

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Company Visit Note

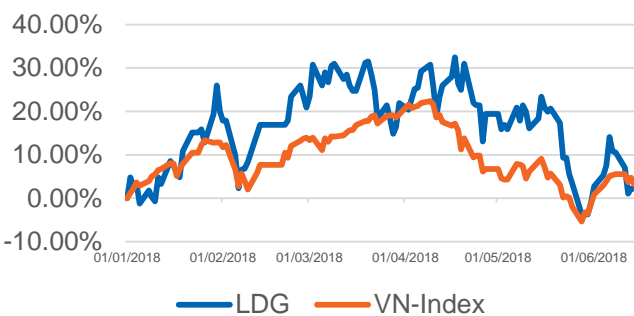
Giá đóng cửa: 10,000

Sàn: HOSE - Ngành: Bất động sản

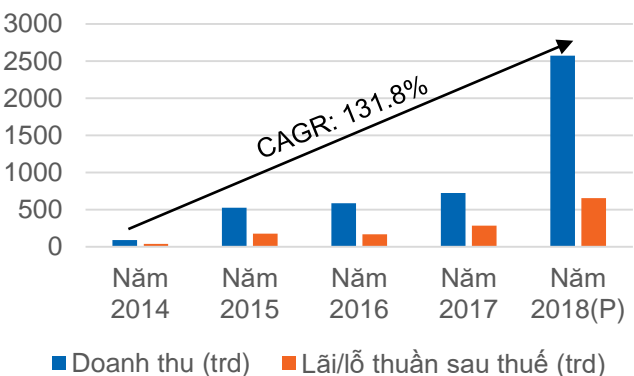
DỮ LIỆU CỔ PHIẾU

Vốn hóa thị trường:	1,887	Tỷ VNĐ
SLCP lưu hành:	188,749,454	CP
SLCP niêm yết:	188,749,454	CP
Sở hữu nhà nước:	0%	
Sở hữu nước ngoài:	7%	
EPS cơ bản:	1,418	VNĐ
P/E (TTM):	7.1x	
P/B (TTM):	0.8x	
ROE (%):	13%	
ROA (%):	7%	
Tỷ suất cổ tức:	0%	

Diễn biến giá và chỉ số năm 2018



Doanh thu và LNST từ năm 2014 và kế hoạch 2018



Điểm rơi lợi nhuận đột biến sẽ vào hai quý cuối năm

LDG từ lúc thành lập với tổng vốn điều lệ chỉ với 50 tỷ trong năm 2010 và sau 8 năm hoạt động kinh doanh, hiện nay vốn công ty đã đạt mức 1,800 tỷ. Cơ cấu cổ đông nắm giữ của LDG là 7.6% cổ đông nước ngoài và 92.4% cổ đông trong nước.

LDG đã công bố ước tính KQKD năm 2018 với doanh thu đạt 2,573 tỷ đồng, tăng trưởng 288% so với doanh thu của năm 2017, trong

khí đó, LNST mục tiêu công ty đặt ra ước đạt 652 tỷ đồng, tăng trưởng 130% so với cùng kỳ và EPS dự kiến của công ty sẽ vào khoản 3,524 đồng tăng 18% so với năm 2017. Để có thể thực hiện được kế hoạch đề ra thì trong 6 tháng cuối năm là có 2 nguồn thu lớn từ việc ghi nhận doanh thu của 2 dự án lớn là SaiGon Intela và Viva Square với mức LNST dự tính là sẽ thu về khoảng 300 tỷ trong quý 3/2018 và 400 tỷ trong quý 4/2018.

Trong định hướng hiện tại của LDG trong phát triển kinh doanh là tinh gọn lại bộ máy hoạt động, tập trung vào ngành nghề kinh doanh cốt lõi là đầu tư dự án bất động sản và loại bỏ bớt những bộ phận liên quan như sản giao dịch hay các công ty con. Phát triển phân khúc đầu tư vào khu đô thị thông minh, căn hộ, chung cư.

Định hướng phát triển của LDG cũng là việc phát triển quỹ đất.

Hiện tại, các dự án của LDG tập trung chủ yếu ở khu vực TP.HCM và các vùng lân cận như Đồng Nai, Long An, Bình Dương... Ngoài ra, công ty còn có những dự kiến sẽ mở rộng sang khu vực Cần Thơ – là một nơi có tiềm năng phát triển bất động sản trong dài hạn - Quỹ đất được phân bổ khoảng 74% dành cho các dự án khu đô thị và 26% huy hoạch cho những dự án còn lại.

SO SÁNH CÁC DOANH NGHIỆP CÙNG NGÀNH

Tổng số đối thủ: 8

Mã chứng khoán	Vốn hóa TT (Tỷ VNĐ)	Sàn	LNG %	D/E	P/E	P/B
LDG	1,887	HOSE	62.3%	38.3%	7.1x	0.8x
SID	1,500	UPCOM	38.5%	33.4%	20.2x	0.7x
IJC	1,249	HOSE	41.1%	19.7%	5.5x	0.7x
CLX	909	UPCOM	22.4%	14.2%	15.6x	0.9x
FDC	715	HOSE	14.1%	4.7%	42.1x	1.3x
TRUNG BÌNH NGÀNH			40.2%	8.7%	13.4x	0.9x



We Create **Fortune**

Những kế hoạch của LDG sẽ thực hiện

- Dự án khu du lịch & biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp GrandWorld – Phú Quốc đã ký hợp đồng hợp tác chuyển giao dự án với đối tác và đã nhận phần tiền ứng trước là 240 tỷ đồng. Theo thông tin từ phía ban điều hành của công ty cho biết tổng giá trị đạt được từ dự án này có thể lên hơn 1,000 tỷ đồng
- Về lĩnh vực đầu tư kinh doanh khu du lịch, LDG hiện đã thoái vốn hoàn toàn tại Giang Điền và đang tiến hành chuyển giao luôn phần Suối Mơ vì lý do lớn nhất là do chiến lược kinh doanh của LDG hiện giảm tải các lĩnh vực nhỏ lẻ mà chỉ tập trung toàn lực vào việc phát triển đầu tư dự án Bất động sản
- Ngoài ra, LDG hiện đang thực hiện nhiều dự án khác như: Căn hộ ven sông SaiGon Intela – High Intela – West Intela, Khu căn hộ ven sông Marina Tower, Khu đô thị thương mại Vina Park, TTTM Viva Square, Nhà phố sân vườn The Viva City

We Create Fortune

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng KQHĐKD (Tỷ VNĐ)	2015	2016	2017
Doanh thu bán hàng	524.16	585.43	722.02
Doanh số thuần	519.86	496.56	663.32
Lãi gộp	298.54	295.25	433.68
Thu nhập tài chính	0.80	0.24	47.03
Chi phí tài chính	-0.16	-1.56	-0.24
Trong đó: Chi phí lãi vay	-0.16	-1.56	-0.24
Lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh	-0.05	0.00	0.00
Chi phí bán hàng	-31.49	-20.02	-42.78
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-41.44	-56.58	-79.00
Lãi/(lỗ) từ hoạt động KD	226.20	217.32	358.70
Thu nhập khác, ròng	0.87	-5.70	1.45
Lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh	0.00	0.00	0.00
Lãi/(lỗ) ròng trước thuế	227.07	211.62	360.14
Chi phí thuế TNDN	-52.14	-45.35	-76.74
Lãi/(lỗ) thuần sau thuế	174.93	166.27	283.40
Lợi ích của cổ đông thiểu số	9.71	7.53	0.50
Lợi nhuận CĐ của Cty mẹ	165.22	158.74	282.89
Lãi cơ bản trên CP (đồng)	0.00	0.00	0.00

Bảng chỉ số TC	2015	2016	2017
----------------	------	------	------

TĂNG TRƯỞNG	2015	2016	2017
Doanh thu (YoY%)	483.4%	-4.5%	33.6%
EBIT (YoY%)	32750.9%	-3.1%	42.6%
EPS (YoY%)	344.1%	-21.1%	-3.3%

KHẢ NĂNG SINH LỢI	2015	2016	2017
Biên lợi nhuận gộp	57.4%	59.5%	65.4%
Biên lợi nhuận ròng	33.6%	33.5%	42.7%
ROA %	7.5%	6.2%	8.8%
ROE %	17.1%	14.4%	17.8%

HIỆU QUẢ VẬN HÀNH	2015	2016	2017
Số ngày tồn kho	2192.77	2101.97	1694.76
Số ngày phải thu	34.90	122.27	240.26
Số ngày phải trả	48.65	84.69	93.67

THANH KHOẢN	2015	2016	2017
CS thanh toán tức thời	580.3%	282.4%	241.1%
CS thanh toán nhanh	90.9%	118.3%	104.3%
CS thanh toán bằng TM	8.6%	17.0%	9.6%
Nợ/Tổng TS	2.5%	3.6%	2.4%
Nợ/Vốn CSH	5.4%	8.5%	4.3%
Khả năng trả nợ vay	1601.0%	1440.1%	495.3%

Bảng CĐKT (Tỷ VNĐ)	2015	2016	2017
TÀI SẢN NGẮN HẠN	1487.85	1875.45	1889.95
Tiền và tương đương tiền	22.03	113.24	75.34
Đầu tư ngắn hạn	0.00	0.00	0.00
Các khoản phải thu	211.08	672.21	742.07
Hàng tồn kho	1238.37	1080.30	1052.18
Tài sản lưu động khác	16.37	9.71	20.35
TÀI SẢN DÀI HẠN	787.40	930.08	1755.58
Phải thu dài hạn	43.82	54.52	145.96
Tài sản cố định	118.69	141.31	190.18
Tài sản dở dang dài hạn	491.96	596.54	1006.10
Đầu tư dài hạn	43.89	38.39	0.00
Tài sản dài hạn khác	267.16	292.61	935.19
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2275.25	2805.54	3645.52
NỢ PHẢI TRẢ	1248.88	1625.34	1641.52
Nợ ngắn hạn	256.39	664.16	783.73
Nợ dài hạn	992.50	961.18	857.78
VỐN CHỦ SỞ HỮU	1026.36	1180.20	2004.01
Vốn và các quỹ	1026.36	1180.20	2004.01
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2275.25	2805.54	3645.52

Bảng LCTT (Tỷ VNĐ)	2015	2016	2017
Tiền và ĐĐ tiền đầu kỳ	29.74	22.03	113.24
Hoạt động SXKD	444.28	172.16	83.54
TSCĐ & TSDH	-430.78	-126.11	-180.69
Thanh lý tài sản cố định	-4.00	0.00	0.79
Vay/mua công cụ nợ	4.00	0.00	-0.30
Vay/thu phát hành cc nợ	0.00	0.00	0.00
Đầu tư vào các DN khác	0.00	0.00	-537.88
Hoạt động đầu tư	-429.98	-125.87	-632.65
Phát hành CP và vốn góp	0.00	0.00	534.97
Chi mua lại, trả lại cổ phiếu	0.00	0.00	0.00
Tiền thu được khoản vay	6.18	130.00	37.96
Tiền trả các khoản vay	-28.19	-85.08	-61.71
Vốn gốc thuê tài chính	0.00	0.00	0.00
Cổ tức đã trả	0.00	0.00	0.00
Hoạt động tài chính	-22.01	44.92	511.22
LC tiền thuần trong kỳ	-7.71	91.21	-37.89
Chênh lệch tỷ giá	0.00	0.00	0.00
Tiền và ĐĐ tiền cuối kỳ	22.03	113.24	75.34



We Create **Fortune**

CTCP Chứng khoán Yuanta Việt Nam

Phòng phân tích khối khách hàng cá nhân

Nguyễn Thế Minh

Giám đốc Nghiên cứu Phân tích

+84 28 3622 6868 ext 3826

minh.nguyen@yuanta.com

Quách Đức Khánh

Chuyên viên phân tích cao cấp

+84 28 3622 6868 ext 3833

khanh.quach@yuanta.com

Nguyễn Trịnh Ngọc Hồng

Chuyên viên phân tích

+84 28 3622 6868 ext 3832

hong.nguyen@yuanta.com

Phòng Môi giới khách hàng cá nhân

Nguyễn Thanh Tùng

Giám đốc Môi giới Hội Sở

+84 28 3622 6868 ext 3609

tung.nguyen@yuanta.com.vn

Nguyễn Việt Quang

Giám đốc chi nhánh Hà Nội

+84 28 3622 6868 ext 3404

quang.nguyen@yuanta.com.vn

Chung Kim Hoa

Giám đốc Khối khách hàng người Hoa

+84 28 3622 6868 ext 3828

hoa.chung@yuanta.com.vn

Võ Thị Thu Thủy

Giám đốc chi nhánh Bình Dương

+84 28 3622 6868 ext 3505

thuy.vo@yuanta.com.vn

Phù Vĩnh Quế

Giám đốc chi nhánh Chợ Lớn

+84 28 3622 6868

que.phu@yuanta.com.vn

Bùi Quốc Phong

Giám đốc chi nhánh Đồng Nai

+84 28 3622 6868

phong.bui@yuanta.com.vn



We Create **Fortune**

Appendix A: Important Disclosures

Analyst Certification

Each research analyst primarily responsible for the content of this research report, in whole or in part, certifies that with respect to each security or issuer that the analyst covered in this report: (1) all of the views expressed accurately reflect his or her personal views about those securities or issuers; and (2) no part of his or her compensation was, is, or will be, directly or indirectly, related to the specific recommendations or views expressed by that research analyst in the research report.

Ratings Definitions

BUY: We have a positive outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors add to their position.

HOLD-Outperform: In our view, the stock's fundamentals are relatively more attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

HOLD-Underperform: In our view, the stock's fundamentals are relatively less attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

SELL: We have a negative outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors reduce their position.

Under Review: We actively follow the company, although our estimates, rating and target price are under review.

Restricted: The rating and target price have been suspended temporarily to comply with applicable regulations and/or Yuanta policies.

Note: Yuanta research coverage with a Target Price is based on an investment period of 12 months. Greater China Discovery Series coverage does not have a formal 12 month Target Price and the recommendation is based on an investment period specified by the analyst in the report.

Global Disclaimer

© 2018 Yuanta. All rights reserved. The information in this report has been compiled from sources we believe to be reliable, but we do not hold ourselves responsible for its completeness or accuracy. It is not an offer to sell or solicitation of an offer to buy any securities. All opinions and estimates included in this report constitute our judgment as of this date and are subject to change without notice.

This report provides general information only. Neither the information nor any opinion expressed herein constitutes an offer or invitation to make an offer to buy or sell securities or other investments. This material is prepared for general circulation to clients and is not intended to provide tailored investment advice and does not take into account the individual financial situation and objectives of any specific person who may receive this report. Investors should seek financial advice regarding the appropriateness of investing in any securities, investments or investment strategies discussed or recommended in this report. The information contained in this report has been compiled from sources believed to be reliable but no representation or warranty, express or implied, is made as to its accuracy, completeness or correctness. This report is not (and should not be construed as) a solicitation to act as securities broker or dealer in any jurisdiction by any person or company that is not legally permitted to carry on such business in that jurisdiction.

Yuanta research is distributed in the United States only to Major U.S. Institutional Investors (as defined in Rule 15a-6 under the Securities Exchange Act of 1934, as amended and SEC staff interpretations thereof). All transactions by a US person in the securities mentioned in this report must be effected through a registered broker-dealer under Section 15 of the Securities Exchange Act of 1934, as amended. Yuanta research is distributed in Taiwan by Yuanta Securities Investment Consulting. Yuanta research is distributed in Hong Kong by Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited, which is licensed in Hong Kong by the Securities and Futures Commission for regulated activities, including Type 4 regulated activity (advising on securities). In Hong Kong, this research report may not be redistributed, retransmitted or disclosed, in whole or in part or and any form or manner, without the express written