



NHA (HNX)

Giá hiện tại : 45,500 đ/cp

Giá hợp lý : 26,000 – 31,000 đ/cp

CTCP TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Nguyễn Thị Kiều - kieunt@hbse.com.vn



NGÀY NIÊM YẾT

13/07/2010

Bảng 2: Một số chỉ số tài chính

CHỈ SỐ	
BV	12,029 đ
EPS dự kiến	2,037 đ
PE dự kiến	22.33
PB	3.78

Nguồn: HBS Research

HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

KẾ HOẠCH 2010-2012

Bảng 1: Thông tin chung

Tên pháp định:	Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Tên quốc tế:	Ha Noi south housing and urban development corporation
Tên viết tắt:	HA NOI SOUTH CORPORATION
Vốn điều lệ	58.9 tỷ đồng
Trụ sở chính:	Cụm công nghiệp Cầu Giát, huyện Từ Liêm, tỉnh Hà Nam
Điện thoại:	(0351) 384 7756
Fax:	(0351) 386 6689
Website:	http://namhanoi.com.vn

Nguồn: BCB Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Bảng 3: Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

	2008	2009	Q1-2010
TTS(tỷ đồng)	34.669	74.023	83.626
DTT(tỷ đồng)	17.632	20.165	11.785
LNST(tỷ đồng)	2.486	4.313	3.562
Cổ tức (%)	0%	0%	0%

Nguồn: BCB Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Bảng 4: Một số chỉ tiêu kế hoạch

	2010	2011	2012
VĐL (tỷ đồng)	58.900	58.900	58.900
DTT(tỷ đồng)	65.000	90.000	115.000
LNST(tỷ đồng)	12.000	16.500	26.250
LNST/DTT (%)	18.46	18.33	22.83
LNST/ VĐL (%)	20.37	28.01	44.57
Cổ tức/ VĐL(%)	20.00	23.00	27.00

Nguồn: BCB Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH

Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tiền thân là Công ty TNHH Thành Mỹ được thành lập ngày 26/03/2004 với lĩnh vực kinh doanh ban đầu là xây dựng, khai thác và chế biến đá, mua bán vật liệu xây dựng.

Ngày 30/06/2006, Công ty TNHH Thành Mỹ thay đổi đăng ký kinh doanh và đăng ký thêm ngành nghề kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ ăn uống, kinh doanh siêu thị và cho thuê văn phòng, sản xuất kinh doanh chế biến hàng lâm sản, kinh doanh xuất nhập khẩu.

Ngày 27/11/2007, Công ty TNHH Thành Mỹ được đổi tên thành Công ty Cổ phần Thành Mỹ với vốn điều lệ 58 tỷ đồng.

Ngày 25/01/2010, Công ty chính thức đổi tên thành Tổng Công ty Đầu tư Phát triển đô thị Nam Hà Nội.

Bảng 5: Quá trình tăng vốn

Thời điểm	Vốn tăng thêm (tỷ đồng)	Phương thức tăng vốn	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)
26/03/2004			2.500
31/12/2007	16.000	Phát hành riêng lẻ cho 5 cổ đông	18.500
31/12/2008	20.600	Phát hành riêng lẻ cho 5 cổ đông	39.100
08/02/2010	19.800	Phát hành riêng lẻ cho 3 cổ đông	58.900

Nguồn: BCB Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh chính:

- Xây dựng công trình: dân dụng, giao thông, thủy lợi, công trình điện lực, lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng
- Đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, khu đô thị và dân cư
- Kinh doanh bất động sản

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Hiện tại cơ cấu cổ đông của NHA chiếm 100% là cổ đông cá nhân trong nước

Bảng 6: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 26/04/2010

STT	Cổ đông	Số lượng CP	Tỷ trọng
1	Nguyễn Xuân Mai	1,000,000	16.98%
2	Nguyễn Minh Hoàn	658,000	11.17%
Tổng		1,658,000	28.16%

Nguồn: BCB Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội

TRIỂN VỌNG NGÀNH

Ngành xây dựng cơ sở hạ tầng cũng như ngành kinh doanh bất động sản của tỉnh Hà Nam nói riêng và cả nước nói chung vẫn còn rất nhiều tiềm năng. Việt Nam là một nước đang phát triển với dân số đông, tốc độ đô thị hóa cao, nhu cầu về nhà ở tăng cao đặc biệt là các khu đô thị lớn trung tâm. Chính vì vậy, ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản là ngành có nhiều tiềm năng phát triển.

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

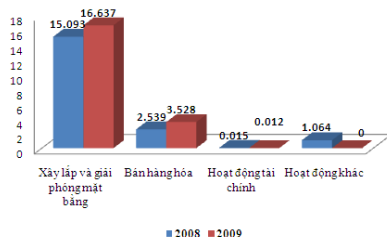
Sản phẩm chính

- Đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, khu đô thị và dân cư
- San lấp và chuẩn bị mặt bằng
- Khai thác đá, đất, cát, sỏi, chế biến đá
- San lấp và chuẩn bị mặt bằng
- Sản xuất từ sản phẩm bê tông
- Kinh doanh bất động sản, kinh doanh siêu thị và cho thuê văn phòng
- Mua bán mặt hàng kim khí, điện máy, máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và các thiết bị khác dùng trong mạch điện

Hoạt động kinh doanh

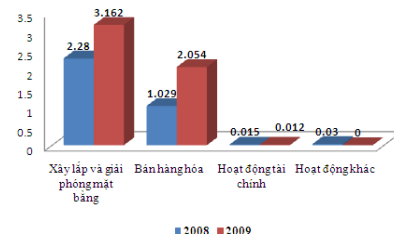
Biểu đồ 1: Cơ cấu doanh thu

Đơn vị: Tỷ đồng



Biểu đồ 2: Cơ cấu lợi nhuận

Đơn vị: Tỷ đồng



Nguồn: BCB Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Lợi nhuận năm 2009 của Tổng công ty tăng đáng kể so với năm 2008, tình hình sản xuất kinh doanh của công ty ngày càng được cải thiện một cách đáng kể do nền kinh tế thế giới cũng như trong nước đang dần thoát khỏi khủng hoảng. Năm 2009, Tổng công ty đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh, huy động tất cả những nguồn lực có thể để phát triển.

Bảng 7: Một số chỉ tiêu doanh nghiệp cùng ngành năm 2009

	NHA	LGL	NVN	DXG
TTS (Tỷ đồng)	74.023	450.453	496.255	578.186
VCSH (Tỷ đồng)	47.491	215.194	185.264	138.939
VĐL (Tỷ đồng)	39.100	110.791	106.568	80
DTT (Tỷ đồng)	20.165	42.645	28.110	38.422
LNST (Tỷ đồng)	4.313	19.336	7.909	36.453
LNST/DTT (%)	21.39	45.34	28.14	99.88
LNST/VĐL (%)	11.03	17.45	7.42	45.57
ROA (%)	5.83	4.29	1.59	6.30
ROE (%)	9.08	8.99	4.27	26.24

Nguồn: Tổng hợp

Xét về quy mô tổng tài sản, vốn chủ sở hữu, vốn điều lệ thì NHA thấp hơn hầu hết các doanh nghiệp cùng ngành bất động sản do NHA là doanh nghiệp khá non trẻ trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên nhìn vào hiệu quả đầu tư thông qua ROA và hiệu quả sử dụng vốn chủ sở hữu thông qua ROE cho thấy hiệu quả hoạt động của NHA ở mức trung bình.

DỰ ÁN

Hiện nay, Tổng Công ty đang thực hiện triển khai dự án xây dựng một số công trình lớn tại thị trấn Hòa Mạc. Theo quyết định số 977/QĐ – UBND ngày 13/08/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam cho phép Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị Nam Hà Nội là chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới dọc Quốc lộ 38 từ thị trấn Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh giai đoạn 1, thời gian thực hiện từ năm 2008 đến 2012. Dự án chia làm 2 giai đoạn.

- Giai đoạn 1: từ tháng 09/2008 đến 12/2010, xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật: San nền, giao thông cấp nước, thoát nước, điện chiếu sáng
- Giai đoạn 2: Từ 2010 đến 2012

Xây dựng nhà liền kề, biệt thự, công trình công cộng...

Tổng diện tích của dự án là 231,191 m² trong đó

Bảng 8: Dự án khu đô thị mới tại Hòa Mạc, Hà Nam

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng nhà	100,935.5	43.66
2	Đất nhà văn hóa khu phố	1,248.0	0.54
3	Đất hành lang hạ tầng kỹ thuật	4,628.6	2.00
4	Đất công cộng, dịch vụ thương mại	21,720.0	9.39
5	Đất ngân hàng chính sách	2,000.0	0.87
6	Đất giao thông hè	100,658.9	43.54
6			

Nguồn: BCB Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội



Theo tiến độ thực hiện dự án Tổng công ty đã tiến hành đền bù giải phóng mặt bằng được 90% và đang thực hiện những hạng mục còn lại của dự án để đáp ứng đúng tiến độ theo kế hoạch được phê duyệt.

Bảng 9: Danh sách một số dự án đang trong quá trình thực hiện

STT	Tên công trình	Tổng giá trị (tỷ đồng)	Thời gian hoàn thành
1	Trường THPT Lý Thường Kiệt, Thi Sơn, Kim Bảng, Hà Nam	26.5	2009 - 2011
2	Đường giao thông liên xã Hòa Mạc – Châu Giang và Mộc Bắc – Duy Tiên	24.1	2009 - 2011
3	Nâng cấp trường PTTH B Duy Tiên	12.8	2010 - 2011
4	Xây dựng đồn công an, Đồng Văn, Duy Tiên	3.5	2010 - 2011
5	Xây dựng trường mầm non Du My, Châu Giang	3.5	2009 - 2010
6	Đường giao thông khu tái định cư, dịch vụ xã Châu Giang (giai đoạn 1)	2.8	2009 - 2010

Nguồn: BCB Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội



Trường THPT Lý Thường Kiệt, Thi Sơn, Kim Bảng, Hà Nam

Các dự án của NHA chủ yếu là các dự án xây dựng công trình dân dụng có quy mô nhỏ, hiện tại các công trình của NHA mới chỉ tập trung ở khu vực tỉnh Hà Nam.

NHẬN XÉT

So sánh với các doanh nghiệp cùng ngành thì NHA có quy mô tổng tài sản và vốn điều lệ thấp hơn rất nhiều so với các doanh nghiệp khác.

Cùng với đó do NHA là doanh nghiệp mới hình thành, địa bàn hoạt động chủ yếu tại tỉnh Hà Nam, các dự án của NHA chủ yếu là các dự án xây dựng công trình dân dụng, vốn đầu tư cũng như lợi nhuận của từng dự án nhỏ (tương ứng với quy mô nhỏ của công ty).

Trong quý I năm 2010, NHA đã thu được lợi nhuận đạt 3.562, đạt 29.68% kế hoạch năm 2010. Các dự án của NHA tuy nhỏ, nhưng vì là các công trình dân dụng có thể đưa vào sử dụng nhanh, và thu hồi vốn nhanh nên chúng tôi tin rằng NHA có thể hoàn thành kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2010 là 12 tỷ đồng.

*Với số lượng cổ phiếu lưu hành hiện tại là gần 5.9 triệu cổ phiếu, **EPS dự kiến năm 2010 là 2,037 đ/cp.***

*Hiện tại P/E trung bình ngành kinh doanh bất động sản dao động khoảng 14 – 15 lần, theo đánh giá của HBS về NHA so với tương quan ngành bất động sản chúng tôi ước tính **P/E hợp lý năm 2010 của NHA vào khoảng 13 – 15 lần. Do đó mức giá hợp lý năm 2010 của NHA vào khoảng 26,000 – 31,000 đ/cp.***

KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và lưu hành trong HBS, các chi nhánh và các khách hàng. Báo cáo này không hướng tới hoặc có ý định phân phối cho bất cứ cá nhân hay tổ chức là công dân hoặc sống tại những khu vực và lãnh thổ mà việc phân phối, xuất bản hoặc sử dụng nó trái với quy định và pháp luật của khu vực hoặc lãnh thổ đó.

Báo cáo không được coi là mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính và nhu cầu đặc biệt của người nhận được bản báo cáo. Thông tin và ý kiến trong báo cáo không và không nên được coi là một đề nghị, khuyến nghị thúc đẩy mua/bán một chứng khoán cụ thể, các thương vụ đầu tư liên quan hoặc các hoạt động đầu tư khác.

Thông tin trong bản báo cáo được lấy từ những nguồn được coi là chính xác và hợp lý tại thời điểm phát hành bản báo cáo. Chúng tôi không đảm bảo rằng bản báo cáo bao hàm tất cả những thông tin mà đầu tư yêu cầu. HBS hoặc các chi nhánh không đảm bảo các thông tin và ý kiến trong báo cáo là hoàn toàn chính xác, hợp lý, toàn diện và không có sai sót. HBS và chi nhánh không chịu trách nhiệm pháp lý về hậu quả thua lỗ hoặc thiệt hại về tài chính do sử dụng bản báo cáo này.

Các quan điểm thể hiện trong báo cáo là quan điểm cá nhân của người phân tích về chứng khoán hoặc công ty được phân tích. Người phân tích không phải chịu trách nhiệm trực tiếp hoặc gián tiếp về kết luận hoặc khuyến nghị cụ thể nào trong bản báo cáo.

Nhà đầu tư nên tự tiến hành việc thẩm định thông tin trong báo cáo, bao gồm cả xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu cụ thể, đồng thời tham khảo ý kiến của chuyên gia tư vấn tài chính của mình về các vấn đề luật pháp, kinh doanh, tài chính, thuế trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào liên quan tới các chứng khoán được nêu trong báo cáo.



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HÒA BÌNH

HBS – HỢP TÁC CÙNG PHÁT TRIỂN

34 Hai Bà Trưng – Quận Hoàn Kiếm – Hà Nội

Tel.: (84 4) 39368866;

HBS RESEARCH

Phụ trách Bộ phận Phân tích :	Nguyễn Phúc Thịnh	thinhnp@hbse.com.vn
Chuyên viên phân tích :	Lê Huy Cường	cuonglh@hbse.com.vn
	Trịnh Ngọc Duyên	duyentn@hbse.com.vn
	Vũ Thái Hà	havt@hbse.com.vn
	Nguyễn Thị Kiều	kieunt@hbse.com.vn