

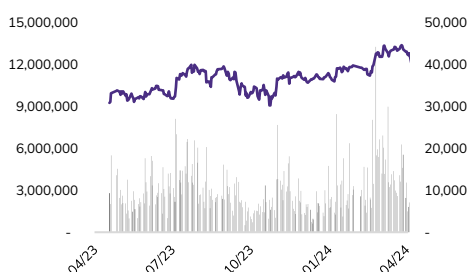
Phạm Hồng Trường

Email: [truong.phamhong@abs.vn](mailto:truong.phamhong@abs.vn)

## THÔNG TIN CƠ BẢN

Ngành	: Bất động sản
Ngày báo cáo	: 23/04/2024
Giá hiện tại (VND/CP)	: 36.000
Giá mục tiêu (VND/CP)	: 41.200
Khả năng tăng giá	: 14,4%
Vốn hóa (Tỷ VND)	: 13.929
SLCPLH (CP)	: 384.777.471

## DIỄN BIẾN GIÁ



## CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	2022A	2023A
Tăng trưởng DTT (%)	-16,6%	-26,7%
Tăng trưởng LNST (%)	-48,1%	-13,0%
Biên LNG (%)	45,7%	49,1%
Biên LNST (%)	12,8%	15,2%
ROA (%)	2,2%	1,7%
ROE (%)	9,7%	8,7%
Nợ vay/VCSH (lần)	38,9%	45,1%
EPS (VND/CP)	1.448	1.257
BVPS (VND/CP)	23.407	24.386

## Tiếp tục tập trung vào phân khúc vừa túi tiền

## Điểm chính của ĐHCĐ

- Về kết quả kinh doanh năm 2023**, doanh thu thuần của NLG đạt 3.181 tỷ đồng (-27% svck) và đạt 66% so với kế hoạch kinh doanh. LNST của cổ đông Công ty mẹ đạt 484 tỷ (-13% svck) và đạt 83% kế hoạch đề ra. Một số hoạt động bán hàng đáng chú ý trong năm như chốt nóc và bàn giao tại một số phân khu thuộc KĐT Mizuki Park (Flora Mizuki MP9-X, Flora Panaroma), mở bán hàng loạt dự án ở phân khúc “nhà ở vừa túi tiền” như EHome Southgate (giá từ 1 tỷ đồng/căn), EHomeS Cần Thơ, EHome Nam Sài Gòn (giá từ 600 triệu đồng/căn), chốt nóc và tiếp tục bàn giao tại dự án Akari City, ...
- Về kế hoạch kinh doanh năm 2024:**
  - Ban lãnh đạo đánh giá thị trường BĐS có nhiều cơ hội với các bộ luật liên quan đến BĐS được thông qua, mặt bằng lãi suất cho vay giảm, nhu cầu nhà ở thực cao (tập trung vào phân khúc “nhà ở vừa túi tiền” và NOXH), tuy nhiên cũng còn nhiều thách thức từ việc lệch pha cung cầu tại các phân khúc BĐS, hàng tồn kho lớn, tiến độ xử lý pháp lý dự án còn chậm và rủi ro tài chính, khủng hoảng nợ vẫn tiềm ẩn.
  - Trong năm 2024, công ty vẫn duy trì chiến lược tập trung vào phân khúc vừa túi tiền và tìm kiếm mở rộng quỹ đất, phân khúc trung và cao cấp sẽ được đẩy mạnh trong giai đoạn 2025 – 2026. Theo đó, **NLG đặt mục tiêu năm 2024**, doanh thu đạt 6.657 tỷ đồng (+107% svck) và LNST của cổ đông Công ty mẹ đạt 506 tỷ đồng (+5% svck) chủ yếu đến từ việc bàn giao gần 2.700 căn tại các dự án Southgate, Akari (GD2), Cần Thơ và Izumi. Kế hoạch kinh doanh này chưa bao gồm lãi từ thoái vốn 25% dự án Paragon Đại Phước.
  - Doanh số bán hàng trong năm 2024 dự kiến đạt khoảng 9.554 tỷ đồng (gấp 2,5 lần svck) chủ yếu đến từ các dự án Southgate, Mizuki Park, Cần Thơ, Akari City (GD2). Trong giai đoạn trước đây từ 2021 – 2023, NLG chỉ hoàn thành lần lượt 65%, 35%, 41% kế hoạch đặt ra đầu năm. Giai đoạn 2024-2026, Nam Long có thể đưa ra thị trường 15.000 sản phẩm với tổng giá trị phát triển quỹ đất (GDV) ở mức 87.000 tỷ đồng. Giá trị và phân khúc sản phẩm từng năm sẽ phụ thuộc vào tình hình thị trường; trong năm 2024, Nam Long vẫn sẽ ưu tiên dòng sản phẩm “vừa túi tiền” và dần dần đẩy mạnh các sản phẩm trung cấp và cao cấp.
- Về kế hoạch phân phối lợi nhuận**, các cổ đông đã thông qua kế hoạch trả cổ tức năm 2023 bằng tiền mặt 5% mệnh giá, tương đương tổng giá trị chi trả 192 tỷ đồng (dự kiến được trả vào Q2/2024). Kế hoạch phân phối lợi nhuận 2024, doanh nghiệp cũng dự định trả cổ tức bằng tiền mặt 5% mệnh giá, nhưng nếu LNST của cổ đông Công ty mẹ cao hơn 30% so với kế hoạch, tỷ lệ cổ tức bằng tiền mặt sẽ tăng lên nhưng tối đa 10% trên mệnh giá.

- **Về tình hình kinh doanh Q1/2024**, doanh số Q1/2024 của công ty ước đạt 1.160 tỷ đồng (gấp 6 lần svck nhưng giảm 47% QoQ). Ban lãnh đạo cho biết trong Quý 1, tiến độ bàn giao các dự án của NLG chậm do dự án Cần Thơ đang đợi thủ tục phê duyệt giá đất (NLG đã đóng 300 tỷ đồng tiền sử dụng đất trong Q1/2024). Tuy nhiên hiện tại đã hoàn thành việc xác định giá đất và dự kiến ghi nhận doanh thu dự án trong năm nay.
- **Cập nhật về tình hình pháp lý của một số dự án như sau:**
  - **Paragon Đại Phước (Đồng Nai):** tình hình pháp lý có một số dấu hiệu khởi sắc. Dự án Paragon với diện tích 45ha, nằm trong tổng thể dự án Đại Phước của chủ đầu tư DIC Corp (DIG). Hiện tại dự án đã được gia hạn đến năm 2027. Sắp tới Nam Long sẽ trình duyệt quy hoạch 1/500 mới cho dự án này. Còn đối với việc bán 25% cổ phần của Paragon, ban lãnh đạo tự tin ghi nhận doanh thu này trong năm 2024.
  - **Cần Thơ:** NLG đã đóng tiền sử dụng đất hơn 300 tỷ đồng và dự kiến hoàn tất việc tính tiền sử dụng đất và bắt đầu ghi nhận bàn giao từ Q2/2024. Hiện dự án đã khởi công tháp 1 và 2 của khu EHome, dự kiến Quý 4 sẽ khởi công các khu còn lại và bán hết sản phẩm EHome trong năm nay.
  - **Izumi City (Đồng Nai):** dự án có diện tích 170ha nằm trong tổng thể Khu đô thị Long Hưng 1.500ha tại Đồng Nai. Đây là dự án thành phần cùng 4 chủ đầu tư khác (Novaland, Dona Coop...). Tổng thể dự án đã được Chính phủ lập ban chỉ đạo hỗ trợ tháo gỡ khó khăn. Chính phủ, Bộ Xây dựng và UBND tỉnh Đồng Nai đang trong giai đoạn phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/10.000 Biên Hòa (dự kiến Q4/2024 sẽ được phê duyệt quy hoạch 1/5.000 và từ tháng 12/2024 đến Q1/2025 dự án của Nam Long sẽ được duyệt quy hoạch 1/500).

### Đánh giá của ABS Research

- Theo kế hoạch kinh doanh 2024 của NLG, doanh thu năm 2024 là 6.657 tỷ đồng, LNST của cổ đông Công ty mẹ là 506 tỷ đồng. Theo đó, chúng tôi ước tính EPS của công ty trong năm 2024F là 1.315 đồng/cổ phiếu, P/E 2024F ở mức 28,2x.
- **Chúng tôi đánh giá triển vọng năm 2024 sẽ tích cực, dựa trên các yếu tố:**
  - Thị trường BĐS có thể hồi phục từ cuối năm 2024 nhờ các yếu tố hỗ trợ như 3 bộ luật quan trọng tác động trực tiếp tới ngành BĐS đã được thông qua nhằm giải quyết vấn đề pháp lý; mặt bằng lãi suất ở mức thấp; hệ thống hạ tầng giao thông được cải thiện. NLG với quỹ đất sạch rộng lớn, pháp lý rõ ràng, các sản phẩm đón đầu hồi phục nhờ tập trung vào phân khúc hợp lý “vừa túi tiền” với nhu cầu ở thực sẽ được hưởng lợi mạnh mẽ từ sự khởi sắc chung của thị trường BĐS.
  - Các dự án Southgate, Akari, Mizuki, Izumi và Cần Thơ sẽ là nguồn đóng góp doanh thu chính cho NLG trong năm 2024 bên cạnh việc có thể ghi nhận giao dịch chuyển nhượng 25% vốn tại Paragon Đại Phước.
  - Tình hình tài chính của doanh nghiệp ổn định với tỷ lệ nợ vay thấp so với doanh nghiệp trong ngành, theo đó giúp doanh nghiệp giảm thiểu ảnh hưởng bởi áp lực đáo hạn trái phiếu hoặc khó khăn về nguồn vốn tín dụng trong việc phát triển dự án. Bên cạnh đó, chiến lược duy trì hợp tác với các đối tác nước ngoài giúp NLG có thể thúc đẩy tiến độ dự án nhanh chóng, mang về dòng tiền sớm cho doanh nghiệp.
  - Chúng tôi ước tính EPS và BVPS 2024F đạt 1.418 đ/cp và 25.701 đ/cp. Tại mức giá hiện tại, NLG đang giao dịch với P/E và P/B 2024F lần lượt 25,4x lần và 1,4x lần. Chúng tôi duy trì dự phóng và định giá ở mức 41.200 VND/cp.

### KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024 CỦA NLG

Chỉ tiêu (tỷ đồng)	Năm 2023	Năm 2024 (KH)	%YoY
Doanh thu	3.181	6.657	111%
Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông công ty mẹ	484	506	5%

Nguồn: NLG, 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

<b>MUA</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
<b>KHẢ QUAN</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ 8% đến 15%
<b>TRUNG LẬP</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -5% đến 8%
<b>KÉM KHẢ QUAN</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -15% đến -5%
<b>BÁN</b>	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, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3562 4626

Website: [www.abs.vn](http://www.abs.vn)

## Trung tâm Phân tích

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

Email: [abs-research@abs.vn](mailto:abs-research@abs.vn)

Nguyễn Thị Thùy Linh - Giám đốc

Email: [linh.ngthithuy@abs.vn](mailto:linh.ngthithuy@abs.vn)

## Dầu khí, Điện

Lê Thị Kim Huệ - Phó Giám đốc

Email: [hue.lethikim@abs.vn](mailto:hue.lethikim@abs.vn)

PTKT và Chiến lược thị trường

Đặng Xuân Lưu – Giám đốc

Email: [luu.dangxuan@abs.vn](mailto:luu.dangxuan@abs.vn)

## Vĩ mô, Tài chính

Trần Xuân Bách - Chuyên viên

Email: [bach.tranxuan@abs.vn](mailto:bach.tranxuan@abs.vn)

PTKT và Chiến lược thị trường

Đỗ Thành Trung – Phó Giám đốc

Email: [trung.dothanh@abs.vn](mailto:trung.dothanh@abs.vn)

## Bán lẻ, Hàng tiêu dùng

Nguyễn Phương Thảo - Chuyên viên

Email: [thao.nphuong@abs.vn](mailto:thao.nphuong@abs.vn)

Bất động sản, Xây dựng, VLXD

Phạm Hồng Trường – Chuyên viên

Email: [truong.phamhong@abs.vn](mailto:truong.phamhong@abs.vn)

## Hàng công nghiệp, Công nghệ & Viễn thông

Bùi Minh Anh - Chuyên viên

Email: [anh.buiminh@abs.vn](mailto:anh.buiminh@abs.vn)



TRÒN VỐN TRÁI NGHIỆM ĐẦU TƯ

*Giải thưởng*

**BEST STOCK TRADING APP  
ABS INVEST**

ỨNG DỤNG GIAO DỊCH CỔ PHIẾU  
TỐT NHẤT VIỆT NAM 2023

Trao bởi Global Business Outlook 2023 (GBO 2023)



Trải nghiệm ngay  
ABS Invest tại đây