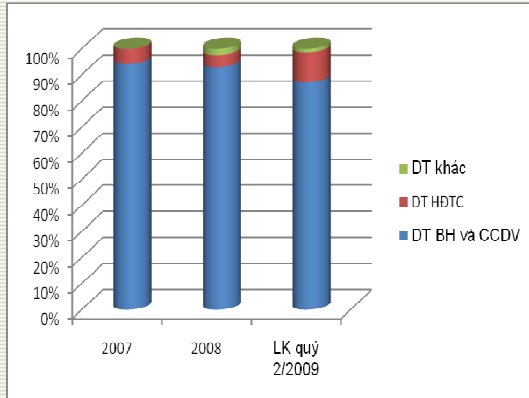
Chỉ tiêu	2006	2007	2008	2Q/2009	2009F	2010F
Doanh thu thuần	75.64	202.60	178.73	161.33	600.87	1,086.84
<i>Tốc độ tăng trưởng</i>	<i>na</i>	<i>167.85%</i>	<i>-11.78%</i>	<i>na</i>	<i>236.18%</i>	<i>80.88%</i>
Doanh thu hoạt động tài chính	0.128	12.39	8.99	20.93	na	na
Lợi nhuận gộp	6.1	38.49	73.94	34.38	240.35	434.73
<i>Tốc độ tăng trưởng</i>	<i>na</i>	<i>531%</i>	<i>92%</i>	<i>na</i>	<i>225%</i>	<i>81%</i>
Tỷ suất lợi nhuận gộp	8%	19%	41%	21%	40%	40%
Tổng tài sản	337.33	709.97	936.52	989.29	1,315.32	1,818.47
Vốn chủ sở hữu	11.26	382.70	424.19	421.67	589.23	815.65
Lợi nhuận sau thuế	2.49	29.28	55.21	40.88	156.23	281.45
ROE	22.4%	14.8%	14.0%	9.7%	26.5%	34.5%
ROA	0.74%	5.6%	6.9%	4.1%	11.9%	15.5%
EPS	2,487	5,124	3,585	2,698	7,440	13,402

Doanh thu của công ty từ năm 2009 tăng đột biến so với năm 2008 là do công ty sẽ thực hiện hạch toán doanh thu từ việc bán căn hộ Carina và chuyển nhượng đất nền dự án trong đó là doanh thu từ bán căn hộ Carina ước tính khoảng 415 tỷ đồng và doanh thu từ bán đất nền của dự án Khu dân cư Trung tâm Thương mại Bắc Phan Thiết và Khu đô thị thương mại ven sông Bạc Liêu là 185 tỷ đồng. Trong năm 2010, Công ty sẽ tiếp tục ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại dự án Carina ước tính khoảng 902 tỷ đồng và từ bán đất nền dự án Ven sông Bạc Liêu là khoảng 184 tỷ đồng. Ngoài ra công ty còn có nhiều nguồn thu khác như BOT Cầu Rạch Miễu – Bến Tre...

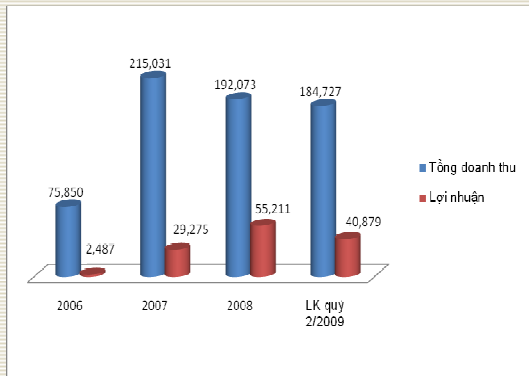


HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

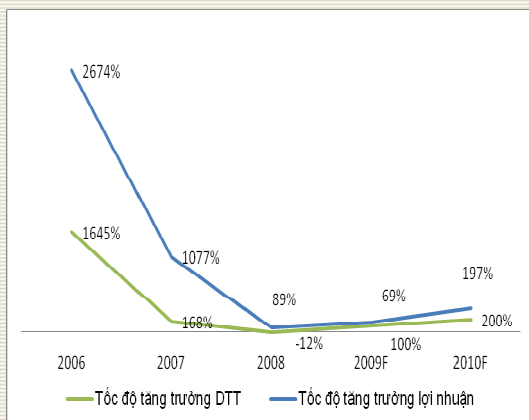
Cơ cấu doanh thu



Biểu đồ doanh thu và lợi nhuận



Tốc độ tăng trưởng doanh thu thuần và lợi nhuận



Tổng quan về công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy được hình thành trên cơ sở chuyển đổi mô hình và kế thừa hoạt động sản xuất kinh doanh của Chi nhánh Cienco 5 tại Bình Thuận. (Chi nhánh của Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 (Cienco))

Sau 4 năm thành lập, NBB đã mở rộng quy mô gồm có Hội sở chính, 4 chi nhánh và 3 công ty thành viên để thực hiện các hoạt động kinh doanh của công ty, đồng thời mở rộng liên doanh, liên kết với các đơn vị: Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng 533, Công ty Cổ phần Việt Quốc, Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi, Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Highland và Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.

Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản

Trong các năm qua hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản đóng góp nhiều nhất trong tổng doanh thu thuần với tỷ trọng hơn 80%. Trong đó chủ yếu là doanh thu từ chuyển quyền sử dụng đất và bán căn hộ của Dự án Khu căn hộ cao tầng Carina Plaza. Từ năm 2006 đến thời điểm quý 2 năm 2009, tổng doanh thu thuần từ chuyển quyền sử dụng đất là 333.8 tỷ đồng. Doanh thu thuần từ bán căn hộ Carina từ năm 2008 đến quý 2 năm 2009 là 135.9 tỷ đồng. Hiện NBB đang tiếp tục tập trung đầu tư và khai thác ở hai lĩnh vực Khu căn hộ cao tầng, Bán đất nền từ dự án khu dân cư.

Khu căn hộ cao tầng.

Trong năm 2009 công ty tiếp tục tập trung xây dựng và bán **căn hộ cao tầng Carina Plaza**, diện tích khu đất dự án là 1.94 ha, diện tích sàn xây dựng là 98,960 m², vị trí tại Đại lộ Đông Tây, phường 16, quận 8, Tp HCM, tổng vốn đầu tư dự án tạm tính là 914.48 tỷ đồng. Chi phí đền bù giải tỏa và xây lắp đến thời điểm quý 2 năm 2009 là 73.3 tỷ đồng. Dự án được xây dựng 3 khối nhà, cao từ 14 đến 20 tầng, gồm có tầng hầm để xe, từ tầng 1 đến tầng 3 làm trung tâm thương mại, các tầng còn lại xây dựng thành 736 căn hộ. Dự án đang tiếp tục chào bán đợt 2, đến cuối tháng 9 đã bán được gần 80% căn hộ. Hiện nay dự án đã thi công xong phần móng và tầng hầm. Công ty Conteccons sẽ tiếp tục thi công phần thân của dự án, dự kiến bàn giao nhà vào tháng 12 năm 2010. Với giá bán bình quân trên 16 triệu/m² doanh thu ước tính của dự án tính trên diện tích xây dựng 736 căn hộ trên 1,366 tỷ đồng (chưa tính doanh thu từ phần thương mại dịch vụ). Trong quý 3 và quý 4 năm 2009, NBB sẽ tiếp tục ghi nhận doanh thu từ bán căn hộ Carina, ước tính doanh thu ghi nhận trong 2 quý này là trên 328 tỷ đồng. Trong năm 2010 khi dự án đã thi công xong thì sẽ ghi nhận phần doanh thu còn lại.

Carina Plaza



City Gate Towers



Diamond Riverside (NBB Garden I)



Lĩnh vực Khu căn hộ cao tầng sẽ tiếp tục phát triển mạnh trong thời gian tới. Các dự án tiêu biểu NBB đang chuẩn bị đầu tư xây dựng tiếp theo:

Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers cũng thuộc cụm các dự án của NBB tại phường 16, quận 8: tổng vốn đầu tư 1,708 tỷ đồng. Quy mô dự án này lớn hơn dự án Carina Plaza, bao gồm 3 Block 19, 24, 28 tầng trong đó 4 tầng dành cho khối thương mại, các tầng còn lại dành cho khối chung cư, tổng số căn hộ là 864 căn; Block thứ 4 dành cho khối văn phòng gồm 12 tầng. Đến thời điểm quý 2 năm 2009 dự án đã hoàn tất giai đoạn đền bù với chi phí là 105 tỷ, trong tháng 8 Công ty đã phát hành thành công 300 trái phiếu có tổng giá trị phát hành là 300 tỷ đồng để đầu tư cho dự án này, kế hoạch NBB sẽ xây dựng nhà mẫu và phần móng cọc của dự án này trong năm 2009. Giá chuyển nhượng cho 1 mét vuông nhà ở của dự án này dự kiến là 17.5 triệu đồng. Với sự thành công của dự án Carina, nên trong năm 2010, dự án City Gate Towers được kỳ vọng sẽ có đóng góp nhiều vào doanh thu của NBB.

Ngoài ra NBB còn sở hữu nhiều dự án Khu căn hộ cao tầng khác, trong đó có những dự án đã xong giai đoạn giải tỏa đền bù, sẽ tạo nguồn thu cho NBB các năm sau như dự án **Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (NBB Garden I)** diện tích đất quy hoạch là 41,496 m² chi phí đền bù giải tỏa là 153 tỷ đồng, dự kiến khởi công vào quý 1 năm 2010; **Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III** diện tích đất quy hoạch là 81,552 m², đã đền bù giải tỏa hơn 181 tỷ đồng. Giá cho một mét vuông đất ở các vị trí này trên thị trường là trên 15 triệu đồng. Nếu tính doanh thu về bán đất từ 2 dự án này đã có thể đem lại cho NBB doanh thu rất lớn.

Đất nền khu dân cư.

Khu dân cư Trung tâm Thương mại Bắc Phan Thiết tổng mức đầu tư ước tính là 303 tỷ đồng, NBB góp vốn 100%. Vị trí dự án tại phường Phú Thủy và phường Xuân An, TP Phan Thiết, gồm có 1025 nền, tổng diện tích là 129,777 m². Đây là dự án đóng góp chủ yếu vào doanh thu của NBB trong năm 2007 và 2008, trong quý 3 năm 2009 NBB sẽ tiếp tục thu khoảng 30 tỷ còn lại.

Khu đô thị thương mại ven sông Bạc Liêu tổng mức đầu tư là 309.11 tỷ đồng, NBB góp vốn 100%. Vị trí tại phường 2, thị xã Bạc Liêu, gồm có 2012 nền, tổng diện tích là 204,018 m². Đã hoàn thành được 40% khối lượng xây lắp, chuyển nhượng được 490 nền, đã thu tiền được 40% trên tổng doanh thu chuyển nhượng, dự kiến trong năm 2010 sẽ ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại từ bán đất nền dự án này.

Khu dân cư Sơn Tịnh Quảng Ngãi



Cầu Rạch Miễu



Tuyến tránh Phan Rang – Tháp Chàm



Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi tổng vốn đầu tư 1,205.3 tỷ đồng, NBB góp vốn 100%. Diện tích khu đất này là 104.1 ha, sản phẩm đất nền gồm có 2,699 nền với tổng diện tích là 408,706 m². Đây là khu dân cư được xây dựng theo tiêu chuẩn đô thị cao cấp. Cách Khu kinh tế Dung Quốc về phía Bắc là 20Km, cách thành phố Quảng Ngãi về phía Nam là 1km, nằm trên quốc lộ 1A. Đã được khởi công vào tháng 3 năm 2009, dự tính hoàn thành vào năm 2012. Đây là dự án được đánh giá cao sẽ đóng góp vào doanh thu cho NBB từ năm 2010 đến 2012.

Khu biệt thự đồi Thủy Sản – Quảng Ninh tổng vốn đầu tư là 458.5 tỷ đồng, NBB góp vốn 60%, diện tích khu đất dự án là 40.6 ha. Đây là khu vực không chỉ có thể tận hưởng được cảnh quang thiên nhiên của thành phố Hạ Long từ nhiều hướng mà còn có vị trí kinh tế chiến lược, gần khu công nghiệp Cái Lân, cảng Cái Lân, và cầu Bãi Cháy, theo tuyến Quốc lộ 18A.

Hoạt động đầu tư dự án hạ tầng cơ sở.

Đây là hoạt động giúp cho NBB có nguồn thu ổn định, trong năm 2009 công ty bắt đầu có nguồn thu từ dự án BOT Cầu Rạch Miễu, hiện công ty đang tiếp tục đầu tư vào dự án BOT tuyến tránh Phan Rang – Tháp Chàm, nên hoạt động này sẽ tiếp tục phát triển trong thời gian tới. Dự án tiêu biểu:

- **BOT Cầu Rạch Miễu – Bến Tre:** vị trí dự án tại tỉnh Tiền Giang và tỉnh Bến Tre, vốn BOT chiếm 42.28% tương ứng 417.936 tỷ đồng, NBB góp vốn 25% tương ứng 104 tỷ, trong đó góp tiền mặt 30%, phần còn lại là vốn vay. Đến thời điểm quý 2 năm 2009, NBB đã góp vào công ty TNHH BOT Rạch Miễu hơn 23 tỷ, dự án đã hoàn thành và bắt đầu thu phí từ tháng 3/2009. Thời gian thu phí trên 18 năm, đây được xem là dự án mang lại lợi nhuận lớn. Dự kiến lợi nhuận sau thuế là 93.8 tỷ đồng.
- **BOT tuyến tránh Phan Rang – Tháp Chàm** tỉnh Ninh Thuận: vị trí tại thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, vốn BOT chiếm 20% tương ứng 438.44 tỷ đồng, NBB góp vốn 60%. Ninh Thuận là nơi tiếp giáp của 3 vùng kinh tế lớn: Nam Tây Nguyên, Nam Trung Bộ, miền Đông Nam Bộ. Trong tương lai đây là trục giao thông quan trọng của Ninh Thuận nên sẽ có lưu lượng xe lớn. Đến quý 2 năm 2009 NBB đã chi hơn 8 tỷ cho dự án này, và dự án dự kiến hoàn thành vào năm 2011, thời gian thu phí hoàn vốn là 15 năm 7 tháng.

Nhà máy thủy điện Đá Đen



Khai thác chế biến đá xây dựng tại Tazon



Dự án khai thác đá Granite



- **Đường cao tốc TP.HCM – Trung Lương:** vị trí tại huyện Bến Lức tỉnh Long An. NBB đảm nhận thi công Hợp đồng 4.2, tổng giá trị xây dựng là 50 tỷ đồng, đã thực hiện được 95% khối lượng công việc.

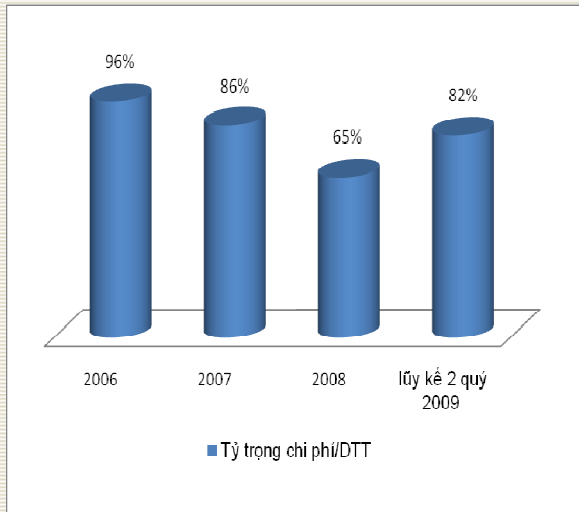
Hoạt động sản xuất công nghiệp.

Đây là các dự án góp phần vào nguồn thu ổn định cho NBB trong tương lai. Các dự án tiêu biểu là:

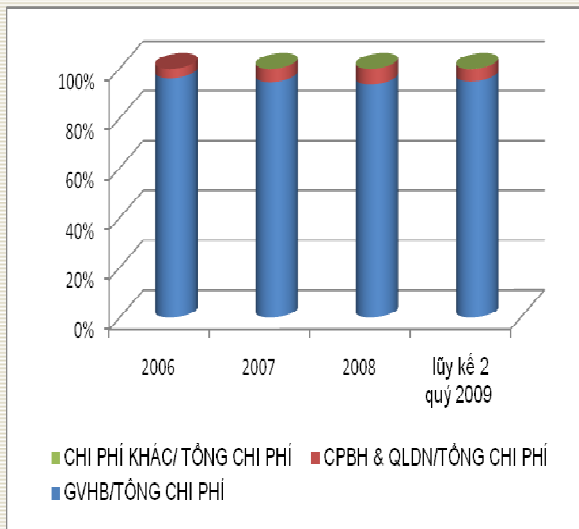
- NBB đẩy nhanh tiến độ thi công dự án **Nhà máy thủy điện Đá Đen** có công suất là 8MW, tổng vốn đầu tư hơn 200 tỷ đồng, NBB góp vốn 100%. Sản lượng điện trung bình ước tính hàng năm là 32.48 triệu kwh, đến thời điểm quý 2 năm 2009, NBB đã chi hơn 13 tỷ đồng thực hiện dự án này, đang triển khai thi công hạng mục chính, dự kiến được khai thác vào năm 2010, với giá bán điện cho EVN trung bình hiện nay là 540 đ/kwh, dự tính nhà máy sẽ mang lại cho công ty doanh thu khoảng hơn 17.5 tỷ đồng một năm.
- **Khai thác, chế biến đá xây dựng tại Tazon**, tại tỉnh Bình Thuận: vốn đầu tư 7.45 tỷ đồng, NBB góp vốn 100%, thời gian khai thác là 20 năm, công suất khai thác là 70.000 m²/ năm, đã hoàn thành các thủ tục pháp lý và đang triển khai công tác đầu tư, khai thác. Doanh thu khai thác bình quân 1 năm ước tính là hơn 4 tỷ đồng.
- **Dự án khai thác đá Granite** tại cây số 42, tỉnh Bình Thuận, tổng vốn đầu tư là 50 tỷ, đang tiến hành các thủ tục cấp phép đầu tư, công suất khai thác dự kiến là 80.000 m² – 100.000 m²/năm, thời gian khai thác là 10 năm. Giá đá Granite trên thị trường hiện trung bình 200.000 đ/m², ước tính doanh thu bình quân mà dự án này mang lại cho NBB là 19 tỷ đồng một năm.
- **Nhà máy sản xuất phụ tùng ô tô Đà Nẵng** tại KCN Hòa Khánh, quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB là 30 tỷ đồng. Tỷ lệ vốn góp của NBB là 67.33%. Thời gian hoàn vốn trong 5 năm.

Như vậy từ sau năm 2010 khi các dự án sản xuất công nghiệp trên hoàn thành, hàng năm công ty có doanh thu ước tính là trên 40 tỷ đồng đồng thời với việc đầu tư vào lĩnh vực vật liệu xây dựng sẽ tạo thuận lợi cho NBB trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Tỷ trọng chi phí / DTT



Cấu trúc chi phí



Hoạt động tài chính.

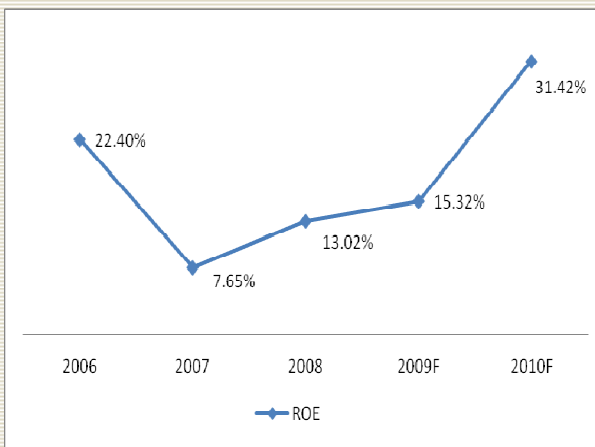
- **Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính** trong 6 tháng đầu năm 2009 đạt 11,5 tỷ đồng (tăng 400% so với cùng kỳ), trong đó doanh thu tài chính khác chiếm hơn 8.5 tỷ đồng. Tổng giá trị đầu tư tài chính là 18,799,330,000 đồng, đến thời điểm 30/06/2009, danh mục đầu tư ngắn hạn và dài của công ty:
 - + Cổ phiếu Công ty CP Cơ Khí điện Lữ Gia: giá trị đầu tư là 10.2 tỷ đồng.
 - + Cổ phiếu Công ty CP Chứng khoán Việt Thành: số lượng cổ phiếu là 175,000 cổ phiếu, giá trị đầu tư là 1,750,000,000 đồng.
 - + Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi: số lượng cổ phiếu là 466,000 cổ phiếu, giá trị đầu tư là 5,160,000,000 đồng.
 - + Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư Hạ Tầng KT TP.HCM: số lượng cổ phiếu là 20,000 CP, giá trị đầu tư là 1,296,000,000 đồng.
 - + Cổ phiếu Công ty CP Tư vấn Xây dựng 533: số lượng cổ phiếu là 453,333 CP, giá trị đầu tư là 5,213,330,000 đồng.
- **Chi phí tài chính** chủ yếu là do dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư, công ty không bị áp lực trả lãi vay trong năm 2008, do nguồn nợ dài hạn chủ yếu là vốn góp của khách hàng và đối tác kinh doanh. Tuy nhiên trong tháng 8 năm 2009, công ty phát hành 300 tỷ đồng trái phiếu có thời hạn 3 năm lãi suất 11.5% hàng năm nên từ năm 2010 đến năm 2012 chi phí lãi vay của công ty sẽ cao hơn các năm trước.

HIỆU QUẢ KINH DOANH

Tỷ số tài chính

Chỉ tiêu/năm	2007	2008	LK quý 2/2009
Hệ số thanh toán hiện thời	5.56	5.72	5.79
Hệ số thanh toán nhanh	1.51	0.84	0.93
Vòng quay hàng tồn kho	0.43	0.18	0.16
Vòng quay khoản phải thu	5.75	2.43	1.45
Hệ số nợ / Tổng vốn	0.46	0.54	0.55
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	0.85	1.20	1.28
ROE(%)	14.87	13.68	9.69
ROA(%)	5.59	6.71	4.13
EPS(đồng)	1,901	3,585	2,654

Hệ số ROE



Năm 2008, do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng suy thoái và lạm phát nền kinh tế làm cho tổng doanh thu của công ty trong năm 2008 giảm đi so với năm 2007, tuy nhiên công ty vẫn đảm bảo lợi nhuận của năm 2008 cao hơn so với năm 2007 hoàn thành được 85% so với kế hoạch. Đến quý 2 năm 2009, doanh thu của công ty tăng vượt bậc so với quý 1, doanh thu tăng hơn 18 lần, còn lợi nhuận thì tăng hơn 200% so với quý 1. **Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến quý 2 năm 2009 của công ty là hơn 40 tỷ, đạt gần 63% so với kế hoạch của năm 2009.** Dự tính đến hết quý 3 năm 2009, công ty sẽ hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm.

Khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán hiện thời lớn hơn 5 trong khi hệ số thanh toán nhanh nhỏ hơn 1, do chi phí đầu tư xây dựng các dự án bất động sản chiếm tỷ trọng cao (hơn 90% trong giá vốn hàng bán) đã làm giá vốn hàng bán của công ty cao trong các năm qua. Trong các dự án bất động sản đó có nhiều dự án có chi phí đền bù giải tỏa thấp mà hiệu quả sinh lợi cao, do đó việc đẩy mạnh đầu tư xây dựng các dự án bất động sản có thể chấp nhận được.

Hiệu quả quản lý

Vòng quay hàng tồn kho và vòng quay khoản phải thu năm 2008 giảm so với năm 2007 nguyên nhân là do thị trường bất động sản đóng băng nên Công ty đã đưa ra nhiều chính sách khuyến mãi. Tuy nhiên trong năm 2009, với những tín hiệu tích cực từ các giải pháp kích cầu của chính phủ và lợi thế của các dự án bất động sản có chi phí đền bù thấp nên khả năng hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2009 sẽ tốt hơn, thực tế là đến quý 2 năm 2009 thì hệ số các vòng quay đã cải thiện.

Hệ số đòn bẩy

Hệ số nợ trên tổng vốn của công ty được duy trì ở mức 0.5, còn tỷ số nợ trên vốn chủ sở hữu của Công ty là 1.28, thấp hơn so với một số doanh nghiệp bất động sản khác. Việc sử dụng đòn bẩy tài chính thấp đã giúp công ty không đối mặt với áp lực trả lãi khi thị trường tài chính biến động trong năm 2008. Tuy nhiên với những dấu hiệu tích cực trong thị trường bất động sản nên tháng 8 năm 2009 Công ty đã phát hành 300 tỷ đồng trái phiếu, nâng tỷ trọng nợ trên vốn chủ sở hữu trong quý 3 ước tính là 2. Việc gia tăng đòn bẩy tài chính làm chi phí tài chính của công ty sẽ cao hơn so với năm 2008 nhưng đồng thời cũng tạo ra mức lợi nhuận cao hơn, EPS ước tính cho năm 2009 là 7,440 đồng, trong năm 2010 là 13,402 đồng.

NHẬN ĐỊNH DOANH NGHIỆP

Lợi thế cạnh tranh & Cơ hội

- ✚ Có chiến lược phát triển phân khúc BĐS, tập trung vào phân khúc đất nền – căn hộ trên địa bàn TP.HCM và các thành phố cấp II. Các dự án BĐS tại thành phố cấp II có vị trí trung tâm quan trọng giúp NBB đón đầu xu hướng đô thị hóa trong những năm tiếp theo.
- ✚ Có hệ thống mạng lưới chi nhánh và đơn vị trực thuộc quản lý nhiều dự án trải rộng khắp cả nước giúp cho NBB thuận lợi trong việc tiếp nhận cơ hội đầu tư.
- ✚ Được sự quan tâm và hỗ trợ từ Cienco 5.
- ✚ Đội ngũ nhân viên của NBB trẻ, năng động và có trình độ chuyên môn cao.
- ✚ Nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng đô thị trong tương lai sẽ là cơ hội lớn cho NBB.
- ✚ Quốc hội đã thông qua Nghị quyết về việc thí điểm cho cá nhân, tổ chức nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam có hiệu lực từ 01/01/2009 với nhiều nội dung đột phá về đối tượng và thủ tục mua, quyền sở hữu và chuyển nhượng, áp dụng chủ yếu đối với căn hộ chung cư. Đây là cơ hội tốt cho các doanh nghiệp bất động sản trong nước vì có khoảng 10.000 đối tượng đủ điều kiện mua nhà.

Rủi ro & hạn chế

- ✚ NBB là công ty trẻ, chưa có nhiều kinh nghiệm và năng lực thi công để tham gia đấu thầu và thực hiện những công trình lớn.
- ✚ Thiếu vốn tự có để làm nguồn đối ứng triển khai các công trình, dự án.
- ✚ Công ty đang sở hữu nhiều dự án quy mô nên đòi hỏi cần có lượng vốn lớn và dài hạn để nâng cao năng lực tài chính và chủ động hơn trong sản xuất kinh doanh.
- ✚ Diễn biến thị trường bất động sản cũng ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của NBB.

SO SÁNH MỘT SỐ CHỈ TIÊU VỚI CÁC DOANH NGHIỆP CÙNG NGÀNH

Công ty	Giá CP (ngàn đồng)	Vốn điều lệ	Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	EPS (ngàn đồng) *	Giá trị sổ sách (ngàn đồng)	P/E	P/B
CII	52.5	400.6	850.62	5.27	21.23	10.0	2.5
HBC	32.2	151.2	535.12	0.62	35.39	51.9	0.9
TDH	80.0	252.5	986.95	9.64	39.09	8.3	2.0
HAG	100.0	1,798.1	3,964.26	3.94	22.05	25.4	4.5
SC5	58.0	103.2	192.63	2.77	18.67	20.9	3.1
NTL	99.0	164.0	298.35	11.63	18.19	8.5	5.4
SJS	164.0	400.0	1,145.68	5.06	28.64	32.4	5.7
HDC	56.0	81.3	147.88	5.04	18.19	11.1	3.1
NBB	56.0	154.0	421.67	3.30	27.38	17.0	2.0

- P/B trung bình là 3.3

- Giá cổ phiếu ngày 4/9/2009.

- (*) EPS được tính lũy kế đến Quý 2/2009.

CÁC DỰ ÁN CỦA NBB

DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG THỰC HIỆN	TVĐT (tỷ đồng)	Tỷ lệ NBB góp vốn	Khởi công	Dự kiến hoàn thành
- Khu dân cư Trung tâm Thương mại Bắc Phan Thiết	303.00	100%	2005	2009
- Khu căn hộ cao tầng Carina Plaza, TP.HCM	914.48	95%	2008	2010
- Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers, TP.HCM	1708.00	70%	2009	2011
- Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (NBB Garden I), TP HCM	2675.00	60%	2010	2010
- Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III, TP.HCM	5255.00	70%	2010	2012
- Đường cao tốc TP.HCM - Trung Lương (Hợp đồng 4.2)	NA	NA	2008	2009
- BOT Cầu Rạch Miễu, Tiền Giang - Bến Tre	988.40	25%	2002	2009
- Khu đô thị thương mại sông Bạc Liêu, thị xã Bạc Liêu	309.11	100%	2008	2011
- Khu biệt thự đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	458.50	60%	2009	2014
- Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	1205.30	100%	2009	2014
- BOT Tuyến tránh Phan Rang - Tháp Chàm tỉnh Ninh Thuận	548.05	60%BOT	2009	2011
- Nhà máy sản xuất phụ tùng ô tô Đà Nẵng	30.00	67%	2009	na
- Nhà máy thủy điện Đá Đen - Phú Yên	168.00	100%	2008	na
- Khai thác đá Granite - Phú Yên	16.00	100%	2009	na
- Khai thác, chế biến đá xây dựng tại Tazon, Bình Thuận	7.45	100%	2009	na
DỰ ÁN CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ				
- Khu du lịch thái Đồn Điền - Quảng Ninh	2330.00	60%	na	na
- Khu đô thị sinh thái Tam Phú - Quảng Nam (Giai đoạn 1)	678.00	49%	na	na
- Khu TTTM dịch vụ Ngã tư Tôn Đức Thắng và Hùng Vương, TP. Phan Thiết, Bình Thuận	1681.45	100%	na	na
- Mỏ đá Granite tại cây xăng số 42, Bình Thuận	NA	NA	na	na
- Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư Lagi - Bình Thuận	2664.40	100%	na	na



KHUYẾN CÁO SỬ DỤNG

Bản quyền: Bản báo cáo này được bảo vệ bản quyền Công ty Cổ phần Chứng khoán Việt Thành bởi luật pháp Việt Nam và các luật lệ, công ước khác. Mọi hình thức sao chép, tái bản, sử dụng trên các phương tiện truyền thông đối với Báo cáo này cần được sự đồng thuận của Công ty Cổ phần Chứng khoán Việt Thành..

Tuyên bố trách nhiệm: Bản báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua bán chứng khoán cụ thể nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng nhà đầu tư. Ngoài ra, nhà đầu tư cũng ý thức có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản tin này. Nhà đầu tư nên xem bản báo cáo này như một nguồn tham khảo khi đưa ra quyết định đầu tư và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. VTS tuyệt đối không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại, đối với việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay ý kiến nào của bản báo cáo này.

Thông tin sử dụng trong bản báo cáo này được VTS thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo rằng những thông tin này là hoàn chỉnh hoặc chính xác. Các quan điểm và ước tính của chúng tôi có giá trị đến ngày phát hành bản báo cáo và có thể thay đổi mà không cần báo trước.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Việt Thành

Địa chỉ: 82 – 84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 3914 7799 – 3821 8686

Fax: (84-8) 3914 4511

Email: vts@vts.com.vn

Website: www.vts.com.vn