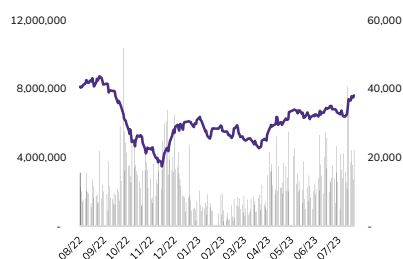


Trần Bình Minh

Email: minh.tranbinh@abs.vn**THÔNG TIN CƠ BẢN**

Ngành	: Bất động sản
Ngày báo cáo	: 27/07/2023
Giá hiện tại (VND/CP)	: 39.050
Vốn hóa (Tỷ VND)	: 14.902,3
SLCPLH (CP)	: 384.080.300

DIỄN BIẾN GIÁ**CHỈ SỐ TÀI CHÍNH**

Chỉ tiêu	2Q22	2Q23
Tăng trưởng DTT (%)	209,6%	-23,2%
Tăng trưởng LNST (%)	135,4%	9,2%
Biên LNG (%)	45,2%	58,8%
Biên LNST (%)	15,5%	24,3%
ROA (%)	3,1%	3,4%
ROE (%)	6,0%	7,0%
Nợ vay/VCSH (lần)	0,35	0,38
EPS (VND/CP)	331	315
BVPS (VND/CP)	33.052	33.994

KQKD giảm sút tuy nhiên khả quan so với ngành

- Lợi nhuận Q2/2023 cải thiện nhờ hoạt động liên kết:**
 - Doanh thu quý 2/2023 đạt 953 tỷ đồng, giảm -23,2% so với cùng kỳ năm 2022, nhờ vào việc bàn giao dự án Southgate. Lợi nhuận gộp và LNST lần lượt đạt 561 tỷ đồng (-0,1% svck) và 121 tỷ đồng (+9,2% svck).
 - Biên lợi nhuận gộp cải thiện đạt 58,8%, tăng 13,6 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm 2022.
 - LNST tăng mạnh trong quý 2 chủ yếu tới từ lợi nhuận từ công ty liên kết đạt 37 tỷ trong quý 2/2023 (+1.376% svck) từ việc bàn giao dự án Mizuki.
 - Với kết quả trên, lũy kế 6 tháng đầu năm 2023, NLG đạt 1.188 tỷ đồng doanh thu (-35% svck) và 128 tỷ đồng LNST cổ đông công ty mẹ (+14,7% svck), hoàn thành 35% kế hoạch doanh thu và 22% kế hoạch lợi nhuận. Về cơ cấu doanh thu, doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản chiếm hơn 88% tổng doanh thu.
- Tình hình tài chính ổn định.** Tổng nợ vay của NLG tại thời điểm cuối quý 2/2023 là 5.047 tỷ, trong đó có 2.584 tỷ trái phiếu và 2.461 tỷ vay ngân hàng và bên thứ ba khác. Nợ vay dài hạn đạt 3.635 tỷ (tương đương 72% tổng nợ vay). Hệ số D/E là 0,38 lần, giảm so với quý 1/2023 là 0,43 lần nhưng vẫn thấp hơn đáng kể so với trung bình ngành bất động sản là 0,7 lần.
- Về cơ cấu tài sản.** Hàng tồn kho của NLG tại thời điểm cuối quý 2/2023 đạt 16.269 tỷ, tăng hơn 1.400 tỷ so với quý 1 và đạt 60% tổng tài sản. Hàng tồn kho chủ yếu là chi phí của các dự án Bất động sản như Izumi (9.012 tỷ), Waterpoint GD1 (3.600 tỷ), Waterpoint GD 2 (1.481 tỷ), Akari (818 tỷ), DA Cần thơ (699 tỷ), ... Phần tăng mới trong quý 2 chủ yếu của dự án Izumi (tăng 700 tỷ), Akari (tăng 409 tỷ). Các tài sản còn lại bao gồm Tiền và tương đương tiền (9% tổng tài sản), Phải thu (13% tổng tài sản).
- Về cơ cấu nguồn vốn.** Nợ phải trả chiếm 51% tổng tài sản trong đó chủ yếu bao gồm Nợ vay (19% tổng tài sản), Người mua trả tiền trước (12% tổng tài sản). Người mua trả tiền trước của NLG chỉ biến động nhẹ khi đạt 3.351 tỷ, giảm 265 tỷ so với quý 1.
- Chúng tôi cho rằng triển vọng tăng trưởng của NLG sẽ tích cực hơn nửa cuối năm nhờ những yếu tố sau:**
 - Chính phủ đang tích cực có các chính sách hỗ trợ nền kinh tế và ngành Bất động sản.
 - NLG sẽ tiếp tục mở bán và bàn giao các dự án Ehome là phân khúc phù hợp với nhu cầu mua để ở hiện nay.
 - Việc chuyển nhượng dự án Paragon Đại Phước gần như đã hoàn thành và dự kiến sẽ ghi nhận lãi vào năm 2023 khi hoàn thành thủ tục pháp lý.

KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 2/2023 VÀ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2023

Chỉ tiêu	2Q2022	2Q2023	%YoY	1H2022	1H2023	%YoY
Doanh thu thuần	1.241	953	-23,2%	1.828	1.188	-35,0%
Lợi nhuận gộp	561	561	-0,1%	811	720	-11,2%
Chi phí BH & QLDN	(308)	(250)	-18,8%	(502)	(429)	-14,6%
Tỷ lệ Chi phí BH & QLDN/DTT	24,8%	26,2%		27,4%	36,1%	
Doanh thu tài chính	26	41	55,1%	50	86	73,9%
Chi phí tài chính	(42)	(75)	75,7%	(81)	(151)	86,3%
<i>Chi phí lãi vay</i>	(47)	(75)	58,0%	(81)	(151)	86,3%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	240	314	31,0%	281	343	22,0%
Lãi/lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	3	37	1376,0%	81	116	4471,9%
Lợi nhuận trước thuế	242	320	32,3%	286	354	23,8%
LNST sau lợi ích cổ đông thiểu số	111	121	9,2%	111	128	14,7%
Biên LN ròng	15,5%	24,3%		12,3%	20,8%	

Nguồn: BCTC doanh nghiệp, ABS Research

Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Trung tâm Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (ABS). Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của ABS tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo. ABS sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tổn thất tài chính nào hoặc bất kỳ quyết định nào được thực hiện trên cơ sở thông tin được trình bày trong báo cáo này. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của ABS, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của ABS.

Khuyến nghị cổ phiếu

MUA	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ 8% đến 15%
TRUNG LẬP	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -5% đến 8%
KÉM KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -15% đến -5%
BÁN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -15%

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

Thông tin liên hệ

Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình

Trụ sở chính: Tầng 16, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Q. Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3562 4626

Website: www.abs.vn

Trung tâm Phân tích

Điện thoại: (024) 3562 4626 – Ext: 151

Email: abs-research@abs.vn

Nguyễn Thị Thùy Linh - Giám đốc

Email: linh.ngthithuy@abs.vn

Năng lượng, Xây lắp, VLXD

Lê Thị Kim Huê - Phó Giám đốc

Email: hue.lethikim@abs.vn

PTKT và Chiến lược thị trường

Đặng Xuân Lưu – Giám đốc

Email: luu.dangxuan@abs.vn

Đỗ Thành Trung – Phó Giám đốc

Email: trung.dothanh@abs.vn

Vĩ mô, Bảo hiểm, Ngân hàng

Lê Thu Huyền - Chuyên viên

Email: huyen.lethu@abs.vn

Ngân hàng, BĐS KCN, Cao su

Lê Quang Trung - Chuyên viên

Email: trung.lequang@abs.vn

BĐS Dân cư, Thép

Trần Bình Minh - Chuyên viên

Email: minh.tranbinh@abs.vn

Chứng khoán, Cảng biển

Trần Quang Huy, ACCA - Chuyên viên

Email: huy.tranquang@abs.vn

Bán lẻ, Hàng tiêu dùng

Nguyễn Phương Thảo - Chuyên viên

Email: thao.nphuong@abs.vn

Hóa chất, Lương thực, Dữ liệu

Trịnh Thu Trang - Chuyên viên

Email: trang.trinhthu@abs.vn