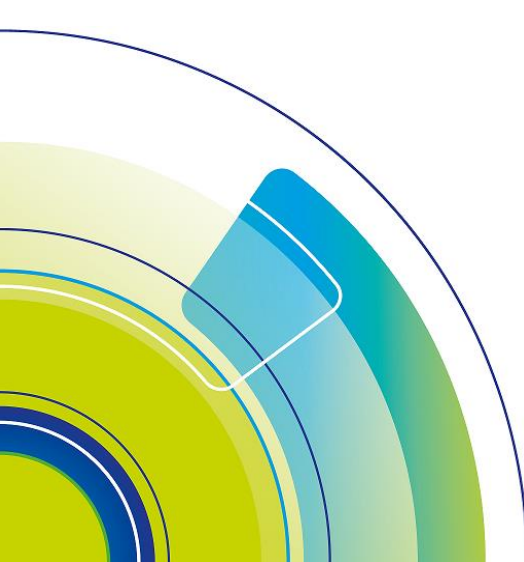




# Cập nhật nhanh NLG – MUA

Ngày 06/02/2025

---



### Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

[trucptt@acbs.com.vn](mailto:trucptt@acbs.com.vn)

### Báo cáo Cập Nhật Nhanh

Khuyến nghị

**MUA**

HOSE: NLG

Bất động sản

Giá mục tiêu (VND) **46.400**

Giá hiện tại (VND) **34.900**

Tỷ lệ tăng giá **32,8%**

Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng **1,4%**

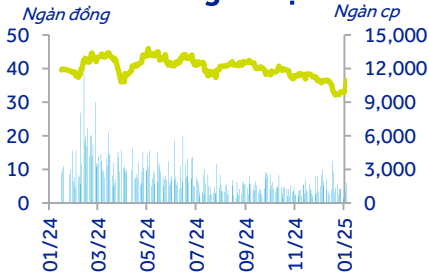
Tổng tỷ suất lợi nhuận **34,2%**

### Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	-3,7	-4,3	-12,7	-11,7
Tương đối	-3,8	-5,1	-14,6	-21,5

Nguồn: Bloomberg

### Biểu đồ giao dịch



### Cơ cấu sở hữu

Nguyễn Xuân Quang (Chủ tịch)	9,99%
Ibeworthy Pte Ltd	7,64%

### Thông kê

Mã Bloomberg	<b>4/2/25</b>
Thấp/Cao 52 tuần (VND)	<b>NLG VN</b>
SL lưu hành (triệu cp)	32.050 - 46.150
Vốn hóa (tỷ đồng)	385
Vốn hóa (triệu USD)	13.555
Room khối ngoại còn lại (%)	536
Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)	6,4
KLGD TB 3 tháng (tr cp)	56,7
VND/USD	1.334.308
Index: VNIndex / HNX	25.310
	1268,43/227,91

### CTCP ĐẦU TƯ NAM LONG (HSX: NLG)

NLG ghi nhận mức tăng trưởng cao trong Q4/2024 chủ yếu nhờ vào việc bàn giao dự án Akari. Chúng tôi giữ nguyên dự phóng năm 2025 và giá mục tiêu cuối năm 2025 ở mức 46.400 đ/cp. Lặp lại khuyến nghị Mua với kỳ vọng thị trường BĐS nhà ở sẽ phục hồi dần vào năm 2025, tình hình tài chính vững mạnh và các sản phẩm vừa túi tiền và minh bạch pháp lý của NLG.

Nam Long công bố mức tăng trưởng cao trong Q4/2024 với doanh thu đạt 6.369 tỷ đồng (+289% svck) và LNST của cổ đông công ty mẹ là 497 tỷ đồng (+71% svck) chủ yếu nhờ vào việc bàn giao:

- (1) hơn 1.400 căn hộ tại dự án Akari với doanh thu gần 5.200 tỷ đồng và
- (2) gần 180 nền tại dự án Cần Thơ với doanh thu là 839 tỷ đồng.

Trong năm 2024, NLG công bố doanh thu 7.196 tỷ đồng (+126% svck) và LNST của cổ đông công ty mẹ là 512 tỷ đồng (+6% svck), hoàn thành 101% kế hoạch lợi nhuận và 96% dự phóng của chúng tôi. Doanh thu tăng mạnh chủ yếu nhờ vào việc bàn giao các dự án Akari và Cần Thơ trong Q4/2024 trong khi lợi nhuận tăng trưởng nhẹ chủ yếu do:

- (1) Số lượng căn thấp tầng được bàn giao thấp hơn trong khi các sản phẩm này thường có biên lợi nhuận gộp cao hơn (20 căn # 279 tỷ đồng năm 2024 so với 113 căn # 1.261 tỷ đồng năm 2023) tại Valora Southgate dẫn đến biên lợi nhuận gộp thấp hơn (42,6% so với 49,1%),
- (2) Lợi nhuận được chia từ các công ty liên doanh, liên kết (chủ yếu từ dự án Mizuki) giảm 76% svck xuống 100 tỷ đồng và
- (3) Lợi ích cổ đông thiểu số cao hơn (869 tỷ đồng năm 2024 so với 317 tỷ đồng năm 2023) chủ yếu do bàn giao dự án Akari.

Kết quả bán hàng trong Q4/2024 cải thiện đáng kể so với Q3/2024 nhưng thấp hơn Q4/2023 với gần 400 căn (+29% theo quý và -33% theo năm) và doanh số là 1.680 tỷ đồng (+99% theo quý và -24% theo năm). Cần Thơ là dự án bán tốt nhất trong Q4/2024 với 178 nền đất và doanh số là 748 tỷ đồng. Kết quả bán hàng cho thấy dấu hiệu phục hồi vào năm 2024 với gần 1.800 căn (+73% svck) và tổng doanh số là 5.200 tỷ đồng (+31% svck).

NLG duy trì tình hình tài chính tốt trong năm 2024. Nợ ròng giảm gần 1.800 tỷ đồng xuống 726 tỷ đồng và tỷ lệ Nợ ròng/Vốn chủ sở hữu giảm từ 18,6% xuống 5,0%.

Nhận định nhanh: Chúng tôi giữ nguyên dự phóng năm 2025 với LNST của cổ đông công ty mẹ là 580 tỷ đồng (+13% svck) chủ yếu nhờ bàn giao các dự án Cần Thơ, Southgate và Izumi. Giá mục tiêu cuối năm 2025 của chúng tôi duy trì ở mức 46.400 đồng/cổ phiếu. Lặp lại khuyến nghị Mua.

	2022	2023	2024U	2025F	2026F
DT Thuần (tỷ đồng)	4.339	3.181	7.196	4.512	6.105
Tăng trưởng	-16,6%	-26,7%	126,2%	-37,3%	35,3%
EBITDA (tỷ đồng)	865	630	1.728	1.195	1.740
Tăng trưởng	6,6%	-27,1%	174,0%	-30,8%	45,6%
LN ròng (tỷ đồng)	556	484	512	580	816
Tăng trưởng	-48,1%	-13,0%	5,8%	13,3%	40,6%
EPS (hiệu chỉnh. VND)	1.426	1.171	1.258	1.425	2.005
Tăng trưởng	-55,3%	-17,9%	7,4%	13,3%	40,6%
ROE	6,1%	5,1%	10,6%	11,7%	15,8%
ROIC	2,2%	2,1%	2,0%	2,5%	3,2%
Nợ ròng/EBITDA (x)	0,5	4,0	0,4	1,5	1,5
EV/EBITDA (x)	16,2	22,2	8,1	11,7	8,0
P/E (lần)	24,2	29,5	27,4	24,2	17,2
P/B (lần)	1,5	1,4	1,4	1,3	1,3
Cổ tức (đồng)	500	500	500	500	500
Suất sinh lợi cổ tức	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%

**Bảng: Kết quả kinh doanh Q4/2024 và 2024**

Đơn vị: tỷ đồng	Q4/2023	Q4/2024	Tăng trưởng svck	2023	2024	Tăng trưởng svck	Kế hoạch 2024	% Hoàn thành
Doanh số bán hàng	2.209	1.680	-24%	3.977	5.204	+73%	9.554	54%
Doanh thu thuần	1.636	6.369	+289%	3.181	7.196	+126%	6.657	108%
Lợi nhuận gộp	692	2.724	+294%	1.562	3.068	+96%		
Doanh thu tài chính	128	40	-69%	238	337	+42%		
Chi phí tài chính	87	153	+76%	296	331	+12%		
Chi phí bán hàng và QLDN	354	898	+153%	980	1.390	+42%		
Lợi nhuận từ liên doanh, liên kết	213	16	-93%	418	100	-76%		
LNST	482	1.327	+175%	800	1.382	+73%		
LNST của cổ đông công ty mẹ	290	497	+71%	484	512	+6%	506	101%

Nguồn: NLG, ACBS.

### LIÊN HỆ

#### Trụ sở chính

Leman, 117 Nguyễn Đình Chiểu, Q.3, TPHCM  
Tel: (+84 28) 7300 1000

#### 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

#### Quyển 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

##### Bán lẻ, 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 & TT Tiền tệ

##### Trịnh Viết Hoàng Minh

(+84 28) 7300 7000 (x1046)

[minhtvh@acbs.com.vn](mailto:minhtvh@acbs.com.vn)

#### CVPT - Logistics

##### Nguyễn Thế Hùng

(+84 28) 7300 7000 (x1047)

[hungnt@acbs.com.vn](mailto:hungnt@acbs.com.vn)

#### CVPT – Xây dựng

##### Đỗ Tiến Đạt

(+84 28) 7300 7000 (x1048)

[datdt@acbs.com.vn](mailto:datdt@acbs.com.vn)

#### NVPT – PTKT

##### Võ Phú Hữu

(+84 28) 7300 7000 (x1052)

[huvvp@acbs.com.vn](mailto:huvvp@acbs.com.vn)

#### NVPT – Dữ liệu thị trường

##### Mai Duy Anh

(+84 28) 7300Bo 7000 (x1110)

[anhmd@acbs.com.vn](mailto:anhmd@acbs.com.vn)

### KHOÍ KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

#### Giám đốc khối khách hàng định chế

##### Chu Thị Kim Hương

(+84 28) 7300 6879 (x1083)

[huongctk@acbs.com.vn](mailto:huongctk@acbs.com.vn)

#### Chuyên viên GDKHĐC

##### Trần Thị Thanh

(+84 28) 7300 6879 (x1120)

[thanhtt@acbs.com.vn](mailto:thanhtt@acbs.com.vn)

#### Chuyên viên GDKHĐC

##### Nguyễn Trần Như Huỳnh

(+84 28) 7300 6879 (x1088)

[huynhntn@acbs.com.vn](mailto:huynhntn@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%,  $10\% = E(R) < 20\%$

**TRUNG LẬP:** nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -10%, và thấp hơn 10%,  $-10\% = E(R) < 10\%$

**KÉM KHẢ QUAN:** nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%,  $-20\% = E(R) < -10\%$

**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 đó.

### 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 (2024). 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.