



Cập Nhật NLG – GIỮ

Ngày 24/02/2023



Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucltt@acbs.com.vn

Báo Cáo Cập Nhật

Khuyến nghị

GIỮ

HOSE: NLG

Bất động sản

Giá hiện tại (VND)	27.000
Giá mục tiêu (VND)	30.000
Tỷ lệ tăng giá	11,1%
Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng	3,7%
Tổng tỷ suất lợi nhuận	14,8%

Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	-12,9	-5,4	23,1	-49,6
Tương đối	-17,7	-0,6	11,3	-20,4

Nguồn: Bloomberg

Biểu đồ giao dịch



Cơ cấu sở hữu

Nguyễn Xuân Quang (Chủ tịch)	12,1%
Ibworth Pte Ltd	8,2%
Dragon Capital và các bên liên quan	8,1%

Thông kê

Mã Bloomberg	NLG VN
Thấp/Cao 52 tuần (VND)	16.450 – 61.400
SL lưu hành (triệu cp)	384
Vốn hóa (tỷ đồng)	10.370
Vốn hóa (triệu USD)	432
Room khối ngoại còn lại (%)	3,9
Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)	57,8
KLGD TB 3 tháng (cp)	1.682.720
VND/USD	23.990
Index: VNIndex / HNX	1053,66/209,31

CTCP ĐẦU TƯ NAM LONG (NLG VN)

Chúng tôi đưa ra khuyến nghị GIỮ với giá mục tiêu 2023 là 30.000 đ/cp do thị trường bất động sản nhà ở vẫn gặp nhiều khó khăn mặc dù NLG có tình hình tài chính tốt, nhận được sự hỗ trợ của các đối tác chiến lược và phát triển những dự án vừa túi tiền.

Kết quả kinh doanh 2022 sụt giảm

Nam Long ghi nhận doanh thu thuần hơn 1.600 tỷ đồng (-63% n/n) và LNST của cổ đông công ty mẹ 437 tỷ đồng (+12% n/n) trong Q4/22. Sự sụt giảm doanh thu chủ yếu do số lượng căn bàn giao ít hơn, với 476 căn (-76% n/n) tại các dự án Southgate, Mizuki, Akari và Novia mặc dù công ty đã đẩy nhanh tiến độ bàn giao tại Mizuki – khu CC3 trong Q4/22 thay vì Q1/23. Tăng trưởng lợi nhuận trong kỳ chủ yếu do ghi nhận lợi ích cổ đông thiểu số thấp hơn. Cuối Q4/22, NLG đã chuyển nhượng 25% cổ phần trong dự án Paragon Đại Phước cho CTCP Đầu tư Thái Bình (21,6%) và Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp (3,4%) và ghi nhận khoản lãi tài chính 244 tỷ đồng.

Cả năm 2022, NLG đạt doanh thu thuần chưa kiểm toán là 4.339 tỷ đồng (-17% n/n) và LNST của cổ đông công ty mẹ là 556 tỷ đồng (-48% n/n), thấp hơn nhiều so với kế hoạch đề ra chủ yếu do: (1) chậm bàn giao dự án Cần Thơ do thủ tục pháp lý kéo dài, (2) chậm chuyển nhượng 25% dự án Paragon Đại Phước cho Nishi Nippon Railroad, (3) tỷ lệ chi phí bán hàng & QLDN/doanh thu tăng 7,5 điểm % lên 26,6% và (4) thuế suất thực tế cao hơn (19,1% so với 9,9%). Công ty bàn giao gần 1.300 căn vào năm 2022 (-45% n/n) chủ yếu tại Southgate (728 căn) và Akari (334 căn).

Dự án	Số căn bàn giao Q4/22	Số căn bàn giao 2022
Mizuki Park	146	146
Akari City	90	334
Southgate	234	728
Novia	6	81
Tổng cộng	476	1.289

Nguồn: NLG. Ghi chú: Dự án Mizuki ghi nhận vào lợi nhuận từ công ty liên doanh, liên kết.

	2019	2020	2021	2022E	2023E
DT Thuần (tỷ đồng)	2.546	2.217	5.206	4.339	3.059
Tăng trưởng	-26,8%	-12,9%	134,8%	-16,6%	-29,5%
EBITDA (tỷ đồng)	789	401	895	890	983
Tăng trưởng	-24,2%	-49,2%	123,3%	-0,6%	10,5%
NPATMI (tỷ đồng)	961	835	1.071	556	683
Tăng trưởng	25,8%	-13,1%	28,3%	-48,1%	22,7%
EPS (hiệu chỉnh, VND)	3.146	2.778	3.099	1.368	1.662
Tăng trưởng	17,4%	-11,7%	11,5%	-55,9%	21,5%
ROE	18,0%	11,5%	12,0%	6,1%	14,9%
ROIC	9,0%	6,8%	6,0%	2,2%	2,6%
Nợ ròng/EBITDA (x)	-1,4	3,4	-0,3	0,5	0,4
EV/EBITDA (x)	13,7	26,9	12,0	12,1	11,0
P/E (lần)	8,6	9,7	8,7	19,7	16,2
P/B (lần)	1,3	1,3	1,2	1,2	1,1
Cổ tức (đồng)	957	1.000	1.500	1.000	1.000
Suất sinh lợi cổ tức	3,5%	3,7%	5,6%	3,7%	3,7%

Kết quả bán hàng khiếm tốn trong Q4/22

Tình hình bán hàng trong Q4/22 khá khiếm tốn khi chỉ bán được 64 căn (-84% n/n) tại Akari và Southgate với tổng giá trị 230 tỷ đồng (-76% n/n) do việc mở bán bị hoãn và lực cầu yếu trong bối cảnh lãi suất cao và tâm lý thị trường tiêu cực. Tuy nhiên, kết quả bán hàng cả năm 2022 vẫn ghi nhận tăng trưởng 17% n/n về số lượng, đạt hơn 2.000 căn, và 68% n/n về giá trị, đạt hơn 10.000 tỷ đồng nhờ diễn biến thị trường thuận lợi trong nửa đầu năm. Do đó, khoản người mua trả tiền trước tăng 33% n/n, đạt gần 3.300 tỷ đồng vào cuối 2022.

Dự án	Số căn bán Q4/22	Giá trị bán hàng Q4/22 (tỷ đồng)	Số căn bán 2022	Giá trị bán hàng 2022 (tỷ đồng)
Izumi City	-	-	271	1.929
Mizuki Park	-	-	390	2.813
Akari City	41	150	908	3.009
Southgate	23	80	456	2.285
Cần Thơ	-	-	27	116
Tổng cộng	64	230	2.052	10.152

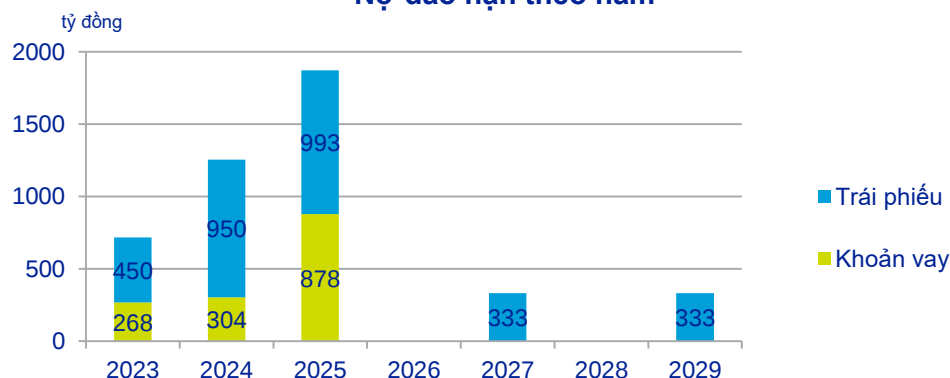
Nguồn: NLG.

Duy trì tình hình tài chính tốt

Mặc dù NLG đã chuyển từ trạng thái tiền mặt ròng 247 tỷ đồng vào cuối 2021 sang nợ ròng 419 tỷ đồng vào cuối 2022 nhưng tình hình tài chính của công ty vẫn tốt hơn nhiều công ty cùng ngành. Tỷ lệ Nợ ròng/Vốn chủ sở hữu và Tỷ lệ Nợ ròng/EBITDA vào cuối 2022 lần lượt là 3,1% và 0,5 lần, thấp hơn nhiều so với mức trung bình ngành là 37,5% và 4,9 lần.

Vào cuối năm 2022, tổng nợ vay của NLG là gần 5.200 tỷ đồng (+44% n/n), trong đó trái phiếu doanh nghiệp chiếm tỷ trọng lớn nhất với 58%, tiếp theo là nợ vay ngân hàng với 34%. Tỷ lệ nợ vay có lãi suất thả nổi trên tổng nợ giảm từ 60% vào cuối Q3/22 xuống 49% vào cuối Q4/22. Chúng tôi cho rằng NLG sẽ không gặp khó khăn trong việc thanh toán trong năm 2023 do công ty có số dư tiền và tương đương tiền gần 4.800 tỷ đồng trong khi nợ vay đáo hạn năm 2023 là 718 tỷ đồng.

Nợ đáo hạn theo năm



Nguồn: NLG.

Cập nhật các dự án mới

NLG đã nhận được quyết định giao đất của dự án Cần Thơ vào tháng 2/2023 và công ty dự kiến sẽ mở bán sản phẩm căn hộ Ehome vào giữa năm nay. Trong khi đó, dự án Izumi và Paragon Đại Phước vẫn tiếp tục chờ điều chỉnh quy hoạch.

Bảng tổng hợp các dự án của Nam Long

STT	Dự án	Vị trí	TLSH	Dt đất (ha)	Doanh thu dự kiến (tỷ đồng)	Loại sản phẩm	Tổng số căn	Tiến độ
1	Flora Novia	TP. Thủ Đức	100%	1,1	842	Flora	581	Đã bán hết. Bàn giao 81 căn trong năm 2022.
						Valora	187	GĐ1: đã bán và bàn giao hết 1.400 căn Flora.
2	Mizuki Park	H. Bình Chánh, TP.HCM	50%	26,2	14.421	Flora	4.040	GĐ2: Năm 2021 mở bán 5 block MP6,7,8,9,10, bán được gần 800 căn Flora và bàn giao từ Q4/22. Năm 2022 mở bán 3 block Paranoma và 39 căn Valora, bán được 390 căn với tổng giá trị 2.813 tỷ đồng.
	EhomeS Nguyên Sơn		87%	11,2	1.583	EhomeS	1.678	n/a
	Valora Island					Valora	100	
3	Akari City	Q. Bình Tân, TP.HCM	50%	8,8	14.501	Flora	5.228	GĐ1: đã bán và bàn giao hơn 1.800 căn của 6 block AK1-6. GĐ2: Năm 2022 bán 908 căn với tổng giá trị 3.009 tỷ đồng.
						Valora	2.174	Đã bán lũy kế ~78%, bàn giao lũy kế ~58%.
4	Southgate (Waterpoint GĐ1)	Long An	65%	165,0	17.236	Flora	4.302	n/a
					1.579	Ehome	1.357	Năm 2021 mở bán 2 Block tổng cộng 384 căn, bán được 338 căn. Năm 2022 mở bán 1 block 193 căn, bàn giao 330 căn đã bán năm 2021.
5	Waterpoint GĐ2	Long An	100%	190,0	n/a	Khu đô thị	n/a	n/a
6	Cần Thơ 43	Cần Thơ	100%	43,0	4.401	Valora	923	Đã nhận quyết định giao đất vào tháng 2/2023. Năm 2022 bán 27 căn với giá trị 116 tỷ đồng.
						Ehome	1.425	n/a
7	Paragon Đại Phước	Đồng Nai	50%	45,0	12.223	Valora	677	Đang chờ điều chỉnh quy hoạch tổng thể. Q4/22 chuyển nhượng 25% cổ phần và ghi nhận doanh thu tài chính 244 tỷ.
8	Izumi City (Đồng Nai Waterfront City)	Đồng Nai	65%	170,0	36.684	Valora	2.940	Đang chờ điều chỉnh quy hoạch tổng thể. Năm 2022 bán 271 căn với tổng giá trị 1.929 tỷ đồng.
						Flora	3.215	n/a
9	VSIP Hải Phòng	Hải Phòng	50%	21,0	10.137	Valora	739	n/a
						Ehome	2.159	n/a

Nguồn: ACBS tổng hợp.

Dự phóng năm 2023

Do vấn đề cấp phép dự án kéo dài và lực cầu suy yếu trong bối cảnh lãi suất ở mức cao và tâm lý thị trường tiêu cực nên chúng tôi dự phóng giá trị bán hàng năm 2023 giảm 35% xuống ~6.600 tỷ đồng, chủ yếu từ các dự án Mizuki, Southgate, Akari, Izumi và Cần Thơ. Doanh thu thuần năm 2023 dự kiến giảm về khoảng 3.000 tỷ đồng (-30% n/n) chủ yếu ghi nhận từ dự án Southgate trong khi dự án Mizuki được ghi nhận vào tài khoản 'Lợi nhuận từ liên doanh liên kết' thay vì hợp nhất vào doanh thu. Mặt khác, LNST của cổ đông công ty mẹ dự kiến tăng 23% n/n, đạt 683 tỷ đồng, chủ yếu nhờ lợi nhuận từ liên doanh liên kết cao hơn (358 tỷ đồng so với 25 tỷ đồng năm 2022) và việc chuyển nhượng 25% cổ phần tại dự án Paragon Đại Phước. Nếu không tính giao dịch chuyển nhượng cổ phần này thì LNST của cổ đông công ty mẹ tăng 3% n/n, đạt 570 tỷ đồng.

Định giá và Khuyến nghị

Nhìn chung, NLG được kỳ vọng sẽ tiếp tục trụ vững trong giai đoạn đầy thách thức này nhờ tình hình tài chính tốt, sự hỗ trợ từ các đối tác chiến lược và các dự án vừa túi tiền của công ty vẫn thu hút người mua có nhu cầu ở thực. Tuy nhiên, thị trường bất động sản nhà ở vẫn gặp nhiều khó khăn như lãi suất cao và vấn đề cấp phép dự án có thể ảnh hưởng đến kết quả bán hàng của công ty trong năm nay. Chúng tôi đưa ra khuyến nghị GIỮ đối với cổ phiếu này với giá mục tiêu 2023 là 30.000 đ/cp, thấp hơn nhiều so với giá mục tiêu trước đó do tăng suất chiết khấu, dời thời gian mở bán dự án, giảm tỷ lệ hấp thụ dự án và tăng tỷ lệ chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp trên doanh thu. Mối quan tâm chính của chúng tôi đối với cổ phiếu này là thủ tục pháp lý kéo dài và việc kiểm soát chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp (cụ thể là tỷ lệ chi phí bán hàng & QLDN trên doanh thu của NLG trong năm 2022 là 26,6%, cao hơn nhiều so với mức trung vị ngành là 12,1%).

MÔ HÌNH ĐỊNH GIÁ NLG	Giá hiện tại (VNĐ):	27.000	Giá mục tiêu (VNĐ):	30.000	Vốn hóa (Tỷ đồng):	10.370
(đơn vị: tỷ đồng nếu không có ghi chú khác)	2019	2020	2021	2022U	2023E	
Doanh thu thuần	2.546	2.217	5.206	4.339	3.059	
<i>Tăng trưởng doanh thu</i>	<i>-26,8%</i>	<i>-12,9%</i>	<i>134,8%</i>	<i>-16,6%</i>	<i>-29,5%</i>	
GVHB trừ khấu hao	1.459	1.523	3.404	2.319	1.620	
Lợi nhuận gộp	1.066	671	1.778	1.984	1.400	
<i>Biên lợi nhuận gộp</i>	<i>41,9%</i>	<i>30,3%</i>	<i>34,2%</i>	<i>45,7%</i>	<i>45,8%</i>	
Chi phí bán hàng và QLDN	425	434	997	1.155	814	
<i>Chi phí bán hàng và QLDN/DTT</i>	<i>16,7%</i>	<i>19,6%</i>	<i>19,2%</i>	<i>26,6%</i>	<i>26,6%</i>	
EBITDA	789	401	895	890	983	
<i>Tỷ suất EBITDA</i>	<i>31,0%</i>	<i>18,1%</i>	<i>17,2%</i>	<i>20,5%</i>	<i>32,1%</i>	
Khấu hao	21	23	23	36	39	
Lợi nhuận từ HĐKD	768	378	872	854	944	
<i>Biên LN HĐKD</i>	<i>30,2%</i>	<i>17,0%</i>	<i>16,8%</i>	<i>19,7%</i>	<i>30,9%</i>	
Doanh thu tài chính trừ lãi tiền gửi	29	669	401	245	193	
Chi phí tài chính trừ chi phí lãi vay	1	49	10	51	51	
Chi phí lãi vay ròng	-48	-4	58	7	34	
Lợi nhuận từ các công ty LDLK	126	142	91	25	358	
Lợi nhuận khác	383	13	435	29	-	
Thuế	219	165	162	204	210	
<i>Thuế suất thực tế</i>	<i>17,9%</i>	<i>16,2%</i>	<i>9,9%</i>	<i>19,1%</i>	<i>20,0%</i>	
Lợi ích cổ đông thiểu số	47	15	407	309	159	
LNST của cổ đông công ty mẹ	961	835	1.071	556	683	
<i>Biên lợi nhuận ròng</i>	<i>37,7%</i>	<i>37,7%</i>	<i>20,6%</i>	<i>12,8%</i>	<i>22,3%</i>	
Tiền mặt đạt được	981	858	1.094	592	722	
Số lượng cổ phiếu (triệu cp)	240	275	383	384	384	
EPS (VNĐ)	3.819	3.078	3.099	1.368	1.662	
T/đ chia thưởng/cổ tức bằng cp (lần)	0,8	0,9	1,0	1,0	1,0	
EPS hiệu chỉnh (VNĐ)	3.146	2.778	3.099	1.368	1.662	
<i>Tăng trưởng EPS hiệu chỉnh</i>	<i>17,4%</i>	<i>-11,7%</i>	<i>11,5%</i>	<i>-55,9%</i>	<i>21,5%</i>	

CÁC KHOẢN MỤC CĐKT VÀ DÒNG TIỀN	2019	2020	2021	2022U	2023E
Thay đổi vốn lưu động	284	1.904	7.609	-1.048	600
Capex	67	44	44	112	112
Các khoản mục dòng tiền khác	-1.273	-1.105	8.405	-2.054	436
Dòng tiền tự do	-643	-2.195	1.846	-526	445
Phát hành cp	891	6	6	187	0
Cổ tức đã trả	244	257	257	327	384
Thay đổi nợ ròng	-5	2.446	-1.596	666	-61
Nợ ròng cuối năm	-1.098	1.348	-247	419	357
Vốn CSH	6.200	6.720	13.528	13.315	13.614
Giá trị sổ sách/cp (VND)	21.048	20.354	23.318	23.407	23.931
<i>Nợ ròng / VCSH</i>	<i>-17,7%</i>	<i>20,1%</i>	<i>-1,8%</i>	<i>3,1%</i>	<i>2,6%</i>
<i>Nợ ròng / EBITDA (x)</i>	<i>-1,4</i>	<i>3,4</i>	<i>-0,3</i>	<i>0,5</i>	<i>0,4</i>
Tổng tài sản	10.904	13.643	23.618	27.088	27.326

CHỈ SỐ KHẢ NĂNG SINH LỢI VÀ ĐỊNH GIÁ	2019	2020	2021	2022U	2023E
<i>ROE</i>	<i>18,0%</i>	<i>11,5%</i>	<i>12,0%</i>	<i>6,1%</i>	<i>14,9%</i>
<i>ROA</i>	<i>9,4%</i>	<i>6,8%</i>	<i>5,7%</i>	<i>2,2%</i>	<i>2,5%</i>
<i>ROIC</i>	<i>9,0%</i>	<i>6,8%</i>	<i>6,0%</i>	<i>2,2%</i>	<i>2,6%</i>
<i>WACC</i>	<i>17,0%</i>	<i>15,3%</i>	<i>17,0%</i>	<i>16,7%</i>	<i>16,8%</i>
<i>EVA</i>	<i>-8,0%</i>	<i>-8,5%</i>	<i>-11,0%</i>	<i>-14,5%</i>	<i>-14,2%</i>
<i>PER (x)</i>	<i>8,6</i>	<i>9,7</i>	<i>8,7</i>	<i>19,7</i>	<i>16,2</i>
<i>EV/EBITDA (x)</i>	<i>13,7</i>	<i>26,9</i>	<i>12,0</i>	<i>12,1</i>	<i>11,0</i>
<i>EV/FCF (x)</i>	<i>-16,8</i>	<i>-4,9</i>	<i>5,8</i>	<i>-20,5</i>	<i>24,2</i>
<i>PBR (x)</i>	<i>1,3</i>	<i>1,3</i>	<i>1,2</i>	<i>1,2</i>	<i>1,1</i>
<i>PSR (x)</i>	<i>4,1</i>	<i>4,7</i>	<i>2,0</i>	<i>2,4</i>	<i>3,4</i>
<i>EV/Doanh thu (x)</i>	<i>4,2</i>	<i>4,9</i>	<i>2,1</i>	<i>2,5</i>	<i>3,5</i>
<i>Suất sinh lợi cổ tức</i>	<i>3,5%</i>	<i>3,7%</i>	<i>5,6%</i>	<i>3,7%</i>	<i>3,7%</i>

LIÊN HỆ

Trụ sở chính

Leman, 117 Nguyễn Đình Chiểu, Q.3, TPHCM
Tel: (+84 28) 7300 1000

Chi nhánh Hà Nội

10, Phan Chu Trinh Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội
Tel: (+84 24) 3942 9395
Fax: (+84 24) 3942 9407

PHÒNG PHÂN TÍCH

Phó phòng Phân tích

Nguyễn Bình Thanh Giao
(+84 28) 7300 7000 (x1041)
giaonbt@acbs.com.vn

Trưởng bộ phận – Bất động sản

Phạm Thái Thanh Trúc
(+84 28) 7300 7000 (x1043)
trucptt@acbs.com.vn

Trưởng bộ phận – Tài chính ngân hàng

Cao Việt Hùng
(+84 28) 7300 7000 (x1049)
hungcv@acbs.com.vn

CVPT – Hàng tiêu dùng, Công nghệ

Lương Thị Kim Chi
(+84 28) 7300 7000 (x1042)
chiltk@acbs.com.vn

CVPT- Dầu khí

Phan Việt Hưng
(+84 28) 7300 7000 (x1044)
hungpv@acbs.com.vn

CVPT – Hàng tiêu dùng, Truyền thông

Trần Nhật Trung
(+84 28) 7300 7000 (x1045)
trungtn@acbs.com.vn

CVPT – Vật liệu xây dựng

Huỳnh Anh Huy
(+84 28) 7300 7000 (x1048)
huyha@acbs.com.vn

CVPT – Năng lượng

Phạm Đức Toàn
(+84 28) 7300 7000 (x1051)
toanpd@acbs.com.vn

CVPT – Vĩ mô

Nguyễn Thị Hòa
(+84 28) 7300 7000 (x1050)
hoant@acbs.com.vn

CVPT – Phái sinh, Vĩ mô

Trịnh Viết Hoàng Minh
(+84 28) 7300 7000 (x1046)
minhtvh@acbs.com.vn

NVPT – PTKT

Lương Duy Phước
(+84 28) 7300 7000 (x1047)
phuocld@acbs.com.vn

NVPT – PTKT

Võ Phú Hữu
(+84 28) 7300 7000 (x1052)
huvvp@acbs.com.vn

KHOİ KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Trưởng phòng khối khách hàng định chế

Chu Thị Kim Hương
(+84 28) 7300 7000 (x1083)
huongctk@acbs.com.vn

NV Hỗ trợ khách hàng

Lê Nguyễn Tiến Thành
(+84 28) 7300 7000 (x1089)
thanhln@acbs.com.vn

Nhân viên GDKHĐC

Nguyễn Trần Như Huỳnh
(+84 28) 7300 7000 (x1088)
huynhntn@acbs.com.vn

Chuyên viên GDKHĐC

Trần Thị Thanh
(+84 28) 7300 7000 (x1085)
thanhtht@acbs.com.vn

Nhân viên GDKHĐC

Nguyễn Thị Thảo
(+84 28) 7300 7000 (x1087)
thaont@acbs.com.vn

Nhân viên GDKHĐC

Lý Ngọc Dung
(+84 28) 7300 7000 (x1084)
dungln.hso@acbs.com.vn

Nhân viên GDKHĐC

Nguyễn Phương Nhi
(+84 28) 7300 7000 (x1086)
nhinp@acbs.com.vn

KHUYẾN CÁO

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

MUA: nếu giá mục tiêu cao hơn 15% hoặc hơn (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

GIỮ: nếu giá mục tiêu trong khoảng -15% và 15% (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

BÁN: nếu tổng tỷ suất sinh lợi 12 tháng (bao gồm cổ tức) thấp hơn -15%.

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đó.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó. Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này. **Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này.** Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2023). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích, Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.