

BÁO CÁO IR - Q3/2022

CTCP ĐẦU TƯ MST (MST)

Ngày 02 tháng 11 năm 2022

Riêng tư và bảo mật

MỤC LỤC

01

Sự kiện nổi bật

02

Dự án tiêu biểu

03

Kết quả kinh doanh

04

Triển vọng đầu tư

05

Diễn biến
giá cổ phiếu



01

SỰ KIỆN NỔI BẬT

Ra mắt dãy shophouse dự án Imperia Grand Plaza Đức Hòa

Ngày 20/08/2022, MIKGroup tổ chức sự kiện ra mắt dãy shophouse phố Trung tâm tại Hà Nội, với mục tiêu cung cấp thông tin hữu ích về cơ hội đầu tư tại dự án Imperia Grand Plaza Đức Hòa.

Đây là dự án mà MST góp vốn 35% cùng với chủ đầu tư CTCP Terra Gold Việt Nam (công ty con của MIKGroup) tọa lạc tại đường 3/2, huyện Đức Hòa, Long An - cửa ngõ kết nối khu vực kinh tế phía Tây với Tp. Hồ Chí Minh, Củ Chi, Hóc Môn và các tỉnh miền Tây chỉ trong 30km di chuyển.





Quá trình mở bán tháp B dự án I-Tower Quy Nhơn đạt kết quả vượt mong đợi

Quá trình mở bán tòa B của dự án I – Tower Quy Nhơn đã đạt được những kết quả vượt mong đợi trong thời gian vốn vụn 2 tháng. Theo số liệu thống kê từ các đại lý, vẫn còn rất nhiều khách hàng tại dự án đang chờ ra mắt giỏ hàng mới với quỹ căn hộ bàn giao full nội thất chuẩn 5 sao của tháp A.

Đây là dự án nằm ở đường Lê Duẩn, thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định với qui mô 2 tòa tháp cao 41 tầng do Công ty cổ phần Đầu Tư MST là một thành phần liên danh làm tổng thầu.

Thông qua chủ trương đầu tư mua cổ phần của CTCP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành

MST mua cổ phần với giá 12.000 đồng/cổ phần với số vốn dự kiến đầu tư là 123,6 tỷ đồng. Sau khi đầu tư, tỷ lệ sở hữu của MST chiếm 12,12% vốn điều lệ của CTCP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành. Công ty CP Đầu Tư phát triển BĐS Đô Thành là công ty được thành lập từ năm 2015. Cho đến nay, quy mô vốn chủ sở hữu hiện nay gần 1000 tỷ. Việc mua cổ phần sẽ giúp MST tham gia sâu hơn vào việc phát triển các dự án Bất động sản trong tương lai.





02

DỰ ÁN TIÊU BIỂU

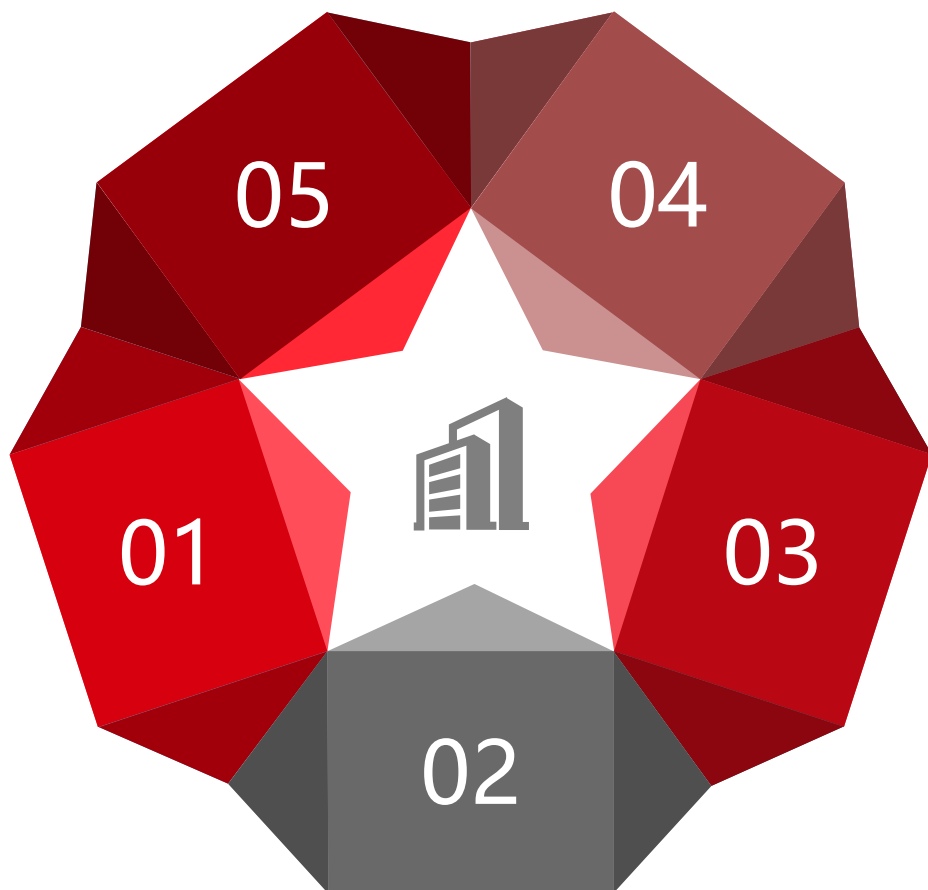
Dự án

I-TOWER QUY NHƠN

Vị trí	Đường Lê Duẩn, phường Lý Thường Kiệt, TP Quy Nhơn, tỉnh Bình Định
Quy mô	10.748 m ²
Tổng mức đầu tư	1.991,5 tỉ đồng
Mật độ xây dựng	46%
Sản phẩm	2 tòa tháp cao từ 36 – 41 tầng, 2 tầng hầm và 5 tầng khối để tiện ích Block A: cao 41 tầng với tổng số 515 căn hộ Block B: cao 36 tầng với tổng số 478 căn hộ
Ngày khởi công	Tháng 10/2018
Thời gian mở bán	Tháng 08/2022



Dự án I-TOWER QUY NHƠN



01

Vai trò của MST

MST: liên danh làm tổng thầu
VC2: đơn vị thi công
Bất động sản Đô Thành: chủ đầu tư

02

Vị trí đặc địa

Dự án sở hữu 3 mặt tiền Lê Duẩn - Nguyễn Tư - Vũ Bảo, nằm ngay lõi trung tâm thành phố biển Quy Nhơn

03

Pháp lý đảm bảo - Chính sách đột phá

Dự án được cấp sổ đỏ lâu dài
Khách hàng đóng 10% giá trị được sở hữu căn hộ

04

Sản phẩm và giá bán

Block A cao 41 tầng với tổng số 515 căn hộ, block B cao 36 tầng với tổng số 478 căn hộ, diện tích từ 50 m² – 80 m²
Giá bán: 42 -49 tr/m²

05

Tiến độ dự án

Quá trình mở bán tòa B đã đạt được những kết quả vượt chừ tiêu trong thời gian 2 tháng.
Vì vậy, kế hoạch mở bán tòa A sẽ được đẩy sớm trước 2 tháng so với kế hoạch ban đầu.



Dự án Imperia Grand Đức Hòa

Vị trí	Trục đường 3/2 nối dài, thị trấn Hậu Nghĩa, Đức Hoà, Long An
Quy mô	11,2 ha
Tổng mức đầu tư	1.800 tỷ VND
Mật độ xây dựng	64%
Sản phẩm	426 căn nhà phố thương mại (Shophouse) 2 mặt tiền, đường trước nhà rộng 30m, vỉa hè rộng 5m thuận tiện kinh doanh.
Ngày khởi công	Tháng 12/2021
Dự kiến bàn giao	Năm 2023

Dự án

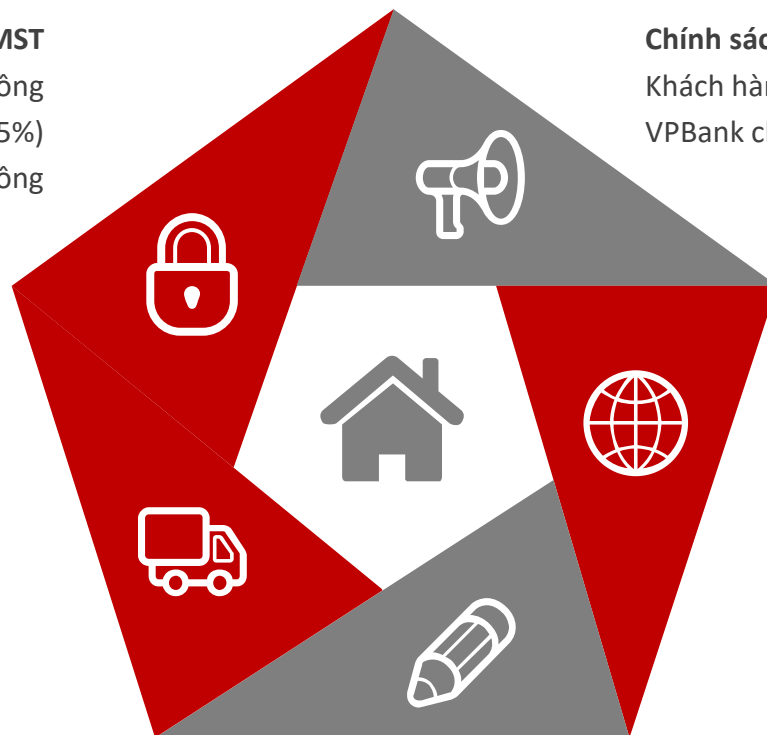
IMPERIA GRAND ĐỨC HÒA

Vai trò của MST

MST - MIK Group góp vốn đầu tư 1.200 tỷ đồng
(MST chiếm 35%)
VC2 là tổng thầu xây dựng 600 tỷ đồng

Sản phẩm và giá bán

Dự án Imperia Grand Plaza Đức Hòa gồm 426 căn shophouse, trong đó riêng khu Phố Đông có 96 căn với diện tích linh hoạt từ 110 - 217 m², với giá bán trung bình là 9 tỷ/căn.



Chính sách tài chính linh hoạt cho nhà đầu tư

Khách hàng chỉ cần thanh toán 10% nhận nhà.
VPBank cho vay 70%, miễn lãi 24 tháng, miễn gốc 36 tháng

Tiềm năng khai thác hấp dẫn

Theo đồ án quy hoạch xây dựng đến năm 2030 đã được phê duyệt, huyện Đức Hòa sẽ trở thành tiểu vùng trung tâm TP Hồ Chí Minh và là vùng kinh tế động lực phía Bắc của tỉnh Long An. Chỉ 3 năm nữa (đến năm 2025), Đức Hòa sẽ nâng cấp trở thành thành phố trực thuộc tỉnh

Tiến độ dự án

Hiện tại đã có hơn 200 khách hàng đặt cọc mua nhà

BÁO CÁO IR - Q4/2021

Công ty Cổ phần Đầu tư MST (MST)



Dự án Ba Vì

Vị trí	Huyện Ba Vì, Thành Phố Hà Nội
Quy mô	3,1 ha
Sản phẩm	Khu nghỉ dưỡng chất lượng cao cấp



Khu đô thị An Bình Riverside

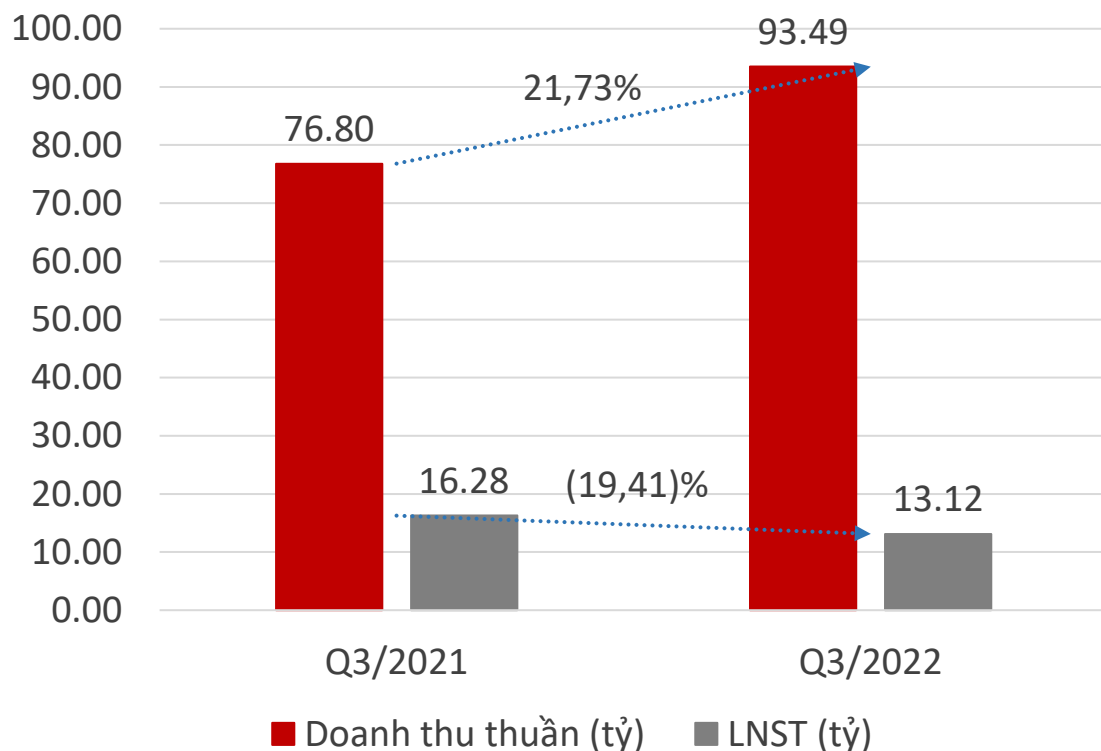
Vị trí	Phường Bình Khánh, TP. Long Xuyên, Tỉnh An Giang
Quy mô	96.477,2 m ²
Tổng mức đầu tư	552 tỷ đồng (MST góp vốn 100 tỷ đồng)
Mật độ xây dựng	Biệt thự: 75%; Shophouse: 90%; Nhà liền kề: 90%
Sản phẩm	519 lô, (49 biệt thự, 34 shophouse và 436 nhà liền kề)



03

KẾT QUẢ KINH DOANH

Kết quả hoạt động kinh doanh trong Q3/2022



Doanh thu thuần hợp nhất Q3/2022 đạt 93,49 tỷ đồng, tăng 21,73% so với cùng kỳ năm 2021.



LNST hợp nhất Q3/2022 đạt 13,12 tỷ đồng, giảm 19,41% so với cùng kỳ năm 2021.



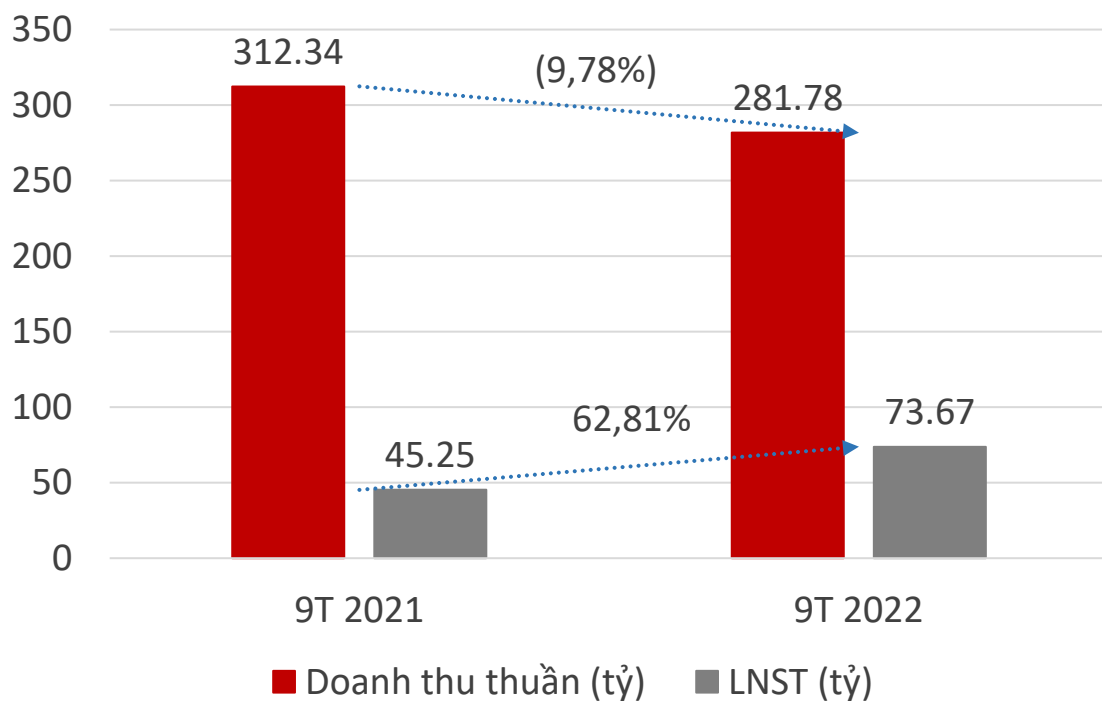
LNST của MST có sự thay đổi so với số liệu cùng kỳ năm trước là do:

- Q3/2022, Công ty tiếp tục thực hiện các hợp đồng xây lắp lớn đã trúng thầu và đã nghiệm thu đúng theo tiến độ.
- Tuy nhiên, do đặc thù, tiến độ của từng gói thi công xây lắp theo từng thời kỳ nên dẫn đến chênh lệch về mặt lợi nhuận. Ngoài ra, lợi nhuận từ các dự án đầu tư và cho vay vẫn đạt hiệu quả như năm trước, thu về nguồn lợi nhuận tốt cho công ty.

BÁO CÁO IR – Q3/2022

Công ty Cổ phần Đầu tư MST (MST)

Kết quả hoạt động kinh doanh lũy kế 9 tháng năm 2022



Doanh thu thuần hợp nhất 9 tháng năm 2022 đạt 281,78 tỷ đồng, giảm 9,78% so với cùng kỳ năm

2021.

LNST hợp nhất 9 tháng năm 2022 đạt 73,67 tỷ đồng, tăng 62,81% so với cùng kỳ năm 2021.

LNST của MST có sự thay đổi so với số liệu cùng kỳ năm trước là do:

- Lũy kế 9 tháng đầu năm 2022, Công ty tiếp tục thực hiện các hợp đồng xây lắp lớn đã trúng thầu.
- Tuy nhiên, lợi nhuận từ các khoản hợp tác kinh doanh và chuyển nhượng cổ phần thu về nguồn lợi nhuận tốt cho công ty.

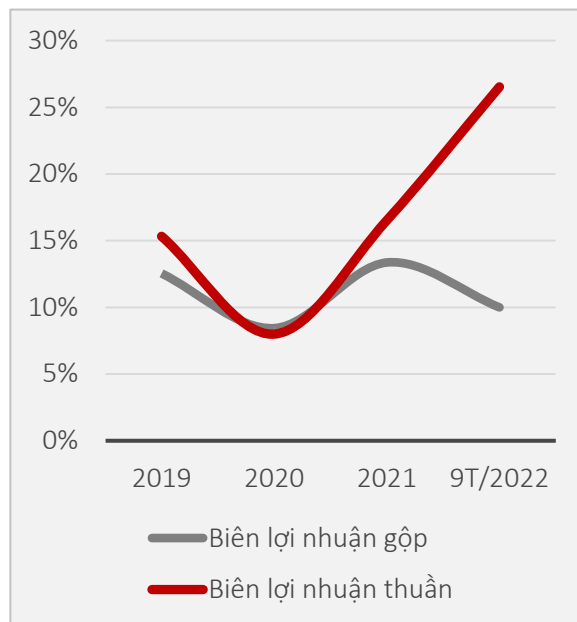
11 %

31 %

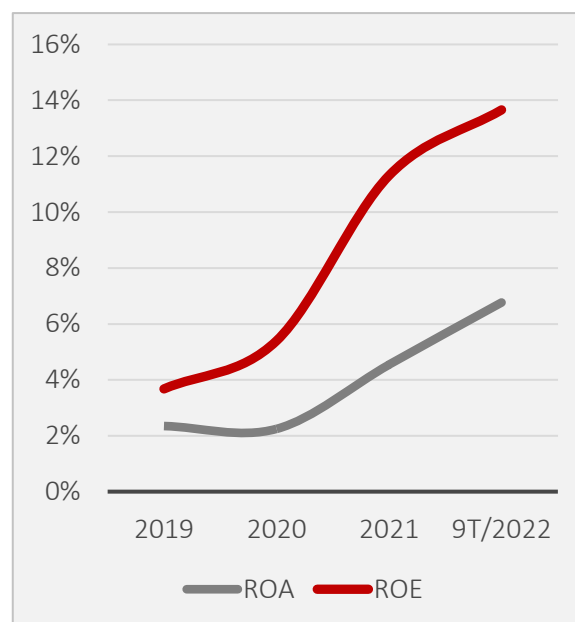
Tỷ lệ đạt kế hoạch năm 2022

BÁO CÁO IR - Q3/2022

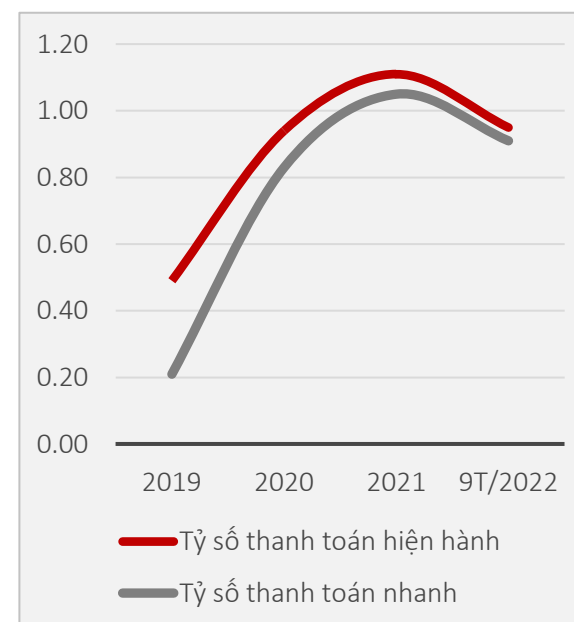
Công ty Cổ phần Đầu tư MST (MST)



Biên lợi nhuận gộp và biên lợi nhuận thuần đều có sự tăng trưởng ấn tượng so với các năm trước, đạt giá trị lần lượt là 10% và 26,55% vào 9T/2022.



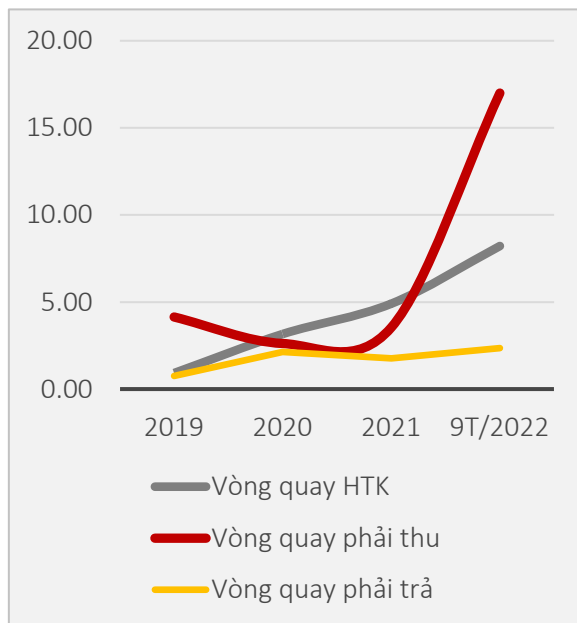
Cùng chung xu hướng tăng của lợi nhuận, các chỉ số ROA và ROE lần lượt là 6,77% và 13,66% vào 9T/2022.



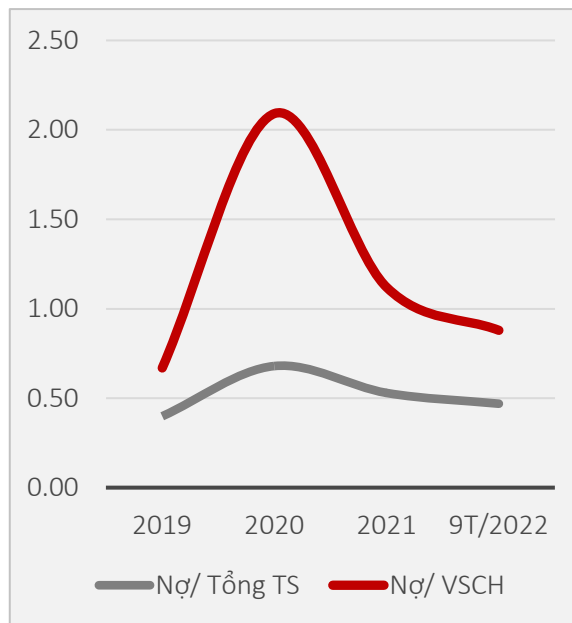
Các chỉ số thanh toán hiện hành và thanh toán nhanh đã tăng trưởng mạnh mẽ trong vòng 4 năm liên tiếp cho thấy khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn của MST đã được cải thiện đáng kể.

BÁO CÁO IR - Q3/2022

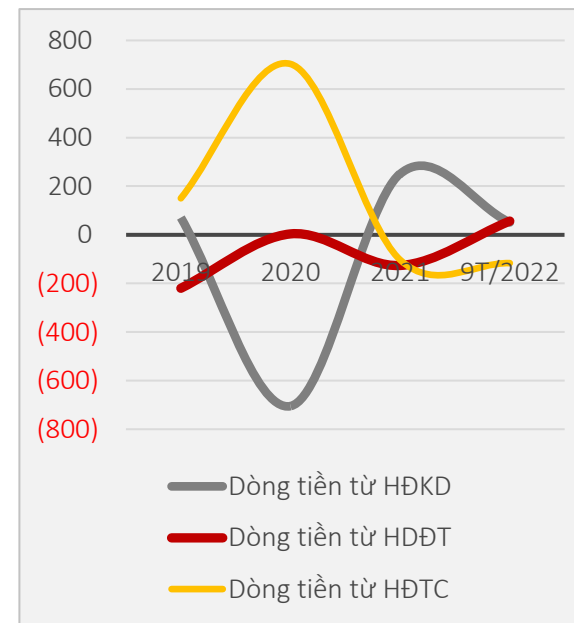
Công ty Cổ phần Đầu tư MST (MST)



Vòng quay phải trả vẫn duy trì xu hướng đi ngang qua các năm, trong khi vòng quay HTK tăng nhẹ và vòng quay phải thu đã có sự đột phá vào 9T/2022, cho thấy công ty đã có những chính sách hiệu quả trong việc quản lý HTK và đàm phán với khách hàng.



Các chỉ số về đòn bẩy tài chính của MST duy trì xu hướng đi ngang và tăng nhẹ qua các năm. Tuy nhiên, so với các doanh nghiệp cùng ngành, MST đang có lợi thế cạnh tranh khi có rất ít nợ, chỉ chiếm 47% tổng tài sản của cả công ty.



Mặc dù có sự tăng giảm trái chiều giữa các dòng tiền nhưng dòng tiền thuần trong 9t/2022 của MST chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh. Đây có thể coi là điểm tích cực của doanh nghiệp khi dòng tiền chính đã chuyển hướng từ hoạt động tài chính từ năm 2019 sang hoạt động kinh doanh vào 9T/2022.



04

TRIỂN VỌNG ĐẦU TƯ

BÁO CÁO IR – Q3/2022

Công ty Cổ phần Đầu tư MST (MST)



MST đã từng bước mua các tài sản có giá trị, có tham gia sở hữu như 12,12% cổ phần của CTCP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành (chủ đầu tư của dự án I-Tower Quy Nhơn)



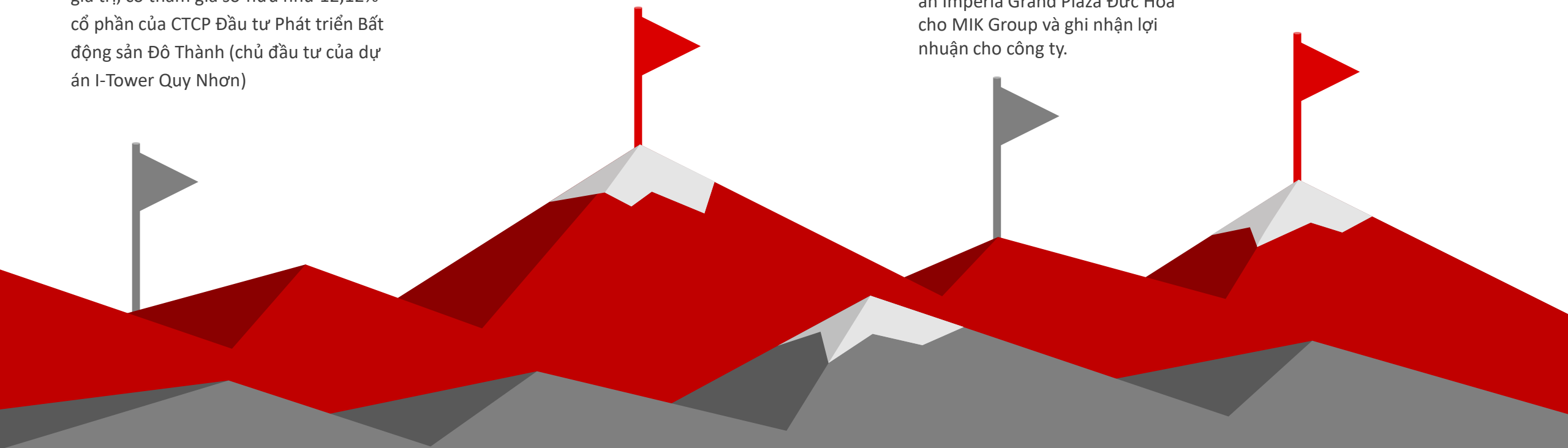
Trong hoạt động tái cấu trúc, MST đã hoàn thành việc mua lại CTCP Đầu tư và xây dựng VINA2 (VC2) thành công ty liên kết và sở hữu 31,5% cổ phiếu VC2. VC2 sở hữu một loạt các dự án tiềm năng như: Dự án Vina2 Panorama tại Quy Nhơn (Bình Định); Dự án Khu nhà ở để bán Quang Minh (Mê Linh, Hà Nội); Dự án Khu nhà ở sinh thái Vinaconex 2 (Phúc Yên, Vĩnh Phúc)...



Q4/2022, MST dự kiến sẽ chuyển nhượng 35% phần góp vốn của dự án Imperia Grand Plaza Đức Hòa cho MIK Group và ghi nhận lợi nhuận cho công ty.



Q4/2022, MST dự kiến ghi nhận lợi nhuận từ doanh số bán hàng của tòa tháp B dự án I-Tower Quy Nhơn.





05

DIỄN BIẾN GIÁ CỔ PHIẾU

BÁO CÁO IR – Q3/2022

Công ty Cổ phần Đầu tư MST (MST)

Thống kê giao dịch cổ phiếu MST Q3/2022

Sàn giao dịch	HNX
Số lượng cổ phiếu	68,140,691
Tổng số phiên	64
Tổng KL khớp (cp)	32,029,232
Tổng GT khớp (triệu đồng)	266,790
Tổng KL đặt mua (cp)	47,843,287
Tổng KL đặt bán (cp)	52,904,633
Giá đóng cửa (đồng)	7,700
Vốn hóa TT (triệu đồng)	524,683
Biến động giá	-1,100(-12.5%)
Giá đóng cửa cao nhất	9,400
Giá đóng cửa thấp nhất	7,500
KLGD/ngày (cp)	500,457
KLGD nhiều nhất (cp)	2,161,590
KLGD ít nhất (cp)	82,174





Báo cáo IR – Q3/2022

CTCP ĐẦU TƯ MST (MST)

Trân trọng cảm ơn

