

**GIỮ [+2%]**

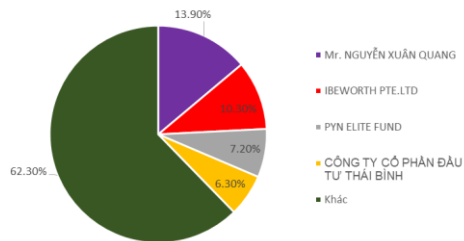
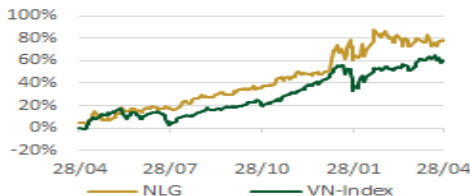
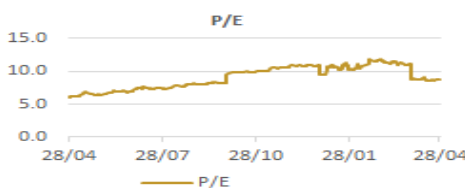
Ngày cập nhật: 05/05/2021

Giá mục tiêu 39,000 VND

Giá hiện tại 38,400 VND

**PHS****(+82-28) 5 413 5479 [support@phs.vn](mailto:support@phs.vn)****Thông tin cổ phiếu**

CP đang lưu hành(triệu)	275
Free-float (triệu)	136.4
Vốn hóa (tỷ đồng)	10,954
KLGD TB 3 tháng(ngàn)	1,353
Sở hữu nước ngoài (%)	49
Ngày niêm yết đầu tiên	08/04/2013

**Cổ đông lớn****Biến động giá cổ phiếu so với Index****Lịch sử định giá**

Nguồn: Bloomberg.

Chỉ số tài chính	2017A	2018A	2019A	2020A	2021E
Doanh thu thuần (tỷ VND)	3,161	3,480	2,546	2,217	4,858
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	535	763	960	835	1,120
EPS (VND)	2,295	3,053	3,923	3,253	4,276
Tăng trưởng EPS (%)	54%	33%	28%	-9%	31%
Giá trị sổ sách (VND)	13,477	17,694	24,827	24,414	26,800
P/E	8.37	6.51	6.63	9.04	9.12
P/B	1.27	1.34	1.03	1.21	1.45
Cổ tức tiền mặt (VND)	225	390	500	500	500

**Cập nhật đại hội cổ đông.****Nội dung chính:**

**Kế hoạch kinh doanh:** Trong năm 2021, NLG đã lên kế hoạch kinh doanh về doanh thu thuần đạt 4,963 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 1,152 tỷ đồng, lần lượt tăng 24% và 38% so với thực hiện năm trước. HĐQT đã thông qua đề xuất chia cổ tức 2020 bằng tiền với tỷ lệ 4.3%. Công ty cũng đã lên kế hoạch phát hành riêng lẻ 60 triệu cổ phiếu, nguồn tiền thu về dự kiến đầu tư mở rộng quỹ đất. Giá phát hành không dưới 30,000 VND/cổ phiếu.

Ban lãnh đạo NLG cho biết, định hướng NLG sẽ tiếp tục đẩy mạnh phát triển quỹ đất và nhà ở. Trong năm 2021, NLG đã lên kế hoạch mở rộng quỹ đất hơn 2,000 tỷ đồng. Song song, NLG tiếp tục tập trung phát triển các khu đô thị tích hợp như Southgate (Waterpoint GĐ1 - 165ha), Mizuki (26ha), Izumi City (Waterpoint - 190ha), Akari, Nam Long - Cần Thơ (43ha)... chuyển đổi NLG từ đơn vị phát triển nhà ở vừa túi tiền sang nhà phát triển khu đô thị tích hợp.

**Kết quả kinh doanh quý 1/2021:** Q1/2021, NLG ghi nhận doanh thu là 236 tỷ đồng (-43.4% so với cùng kỳ) và lợi nhuận thuần là 367 tỷ đồng (+233% YoY). NLG đã ghi nhận phần doanh thu khác 429 tỷ đồng (so với chỉ 11.4 tỷ đồng trong Q1/2020) do đánh giá lại giá trị tài sản tại dự án Đồng Nai Waterfront. Nguyên nhân việc đánh giá lại tài sản đến từ NLG đã nâng sở tỷ lệ hữu dự án này, từ 35.1% lên 65.1% trong Q1/2021.

**Điểm nhấn đầu tư.** NLG đang sở hữu quỹ đất lớn đắc địa tại thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Long An, Hải Phòng, cùng khả năng tiếp cận nguồn vốn tốt và cấu trúc vốn an toàn, sẽ giúp NLG có động lực tăng trưởng trong tương lai.

Dự án Mizuki Park (26.4ha) tại huyện Bình Chánh, dự án Akari City (8.4ha) tại quận Bình Tân và dự án Waterpoint (355ha) tại tỉnh Long An được kỳ vọng sẽ đem lại lợi nhuận đáng kể cho NLG trong thời gian sắp tới.

**Định giá & khuyến nghị:** Kế hoạch kinh doanh năm 2021 của NLG khá sát với dự phóng của chúng tôi với doanh thu là 4,858 tỷ đồng (+119% YoY) và lợi nhuận sau thuế là 1,120 tỷ đồng (+34% YoY). Nguồn đóng góp chính đến từ việc bàn giao các dự án Akari và Southgate (Waterpoint giai đoạn 1). Chúng tôi sử dụng phương pháp định giá NAV để định giá cổ phiếu NLG. Giá trị hợp lý cho NLG đạt 39,000 đồng/cổ phiếu, cao hơn 2% so với mức giá giao dịch chốt ngày 05/05. 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 (4) Rủi ro dịch bệnh.