

THÔNG TIN CỔ PHẦN

Sàn giao dịch: HOSE

Số lượng cp lưu hành: 95,513,523 cp

Book value: 13,325 đồng/cp

EPS 2012: 264 đồng/cp

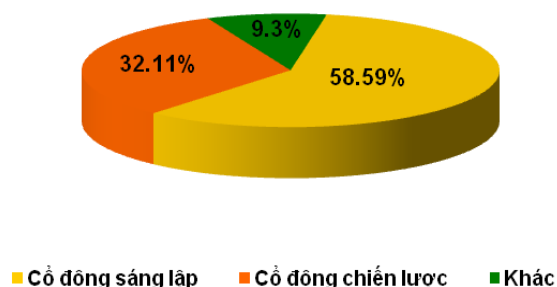
Vốn điều lệ: 955.14 đồng

Ngành nghề: Bất động sản

Ngày chào sàn: 08/4/2013

Giá niêm yết: 27,000 đồng/cp

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



TỔNG QUAN CỔ PHIẾU NLG

- ♦ CTCP Đầu tư Nam Long (NLG) được thành lập thuộc thể hệ những doanh nghiệp ngoài quốc doanh đầu tiên trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam năm 1992. Kinh nghiệm 20 năm trong hoạt động trên lĩnh vực phát triển khu đô thị.
- ♦ Thị trường phát triển chính của Nam Long tập trung ở phía Nam bao gồm Tp.HCM và các tỉnh lân cận đang là trọng điểm phát triển của chính phủ như Long An, Cần Thơ, Bình Dương, BRVT, Đồng Nai.
- ♦ Hoạt động kinh doanh của Nam Long và các công ty con chủ yếu gồm 5 mảng chính: Bán dự án & căn hộ; Xây dựng; Cho thuê bất động sản đầu tư; Cung cấp dịch vụ và các hoạt động khác.
- ♦ Nam Long cũng là một trong rất ít những tập đoàn chỉ tập trung chuyên môn vào BĐS, phát triển và xây dựng.

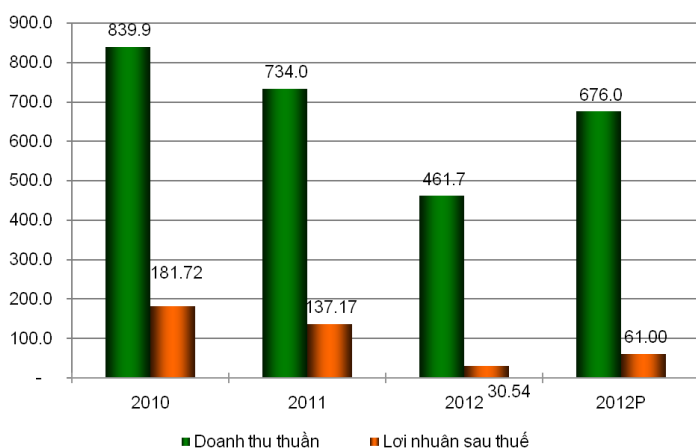
THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

♦ Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2012

Năm 2012, NLG đạt 461 tỷ đồng doanh thu thuần, giảm 37.09% so với cùng kỳ. Sau đi trừ các khoản chi phí, công ty đạt 31 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, giảm 77.7% so với năm 2011. Mức EPS tương ứng đạt 264 đồng/cp.

Trong năm 2012, thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn và nhiều doanh nghiệp ngành này hoạt động kinh doanh thua lỗ. Mặc dù, không hoàn thành kế hoạch kinh doanh đặt ra nhưng Nam Long vẫn đạt được mức lợi nhuận khá so với nhiều doanh nghiệp cùng ngành. Trong năm này, công ty đã bán được 90% sản phẩm của dự án Ehome 3 và 4; tuy nhiên, NLG chưa ghi nhận doanh thu.

TĂNG TRƯỞNG DOANH THU & LỢI NHUẬN



BAN PHÂN TÍCH

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2012	Thực hiện 2012	Hoàn thành
Doanh thu thuần	676	461	68.20%
LNST	61	30.54	50.07%

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
LNST	181.72	137.17	30.54
EPS	839.86	734.00	461.75
Bookvalue	28,985	19,970	13,325
VĐL (cuối kỳ)	410.48	615.72	955.14

♦ **Sở hữu quỹ đất 567 héc-ta:** Tất cả các dự án đều liên kết: dự án tại Long An 384 ha; dự án tại HCM 78 ha; dự án tại Cần Thơ 72 ha; dự án tại Vũng Tàu 17 ha và dự án tại Bình Dương 16 ha.

♦ **Triển vọng phát triển:**

* Hiện nay, NLG cung cấp căn hộ trung bình khu

vực TP. HCM khoảng 2,000 căn/năm; tuy nhiên, theo ông Nguyễn Văn Trân - Phó tổng giám đốc Nam Long tại hội thảo “Cơ hội đầu tư CTCP Đầu tư Nam Long” cho biết: nhu cầu này khoảng 7,000 căn/năm. Vì vậy, năm 2013, NLG sẽ tiếp tục triển khai 3 dự án Ehome 5, 6, 7.

* NLG có **định vị tốt trên thị trường BĐS, đặc biệt là phân khúc nhà giá rẻ**. Đồng thời, lãi suất vay đang giảm, Chính phủ có nhiều tín hiệu hỗ trợ cho đối tượng thu nhập trung bình, nhu cầu nhà ở của người dân tăng cao, vì vậy NLG đang có lợi thế tốt nhất để tận dụng xu thế này của thị trường.

* Ông Lê Xuân Nghĩa - nguyên Phó chủ tịch UB giám sát tài chính quốc gia cho biết trong cuộc họp cuối tháng 3, Thủ tướng đã quyết định đồng ý cho người nước ngoài đang công tác tại Việt Nam được mua nhà và gói hỗ trợ 30,000 tỷ đồng giải cứu BĐS không phải chỉ hỗ trợ cho nhà ở xã hội mà còn giải ngân cho người có thu nhập thấp. Ngoài ra, còn xem xét các khoản thuế liên quan đến BĐS và xem xét toàn bộ thủ tục liên quan đến BĐS... Những chính sách này sẽ hỗ trợ tốt cho các DN BĐS nói chung và cho Nam Long nói riêng.

* Ông Nguyễn Xuân Quang - Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ NLG cho biết tình hình công ty sắp tới sẽ khả quan hơn với doanh thu dự kiến sẽ tăng gấp đôi trong năm 2013 và 2014. Lý do là năm nay, Tập đoàn sẽ ghi nhận doanh thu từ dự án Ehome 3 và Ehome 4 sau khi bàn giao cho khách hàng. Kỳ vọng sẽ lấy doanh thu từ những dự án bán được trong năm 2013 và phát triển tiếp dự án EHome 5 (quận 7) và EHome 6 (quận 9) để đảm bảo tốc độ tăng trưởng doanh thu.

♦ **Dòng sản phẩm chiến lược Ehome hướng đến đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình và ổn định** giúp NLG tạo được lợi nhuận tốt ngay trong tình hình thị trường BĐS khó khăn. Đặc trưng của Ehome là xây dựng tối đa 9 tầng trong thời gian 12-15 tháng là giao nhà. Vì vậy, Nam Long có vòng quay vốn nhanh để triển khai các dự án khác.

♦ **Cổ đông chiến lược mạnh về tài chính, kinh nghiệm phát triển BĐS cũng như quản trị DN** như Nam Việt (quỹ đầu tư 100% vốn của Goldman Sachs), Quỹ ASPL (thuộc công ty phát triển BĐS hàng đầu của Malaysia là IREKA), Quỹ VAF (thuộc Mekong Capital).

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	KH 2012
Cổ tức bằng tiền	8%	8%	8%

♦ Theo đơn vị tư vấn niêm yết cho NLG định giá theo 3 phương pháp là 36,000 đồng/cp nhưng đã chiết khấu 20% và quyết định mức giá tham chiếu chào sàn ngày 8/4/13 là 27,000 đồng/cp.

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	1.89	2.03	1.92
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0.51	0.29	0.30
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0.45	0.48	0.49
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0.93	1.12	1.19
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
LN sau thuế/Doanh thu thuần	%	21.64	18.69	6.62
LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	27.12	14.10	1.48
LN sau thuế/Tổng tài sản	%	7.36	4.74	1.00
LN sau thuế/Vốn CSH	%	15.27	11.16	2.40

♦ Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán hiện hành của công ty vẫn duy trì ổn định và ở mức khá tốt. Hệ số thanh toán nhanh có giảm, do hàng tồn kho gia tăng vì phần lớn các dự án của NLG đều trong quá trình xây dựng. Lượng tiền mặt & các khoản tương đương tiền tính tới thời điểm 31/12/13 là 114 tỷ đồng.

♦ So với các DN BĐS khác thì các hệ số nợ của công ty vẫn ở mức khá thấp. Công ty đang tài trợ các dự án của mình vừa

bằng nguồn vốn chủ sở hữu vừa bằng các khoản nợ phải trả.

♦ CÁC DỰ ÁN ĐÃ ĐƯỢC THI CÔNG VÀ HOÀN THÀNH

Dự án	Năm hoàn thành
Biệt thự Nam Phú-Q7	2010
Chung cư An Hòa-Q7	2007
Chung cư Ehome1-Q9	2009
Biệt thự Thảo Nguyên-Q9	2008
Căn hộ An Viên-Q7	2009
Nhà phố thương mại Nam Thông-Q7	2010

♦ Do tình hình khó khăn của nền kinh tế và thị trường BĐS, trong năm 2012, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của NLG có giảm so với trước; tuy nhiên vẫn ở mức tốt so với nhiều doanh nghiệp hoạt động cùng ngành. Đồng thời, nó còn thể hiện sự dịch chuyển trong hoạt động của công ty từ phân khúc có lợi nhuận biên cao sang các loại hình sản phẩm khác có lợi nhuận biên thấp như dòng sản phẩm EHOME.

==> Hiện tại, thị trường bất động sản có hồi phục so với năm 2012 ở một số phân khúc nhất định; đồng thời, chính phủ cũng đang thực hiện các chính sách hỗ trợ cho thị trường này. Vì thế, các doanh nghiệp BĐS cần có thời gian để hồi phục và tăng trưởng tốt trở lại. Một số doanh nghiệp ngành này niêm yết trên hai sàn, đã đối mặt với việc cổ phiếu giảm giá trong một thời gian dài và đang ở gần mức đáy kể từ khi niêm yết. Việc Nam Long chào sàn với mức giá mặc dù thấp hơn nhiều so với giá trị thật của doanh nghiệp nhưng vẫn còn khá cao so với mặt bằng giá cổ phiếu của các DN BĐS. Vì thế, đây có thể bất lợi cho NLG. Nhà đầu tư nên quan sát diễn biến giao dịch và nhu cầu thị trường của cổ phiếu này trong những phiên đầu tiên NLG niêm yết để có quyết định mua bán hợp lý.

ĐIỀU KHOẢN MIỄN TRÁCH

Báo cáo này chỉ nhằm cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như các nhà đầu tư cá nhân và không hàm ý đưa ra lời khuyên chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào. Các quan điểm và nhận định trình bày trong báo cáo không tính đến sự khác biệt về mục tiêu và chiến lược cụ thể của từng nhà đầu tư. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của mình. Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (DAS) tuyệt đối không chịu trách nhiệm bất kỳ thiệt hại nào liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin của báo cáo này.

Các quan điểm nhận định, đánh giá trong báo cáo là quan điểm cá nhân của cá nhân người viết mà không đại diện cho quan điểm của DAS và có thể thay đổi mà không cần báo trước.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được DAS thu thập từ nguồn đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Tuy nhiên, DAS không đảm bảo độ chính xác thông tin này.

Báo cáo này là tài sản và được giữ bản quyền bởi DAS. Không được phép sao chép, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo vì bất kỳ mục đích gì nếu không có văn bản chấp thuận của DAS. Vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.