

CTCP ĐẦU TƯ NAM LONG (HSX: NLG)

Bước vào chu kỳ ghi nhận kết quả kinh doanh

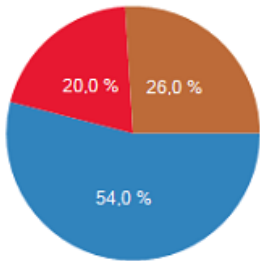
Khuyến nghị:	Tăng tỷ trọng
Giá mục tiêu:	54.000 đồng
Upside:	16%
Giá hiện tại	46.700 đ/cp
Khoảng giá 52w	25.780 - 45.700
P/E	14.4x
P/B	2.4x
EPS	3.745 đ/cp
BVPS	18.758 đ/cp

Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)	2020	%yoy	6T/2021	% yoy
Doanh thu thuần	2.216	-12%	636	-3%
Lợi nhuận gộp	670	-37%	156	-47%
Lợi nhuận trước thuế	1.014	-17%	396	+80%
Lợi nhuận sau thuế	850	-15%	414	+125%

Thông tin cơ bản

Ngành nghề	Bất động sản
Vốn hóa	15.365 tỷ đ
Vốn điều lệ	2.853 tỷ đ
KLGD TB 10 phiên	2.409.180 cp
Tỷ suất cổ tức	1,6%
Tổng tài sản Q2/2021	19.967 tỷ đ
Vốn CSH Q2/2021	9.663 tỷ đ

Cơ cấu cổ đông



■ Cổ đông lớn ■ Ban lãnh đạo ■ Khác

Diễn biến giá



Giao dịch khối ngoại



CTCP Đầu tư Nam Long (NLG) là chủ đầu tư Bất động sản có uy tín tại miền Nam với tổng quỹ đất lên tới gần 700 ha nằm chủ yếu tại khu vực ven TP.HCM, Đồng Nai, Cần Thơ, Long An, Hải Phòng. Như chúng tôi đã đề cập tại [Báo cáo ngành Bất động sản](#), NLG là một trong những cổ phiếu tiềm năng để đầu tư giai đoạn cuối năm (giá cổ phiếu đã tăng 10% trong một tháng qua). Chúng tôi kính gửi Quý khách các thông tin cụ thể về triển vọng của NLG như sau:

- **Khả năng bán hàng tốt báo hiệu lợi nhuận đột phá.** Tại Báo cáo tài chính Quý II/2021, lượng "của để dành" tại khoản mục Người mua trả tiền trước của NLG tăng 30% lên 2.667 tỷ đồng. Đây là lượng ứng trước từ khách hàng tại các dự án như Akari City (Tây TP.HCM), Water Front Đồng Nai. Những dự án này sẽ dần được ghi nhận lợi nhuận từ Quý IV/2021 khi nối lỏng giãn cách xã hội và NLG triển khai bàn giao nhà cho khách hàng.
- **Tích cực đẩy mạnh tiến độ triển khai nhiều dự án lớn.** NLG đã đàm phán chuyển nhượng thành công 50% vốn tại Paragon Đại Phước (quy mô 45,5ha) cho đối tác Nhật Bản và theo thông tin từ doanh nghiệp, NLG dự kiến thu về khoảng 300 tỷ đồng doanh thu tài chính, phần còn lại sẽ cùng triển khai và mở bán năm 2022. Trong thời gian tới, NLG sẽ tiếp tục mở bán hàng các dự án Mizuki Park, Akari City, Izumi City, và đất nền tại Cần Thơ. Đây đều là các dự án quy mô lớn nằm tại vị trí đặc địa với phân khúc giá thành trung, cao cấp và dự báo sẽ có tỷ lệ hấp thụ tốt nhờ nhu cầu bất động sản đang tăng nhanh trong bối cảnh lãi suất thấp và dòng tiền đầu tư dồi dào.
- **Kế hoạch mở rộng quỹ đất với nhiều dự án gói đầu tiềm năng và hưởng lợi từ đầu tư công.** Tổng quỹ đất của NLG hiện lên đến 700 ha, trong đó có 400 ha đang và sẽ triển khai đến năm 2025. Vừa qua, các kế hoạch huy động vốn (phát hành 60 triệu cổ phiếu riêng lẻ, tổng giá trị gần 2 nghìn tỷ đồng) để triển khai các dự án tại Hải Phòng, Water Point đều thành công khi thu hút các nhà đầu tư tổ chức và quỹ ngoại lớn, triển vọng trong dài hạn tiếp tục được duy trì.

KHUYẾN NGHỊ

NLG đang bước vào giai đoạn ghi nhận kết quả kinh doanh từ các dự án lớn, với trọng điểm là Akari City, Izumi City. Chúng tôi ước tính lợi nhuận năm 2021 của NLG có thể đạt khoảng 1.200 tỷ đồng (+40%yoy) và khoảng 2.000 tỷ đồng năm 2022. NLG cũng có chiến lược bán hàng và lựa chọn phân khúc khách hàng hiệu quả, cùng lợi thế về quỹ đất đang hưởng lợi từ triển vọng đầu tư cơ sở hạ tầng vùng ven trong trung hạn.

Với mức vốn hóa doanh nghiệp hiện tại so với tiềm năng lợi nhuận của các dự án trong tương lai, Agriseco Research đánh giá NLG vẫn còn nhiều dư địa tăng giá, khuyến nghị **TĂNG TỶ TRỌNG** cổ phiếu NLG, với định giá theo phương pháp RNAV (có xét tới yếu tố thị trường) khoảng **54.000đ/cp**, thời gian nắm giữ 3-6 tháng, tỷ lệ cắt lỗ 10%.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

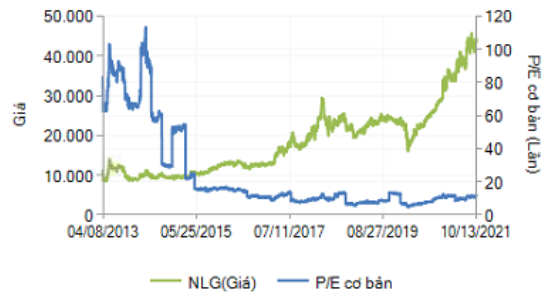


Xu hướng giá của NLG tiếp tục duy trì tăng trong ngắn, trung và dài hạn khi giá cổ phiếu đang ở phía trên các ngưỡng MA quan trọng. NLG xuất hiện phiên break trong phiên giao dịch 14/10 với thanh khoản cao gấp hơn 2 lần so với trung bình 10 phiên gần nhất, kết hợp với đường Tenkan cắt Kijun hướng lên, cho thấy tín hiệu mua vào trong ngắn hạn. Chúng tôi dự báo NLG có thể tiến tới vùng giá 54.000đ/cp (tương ứng Fibonacci 100%). Hỗ trợ ngắn hạn của NLG sẽ là vùng 46.000đ/cp (tương ứng Fibonacci 61,8%). Quý khách hàng có thể tham khảo Báo cáo tín hiệu kỹ thuật các cổ phiếu ngành bất động sản do Agriseco Research chọn lọc [tại đây](#).

Biến động cổ phiếu so với VNIndex

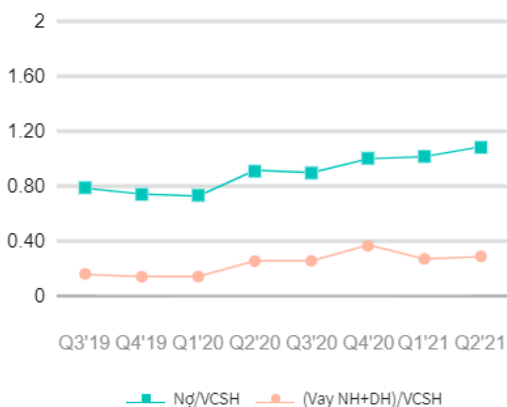


Lịch sử định giá

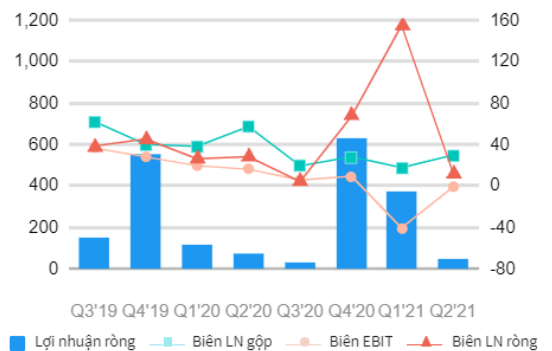


SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

Cấu trúc tài sản và vay nợ theo từng quý



Lợi nhuận theo từng quý





MẠNG LƯỚI DỊCH VỤ

Miền Bắc

Trụ sở chính: 0246.2762.666

CN Miền Bắc: 0243.8687.217

Trụ sở chính ○ Tầng 5 tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, Hà Nội.

Chi nhánh miền Bắc ○ Tầng 3, Tower 1, Times City, 458 Minh Khai, P. Vĩnh Tuy, Q. Hai Bà Trưng, HN

40 cơ sở phát triển dịch vụ
đặt tại chi nhánh
Ngân Hàng Agribank

17 điểm tại Hà Nội

Agribank Hoàn Kiếm
Agribank Hoàng Mai
Agribank Tràng An
Agribank Tam TrinhAgribank Hà Tây
Agribank Nam Hà Nội
Agribank Tây Hà Nội
Agribank Tây ĐôAgribank Thanh Trì
Agribank CN Sở Giao dịch
Agribank Tràng An – PGD 11
Agribank PGD số 3 – CN Sở giao dịchAgribank Hà Nội
Agribank Láng Hạ
Agribank Hà Thành
Agribank Từ Liêm
Agribank Đông Hà Nội

23 điểm tại chi nhánh Agribank các tỉnh

Hà Giang
Lạng Sơn
Tuyên Quang
Bắc Giang
Quảng NinhTây Quảng Ninh
Lào Cai
Hòa Bình
Sơn La
Bắc NinhHà Nam
Thái Nguyên
Hải Dương
Hải Dương II
Bắc Giang IIHải Phòng
Bắc Hải Phòng
Nam Định
Thái Bình
Thanh HóaThanh Hóa
Nghệ An
Nam Nghệ
An
Hà Tĩnh

Miền Trung

(0236).367.1666

Chi nhánh miền Trung ○

Tòa nhà Agribank, số 228 đường 2/9, P. Hòa Cường Bắc, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng.

13 Cơ sở phát triển Dịch vụ
đặt tại chi nhánh
Ngân hàng AgribankQuảng Bình
Quảng Trị
Huế
Đà NẵngQuảng Nam
Quảng Ngãi
Kon Tum
Bình ĐịnhGia Lai
Phú Yên
Đắk Lắk
Khánh Hòa

Đắk Nông

Miền Nam

0283.8216.362

Chi nhánh miền Nam ○

179A Nguyễn Công Trứ (2A Phó Đức Chính), Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

PGD Nguyễn Văn Trỗi ○

Số 207 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

23 cơ sở phát triển dịch vụ
đặt tại chi nhánh
Ngân Hàng AgribankLâm Đồng
Bình Dương
Đồng Nai
Tây Ninh
Ninh ThuậnTrà Vinh
Sóc Trăng
Bạc Liêu
Cần Thơ
Long An
Cà MauVĩnh Long
Kiên Giang
Chi nhánh Trường Sơn
Chi nhánh Quận 5
Đồng Tháp
Bà Rịa-Vũng TàuAn Giang
Bình Phước
Bến Tre

KHUYẾN CÁO



Bản tin này (gồm các thông tin, ý kiến, nhận định và khuyến nghị nêu trong bản tin) được thực hiện/gửi với mong muốn cung cấp cho nhà đầu tư thêm các thông tin liên quan đến thị trường chứng khoán. Thông tin nêu trong bản tin được thu thập từ các nguồn đáng tin cậy, tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo các thông tin nêu trong bản tin này là hoàn toàn chính xác và đầy đủ. Bản tin này được thực hiện/gửi bởi chuyên viên và không đại diện/nhân danh Agriseco. Agriseco không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức.