



Company Visit Note

NBB- CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy

Chuyên viên thực hiện

Nguyễn Hồng Hà
hanh@bsc.com.vn

Dự án City Gate có tốc độ bán hàng tốt, tiếp tục tìm đối tác để chuyển nhượng khoản đầu tư tại QMI

KQKD 6T: DTT đạt 72,9 tỷ (-23,7%), LNST 40,6 tỷ (+67%), sự cải thiện lợi nhuận chủ yếu đến từ việc thoái vốn khỏi công ty NBQ (lợi nhuận ~ 41 tỷ). Đối với khoản đầu tư vào công ty khoáng sản Quảng Ngãi QMI, NBB đang tìm kiếm các đối tác mới khi đối tác cũ muốn công ty tiến hành giải phóng mặt bằng trong dự án trong khi công ty chỉ muốn bán giấy phép khai thác. Nhìn chung tính từ Q4/2014 đến nay, NBB đã tích cực thu hồi vốn tại những khoản đầu tư ngoài ngành (BOT Cầu Rạch Miễu, thủy điện Đá Đen, công ty NBQ).

Tiến độ bán hàng khả quan tại dự án City Gate: Lũy kết đến T8, NBB đã bán được khoảng 320 căn hộ/1.092 căn và hiện tại đang thi công tầng hầm. Doanh thu và lợi nhuận dự kiến sẽ được ghi nhận vào năm 2017. Ưu điểm của dự án City Gate là vị trí thuận lợi khi nằm trên đại lộ Đông Tây, giá bán cạnh tranh (~ 17 triệu đồng/m² – 19 triệu đồng/m²).

Tiến độ 1 số dự án khác:

- Diamond Riverside (NBB 1): Hoàn thành công tác GPMB, dự kiến khởi công vào Q2/2016.
- NBB Garden II: Sẽ phát triển trong 2-3 năm tới.
- NBB Garden III: Đã Bồi thường 97% diện tích, dự kiến khởi công vào cuối năm 2016.
- Khu phức hợp Tân Kiên (NBB IV): Đã đền bù 93% diện tích, chưa có kế hoạch phát triển cụ thể
- KDC Bạc Liêu: Còn 12 nền chưa bán.
- KDC Sơn Tịnh: Bồi thường 90% diện tích, đã bán được 459 lô/2.697 lô đất nền. Đây là dự án sẽ đóng góp chủ yếu đến doanh thu và lợi nhuận của NBB trong năm 2016.

Phát hành trái phiếu chuyển đổi cho CII: NBB dự kiến sẽ phát hành 600 tỷ-700 tỷ trái phiếu cho CII với lãi suất khoảng 5%/năm, thời gian đáo hạn 7 năm, giá chuyển đổi là 27.000 đồng/ cổ phiếu. Công ty sẽ chia đợt phát hành thành 3 đợt với mỗi đợt cách nhau khoảng 1 năm.

Đánh giá nhanh: Quỹ đất để phát triển của NBB tương đối lớn ~ 600 ha trong đó phân bổ chủ yếu ở Quảng Ngãi (330 ha), Bình Thuận (210 ha), Tp. Hồ Chí Minh (60 ha). Giai đoạn khó khăn của NBB đã qua khi 2 vấn đề lớn là áp lực trả nợ vay và nguồn vốn để phát triển các dự án đều đã được giải quyết nhờ sự tham gia của Creed Group. Diện tích đất sạch tại Tp. Hồ Chí Minh ~12 ha cùng với định hướng tập trung vào phân khúc trung bình có giá bán <=20 triệu đồng/m² đang mở ra cơ hội cho NBB khi nhu cầu tại phân khúc này tương đối lớn trong khi tổng lượng cung căn hộ hiện tại trên thị trường không nhiều (~ 17.000 căn). Cũng như các doanh nghiệp bất động sản

khác tại Tp. Hồ Chí Minh, NBB đang đối mặt với khó khăn về việc xác định tiền sử dụng đất cần phải đóng tại các dự án. Nếu theo quy định mới thì chi phí này sẽ tăng lên đáng kể và làm giảm hiệu quả của việc đầu tư.

Khuyến cáo sử dụng

Bản báo cáo này của Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (BSC), chỉ cung cấp những thông tin chung và phân tích về tình hình kinh tế vĩ mô cũng như diễn biến thị trường chứng khoán trong tuần. Báo cáo này không được xây dựng để cung cấp theo yêu cầu của bất kỳ tổ chức hay cá nhân riêng lẻ nào hoặc các quyết định mua bán, nắm giữ chứng khoán. Nhà đầu tư chỉ nên sử dụng các thông tin, phân tích, bình luận của Bản báo cáo như là nguồn tham khảo trước khi đưa ra những quyết định đầu tư cho riêng mình. Mọi thông tin, nhận định và dự báo và quan điểm trong báo cáo này được dựa trên những nguồn dữ liệu đáng tin cậy. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (BSC) không đảm bảo rằng các nguồn thông tin này là hoàn toàn chính xác và không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo này, cũng như không chịu trách nhiệm về những thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay một phần nội dung của bản báo cáo này. Mọi quan điểm cũng như nhận định được đề cập trong báo cáo này dựa trên sự cân nhắc cẩn trọng, công minh và hợp lý nhất trong hiện tại. Tuy nhiên những quan điểm, nhận định này có thể thay đổi mà không cần báo trước. Bản báo cáo này có bản quyền và là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC). Mọi hành vi sao chép, sửa đổi, in ấn mà không có sự đồng ý của BSC đều trái luật. Bất kỳ nội dung nào của tài liệu này cũng không được (i) sao chụp hay nhân bản ở bất kỳ hình thức hay phương thức nào hoặc (ii) được cung cấp nếu không được sự chấp thuận của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV.

BSC Trụ sở chính

Tầng 10& 11 Tháp BIDV
35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Tel: +84 4 3935 2722
Fax: +84 4 2220 0669

BSC Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 9 Tòa nhà 146 Nguyễn Công Trứ
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: +84 8 3821 8885
Fax: +84 8 3821 8510

Website: <http://www.bsc.com.vn>
Facebook: www.facebook.com/BIDVSecurities
Bloomberg: BSCV <GO>

