

BÁO CÁO CẬP NHẬT

Ngày 03, tháng 02, năm 2015

KHÔNG KHUYẾN NGHỊ

SL CP	Triệu CP	16.42
Thị giá (Giá đóng cửa ngày 03/02/2015)	Đồng/CP	17,500
Giá mục tiêu	Đồng/CP	N/A
Lợi nhuận tiềm năng	%	N/A
Ngành	Bất động sản	
Phân ngành		
Vốn hoá TT	Tỷ đồng	287.4
KLGD bq 30 ngày		456,668
Sở hữu nước ngoài		1.14%

Thông tin tài chính	FY2013A	FY2014A
Doanh thu (tỷ đồng)	132.3	235.3
Lợi nhuận gộp (tỷ đồng)	45.5	84.4
LNST (tỷ đồng)	19.2	52.6
EPS 4 quý gần nhất (đồng/CP)	1,732	3,252
BVPS 4 quý gần nhất (đồng/CP)	12,900	19,754
ROE 4 quý gần nhất	14.4%	28.4%
ROA 4 quý gần nhất	3.6%	10.6%
P/E (theo giá đóng cửa ngày 3/2/2015)	10.1x	5.4x
P/B (theo giá đóng cửa ngày 3/2/2015)	1.3x	0.9x

Cơ cấu cổ đông

CTCP Đầu tư Phương Trang	%	15.85
NHTM CP Sài Gòn	%	10.13
Nguyễn Quang Trung	%	9.53
Mại Thị Thi	%	8.66
SCIC	%	7.23
Khác	%	49.6

Chuyên viên

Trần Thị Linh

linhthi@dag.vn

Phạm Hoàng Yến

yenpham@dag.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG (HNX: NDN)

Cổ phiếu tiềm năng ngành Bất động sản

Doanh thu tăng mng ngành Bất động: Doanh thu thug mng ngành Bất động:sản 2014 đhu thug mng ngành Bất động:sản năm trư thug mng ngành Bất động:sảnng mm trư thug mng ngành Bất động:sản đ t nền khu phức hợp The Monarchy.

Tính đến cuối năm 2014, hàng tồn kho của công ty giảm gần 50% xuống mức 177 tỷ đồng.

Nợ vay ngân hàng giảm đáng kể: Nhờ bán dự án thu tiền về nên công ty đã đẩy mạnh trả bớt nợ vay. Tính đến cuối năm 2014, dư nợ vay ngân hàng của NDN đạt 85.7 tỷ, giảm 51% so với cùng kỳ năm ngoái, trong đó vay ngắn hạn 11.3 tỷ và vay dài hạn 74.4 tỷ. Trong năm 2014 công ty không phát sinh chi phí lãi vay.

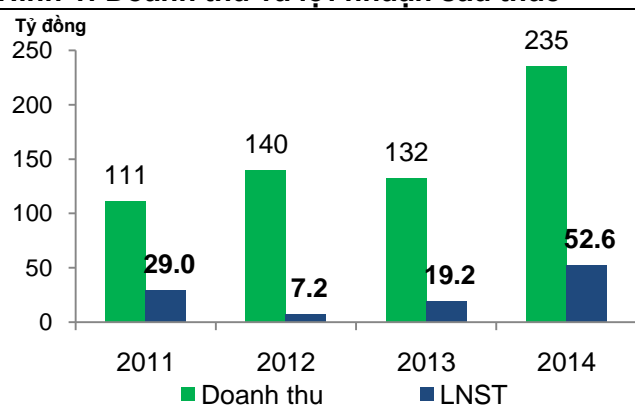
Người nước ngoài được sở hữu nhà tại Đà Nẵng trong 50 năm: Bộ Xây dựng đã thống nhất với UBND TP Đà Nẵng về (1) việc bán nhà cho người nước ngoài, tuy nhiên, cần giới hạn thời hạn sở hữu nhà và quyền sử dụng đất không quá 50 năm cho phù hợp với quy định Luật Đất đai 2013 và Luật Nhà ở sửa đổi (trước đó Đà Nẵng đề xuất được bán nhà gắn liền với quyền sử dụng đất không quá 70 năm đối một số đối tượng người nước ngoài tại những vị trí hợp lý), (2) được bán thu tiền một lần các khu chung cư nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước đã xây dựng hoàn thành nhưng chưa bố trí cho thuê theo hình thức thu tiền một lần để tái đầu tư.

Doanh thu tăng mạnh nhờ bán dự án

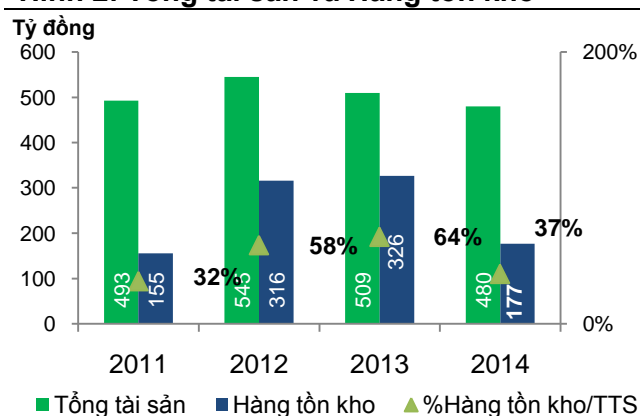
Doanh thu thuần của công ty trong năm 2014 đạt 235 tỷ đồng, tăng 56% so với năm trước. Doanh thu của công ty tăng mạnh nhờ bán căn hộ Lapaz Tower và đất nền khu phức hợp The Monarchy. Nhờ đó LNST đạt 52.6 tỷ đồng, cao gấp 2.6 lần năm 2013, tương đương với EPS đạt mức 3,252 đồng/cp.

Nhờ đó LNST đạt 52.6 tỷ đồng, cao gấp 2.6 lần năm 2013, tương đương với EPS đạt mức 3,252 đồng/cp.

Hình 1: Doanh thu và lợi nhuận sau thuế



Hình 2: Tổng tài sản và Hàng tồn kho

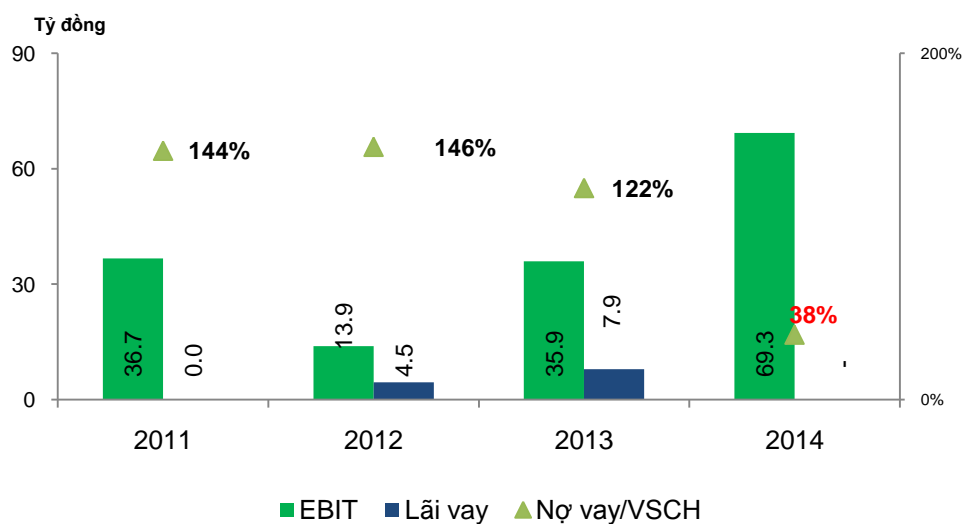


Tính đến cuối năm 2014, nhờ bán các dự án nêu trên nên hàng tồn kho của công ty giảm gần 50% xuống mức 177 tỷ đồng. Do đó tổng tài sản của công ty cũng giảm 6%, đạt 480 tỷ đồng.

Nợ vay ngân hàng giảm đáng kể

Nhờ bán dự án thu tiền về nên công ty đã đẩy mạnh trả bớt nợ vay. Tính đến cuối năm 2014, dư nợ vay ngân hàng của NDN đạt 85.7 tỷ, giảm 51% so với cùng kỳ năm ngoái, trong đó vay ngắn hạn 11.3 tỷ và vay dài hạn 74.4 tỷ. Trong năm 2014 công ty không phát sinh chi phí lãi vay.

Hình 3: Lợi nhuận trước thuế và lãi vay



Một số thông tin trong tài liệu dự thảo nội dung ĐHĐCĐ năm 2015

Với tình hình kết quả SXKD năm 2014 thực hiện vượt mức kế hoạch, sau khi trích lập các quỹ của Công ty, đồng thời đảm bảo nhu cầu vốn đầu tư năm 2015 cũng như cân đối dòng tiền cho sự phát triển bền vững, Hội đồng quản trị NDN dự tính sẽ xin ý kiến ĐHĐCĐ về các vấn đề sau:

(1) Chi trả cổ tức: 15% mệnh giá bằng tiền mặt (thay vì 10% như kế hoạch)

(2) Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:

- Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
- Tổng số cổ phần đang lưu hành	16,165,272 cổ phiếu
- Số lượng cổ phần phát hành hành dự kiến	16,165,272 cổ phiếu
- Mệnh giá cổ phần	10,000 đồng/cổ phần
- Giá phát hành dự kiến	10,000 đồng/cổ phần
- Đối tượng chào bán	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền.
- Mục đích và phương án sử dụng vốn	Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng để: a/ Cơ cấu lại tài chính công ty: 30 tỷ đồng b/ Bổ sung vốn lưu động: 30 tỷ đồng c/ Đầu tư một số dự án mới cho công ty: The Monarchy, 5A Nguyễn Văn Linh, Phan Đăng Lưu ... 101,65 tỷ đồng
- Tỷ lệ phân phối (1:1)	Cổ đông (có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền) sở hữu 01 cổ phần sẽ được 01 quyền, và cứ 01 quyền sẽ được mua 01 cổ phần. Cổ đông có tên trong danh sách có thể nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền mua này cho bên thứ ba. Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 1 lần.
- Xử lý thông tin cổ phần không đăng ký mua hết	HĐQT sẽ quyết định chào bán cho các nhà đầu tư có nhu cầu (kể cả các cổ đông hiện hữu có nhu cầu tăng sở hữu cổ phần) và quyết định giá bán với điều kiện giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu. Trong trường hợp các nhà đầu tư không mua hết số cổ phiếu trong đợt phát hành thì Công ty sẽ chỉ thực hiện việc tăng vốn theo đúng số lượng vốn thực góp của nhà đầu tư và số vốn góp còn thiếu HĐQT sẽ huy động từ các nguồn vốn khác.
- Thời gian thực hiện	Năm 2015

Các dự án đang và sẽ thực hiện

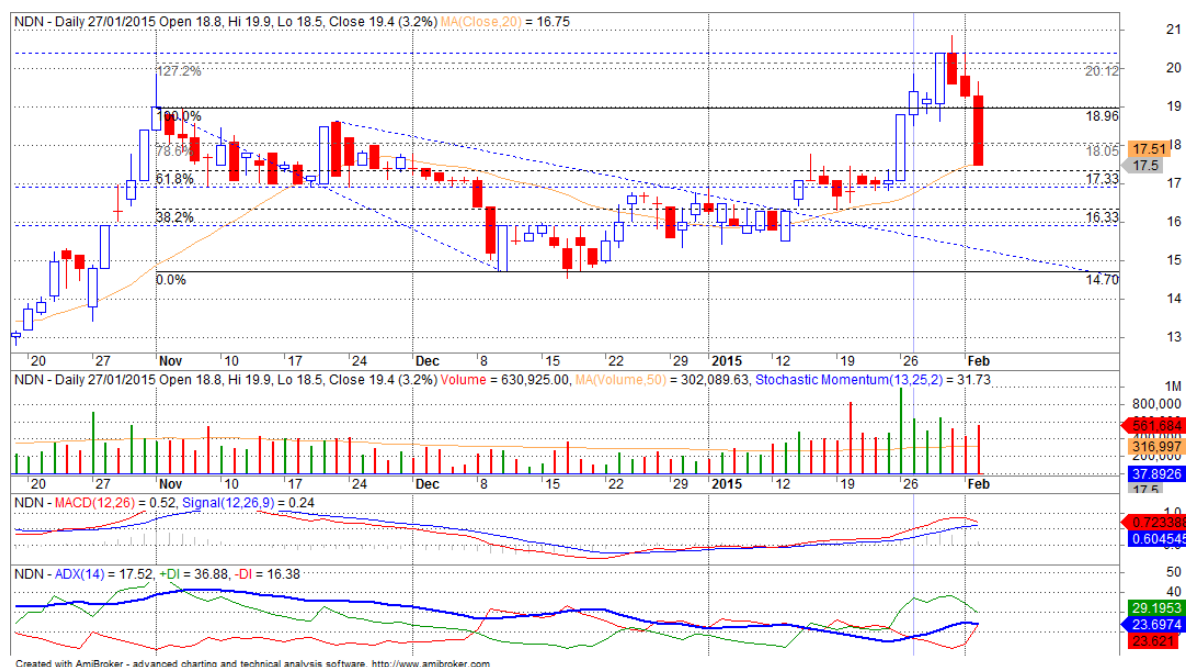
Tên dự án	Diện tích	Vốn đầu tư	Mô tả	Tiến độ thực hiện
Dự án Chung cư 17 tầng Lapaz Tower - 38 Nguyễn Chí Thanh, Đà Nẵng.	828.9m ²	78 tỷ đồng (Doanh thu dự kiến 158.8 tỷ)	Chung cư gồm 16 tầng và 1 tầng hầm; trong đó có 14 tầng căn hộ, diện tích trung bình 65m ² /căn hộ; 02 tầng thương mại dịch vụ có diện tích 1.210m ² sử dụng cho mục đích thương mại dịch vụ.	Đến hết Quý I/2014, dự án đã hoàn thiện 100%. Mức tiêu thụ đạt 60% dự án. Công ty đang triển khai công tác bàn giao toàn bộ các căn hộ đã bán và tiêu thụ sản phẩm còn tồn lại trong năm 2014.
Dự án Khu phức hợp The Monarchy - Phân kỳ I - Khu An Trung 2, Sơn Trà, Đà Nẵng	1.842m ²	96 tỷ đồng	Địa điểm tại Khu Văn hóa Dự án có hướng nhìn ra sông Hàn đường Trần Hưng Đạo, nằm trong khu quy hoạch định hướng của thành phố, dự kiến là khu chung cư, trung tâm dịch vụ trong tương lai.	(1) Khu căn hộ: đang đẩy nhanh tiến độ khối nhà A đến tầng 09 trên tổng 16 tầng, đầu năm 2015 sẽ tung ra thị trường sản phẩm mới với thiết kế hiện đại thông minh và dự đoán sẽ là sản phẩm được quan tâm nhiều nhất tại thị trường Đà Nẵng. (2) Khu đất nền liên kết: đã hoàn thành cơ sở hạ tầng và đưa vào khai thác từ đầu năm 2013. Đến cuối quý 4 2014 mật độ dân cư đông đúc, công ty đã bán 70% trên tổng số diện tích khai thác.
Dự án Khu phức hợp The Monarchy - Phân kỳ II - Khu An Trung 2, Sơn Trà, Đà Nẵng	9.000 m ²			Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng và đưa vào khai thác từ năm 2013. Đến cuối năm 2013 đã bán được 40% trên tổng số diện tích khai thác
Khu đô thị Green Lake – Quận Cẩm Lệ, Đà Nẵng	13 hecta, trong đó có 4 hecta được phân lô đất nền nhà phố và biệt thự		Vị trí nằm ngay trung tâm hành chính quận Cẩm Lệ, cùng nút giao thông huyết mạch Nam – Bắc (Quốc lộ 1A và 14B)	Đến hết quý 4 2014, đã hoàn thành xây dựng và phân phối dự án đạt 70%
Khu dân cư phía Bắc Phan Bá Phiến (quận Sơn Trà)	95.382m ²	98 tỷ đồng	Toạ lạc gần khu du lịch bán đảo Sơn Trà	N/A
Khu dân cư Hòa Phát 3 MR (quận Cẩm Lệ)	72.486,8m ²	32 tỷ đồng	Toạ lạc tại khu dân cư sầm uất - Bến xe Trung tâm thành phố .	N/A

CẬP NHẬT THÔNG TIN NGÀNH

Người nước ngoài được sở hữu nhà tại Đà Nẵng trong 50 năm: Bộ Xây dựng đã thống nhất với UBND TP Đà Nẵng về **(1)** việc bán nhà cho người nước ngoài, tuy nhiên, cần giới hạn thời hạn sở hữu nhà và quyền sử dụng đất **không quá 50 năm** cho phù hợp với quy định Luật Đất đai 2013 và Luật Nhà ở sửa đổi (trước đó Đà Nẵng đề xuất được bán nhà gắn liền với quyền sử dụng đất không quá 70 năm đối một số đối tượng người nước ngoài tại những vị trí hợp lý), **(2)** được bán thu tiền một lần các khu chung cư nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước đã xây dựng hoàn thành nhưng chưa bố trí cho thuê theo hình thức thu tiền một lần để tái đầu tư.

Trong hơn 3.3 ttrí cho thuê theo hình thức thu tiền một lần tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước đã xây dựng hoàn thànhngoài tại những vị trí hợp lý), 70% trên , Bất động sản Đà Nẵng đang là một điểm đầu tư hấp dẫn đối với nhà đầu tư trong và ngoài nước. Với những lợi thế về vị trí địa lý, giá thành cùng việc nới lỏng Luật Nhà sửa đổi cho phép người nước ngoài sở hữu nhà tại Việt Nam thì Đà Nẵng là sự lựa chọn phù hợp đối với các nhà đầu tư bất động sản trong năm 2015.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT



Vùng kháng cự: 20.0

Vùng hỗ trợ: 16~ cắt lỗ 12% / 15.0 ~ cắt lỗ 20%

Kịch bản chính:

Ngày 14/1/2015, NDN đã bứt phá thành công trendline giảm và hình thành xu hướng tăng ngắn hạn. Tuy nhiên trong những phiên gần đây, giá cổ phiếu NDN đã có sự sụt giảm mạnh, do những biến động không thuận lợi của thị trường bên cạnh giá cổ phiếu NDN cũng chạm vùng kháng cự tại mức giá 20.0, đây là đỉnh cũ được thiết lập tại ngày 3/11/2014.

Hiện giá NDN đang chạm MA 20, MACD trên ngưỡng 0 vẫn ủng hộ xu hướng tăng. Vì vậy, nhà đầu tư cần quan sát phản ứng của giá cổ NDN trong vùng **17.0-17.5** tương ứng MA20 và Fibonacci Retracement 38.2%. Trong một vài phiên tới, nếu giá vẫn được giữ vững trong vùng này, kèm khối lượng giao dịch duy trì trên MA50. NDN khả năng sẽ tiếp tục duy trì xu hướng tăng và chinh phục ngưỡng kháng cự **20.0**.

Kịch bản thay thế

Nếu vùng 16.0 bị xuyên thủng, NDN sẽ hướng về ngưỡng hỗ trợ 15.0 tương ứng với Fibonacci Retracement 0%.

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được thực hiện bởi Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (DAS) dựa trên các thông tin được cho là đáng tin cậy nhất, tuy nhiên chúng tôi không đảm bảo tuyệt đối tính chính xác và đầy đủ của những thông tin nêu trên. Báo cáo này chỉ nhằm cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như nhà đầu tư cá nhân mà 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 chỉ nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo và 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 đối với bất kỳ thiệt hại nào liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin trong báo cáo này.

DAS có thể tham gia đầu tư hoặc thực hiện các nghiệp vụ ngân hàng đầu tư với đối tượng được đề cập đến trong báo cáo này. Người đọc cần lưu ý rằng DAS có thể có những xung đột lợi ích đối với các nhà đầu tư khi thực hiện báo cáo phân tích này.