



Cập nhật nhanh NLG – MUA

Ngày 23/10/2024



Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucptt@acbs.com.vn**Báo cáo Cập Nhật Nhanh**

Khuyến nghị

MUA**HOSE: NLG****Bất động sản****Giá mục tiêu (VND)** **46.300****Giá hiện tại (VND)** **38.150**

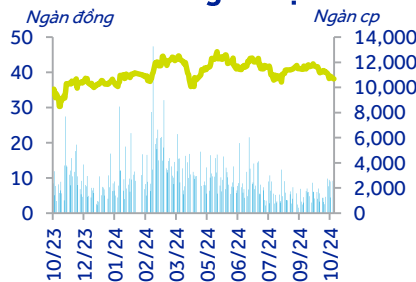
Tỷ lệ tăng giá 21,4%

Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng 1,3%

Tổng tỷ suất lợi nhuận **22,7%****Diễn biến giá cổ phiếu (%)**

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	5,3	-8,3	-7,0	14,0
Tương đối	-8,9	-8,3	-8,7	-3,0

Nguồn: Bloomberg

Biểu đồ giao dịch**Cơ cấu sở hữu**

Nguyễn Xuân Quang (Chủ tịch)	9,99%
Ibeworthy Pte Ltd	8,17%

Thông kê**22/10/24**

Mã Bloomberg	NLG VN
Thấp/Cao 52 tuần (VND)	29.200 – 46.150
SL lưu hành (triệu cp)	384,8
Vốn hóa (tỷ đồng)	14.679
Vốn hóa (triệu USD)	577
Room khối ngoại còn lại (%)	0,4
Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)	55,8
KLGD TB 3 tháng (tr cp)	1.515.059
VND/USD	25.452
Index: VNIndex / HNX	1269,89/225,50

CTCP ĐẦU TƯ NAM LONG (HSX: NLG)

NLG ghi nhận lỗ sau thuế 40 tỷ đồng trong Q3/2024 chủ yếu do lợi nhuận được chia từ liên doanh Mizuki thấp hơn cùng kỳ năm trước. LNST của cổ đông công ty mẹ trong 9T2024 đạt 15 tỷ đồng, hoàn thành 3% kế hoạch công ty và 3% dự phóng của chúng tôi. Tuy nhiên, chúng tôi giữ nguyên dự phóng 2024 và giá mục tiêu với kỳ vọng doanh thu đáng kể từ dự án Akari (Giai đoạn 2) sẽ được ghi nhận trong Q4/2024.

Nam Long công bố KQKD Q3/2024 kém khả quan với doanh thu thuần đạt 371 tỷ đồng (+4% svck) và lỗ sau thuế 40 tỷ đồng so với LNST là 71 tỷ đồng trong Q3/2023. Nguyên nhân lỗ là do:

- (1) Lợi nhuận được chia từ các công ty liên doanh, liên kết chủ yếu từ dự án Mizuki giảm 82% svck, xuống 16 tỷ đồng,
- (2) Biên lợi nhuận gộp thấp hơn (34,6% so với 42% trong Q3/2023)

Trong 9T2024, NLG công bố doanh thu thuần là 828 tỷ đồng (-46% svck) và LNST của cổ đông công ty mẹ là 15 tỷ đồng (-92% svck), lần lượt hoàn thành 12% và 3% kế hoạch. KQKD sụt giảm chủ yếu là do:

- (1) Số lượng nhà liên thổ - vốn có biên lợi nhuận cao hơn - được bàn giao ít hơn (25 căn #271 tỷ đồng trong 9T2024 so với 100 căn #1.051 tỷ đồng trong 9T2023), đặc biệt là tại dự án Valora Southgate, dẫn đến tổng doanh thu trong 9T2024 thấp hơn và biên lợi nhuận gộp thấp hơn (41,5% so với 56,3% trong 9T2023)
- (2) Lợi nhuận được chia từ các công ty liên doanh, liên kết chủ yếu từ dự án Mizuki giảm 59% svck xuống 84 tỷ đồng.

Kết quả bán hàng trong Q3/2024 khá thấp với hơn 300 căn (-53% theo quý và +29% theo năm) và doanh số là 846 tỷ đồng (-44% theo quý và -6% theo năm). Akari là dự án bán tốt nhất trong Q3/2024 với 129 căn và doanh số là 513 tỷ đồng. Tuy nhiên, kết quả bán hàng trong 9T2024 ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng (số căn bán được tăng gấp 3 lần svck lên gần 1.400 và doanh số tăng gấp 2 lần svck lên hơn 3.500 tỷ đồng). Akari là dự án đóng góp chính, chiếm gần một nửa doanh số bán hàng trong 9T2024.

Nhận định nhanh: Phần lớn doanh thu và lợi nhuận năm 2024 sẽ được ghi nhận vào Q4/2024 khi dự án trọng điểm Akari (Giai đoạn 2) được bàn giao từ tháng 10 với doanh thu ước tính là 3.400 tỷ đồng. Do đó, chúng tôi giữ nguyên dự phóng năm 2024 với doanh thu là 5.341 tỷ đồng (+68% svck) và LNST của cổ đông công ty mẹ là 535 tỷ đồng (+11% svck). Đối với năm 2025, chúng tôi dự phóng doanh thu là 6.611 tỷ đồng (+24% svck) và LNST của cổ đông công ty mẹ là 590 tỷ đồng (+10% svck) chủ yếu đến từ các dự án Cần Thơ, Akari và Southgate. Giá mục tiêu không đổi ở mức 46.300 đ/cp vào cuối năm 2025.

	2021	2022	2023	2024F	2025F
DT Thuần (tỷ đồng)	5.206	4.339	3.181	5.341	6.611
Tăng trưởng	134,8%	-16,6%	-26,7%	67,9%	23,8%
EBITDA (tỷ đồng)	811	865	630	989	1.369
Tăng trưởng	213,0%	6,6%	-27,1%	56,9%	38,5%
LN ròng (tỷ đồng)	1.071	556	484	535	590
Tăng trưởng	28,3%	-48,1%	-13,0%	10,6%	10,2%
EPS (hiệu chỉnh. VND)	3.188	1.426	1.171	1.315	1.448
Tăng trưởng	14,8%	-55,3%	-17,9%	12,2%	10,2%
ROE	12,0%	6,1%	5,1%	11,1%	11,9%
ROIC	6,0%	2,2%	2,1%	2,3%	2,5%
Nợ ròng/EBITDA (x)	-0,3	0,5	4,0	3,3	3,4
EV/EBITDA (x)	23,2	21,7	29,8	19,0	13,7
P/E (lần)	12,0	26,8	32,6	29,0	26,3
P/B (lần)	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5
Cổ tức (đồng)	1.178	500	500	500	500
Suất sinh lợi cổ tức	3,1%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%

Bảng: Kết quả kinh doanh Q3/2024 và 9T2024

Đơn vị: tỷ đồng	Q3/2023	Q3/2024	Tăng trưởng svck	9T2023	9T2024	Tăng trưởng svck	Kế hoạch 2024	% Hoàn thành
Doanh số bán hàng	902	845	-6%	1.769	3,524	+99%	9.554	37%
Doanh thu thuần	357	371	+4%	1.545	828	-46%	6.657	12%
Lợi nhuận gộp	150	128	-14%	870	343	-61%		
Doanh thu tài chính	32	21	-33%	118	297	+151%		
Chi phí tài chính	66	60	-10%	217	178	-18%		
Chi phí bán hàng và QLDN	197	164	-17%	626	492	-21%		
Lợi nhuận từ liên doanh, liên kết	89	16	-82%	205	84	-59%		
LNST	71	-40	n/a	319	54	-83%		
LNST của cổ đông công ty mẹ	66	-52	n/a	194	15	-92%	506	3%

Nguồn: NLG, ACBS.

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

Quyển Giám Đốc Phòng Phân Tích

Đỗ Minh Trang

(+84 28) 7300 7000 (x1041)

trangdm@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành

Bất động sản

Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucptt@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành Tài

chính

Cao Việt Hùng

(+84 28) 7300 7000 (x1049)

hungcv@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành

Bán lẻ, 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 – Vật liệu Xây dựng, Hóa chất

Trần Nhật Trung

(+84 28) 7300 7000 (x1045)

trungtn@acbs.com.vn

CVPT – Ngành Điện, nước

Phạm Đức Toàn

(+84 28) 7300 7000 (x1051)

toanpd@acbs.com.vn

CVPT – Vĩ mô & TT Tiền tệ

Trịnh Viết Hoàng Minh

(+84 28) 7300 7000 (x1046)

minhtvh@acbs.com.vn

CVPT - Logistics

Nguyễn Thế Hùng

(+84 28) 7300 7000 (x1047)

hungnt@acbs.com.vn

CVPT– Xây dựng

Đỗ Tiến Đạt

(+84 28) 7300 7000 (x1048)

datdt@acbs.com.vn

NVPT – PTKT

Võ Phú Hữu

(+84 28) 7300 7000 (x1052)

huvvp@acbs.com.vn

NVPT – Dữ liệu thị trường

Mai Duy Anh

(+84 28) 7300Bo 7000 (x1110)

anhmd@acbs.com.vn

KHOİ KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Giám đốc khối khách hàng định chế

Chu Thị Kim Hương

(+84 28) 7300 6879 (x1083)

huongctk@acbs.com.vn

Chuyên viên GDKHĐC

Trần Thị Thanh

(+84 28) 7300 6879 (x1120)

thanhtt@acbs.com.vn

Chuyên viên GDKHĐC

Nguyễn Trần Như Huỳnh

(+84 28) 7300 6879 (x1088)

huynhntn@acbs.com.vn

KHUYẾN CÁO

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

MUA: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức), cao hơn 20%, $E(R) \geq 20\%$

KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) thấp hơn 20%, và cao hơn 10%, $10\% \leq E(R) < 20\%$

TRUNG LẬP: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -10%, và thấp hơn 10%, $-10\% \leq E(R) < 10\%$

KÉM KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $-20\% \leq E(R) < -10\%$

BÁN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $E(R) < -20\%$

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 đây.

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 (2024). 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.