

**Đánh giá: Kém khả quan**

**Xu hướng: Downtrend**

Mã cổ phiếu	Ngành	SLCP lưu hành	Giá (26/04/2022)	P/E	P/B
L14	Bất động sản	26.834.641	197.000	39,75	11

**ĐIỂM NHẤN CƠ BẢN**

- L14 có một vài dự án đang triển khai và dự kiến hoàn thành trong thời gian tới:** Dự án khu đô thị mới Nam Minh Phương với diện tích 54,43ha và tổng đầu tư là 3.628 tỷ đồng, dự kiến sẽ hoàn thành năm 2025; Dự án khu đô thị sinh thái trung tâm huyện Phú Ninh với quy mô 91ha đã thực hiện triển khai nghiên cứu, khảo sát lập quy hoạch 1/500; Dự án khu nhà ở, khu nhà ở sinh thái cao cấp Hồ Phương Mao và du lịch trải nghiệm thái đá mài đã hoàn thành công tác đo đạc, khảo sát địa hình 1/500 phục vụ lập quy hoạch chi tiết.
- Năm 2021, kết quả kinh doanh của L14 tăng trưởng tương đối tích cực.** Doanh thu thuần của L14 đạt mức 166,68 tỷ đồng, tăng 43% so với cùng kỳ năm 2020. Lợi nhuận sau thuế ghi nhận sự tăng trưởng đột biến lên đến 371,95 tỷ đồng, tăng đến 960% so với năm 2020.
- Lượng tiền mặt của L14 chiếm tỷ trọng tương đối cao trong cơ cấu tổng tài sản.** Tính đến thời điểm 31/12/2021, lượng tiền mặt của doanh nghiệp ở mức 344,6 tỷ đồng, chiếm khoảng 30% trong cơ cấu tài sản của doanh nghiệp. Với lượng tiền mặt tương đối dồi dào như vậy, L14 có khả năng chủ động trong các hoạt động kinh doanh.

**RỦI RO ĐẦU TƯ**

- Năm 2021, doanh thu của L14 chủ yếu đến từ hoạt động đầu tư kinh doanh chứng khoán. Khoản doanh thu đạt 397,5 tỷ đồng, chiếm đến 92% trong cơ cấu doanh thu của L14. Trong khi đó, doanh thu đến từ việc bán bất động sản và các hợp đồng xây dựng chỉ đạt 166,7 tỷ đồng trong năm 2021. Việc nguồn thu chủ yếu phụ thuộc vào lãi đầu tư cổ phiếu sẽ tiềm ẩn rủi ro cho L14 khi năm 2022 thị trường chứng khoán không còn nhiều thuận lợi như năm 2021. Chúng tôi cũng lưu ý danh mục đầu tư của L14 chủ yếu là các mã cổ phiếu bds (DIG& CEO), điều này có thể tiềm ẩn rủi ro khi nhóm cổ phiếu bds bị ảnh hưởng khi các ngân hàng siết tín dụng bds.
- Các dự án bất động sản của L14 hiện đang trong giai đoạn triển khai, nên nguồn thu trong thời gian tới của Công ty sẽ chủ yếu vẫn đến từ hoạt động đầu tư tài chính.
- Quy mô doanh nghiệp L14 tương đối nhỏ so với các doanh nghiệp bất động sản khác. Với vốn nhỏ doanh nghiệp khó chứng minh được năng lực tài chính để giành được các dự án. Khả năng cạnh tranh trên thị trường bất động sản có thể chịu nhiều hạn chế. Thêm vào đó, L14 phát hành tăng vốn khá nhanh trong thời gian ngắn có thể dẫn tới hiện tượng pha loãng cổ phiếu.

**KHUYẾN NGHỊ**

Chúng tôi đánh giá L14 là một doanh nghiệp bất động sản có quy mô nhỏ, khó cạnh tranh với các doanh nghiệp khác trong ngành bất động sản. Các dự án cũng đang trong giai đoạn triển khai nên ngắn hạn nguồn thu chủ yếu đến từ hoạt động đầu tư tài chính khá bấp bênh. Định giá P/B đang ở mức khá cao (11x), kém hấp dẫn. Giá cổ phiếu sau khi lập đỉnh ở mức trên 480.000 đ/cp đã liên tục lao dốc mạnh về giá hiện tại. Nhóm cổ phiếu bds đã và đang bị áp lực giảm giá khi các ngân hàng siết tín dụng bds. Xu hướng ngắn hạn: tiếp tục giảm giá.

**ĐIỂM NHẤN KỸ THUẬT**

- L14 đang giao dịch quanh vùng đáy 7 tháng quanh mức giá 200-203.
- Chỉ báo MACD đang cắt xuống dưới đường Signal và nằm dưới đường Zero, chỉ báo RSI và MFI đang đi vào vùng quá bán.
- Giá cổ phiếu đang nằm dưới các đường SMA20, SMA50 cho thấy xu hướng ngắn hạn và trung hạn là xu hướng giảm.
- Thanh khoản của cổ phiếu đã giảm khoảng 65% so với lúc cổ phiếu ở vùng đỉnh.



Chỉ tiêu (Tỷ đồng)	2020	2021
<b>Doanh thu thuần</b>	117	167
<b>Lợi nhuận gộp</b>	48	75
<b>Tỷ suất LNG</b>	41%	45%
<b>LN trước thuế</b>	41	433
<b>LN sau thuế</b>	35	372
<b>ROE (%)</b>	10%	39%
<b>ROA (%)</b>	7%	26%
<b>Tổng tài sản</b>	511	1.163
<b>Dòng tiền từ HĐKD</b>	18	(185)

*Đánh giá: Kém khả quan*  
*Xu hướng: Downtrend*

**Bảng chỉ tiêu tài chính một số doanh nghiệp bất động sản năm 2021 (ĐVT: tỷ VND)**

Chỉ tiêu	Tổng tài sản	DTT	LNST	ROE (%)	ROA (%)	P/E	P/B
<b>L14</b>	1.163	167	372	39,0%	25,7%	24,6	9,7
<b>VIC</b>	428.384	125.687	-7.558	-1,7%	-0,6%	-120,0	3,0
<b>VHM</b>	230.516	84.985	38.948	35,2%	17,4%	7,3	2,3
<b>NVL</b>	201.833	14.902	3.454	8,8%	1,9%	48,5	4,5
<b>BCM</b>	48.952	6.989	1.457	8,2%	2,9%	57,7	5,0
<b>VRE</b>	37.873	5.891	1.315	4,4%	3,4%	55,0	2,4
<b>KBC</b>	30.603	4.245	954	5,8%	2,9%	30,7	1,7
<b>DXG</b>	28.254	10.089	1.595	10,3%	4,5%	17,9	2,4

### **KHUYẾN CÁO**

*Báo cáo này được thực hiện dựa trên dữ liệu thu thập từ các nguồn được cho là đáng tin cậy, mà chúng tôi có thể cập nhật bằng nỗ lực tối đa của mình. Do vậy, báo cáo chỉ nhằm mục đích tham khảo và chúng tôi không đảm bảo về tính chính xác tuyệt đối của thông tin. Trong thực tế, giao dịch có thể phát sinh tùy theo thỏa thuận của các bên mua/bán và chúng tôi không chịu trách nhiệm do việc sử dụng những thông tin trên gây ra hoặc bất kỳ mục đích sử dụng nào liên quan đến báo cáo này.*