

Bộ phóng cho năm 2024

05/12/2023

KHUYẾN NGHỊ

GIỮ

Giá hợp lý	40,600 VND
Giá hiện tại	37,600 VND
Tiềm năng tăng/giảm	8.0%

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

CP đang lưu hành (triệu)	384
Free float (triệu)	249
Vốn hóa (tỷ VND)	13,174
KL GDTB 3 tháng (cổ phiếu)	3.43 triệu
Sở hữu nước ngoài (%)	41.5%
Ngày niêm yết đầu tiên	08/04/2013

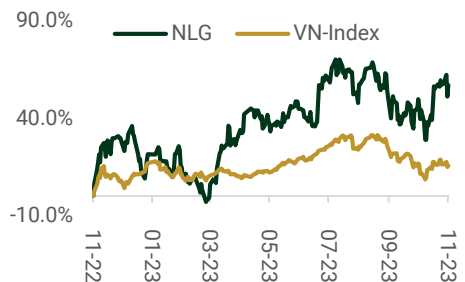
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Nguyễn Xuân Quang	11.57%
Ibeworthy Pte. Ltd.	8.19%
Thai Binh Investment JSC	5.90%
Ctbc Vietnam Equity Fund	4.35%
Khác	65.50%

KHÍA CẠNH TRỌNG YẾU

TTM EPS (VND)	1,643
BVPS (VND)	23,658
Nợ/VCSH (%)	43%
ROA (%)	2.32%
ROE (%)	7.00%
P/E	21.60
P/B	1.50
Tỷ suất cổ tức (%)	1.35%

BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU



SƠ LƯỢC VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG), thành lập năm 1992. Công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, phát triển và kinh doanh các dự án bất động sản nhà ở. NLG là một trong những công ty bất động sản niêm yết sở hữu quỹ đất rộng lớn, hơn 680 ha tại TP.HCM, Đồng Nai, Long An và Hải Phòng.

CHUYÊN VIÊN PHÂN TÍCH

Đỗ Tiến Đạt

datdo@phs.vn

- Quý 3/2023, cả doanh thu và lợi nhuận trước thuế đều sụt giảm đáng kể so với cùng kỳ. Tuy nhiên, do thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại 81 tỷ đồng nên lãi ròng tăng hơn 8 lần, đạt 66 tỷ đồng.
- Tháng 10 và tháng 11 chứng kiến doanh số bán hàng tiếp tục tăng đột biến, với tổng doanh thu đạt hơn 3,038 tỷ đồng tính đến cuối tháng 11.
- Hiệu quả kinh doanh trong năm 2024 được kỳ vọng sẽ phục hồi nhờ mức tăng trưởng từ mức thấp của năm 2023 và mức kỳ lục 25% của Paragon Đại Phước.
- Khuyến nghị của chúng tôi là GIỮ với tiềm năng tăng giá 8%.

Dự phóng: Trong năm 2023, chúng tôi đã điều chỉnh dự báo về kết quả kinh doanh của NLG do tình hình thị trường bất động sản ảm đạm và việc trì hoãn việc thoái vốn 25% từ dự án Paragon cho đến năm 2024. Chúng tôi dự báo doanh thu của NLG trong năm 2023 sẽ đạt 4,370 tỷ VND (+ 0.7% YoY), và lợi nhuận của công ty sẽ đạt 526 tỷ VND (-5.4% YoY). Trong năm 2024, chúng tôi kỳ vọng NLG sẽ tăng tốc tại một số dự án chủ chốt, cụ thể là Akari (8.4 ha, TP.HCM), Southgate (165 ha, Long An), và Mizuki (22 ha, TP.HCM). Ngoài ra, NLG sẽ ghi nhận thu nhập tài chính từ việc thoái vốn Paragon (25%). Chúng tôi dự báo doanh thu của NLG trong năm 2023 sẽ đạt 5,484 tỷ VND (+ 25.5% YoY), và lợi nhuận của công ty sẽ đạt 631 tỷ VND (+20% YoY) do nhu cầu mạnh mẽ trong môi trường lãi suất thấp và sự hỗ trợ của chính phủ để thúc đẩy thị trường bất động sản phục hồi.

Điểm nhấn đầu tư: (1) Phân khúc sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường: Hiện tại, NLG tập trung phát triển các dự án nhà ở vừa túi tiền để đáp ứng nhu cầu nhà ở trên thị trường bất động sản. **(2) Tiếp cận vốn tốt, ít phụ thuộc vào vay ngân hàng:** với sự hợp tác tài chính từ các đối tác Nhật Bản và cấu trúc vốn vững chắc, NLG có thể tiếp tục ra mắt các dự án đầu tư mới để duy trì đà tăng trưởng trong tương lai. **(3) Cấu trúc vốn an toàn:** trong 9 tháng đầu năm 2023, tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu của NLG là 43%, một trong những doanh nghiệp có tỷ lệ đòn bẩy thấp nhất trong ngành bất động sản. **(4) Động lực tăng trưởng trong 12 tháng tới:** dự án Mizuki Park (26,4 ha) tại quận Bình Chánh (TP.HCM), dự án Akari (8,4 ha) tại quận Bình Tân (TP.HCM), và dự án Waterpoint (355ha) tại tỉnh Long An.

Định giá & khuyến nghị: Chúng tôi sử dụng phương pháp NAV để xác định giá trị thực cổ phiếu NLG, giá trị hợp lý cho mỗi cổ phiếu là 40,600 đồng. Mức giá hợp lý này cao hơn 8% so với mức giá giao dịch chốt ngày 05/12/2023. Vì vậy, chúng tôi khuyến nghị GIỮ đối với cổ phiếu NLG.

Rủi ro: (1) Rủi ro chu kỳ ngành BĐS, (2) Rủi ro luật pháp, (3) Rủi ro hàng tồn kho.

Chỉ số tài chính	2020	2021	2022	2023F	2024F
Doanh thu thuần (tỷ đồng)	2,217	5,205	4,339	4,370	5,484
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	835	1,070	556	526	631
Giá trị sổ sách (VND)	24,414	23,318	23,740	23,715	26,898
P/B	1.21	1.46	1.29	1.71	1.51
Cổ tức tiền (VND)	500	619	558	500	500