

BÁO CÁO GẶP GỠ NHÀ ĐẦU TƯ

13/12/2024

KHUYẾN NGHỊ NĂM GIỮ

Giá hợp lý	40,600 VND
Giá hiện tại	37,850 VND
Tiềm năng tăng/giảm	+7.2%

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

CP đang lưu hành (triệu)	384.8
Free float (%)	59%
Vốn hóa (tỷ VND)	14,564
KL GDTB 3 tháng (cổ phiếu)	1,378,532
Sở hữu nước ngoài (%)	47.22%
Ngày niêm yết đầu tiên	08/04/2013

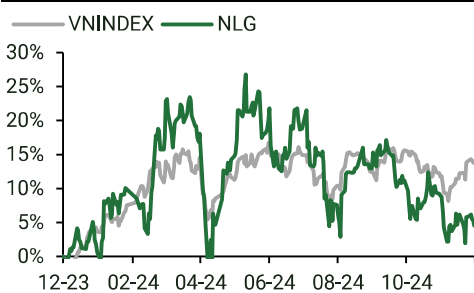
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Ông Nguyễn Xuân Quang	12.33%
Ibworth Pte. Ltd	8.15%
Cổ đông khác	79.52%

KHÍA CẠNH TRỌNG YẾU

TTM EPS (VND)	748
BVPS (VND)	23,839
Ng/VCSH (%)	49.76%
ROA (%)	1.06%
ROE (%)	3.16%
P/E	461.84
P/B	1.59
Tỷ suất cổ tức (%)	1.32%

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.

KHỐI PHÂN TÍCH

rsd@phs.vn

- Lũy kế 11M24, NLG ghi nhận doanh số bán hàng đạt 4,575 tỷ VND (+15% so với FY23), đóng góp chính từ Akari City giai đoạn 2 (1,697 tỷ VND) và Southgate (1,415 tỷ VND) và dự án Cần Thơ (881 tỷ VND). Ban lãnh đạo kỳ vọng giá trị bán hàng năm FY25 sẽ có thể cải thiện mạnh.
- NLG hiện đang giao dịch tại tỷ lệ PB ttm là 1.60x, phù hợp với PB bình quân của NLG từ giai đoạn 2014 điện hiện tại là 1.5x. Chúng tôi giữ nguyên định giá NLG là **40,600VND/cổ phiếu và khuyến nghị Năm Giữ**.

Tóm tắt buổi gặp gỡ doanh nghiệp:

Sự thay đổi lãnh đạo cấp cao củng cố định hướng phát triển của NLG: Sau khi hoàn thành mục tiêu vốn hóa 1 tỷ đô vào năm FY21, NLG tiếp tục mở rộng tầm nhìn đến FY30, tối ưu năng lực phát triển đô thị dựa vào 3 trụ cột là Nam Long Land, Nam Long Capital, và Nam Long Commercial. Vậy nên, việc chiêu mộ nhân sự đáp ứng về năng lực, kinh nghiệm cho tầm nhìn mới của công ty được cho là cần thiết, NLG đã thay đổi 02 vị trí Tổng giám đốc và Giám đốc tài chính lần lượt vào tháng 03/24 và 09/24. Cụ thể:

- Ngày 30/03, ông Lucas Ignatius được bổ nhiệm nắm chức tổng giám đốc. Ông Lucas có hơn 30 năm kinh nghiệm giữ chức vụ lãnh đạo và quản lý cấp cao mảng quản lý tài sản, đầu tư và phát triển BĐS tại các tập đoàn lớn như Capitaland, Temasek Holdings.
- Ngày 16/09, ông Eric Chan được bổ nhiệm nắm chức Giám đốc Tài chính của công ty. Ông Eric có hơn 10 năm kinh nghiệm giữ chức giám đốc tài chính tại các tập đoàn SPG Land, Alpha King, Novaland, Masan.

Ban lãnh đạo NLG đánh giá thị trường bất động sản phía Nam 03 năm tới đang bước vào giai đoạn mới, được thúc đẩy bởi (i) Luật và (ii) Hạ Tầng:

- Pháp lý ngành bất động sản: Nút thắt pháp lý từ giai đoạn 2017 đến nay gần như có thể được gỡ khi 03 luật Đất đai, Nhà ở và Kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ năm 2024. Các quy định hiện đã rõ ràng, giảm thiểu sự chông chéo, giúp thị trường minh bạch hơn, và các quy định mới tập trung vào bảo vệ quyền người mua tốt hơn sẽ củng cố niềm tin của khách hàng. Nhìn chung, các dự án của NLG luôn đảm bảo từ khâu pháp lý đến bàn giao nhà sẽ không bị ảnh hưởng với các quy định mới.
- Tuy nhiên thị trường sẽ phải đối mặt với vấn đề chi phí phát triển dự án tăng cao làm cho việc tiếp cận dự án, quỹ đất mới khó khăn và tốn nhiều nguồn lực hơn, đặc biệt là khu vực trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh.
- Đô thị vệ tinh xung quanh Thành phố Hồ Chí Minh sẽ là thị trường chủ lực trong 03 năm tới nhờ vào sự đẩy mạnh phát triển hạ tầng như Đường Vành Đai 2, Vành Đai 3, sân bay Long Thành, các tuyến cao tốc như Biên Hòa – Vũng Tàu; Bến Lức – Long Thành, v.v.

Chúng tôi đánh giá rằng dự án Izumi City (Đồng Nai) và Water Point (Long An) của NLG sẽ là 02 dự án có tiềm năng hưởng lợi lớn nhất khi cơ sở hạ tầng 02 khu vực này được hoàn thành từ năm 2026 trở đi.

Doanh số bán hàng cải thiện 11M24 và kì vọng tăng 2 lần trong năm FY25:

Lũy kế 11M24, NLG ghi nhận presales đạt 4,575 tỷ VND (+15% so với FY23), đóng góp chính từ Akari City giai đoạn 2 (1,697 tỷ VND) và Southgate (1,415 tỷ VND) và dự án Cần Thơ (881 tỷ VND).