



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH

Vùng giá mua: 15-16

Vùng giá bán: 18-20

Ngày phân tích : 04.02.2013

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Mã chứng khoán	NTL
Giá ngày 04/02/2013	16,900
Giá thấp nhất 52 tuần	11,100
Giá cao nhất 52 tuần	27,800
Khối lượng trung bình 10 ngày	177,357
Khối lượng CPLH (triệu)	63.600
Giá trị vốn hóa thị trường (tỷ)	1,074,840

CƠ CẤU SỞ HỮU

Asiavantage Global Limited	9.62%
Quỹ Đầu tư chứng khoán Việt Nam (VF1)	8.47%
Đình Quang Chiến	4.25%
Cổ phiếu quỹ	6.09%
Cổ đông nước ngoài	16.81%
Cổ đông khác	54.76%

CHỈ SỐ CƠ BẢN

EPS	1,384
P/E	12
E/P	8%
BV (đồng)	12,881
ROE	12%
ROA	5%
BETA	1.65
Giá trị nội tại (đồng)	24,463

ĐỒ THỊ GIÁ

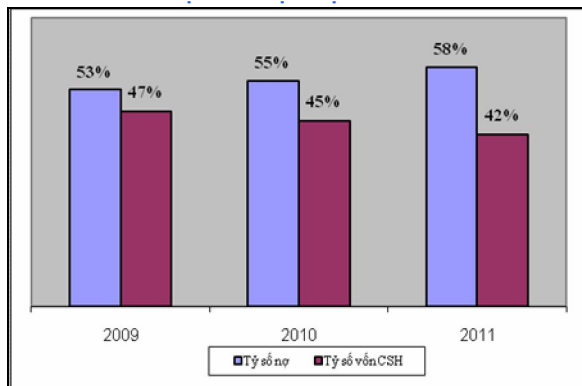


NHÓM CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

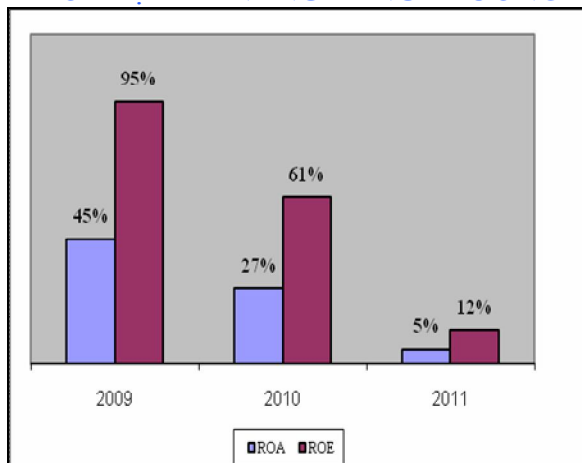
Tỷ số khả năng thanh toán nhanh (lần)	2009	2010	2011	9TH.2011	9TH.2012
Tỷ số thanh toán hiện thời	2.01	1.82	1.70	1.91	1.95
Tỷ số thanh toán nhanh	1.15	1.09	0.65	0.95	0.59
Tỷ số cơ cấu tài chính (%)	2009	2010	2011	9TH.2011	9TH.2012
Tỷ số tài sản đảm bảo Nợ / VSCH	111%	121%	139%	106%	107%
Tỷ số tài sản ngắn hạn / Tổng TS	98%	96%	96%	96%	96%
Tỷ số nợ = Tổng nợ / Tổng tài sản	53%	55%	58%	53%	51%
Tỷ số vốn CSH / Tổng nguồn vốn	47%	45%	42%	47%	49%
Tỷ số hoạt động	2009	2010	2011	9TH.2011	9TH.2012
Vòng quay hàng tồn kho (vòng)	1	1	0.4	0.4	0.37
Số ngày vòng quay hàng tồn kho (ngày)	310	378	836	694	734
Vòng quay các khoản phải thu (vòng)	7.8	6.3	2.2	1.3	1.6
Số ngày vòng quay các khoản phải thu (ngày)	47	58	167	209	165
Vòng quay các khoản phải trả (vòng)	0.8	1.1	0.7	0.7	0.6
Số ngày vòng quay các khoản phải trả (ngày)	444	334	501	364	482
Hiệu suất sử dụng tài sản dài hạn (vòng)	115.2	52.6	15.1	13.4	15.5
Tỷ số khả năng sinh lời (%)	2009	2010	2011	9TH.2011	9TH.2012
Tỷ lệ lãi gộp	51%	54%	22%	24%	15%
ROS (Doanh lợi tiêu thụ)	38%	42%	18%	18%	5%
ROA (Doanh lợi tài sản)	45%	27%	5%	4%	1%
ROE (Doanh lợi Vốn CSH)	95%	61%	12%	8%	3%
Tỷ số giá thị trường	2009	2010	2011	9TH.2011	9TH.2012
BV (đồng)	33,894	28,274	12,881	15,919	13,108
EPS (đồng)	32,342	17,352	1,384	1,137	297
P/E	1	2	12		
E/P (%)	111%	63%	8%		
Giá trị nội tại			24,463		
Chỉ tiêu tăng trưởng (%)	2009	2010	2011	9TH.2011	9TH.2012
Tăng trưởng doanh thu	272%	1%	-59%	-49%	12%
Tăng trưởng lợi nhuận	758%	10%	-82%	-77%	-73%
Tăng trưởng tổng tài sản	21%	82%	-4%	21%	-17%
Tăng trưởng vốn CSH	117%	73%	-11%	14%	-16%
Chỉ tiêu chi phí (%)	2009	2010	2011	9TH.2011	9TH.2012
Chi phí quản lý doanh nghiệp	49%	49%	13%	17%	-7%



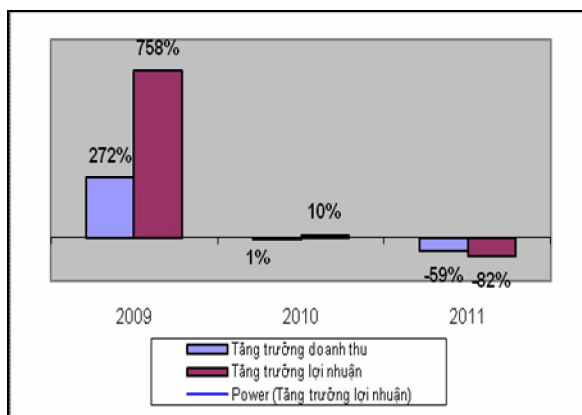
ĐỒ THỊ TỶ LỆ NỢ / VỐN CSH



ĐỒ THỊ KHẢ NĂNG TĂNG TRƯỞNG



ĐỒ THỊ TĂNG TRƯỞNG LỢI NHUẬN / DOANH THU



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Tiền thân là Xí Nghiệp Xây dựng Từ Liêm, được thành lập vào năm 1974, công ty chuyên hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp, ngoài ra công ty còn cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng công trình.

Năm 2011, cũng như các doanh nghiệp bất động sản khác, kinh doanh đầy khó khăn, NTL có doanh thu đạt 573 tỷ đồng, giảm 59%, lợi nhuận ròng đạt 96 tỷ, giảm 83% so với năm 2010. 9 Tháng năm 2012, doanh thu đạt 471 tỷ đồng, tăng 12%, do trong năm giá vốn hàng bán 402 tỷ đồng, chiếm 86% trên tổng doanh thu nên lợi nhuận sau thuế 21 tỷ đồng giảm 73% so với cùng kỳ 9 tháng năm 2011, trong kỳ công ty có chi phí tài chính 24 tỷ đồng, giảm 36%, chi phí quản lý doanh nghiệp 23 tỷ đồng, giảm 7% so với 9 tháng năm 2011, cho thấy công ty đã có chính sách tiết kiệm chi phí.

Hệ số thanh toán hiện thời năm 2011 đạt 1.7 lần và hệ số thanh toán nhanh đạt 0.65 lần. Với sự chênh lệch lớn của 2 hệ số này cho thấy lượng hàng tồn kho rất cao, chiếm 1 lượng lớn trong tổng tài sản, hầu hết tồn kho đến từ chi phí xây dựng các hợp đồng bất động sản, điều này ảnh hưởng xấu đến khả năng thanh toán nhanh, lượng tiền mặt thấp, không đảm bảo thanh toán cho các khoản nợ của công ty. Đến 9 tháng năm 2012 chỉ số thanh toán hiện thời là 1.95 lần và thanh toán nhanh là 0.59 lần. Như vậy, chỉ số thanh toán hiện thời và thanh toán nhanh không có sự thay đổi lớn so với 9 tháng năm 2011, cho thấy hàng tồn kho nhiều khả năng đảm bảo thanh toán các khoản nợ yêu

Năm 2010, nợ chiếm 55% trên tổng tài sản so với năm 2011, tỷ lệ này chiếm 58% trên tổng tài sản. Đây là tỷ trọng nợ cao, trong khi đó các doanh nghiệp khác đang giảm tỷ trọng nợ xuống nhằm tránh chi phí lãi vay trong bối cảnh nền kinh tế trì trệ như hiện nay. 9 Tháng năm 2011 nợ chiếm 53% trên vốn tổng tài sản so với 9 tháng năm 2012 giảm còn 51% cho thấy công ty đã có chính sách quản lý nợ, thuộc mức sử dụng nợ trung bình.

Vòng quay hàng tồn kho rất thấp, năm 2011, vòng quay này chỉ đạt 0.4 vòng giảm đi rất nhiều so với năm 2010 đạt 1 vòng. Số vòng quay giảm cho thấy thời gian bán hàng chậm, dòng vốn của công ty bị ứ đọng nhiều, tính đến 9 tháng năm 2012, vòng quay hàng tồn kho cũng chỉ đạt 0.37 vòng. Cho thấy công tác bán hàng của công ty chậm, hàng tồn kho 1,171 tỷ đồng, tăng 15%.



Vòng các khoản phải thu trong năm 2010 đạt 6.2 vòng so với năm 2011 giảm còn 2.2 vòng, cho thấy cộng tác quản trị công nợ đang gặp nhiều khó khăn. 9 Tháng đầu năm 2011 vòng quay các khoản phải thu đạt 1.3 vòng so với cùng kỳ 9 tháng đầu năm 2012 đạt 1.6 vòng, như vậy công nợ có chuyển biến tích cực so với 9 tháng cùng kỳ năm 2011 nhưng công nợ vẫn còn chậm

Vòng quay các khoản phải trả trong năm 2010 đạt 1.1 vòng so với cùng năm 2011 giảm còn 0.7 vòng, cho thấy kỳ thanh toán công nợ kéo dài. 9 tháng đầu năm 2011 vòng quay các khoản phải trả đạt 0.7 vòng so với cùng kỳ năm 2012 giảm còn 0.6 vòng. Như vậy, tốc độ thanh toán công nợ ngày càng trì trệ.

Kết quả hoạt động kinh doanh qua các năm đang có xu hướng giảm. Cụ thể, biên lợi nhuận gộp năm 2010 đạt 45% so với năm 2011 giảm còn 22%. Suất sinh lời trên tài sản và vốn sứt giảm mạnh, năm 2010 chỉ số ROA đạt 27% so với năm 2011 giảm còn 5% và chỉ số khả năng sinh lời trên vốn chủ sở hữu ROE cũng giảm từ 61% trong năm 2010 còn 12% trong năm 2011. 9 tháng đầu năm 2011, chỉ số ROA đạt 4% so với cùng kỳ 9 tháng 2012 giảm còn 1% và ROE đạt 8% giảm còn 3% .

Là 1 doanh nghiệp bất động sản, nhưng xây dựng lại là mảng đóng góp doanh thu và lợi nhuận cho NTL chủ yếu trong năm 2011. Trong các dự án lớn của NTL, có dự án Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32 đã hoàn thành phần hạ tầng, đây cũng là dự án đóng góp doanh thu chủ lực cho NTL trong những năm qua. Công ty cũng rao bán 2/3 dự án, còn 1/3 dự án còn lại được công ty hoàn chỉnh và rao bán từ năm 2011, tuy nhiên, do nhu cầu bất động sản trầm lắng nên dự án vẫn chưa được bán hết. Riêng các dự án khác đều trong giai đoạn bổ sung, hoàn thành hồ sơ và giải phóng mặt bằng.

Được biết, công ty có khoản đầu tư tài chính dài hạn là cổ phiếu SJS trị giá 45 tỷ đồng và công ty xây dựng Bạch Đằng (BHT) 26 tỷ đồng. Trong quý 2/2012, nhờ khoản hoàn nhập dự phòng đầu tư dài hạn 37.1 tỷ đã giúp công ty mẹ NTL lời 12.39 tỷ, tăng 16.12% so với cùng kỳ.

EPS năm 2010 đạt 17,352 đồng/cp so với năm 2011 giảm còn 1,384 đồng/cp, ta thấy do các chính sách tác động thị trường bất động sản rơi vào trạng thái đóng băng, lợi nhuận sinh ra trên mỗi cổ phiếu sa sút mạnh. 9 tháng năm 2011 EPS đạt 1.137 đồng/cp so với 9 tháng năm 2012 chỉ số EPS giảm còn 297 đồng/cp. Vào ngày 04.02.2013, ứng với mức giá giao dịch là 16,900 đồng, NTL có chỉ số P/E là 12, chỉ số E/P là 9%, giá trị nội tại đạt 24,463 đồng/cp.

Xét thấy, NTL là công ty bất động sản có thương hiệu và uy tín lớn tại khu vực phía Bắc. Tuy nhiên, cùng chung khó khăn với ngành nên kết quả kinh doanh của NTL giảm mạnh cả trong năm 2011 và 9 tháng năm 2012, dẫn đến suất sinh lời giảm, các chỉ số đầu tư không hấp dẫn, nên cổ phiếu NTL chưa phải là sự lựa chọn tốt trong thời điểm này, tuy nhiên cần theo dõi diễn biến thị trường cũng như các chính sách vĩ mô trong thời gian tới.



KHUYẾN CÁO:

Nội dung bản tin này do Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Nam (PNS) cung cấp chỉ mang tính chất tham khảo. Mặc dù mọi thông tin đều được thu thập từ các nguồn tin đáng tin cậy, nhưng PNS không đảm bảo tuyệt đối độ chính xác của thông tin và không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc sử dụng bài phân tích này.

Các ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, báo cáo chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin tham khảo chứ không mang tính chất mời chào mua hay bán và nắm giữ bất cứ cổ phiếu nào.

Báo cáo này là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Nam (PNS). Không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo này vì bất cứ mục đích nào nếu không có sự đồng ý của PNS

PNS RESEARCH

Trưởng phòng	: Tô Bình Quyền	quyen.to@ chungkhoanphuongnam.com.vn
Phó phòng	: Đặng Thị Thanh Bình	binh.dang@chungkhoanphuongnam.com.vn
Chuyên viên phân tích		
	: Nguyễn Thị Mỹ Nga	nga.nguyen@ chungkhoanphuongnam.com.vn
	: Âu Gia Huệ	hue.au@chungkhoanphuongnam.com.vn
	: Lưu Niệm Dân	dan.luu@chungkhoanphuongnam.com.vn
	: Huỳnh Thị Diệu Linh	linh.huynh@chungkhoanphuongnam.com.vn

LIÊN HỆ

Phòng Phân tích – Công ty cổ phần chứng khoán Phương Nam

Địa chỉ: 28 – 30 – 32 Nguyễn Thị Nghĩa, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM.

Tel: (848) 62556518 – Fax: (848) 62556519

Email: info@chungkhoanphuongnam.com.vn

Website : www.chungkhoanphuongnam.com.vn