



# Cập nhật nhanh NLG – MUA

Ngày 22/04/2024

---

### 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) **42.882**

Giá hiện tại (VND) **36.000**

Tỷ lệ tăng giá 19,1%

Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng 1,4%

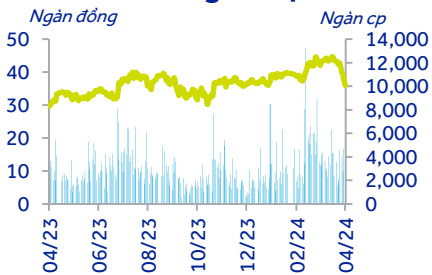
Tổng tỷ suất lợi nhuận **20,5%**

### Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	0,0	-14,3	-7,7	22,2
Tương đối	-5,1	-8,9	-7,2	8,3

Nguồn: Bloomberg

### Biểu đồ giao dịch



### Cơ cấu sở hữu

Nguyễn Xuân Quang (Chủ tịch)	11,6%
Ibeworthy Pte Ltd	8,2%
Dragon Capital và các bên liên quan	8,1%

### Thông kê 19/04/24

Mã Bloomberg **NLG VN**

Thấp/Cao 52 tuần (VND) 29.200 – 46.150

SL lưu hành (triệu cp) 385

Vốn hóa (tỷ đồng) 14.102

Vốn hóa (triệu USD) 554

Room khối ngoại còn lại (%) 1,8

Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%) 56,2

KLGD TB 3 tháng (tr cp) 3.866.210

VND/USD 25.473

Index: VNIndex / HNX 1185,08/223,43

### CTCP ĐẦU TƯ NAM LONG (HSX: NLG)

NLG tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2024 vào ngày 20/4/2024 với các nội dung chính như sau:

- **Kế hoạch kinh doanh 2024:** Doanh thu 6.657 tỷ đồng (+107% svck) và LNST của cổ đông công ty mẹ là 506 tỷ đồng (+5% svck) chủ yếu đến từ việc bàn giao gần 2.700 căn tại các dự án Southgate, Akari, Cần Thơ và Izumi. Kế hoạch kinh doanh này chưa bao gồm lãi từ thoái vốn 25% dự án Paragon Đại Phước.

- **Kế hoạch bán hàng năm 2024:** NLG dự kiến bán hơn 3.100 căn với tổng giá trị gần 9.600 tỷ đồng chủ yếu từ các dự án Akari, Cần Thơ, Southgate và Izumi.

- **Kết quả kinh doanh Q1/2024:** Doanh số bán hàng Q1/2024 khoảng 900 tỷ đồng (gấp 6 lần so với Q1/2023 là 150 tỷ đồng). Công ty chưa công bố kết quả kinh doanh dự kiến Q1/2024, tuy nhiên có đề cập nguyên nhân chính ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao trong Q1/2024 là dự án Cần Thơ. Dự án này NLG đã đóng 300 tỷ đồng tiền sử dụng đất vào đầu Q1/2024 và trong vài tuần tới sẽ có quyết định phê duyệt chính thức để đóng phần còn lại và dự án sẽ được ghi nhận bàn giao từ Q2/2024.

- **Kế hoạch phân phối lợi nhuận 2024:** trích lập Quỹ khen thưởng 12,65 tỷ đồng (2,5%), Quỹ Phúc lợi 10 tỷ đồng, Quỹ thưởng cho HĐQT 5,06 tỷ đồng (1%). Trả cổ tức bằng tiền mặt 5% trên mệnh giá. 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.

- **Nhận định về thị trường bất động sản của ban lãnh đạo NLG:** Năm 2024 đang phục hồi chậm hơn so với dự kiến dù có nhiều yếu tố hỗ trợ như mặt bằng lãi suất, các luật BĐS được thông qua. Năm 2024 công ty vẫn tập trung vào các dự án vừa túi tiền và việc đầu tư vào phân khúc trung và cao cấp sẽ đẩy mạnh hơn trong giai đoạn 2025-2026. Trong năm 2024, NLG sẽ tiếp tục tìm kiếm các quỹ đất mới để mở rộng quỹ đất.

**Nhận xét nhanh:** Dự phóng 2024 không thay đổi với doanh thu ước đạt gần 6.100 tỷ đồng (+91% svck) và LNST cổ đông công ty mẹ ước đạt hơn 600 tỷ đồng (+24% svck), tăng trưởng mạnh so với 2023 nhờ bàn giao các dự án Southgate, Akari, Mizuki, Izumi và Cần Thơ và ghi nhận giao dịch chuyển nhượng 25% vốn tại Paragon Đại Phước với doanh thu và lợi nhuận trước thuế ước tính là 663 tỷ đồng và 232 tỷ đồng. Sử dụng phương pháp RNAV, chúng tôi đưa ra giá mục tiêu là 42.900 đ/cp vào cuối 2024, giảm nhẹ 1% so với báo cáo cập nhật tháng 1/2024 do cập nhật số liệu theo Báo cáo tài chính kiểm toán 2023. Nâng khuyến nghị từ Khả quan lên MUA do giá cổ phiếu điều chỉnh 8% kể từ báo cáo cập nhật vào tháng 1/2024.

	2021	2022	2023	2024F	2025F
DT Thuần (tỷ đồng)	5.206	4.339	3.181	6.084	8.304
Tăng trưởng	134,8%	-16,6%	-26,7%	91,2%	36,5%
EBITDA (tỷ đồng)	811	865	630	1.397	1.722
Tăng trưởng	213,0%	6,6%	-27,1%	121,6%	23,3%
LN ròng (tỷ đồng)	1.071	556	484	601	611
Tăng trưởng	28,3%	-48,1%	-13,0%	24,3%	1,5%
EPS (hiệu chỉnh. VND)	3.188	1.426	1.190	1.477	1.500
Tăng trưởng	14,8%	-55,3%	-16,5%	24,1%	1,6%
ROE	12,0%	6,1%	5,1%	12,4%	12,3%
ROIC	6,0%	2,2%	2,1%	2,6%	2,6%
Nợ ròng/EBITDA (x)	-0,3	0,5	4,0	3,3	3,1
EV/EBITDA (x)	20,1	18,9	25,9	11,7	9,5
P/E (lần)	11,3	25,3	30,3	24,4	24,0
P/B (lần)	1,5	1,5	1,5	1,4	1,4
Cổ tức (đồng)	1.178	500	500	500	500
Suất sinh lợi cổ tức	3,3%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%

### 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

#### Quyền 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 Tiến tậ

**Trịnh Viết Hoàng Minh**  
(+84 28) 7300 7000 (x1046)  
[minhtvh@acbs.com.vn](mailto:minhtvh@acbs.com.vn)

#### CVPT - Logistic

**Nguyễn Thế Hùng**  
(+84 28) 7300 7000 (x1047)  
[hungnt@acbs.com.vn](mailto:hungnt@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) 7300 7000 (x1110)  
[anhmd@acbs.com.vn](mailto:anhmd@acbs.com.vn)

### KHOẢNG 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 đây.

### 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.