

ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

- **Triển vọng tăng giá hấp dẫn** lên đến 31,4% trên nền định giá rẻ cho cả năm 2021.
- **Xu hướng tăng mạnh của biên lợi gộp giúp duy trì đà tăng trưởng lợi nhuận bất chấp doanh thu suy giảm do ảnh hưởng của dịch covid 19**
 - Biên lợi gộp 2014 - 2018 từ 20 - 25% tăng lên 42% vào 2019 và lên đến 64,5% vào 2020. Nửa đầu 2021, Biên lợi gộp đạt 57,5%. Cả năm 2021 dự kiến khoảng 40 – 42%.
 - Dự kiến hoàn thành mục tiêu kinh doanh 2021 là 800 tỷ doanh thu và 350 tỷ lợi nhuận gộp:
 - 2021 sẽ bán nốt 40 căn nhà vườn còn lại của dự án và dự kiến sẽ đem lại khoảng từ 320 tỷ đến 480 tỷ doanh thu và khoảng 180 – 273 tỷ đồng lợi nhuận gộp.
 - Dự án Lideco Bãi Muối tiến tới hoàn thiện hồ sơ cấp sổ đỏ 629 lô tại khu 1 và bán hàng từ quý 2/2021. Doanh thu và lợi nhuận gộp dự kiến 2021 khoảng 500 tỷ và 246,5 tỷ đồng và trung bình 300 tỷ lợi nhuận gộp trong 3 năm tiếp theo.
 - Triển vọng 2 – 3 năm tới phụ thuộc vào các dự án Lideco Bãi Muối, KĐT Dịch Vọng, KĐT M tại Núi Hạm. Dự án Trạm Trôi sẽ đưa vào vận hành TTTM với diện tích 3000 m2 cũng sẽ góp phần hỗ trợ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận đáng kể trong các năm tới.
- **Giá BĐS Quảng Ninh tích cực nhờ hưởng lợi từ chính sách đầu tư công của Chính Phủ, mặt bằng lãi suất cho vay thấp và nguồn cung hạn chế**
 - Chính sách đầu tư công vào các dự án phát triển hạ tầng giao thông, đặc biệt là việc triển khai Hàm Cửa Lục – hầm xuyên biển đầu tiên tại Việt Nam cũng tạo hiệu ứng tích cực cho thị trường bất động sản tại Quảng Ninh.
 - Nguồn cung bất động sản tại Quảng Ninh có hạn nhưng tỷ lệ hấp thụ đang ở mức khá cao lên đến 70-75%. Do đó, mặt bằng giá bất động sản Quảng Ninh được dự báo sẽ tiếp tục tăng 20-30% trong năm 2021.
- **Sức khỏe tài chính lành mạnh với tỷ lệ nợ vay bằng không và cổ tức tiền mặt đều đặn từ năm 2018 đến nay.** Hết quý 2-2021 nợ vay đã về 0 đồng và nắm trong tay khoản tiền mặt là 230 tỷ. Việc chi trả cổ tức tiền mặt liên tục từ 2018 trở lại đây cũng là minh chứng khác về sức mạnh tài chính của doanh nghiệp. Năm 2021 công ty cũng chi trả cổ tức tiền mặt là 25% với suất cổ tức hấp dẫn là 7,7% cao hơn lãi suất tiết kiệm.

RỦI RO

- Làn sóng Covid-19 lần 4 diễn biến phức tạp có thể khiến thời gian xây dựng và hoàn thiện dự án kéo dài.
- Việc hoàn thủ tục pháp lý có thể bị chậm trễ so với dự kiến.
- Giá nguyên vật liệu xây dựng tăng cao trở lại làm giảm biên lợi nhuận của dự án.

ĐỊNH GIÁ VÀ KHUYẾN NGHỊ

Dự phóng cả năm 2021, NTL sẽ đạt khoảng 820 tỷ đồng doanh thu (+25,6% yoy) và khoảng 341,2 tỷ đồng LNST (+15,6% yoy). EPS 2021 fw ~ 5.365 đồng/cp (+16,6% yoy) => PE 2021 bằng 6,08 khá thấp so với các doanh nghiệp trong ngành cũng như trung bình ngành là 20,09.

=> Với KQKD tăng trưởng, sức khỏe tài chính tốt và hưởng lợi từ vĩ mô thì định giá hợp lý cho NTL sẽ là khoảng PE từ 8 - 10 tương ứng với mức giá từ 42.900 - 53.700 đồng/CP.

MÃ	PE	VỐN HÓA	TỶ TRỌNG	PE THEO TỶ TRỌNG
NTL	6,08	1.991	0,04	0,22
NLG	11,05	11.995	0,21	2,37
DIG	13,64	10.103	0,18	2,46
HDG	6,96	8.852	0,16	1,10
HPX	26,48	8.172	0,15	3,87
FLC	6,32	7.525	0,13	0,85
VPI	22,9	7.299	0,13	2,99
PE ngành				20,09

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

• NTL đã bứt phá lên khỏi mô hình tích lũy “Ascending triangle” hình thành trong 6 tháng qua và cho tín hiệu tiếp diễn xu hướng tăng. Thanh khoản bùng nổ theo diễn biến tăng giá thể hiện sự kỳ vọng tích cực về xu hướng của dòng tiền đối với cổ phiếu. Việc liên tiếp bám sát biên trên của Bollinger Bands cũng cho thấy đà tăng mạnh của xu hướng.

CHIẾN LƯỢC GIAO DỊCH

Giá ngày 10/08/2021	32,65
Giá mua	30 - 32
Giá mục tiêu 6 đến 12 tháng	43 - 54
Giá chốt lỗ cho nhà đầu tư ngắn hạn	28

HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VIETFIRST

Hệ thống khuyến nghị của VFS được xây dựng dựa trên sự chênh lệch giữa giá cổ phiếu thị trường tại thời điểm đánh giá và giá mục tiêu 12 tháng

Hệ thống khuyến nghị	Diễn giải
MUA	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 15% trở lên
THEO DÕI	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 5 – 15%
NẮM GIỮ	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường không quá 5%
BÁN	Nếu giá mục tiêu thấp hơn giá thị trường tối thiểu 5%

© CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT (VFS)

Hội sở Hồ Chí Minh

Tòa nhà Central Park, lầu 1, 117 - 119 Nguyễn Du, P. Bến Thành, Q. 1, TP. HCM

Điện thoại: (84-8) 62556586 Fax: (84-8) 62556580

Website: www.vfs.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 10, Tòa nhà Leadvisors place, 41A Lý Thái Tổ, P. Lý Thái Tổ, Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 39288222 – Ext: 117 Fax: (84-4) 39338222

Tuyên bố miễn trách nhiệm: Bản quyền thuộc về Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt (VFS). Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và VFS không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng. Quan điểm thể hiện trong báo cáo này là của (các) tác giả và không nhất thiết liên hệ với quan điểm chính thức của VFS. Không một thông tin cũng như ý kiến nào được viết ra nhằm mục đích quảng cáo hay khuyến nghị mua/bán bất kỳ chứng khoán nào. Báo cáo này không được phép sao chép, tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của VFS.