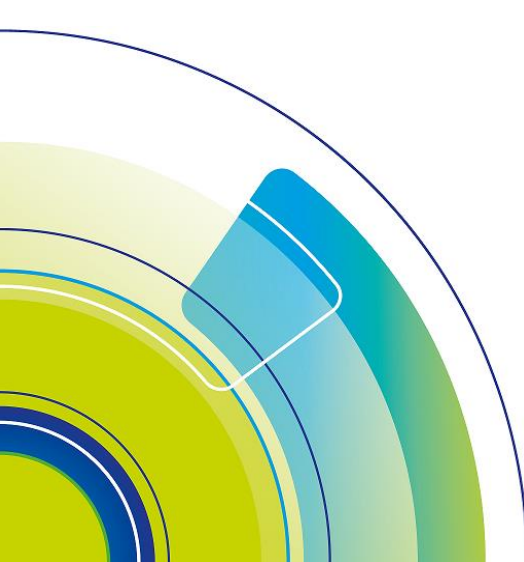




# Cập nhật nhanh NLG – MUA

Ngày 23/10/2023

---



## 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) 40.432

Giá hiện tại (VND) 33.850

Tỷ lệ tăng giá 19,4%

Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng 1,5%

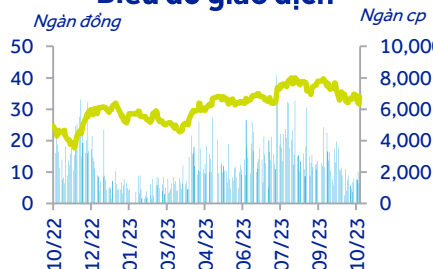
Tổng tỷ suất lợi nhuận 20,9%

## Diễn biến giá cổ phiếu (%)

|           | YTD  | 1T    | 3T    | 12T  |
|-----------|------|-------|-------|------|
| Tuyệt đối | 5,9  | -11,3 | -11,0 | 37,6 |
| Tương đối | -0,2 | -2,6  | -17,2 | 29,0 |

Nguồn: Bloomberg

## Biểu đồ giao dịch



## Cơ cấu sở hữu

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Nguyễn Xuân Quang (Chủ tịch)        | 11,6% |
| Dragon Capital và các bên liên quan | 8,6%  |
| Ibework Pte. Ltd                    | 8,2%  |

## Thống kê

| Mã Bloomberg                | 20/10/23       | NLG    |
|-----------------------------|----------------|--------|
| Thấp/Cao 52 tuần (VND)      | 40.750-        | 16.450 |
| SL lưu hành (triệu cp)      | 384            |        |
| Vốn hóa (tỷ đồng)           | 13.001         |        |
| Vốn hóa (triệu USD)         | 526            |        |
| Room khối ngoại còn lại (%) | 8,6            |        |
| Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%) | 56,6           |        |
| KLGD TB 3 tháng (tr cp)     | 2.766.372      |        |
| VND/USD                     | 24.700         |        |
| Index: VNIndex / HNX        | 1108,03/288,02 |        |

## CTCP Đầu tư Nam Long (HSX: NLG)

**Doanh thu và lợi nhuận trước thuế Q3/2023 sụt giảm mạnh so với cùng kỳ tuy nhiên nhờ thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại 81 tỷ đồng nên lợi nhuận ròng tăng hơn 8 lần lên 66 tỷ đồng. Lũy kế 9T2023, lợi nhuận ròng đạt 194 tỷ đồng, hoàn thành 1/3 kế hoạch cả năm.**

Doanh thu Q3/2023 đạt 357 tỷ đồng (-59,5% svck) chủ yếu do số lượng căn bàn giao tại các dự án Southgate, Akari và Novia thấp hơn cùng kỳ năm ngoái. Doanh thu 9T2023 đạt 1.545 tỷ đồng (-43% svck) chủ yếu do số lượng căn bàn giao tại các dự án trên thấp hơn cùng kỳ (323 căn so với 813 căn), trong đó dự án Southgate chiếm tỷ trọng lớn nhất với 296 căn, tương ứng với doanh thu 1.281 tỷ đồng.

Chi phí tài chính Q3/2023 tăng mạnh lên 66 tỷ đồng (+38,3% svck) và 9T2023 đạt 217 tỷ đồng (+68,4% svck) do tổng nợ vay tăng hơn 1.000 tỷ đồng từ Q3/2022 đến Q3/2023.

Lợi nhuận từ các công ty liên doanh, liên kết đạt 89 tỷ đồng trong Q3/2023 nhờ bàn giao dự án Mizuki trong khi cùng kỳ năm ngoái không ghi nhận khoản này. Lũy kế 9T2023 đạt 205 tỷ đồng, tăng mạnh so với 3 tỷ đồng trong 9T2022 nhờ bàn giao 890 căn tại dự án Mizuki.

Kết quả bán hàng trong Q3/2023 giảm so với cùng kỳ năm ngoái nhưng đã cải thiện so với quý trước. Công ty bán được 235 căn tại các dự án Mizuki, Akari và Southgate (-48% svck, +40% q/q) với tổng giá trị hơn 900 tỷ đồng (-40% svck, +43% q/q). Lũy kế 9T2023 bán được 448 căn (-77,5% svck) với tổng giá trị gần 1.800 tỷ đồng (-82,2% svck).

**Kết luận nhanh:** Lợi nhuận ròng 9T2023 tương đương 1/3 dự phóng 2023 của chúng tôi. Chúng tôi điều chỉnh giảm lợi nhuận ròng 2023 từ 683 tỷ đồng xuống 582 tỷ đồng và kỳ vọng công ty sẽ đẩy nhanh việc bàn giao dự án và ghi nhận giao dịch chuyển nhượng 25% dự án Paragon Đại Phúc trong Q4/2023. Đối với năm 2024, chúng tôi kỳ vọng doanh thu đạt 7.125 tỷ đồng (+135,6% svck) và lợi nhuận ròng đạt 797 tỷ đồng (+36,9% svck). Chúng tôi chuyển định giá sang năm 2024 với giá mục tiêu là 40.432 đ/cp. Dự phóng và định giá sẽ được cập nhật chi tiết trong báo cáo sắp tới.

|                       | 2020   | 2021   | 2022   | 2023F  | 2024F  |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| DT Thuần (tỷ đồng)    | 2.217  | 5.206  | 4.339  | 3.025  | 7.125  |
| Tăng trưởng           | -12,9% | 134,8% | -16,6% | -30,3% | 135,6% |
| EBITDA (tỷ đồng)      | 401    | 902    | 890    | 981    | 1.813  |
| Tăng trưởng           | -49,2% | 125,1% | -1,4%  | 10,3%  | 84,8%  |
| LN ròng (tỷ đồng)     | 835    | 1.071  | 556    | 582    | 797    |
| Tăng trưởng           | -13,1% | 28,3%  | -48,1% | 4,6%   | 36,9%  |
| EPS (hiệu chỉnh. VND) | 2.778  | 3.099  | 1.426  | 1.489  | 1.965  |
| Tăng trưởng           | -7,0%  | 11,5%  | -54,0% | 4,4%   | 32,0%  |
| ROE                   | 11,5%  | 12,0%  | 6,1%   | 12,6%  | 16,5%  |
| ROIC                  | 6,8%   | 6,0%   | 2,2%   | 2,4%   | 3,2%   |
| Nợ ròng/EBITDA (x)    | 3,4    | -0,3   | 0,5    | 2,3    | 2,1    |
| EV/EBITDA (x)         | 37,8   | 16,8   | 17,0   | 15,5   | 8,4    |
| EV/Sales              | 12,2   | 10,9   | 23,7   | 22,7   | 17,2   |
| P/E (lần)             | 1,7    | 1,5    | 1,4    | 1,4    | 1,3    |
| P/B (lần)             | 891    | 1.178  | 500    | 500    | 500    |
| Cổ tức (đồng)         | 2,6%   | 3,5%   | 1,5%   | 1,5%   | 1,5%   |
| Suất sinh lợi cổ tức  | 2.217  | 5.206  | 4.339  | 3.025  | 7.125  |

### LIÊN HỆ

#### Trụ sở chính

Leman, 117 Nguyễn Đình Chiểu, Q.3, TPHCM  
Tel: (+84 28) 7300 7000

#### 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

#### Quyền Giám Đốc Phòng Phân Tích

##### Đỗ Minh Trang

(+84 28) 7300 7000 (x1041)  
[trangdm@acbs.com.vn](mailto: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](mailto:trucptt@acbs.com.vn)

##### Giám đốc phân tích ngành Tài chính

**Cao Việt Hùng**  
(+84 28) 7300 7000 (x1049)  
[hungcv@acbs.com.vn](mailto:hungcv@acbs.com.vn)

##### Giám đốc phân tích ngành Hàng tiêu dùng, Công nghệ

**Lương Thị Kim Chi**  
(+84 28) 7300 7000 (x1042)  
[chiltk@acbs.com.vn](mailto:chiltk@acbs.com.vn)

##### CVPT- Dầu khí

**Phan Việt Hưng**  
(+84 28) 7300 7000 (x1044)  
[hungpv@acbs.com.vn](mailto:hungpv@acbs.com.vn)

##### CVPT – Vật liệu Xây dựng, Hóa chất

**Trần Nhật Trung**  
(+84 28) 7300 7000 (x1045)  
[trungtn@acbs.com.vn](mailto:trungtn@acbs.com.vn)

##### CVPT – Ngành Điện, nước

**Phạm Đức Toàn**  
(+84 28) 7300 7000 (x1051)  
[toanpd@acbs.com.vn](mailto:toanpd@acbs.com.vn)

##### CVPT – Vĩ mô

**Nguyễn Thị Hòa**  
(+84 28) 7300 7000 (x1050)  
[hoant@acbs.com.vn](mailto:hoant@acbs.com.vn)

##### CVPT – Vĩ mô & TT Tiền tệ

**Trịnh Viết Hoàng Minh**  
(+84 28) 7300 7000 (x1046)  
[minhtvh@acbs.com.vn](mailto:minhtvh@acbs.com.vn)

##### NVPT – PTKT

**Võ Phú Hữu**  
(+84 28) 7300 7000 (x1052)  
[huvvp@acbs.com.vn](mailto:huvvp@acbs.com.vn)

### KHỐI KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

#### Trưởng phòng khối khách hàng định chế

##### Chu Thị Kim Hương

(+84 28) 7300 7000 (x1083)  
[huongctk@acbs.com.vn](mailto:huongctk@acbs.com.vn)  
[groupis@acbs.com.vn](mailto:groupis@acbs.com.vn)

##### Chuyên viên GDKHĐC

**Nguyễn Trần Như Huỳnh**  
(+84 28) 7300 6879 (x1088)  
[huynhntn@acbs.com.vn](mailto:huynhntn@acbs.com.vn)

##### Chuyên viên GDKHĐC

**Lý Ngọc Dung**  
(+84 28) 7300 6879 (x1084)  
[dungln.hso@acbs.com.vn](mailto:dungln.hso@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 (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.