

## NLG – Kết quả kinh doanh Q3/2021

NLG công bố KQKD Q3/2021 không đồng nhất với doanh thu thuần giảm 76% n/n xuống 151 tỷ đồng nhưng LNST tăng 813% n/n lên 295 tỷ đồng. Doanh thu giảm chủ yếu do giãn cách xã hội dẫn đến dự án Akari bàn giao chậm tiến độ và không thể ghi nhận 1.349 tỷ đồng doanh thu trong Q3/2021 trong khi lợi nhuận tăng mạnh chủ yếu nhờ ghi nhận doanh thu tài chính 362 tỷ đồng từ đánh giá lại dự án Southgate khi hợp nhất. Trong 9T2021, công ty ghi nhận doanh thu thuần 787 tỷ đồng (-39% n/n) do chậm bàn giao dự án và LNST đạt 709 tỷ đồng (+241% n/n) chủ yếu nhờ hợp nhất dự án Southgate và Izumi. Kết quả này phù hợp với dự phóng của chúng tôi và tương đương 16% và 62% kế hoạch.

Đơn vị: tỷ đồng	9T2020	9T2021	Tăng n/n	trưởng
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.298</b>	<b>787</b>		<b>-39,3%</b>
Lợi nhuận gộp	420	233		-44,6%
Doanh thu tài chính	78	388		398,3%
Chi phí tài chính	21	61		188,5%
Chi phí bán hàng & QLDN	263	394		49,6%
Lợi nhuận liên doanh, liên kết	44	95		116,3%
Lợi nhuận khác	7	431		6088,4%
<b>LNST</b>	<b>208</b>	<b>709</b>		<b>241,0%</b>

Nguồn: BCTC Q3/2021 của NLG.

NLG bán 285 căn trong Q3/2021 chủ yếu từ dự án Cần Thơ 43 và Ehome Southgate với tổng giá trị hợp đồng gần 600 tỷ đồng. Việc mở bán Flora Mizuki MP9-10 sẽ dời lại 1 quý sang Q4/2021 do giãn cách xã hội ở TP.HCM. Lũy kế 9T2021 công ty bán được 1.355 căn với tổng giá trị hơn 5.000 tỷ đồng. Trong Q4/2021, NLG sẽ mở bán thêm các căn tại phân khu Southgate Rivera 2 và Aquaria, mở bán dự án mới Izumi City và Flora Mizuki MP9-10 như đã đề cập ở trên.

Dự án	Số căn	Giá trị (tỷ đồng)
Akari	88	458
Mizuki	637	1.975
Southgate	338	2.090
Cần Thơ 43	116	369
Southgate Ehome	174	185
Khác	2	1
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.355</b>	<b>5.078</b>

Nguồn: NLG tại ngày 30/9/2021.

Trong Q3/2021, NLG đã huy động được ~2.000 tỷ đồng thông qua phát hành riêng lẻ 60 triệu cổ phiếu với giá chào bán trung bình là 33.500 đ/cp. Công ty có tình hình tài chính tốt tính đến cuối Q3/2021 với số dư nợ ròng là 1.746 tỷ đồng và tỷ lệ Nợ ròng/Vốn chủ sở hữu là 13,4% so với 20,1% tại thời điểm cuối năm 2020. Trong Q4/2021, công ty sẽ phát hành 23,9 triệu cổ phiếu thưởng (theo tỷ lệ 6,93%), 12,5 triệu cổ tức bằng cổ phiếu (3,62%) và 1,3 triệu ESOP, nâng tổng số cổ phiếu lên gần 383 triệu cổ phiếu. Ngoài ra, công ty dự kiến phát hành trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo thông qua phát hành riêng lẻ với tổng mệnh giá là 950 tỷ đồng, kỳ hạn 3 năm và lãi suất dự kiến là 9,5%.

**Nhận định:** Chúng tôi giữ nguyên dự phóng năm 2021 với doanh thu thuần đạt 5.193 tỷ đồng (+134% n/n) và LNST của cổ đông công ty mẹ là 1.194 tỷ đồng (+43% n/n). Giá mục tiêu năm 2022 hiện tại là 47.873 đ/cp.

**Phạm Thái Thanh Trúc**

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

## Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

### 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 (2021). 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.