

CTCP BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY (NVT)



Thông tin về cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu niêm yết: 50.5 triệu cổ phiếu

Mệnh giá: 10,000 đồng/cp

Giá niêm yết: 25,000 đồng/cp

Sàn niêm yết: HoSE

Ngày niêm yết: 07/05/2010

Tỷ lệ sở hữu:

Tổ chức: 12.2%

Cổ đông sáng lập: 50.86%

Cổ đông cá nhân khác: 36.94%

Kế hoạch kinh doanh 2010 – 2012 (triệu đồng)

Nội dung	2010	2011	2012
Tổng doanh thu	872,004	2,206,843	3,157,974
EBITDA	297,525	635,778	936,606
Lợi nhuận trước thuế	219,670	546,693	746,349
LNST	178,249	438,562	564,331
LNST của cty mẹ	121,228	330,450	429,303
EPS (đồng)	2,004	4,965	5,864
P/E (với giá 25 000 đ/cp)	12.5	5	4.3
P/B (với giá 25 000 đ/cp)	1.85	1.41	1.39

Các dự án đã và đang triển khai

Dự án	Diện tích (m2)	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	% cam kết của NVB	IRR
Six Senses SG GD 1	325,763	666	90%	31%
Six Senses Ninh Van Bay giai đoạn 2	240,000	261	51%	63%
Ana Mandara Hội An	244,848	1018	45%	26%
Lạc Việt New Tourist City	740,000	1480	45%	30%
Ana Mandara Ninh Bình	162,000	275	51%	28%
Tổng cộng	1,742,611	3,700		

Công ty CP BDS DL Ninh Vân Bay hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực bất động sản du lịch với một chuỗi các khu nghỉ dưỡng hạng sang trên cả 3 miền Bắc, Trung, Nam. Sự thành công của dự án Six Senses Ninh Vân Bay giai đoạn 1 với 12 giải thưởng quốc tế có tên tuổi và là một trong 101 điểm đến nghỉ dưỡng của thế giới là động lực cho NVT phát triển các dự án tiếp theo. Vượt trội hơn các đối thủ khác về mọi mặt như vị trí địa lý, sở hữu một chuỗi các khu nghỉ từ trung tới cao cấp, mô hình kinh doanh được xây dựng tốt và bài bản, kinh nghiệm trong việc khai thác phát triển các dự án BDS nghỉ dưỡng... làm cơ sở cho những tăng trưởng mạnh mẽ của NVT trong thời gian tới.

Vượt qua giai đoạn khởi đầu, NVT đang bước vào quá trình tăng trưởng nhanh, khả năng đạt được doanh thu và lợi nhuận 2010 – 2012 là khá chắc chắn

Sau thời gian 3 năm chuẩn bị kỹ lưỡng về mặt thị trường, nguồn lực (bao gồm vốn và nhân sự), năm 2010, NVT tự tin chính thức bước vào thị trường bất động sản du lịch với 3 mũi nhọn là khai thác du lịch nghỉ dưỡng, kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng và thể nghỉ dưỡng.

Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2010, trong các năm 2010 - 2012, tỷ lệ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận đều vượt con số 200% và mức tăng trưởng trung bình trong vòng 3 năm trên 250%. Mức dự báo doanh thu và lợi nhuận này là khá thận trọng khi dựa trên cơ sở về hiệu suất sử dụng phòng của các khu nghỉ dưỡng là 60%, số lượng biệt thự bán ở mức thấp (mỗi năm mỗi dự án bán khoảng 15 căn biệt thự chiếm 30% trong tổng số biệt thự dự kiến đưa ra thị trường).

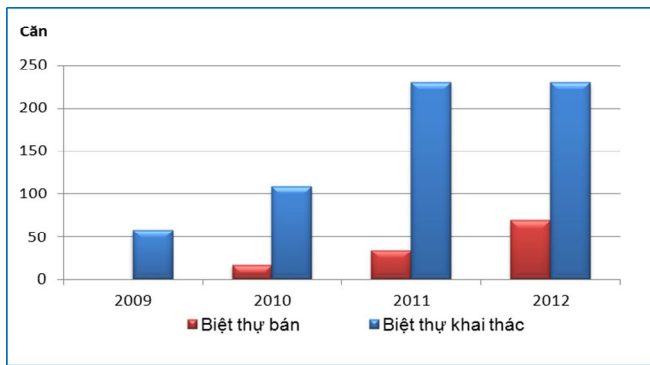
Trong quý 1 vừa qua, NVT đã đạt lợi nhuận trước thuế trên 33 tỷ, lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ là trên 18 tỷ tăng 3,36 lần so với cả năm 2009 và hoàn thành 15% kế hoạch năm đã chứng minh cho điều đó.

Sở hữu một chuỗi các dự án có hiệu quả kinh tế cao và liên tục được đưa vào khai thác trong 3 năm sắp tới

Các dự án của NVT đều có tỉ suất lợi nhuận đầu tư khá cao trên 25%. Lợi thế từ việc giảm chi phí xây dựng đầu tư do đội ngũ thi công xây dựng mà tổng công trình sư chính là chủ tịch HĐQT có kinh nghiệm và có nguồn nhân công tay nghề cao cũng như tìm kiếm những nguồn nguyên vật liệu chất lượng tốt giá thành rẻ.

Từ nay tới năm 2012 liên tục các dự án của Ninh Vân Bay được đưa vào khai thác nâng tổng giá trị tài sản của Công ty. Tổng số biệt thự khai thác từ 58 biệt thự trong năm 2009 lên 230 biệt thự và 160 phòng khách sạn cao cấp, số lượng biệt

Số lượng biệt thự khai thác và bán 2009 – 2012



Six Senses Ninh Vân Bay và các giải thưởng

Năm	Giải thưởng	Tổ chức
2008 – 2009	Giải nhất "Một thế giới khác biệt"	Guide Award
2008	Giải ba cuộc thi bảo vệ môi trường Châu Á	Asian Environment
2006	Top 101 căn hộ và biệt thự tuyệt vời nhất thế giới	Elite Traveller
2006	Top 5 danh sách địa điểm nghỉ dưỡng thuần khiết	Elite Traveller
2006	101 khách sạn tốt nhất Anh quốc - khách sạn của năm	Tatler Travel Guide

Mô hình kinh doanh



Định giá P/E

P/E	EPS forward	Giá
12.5	2,004	25,000
13.5	2,004	27,054
14.5	2,004	29,058
15.5	2,004	31,062
16.5	2,004	33,066
17.5	2,004	35,070

Định giá P/B

P/E	BV 2009	Giá
2.5	10,100	25,000
3	10,100	30,300
3.5	10,100	35,350
4	10,100	40,400

thực bán là 120 biệt thự và 40 nhà mặt phố cụ thể:

- 2010: Dự án Ana Mandara Ninh Bình 51 biệt thự
- 2011: Dự án Six Senses Sài Gòn 172 biệt thự trong đó 51 biệt thự dành để bán
- 2012: Dự án Ana Mandara Hội An 160 phòng cao cấp và 130 nhà mặt phố.

Lợi thế từ giá trị thương hiệu

Thương hiệu Six Senses Ninh Vân Bay đã được định vị tốt trên thị trường du lịch nghỉ dưỡng, trong vòng 3 năm đã liên tiếp nhận được 12 giải thưởng quốc tế có tên tuổi và đã định vị là thương hiệu của khu nghỉ thuộc loại cao cấp nhất Việt Nam. Thành công của Six Senses Ninh Vân Bay là cơ sở và động lực để NVT đạt được những thành công tại những dự án kế tiếp như Six Senses Sài Gòn, Ana Mandara Ninh Bình.

Mô hình kinh doanh hiện đại, bền vững xoay quanh lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản du lịch nghỉ dưỡng

Xác định rõ lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là bất động sản du lịch nghỉ dưỡng nên NVT có kế hoạch tập trung toàn bộ nguồn lực của mình cho lĩnh vực này. 3 mũi nhọn của mô hình kinh doanh là khai thác du lịch nghỉ dưỡng, bất động sản nghỉ dưỡng và kinh doanh thể nghỉ dưỡng đã được hoàn thiện và xây dựng kế hoạch cũng như mục tiêu khá rõ ràng trong 3 năm tới.

Kinh nghiệm trong việc phát triển các dự án bất động sản nghỉ dưỡng

Ban lãnh đạo Ninh Vân Bay đều là những người có kinh nghiệm trên 15 năm trong việc xây dựng, phát triển các dự án bất động sản nghỉ dưỡng. Ninh Vân Bay là người chủ động trong việc tìm kiếm các dự án, phát triển, thi công và thiết kế. Khu nghỉ Six Senses Ninh Vân Bay, Six Senses Sài Gòn và Ana Mandara Ninh Bình là minh chứng cho khả năng tìm kiếm những vị trí đắc địa cũng như khả năng thi công thiết kế và xây dựng. Chính những kinh nghiệm này giúp cho NVT tích kiệm trong chi phí khảo sát và thi công so với các đối thủ cạnh tranh

P/E và P/B giao dịch với mức hấp dẫn so với các doanh nghiệp trong ngành cũng như chỉ số của cả 2 sàn

Với mức giá chào sàn là 25,000 đồng/cp được xem là khá hấp dẫn. Mức lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2010 của NVT được đại hội đồng cổ đông thông qua là 121 tỷ đồng tương ứng với mức EPS là 2,004 đồng/cp thì mức P/E forward cho cổ phiếu này là 12.5. So sánh với mức P/E trung bình của ngành bất động sản hiện nay là 14 và mức P/E của ngành du lịch là 36.9 của sàn HoSE là 15 thì mức P/E forward của NVT là 12.5 là khá hấp dẫn.

Kết thúc năm tài chính 2009, giá trị sổ sách của NVT là 10,100 đồng/cp, với mức giá chào sàn là 25.000 đồng/cp thì mức P/B là 2.5 cũng được xem là thấp (P/B của ngành BDS là 4.61, của du lịch là 3.1 và của HoSE là 2.8).

Khuyến cáo: Báo cáo phân tích được thực hiện trên cơ sở thu thập, tổng hợp, nghiên cứu từ các nguồn số liệu, thông tin đáng tin cậy và chỉ mang tính chất tham khảo. Trong bản báo cáo có thể thể hiện quan điểm cá nhân của người phân tích, chứ không phải là quan điểm của CTCP Chứng khoán Phố Wall (WSS). WSS không chịu trách nhiệm đối với bất cứ rủi ro trực tiếp hay gián tiếp nào phát sinh từ việc tham khảo hay sử dụng những thông tin trong bản báo cáo. Báo cáo này thuộc bản quyền của WSS, mọi trích dẫn từ báo cáo này phải được sự đồng ý của WSS và đề nghị ghi rõ nguồn khi trích dẫn.