

CTCP Đầu tư Nam Long (NLG)

BẤT ĐỘNG SẢN

Doanh thu tài chính thúc đẩy lợi nhuận nửa đầu 2024 [Phù hợp dự phóng]

- NLG ghi nhận lợi nhuận 145 tỷ đồng trong Q2/24 dù doanh thu giảm mạnh 73,5% svck xuống còn 252 tỷ đồng, đến từ doanh thu tài chính từ thoái 25% cổ phần tại dự án Paragon Đại Phước.
- Chúng tôi kỳ vọng doanh thu bàn giao trong 2024 sẽ được tập trung ghi nhận vào nửa cuối của 2024 từ dự án Akari, Mizuki và Southgate.
- Chúng tôi cho rằng giá mục tiêu 43.900 đồng/cp phù hợp với triển vọng kinh doanh của NLG trong bối cảnh nguồn cung khan hiếm, đặc biệt là các sản phẩm ở phân khúc trung cấp.

Giá hiện tại	VND41.000
Giá cao nhất 52 tuần	VND44.700
Giá thấp nhất 52 tuần	VND30.300
Giá mục tiêu	VND43.900
Ngày cập nhật gần nhất	20/03/2024
Khuyến nghị gần nhất	Khả quan
Consensus	-3,1%
Tiềm năng tăng giá	7,1%
Tỷ suất cổ tức	2,0%
Tổng tỷ suất sinh lời	9,1%

Thị giá vốn (tr USD)	598
GTGDBQ 3 tháng (tr USD)	3,5
Sở hữu NN (tr)	44,3
SLCP lưu hành (tr)	383,7
SLCP sau pha loãng (tr)	383,7

	NLG	VNI
P/E trượt	40,6x	14,9x
P/B hiện tại	1,2x	1,8x
ROA	1,4%	1,3%
ROE	3,0%	4,8%

*giá đóng cửa ngày 22/07/2024

Diễn biến giá



Cơ cấu sở hữu

Nguyễn Xuân Quang	10,5%
Ibworth Pte. Ltd	8,2%
CTCP Đầu Tư Thái Bình	5,6%
Khác	75,7%

Tổng quan

CTCP Đầu tư Nam Long (NLG) được thành lập vào năm 1992. NLG hoạt động ở 3 lĩnh vực chính bao gồm: Phát triển quỹ đất, Phát triển khu đô thị và nhà ở; Đầu tư mạo hiểm. NLG sở hữu quỹ đất sạch hơn 681ha với 3 dòng sản phẩm chính: Ehome, Flora, Valora.

Chuyên viên phân tích:



Trần Trung Kiên

kien.trantrung@vndirect.com.vn

Doanh thu sụt giảm vì kế hoạch bàn giao tập trung chủ yếu vào cuối năm

Doanh thu Q2/24 giảm mạnh 74% svck còn 252 tỷ đồng từ bàn giao một số sản phẩm thuộc dự án Mizuki, Southgate. DT Q2/24 thấp hơn kỳ vọng của chúng tôi khi dự án Cần Thơ đang hoàn thiện những giấy tờ pháp lý còn lại, dự kiến sẽ được hoàn thành trong nửa cuối 2024. Doanh thu 2024 sẽ được ghi nhận chính vào nửa cuối 2024.

Lợi nhuận lũy kế 2024 bật dương nhờ doanh thu từ hoạt động thoái vốn

Doanh thu tài chính đạt 250 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ thoái vốn 25% cổ phần tại dự án Paragon Đại Phước đóng góp 230 tỷ đồng vào lợi nhuận ròng trong Q2/24. Lợi nhuận ròng Q2/24 tăng 19,8% svck đạt 145 tỷ đồng, so với khoản lỗ ròng 77 tỷ đồng trong Q1/24.

Lợi nhuận ròng 6T24 của NLG dù chỉ hoàn thành 12% dự phóng của chúng tôi, điều này không dẫn đến việc chúng tôi sẽ thay đổi nhiều trong các báo cáo cập nhật sắp tới vì phần lớn doanh thu của NLG trong năm 2024 dự kiến sẽ ghi nhận trong nửa cuối 2024 từ các dự án Akari, Mizuki và Southgate

Phân khúc sản phẩm vừa túi tiền kéo biên lợi nhuận gộp sụt giảm

Biên LN gộp của NLG trong nửa đầu 2024 sụt giảm do phần lớn sản phẩm được bàn giao ở phân khúc trung cấp từ dự án Southgate và Mizuki Park. Biên LN gộp giảm 15,5 điểm % xuống còn 47,1% so với nửa đầu 2023 khi sản phẩm bàn giao chủ yếu đến từ dự án Southgate (phân khúc Valora) có biên LN gộp hấp dẫn hơn. Chúng tôi dự báo biên lợi nhuận gộp 2024 của NLG sẽ thấp hơn so với biên lợi nhuận gộp 2023 do phần lớn sản phẩm bàn giao thuộc phân khúc tầm trung.

Doanh số bán hàng tăng mạnh nhờ sản phẩm phù hợp nhu cầu thị trường

Doanh số ký bán trong 5T24 cho thấy sự phù hợp sản phẩm của NLG trong bối cảnh nguồn cung thiếu hụt trầm trọng trong 6T24 tại khu vực TP.HCM, với mức giảm 59% svck xuống chỉ còn dưới 2.000 sản phẩm mới. Doanh số ký bán 5T24 của NLG tăng 160% so với 6T23, đạt 2.280 tỷ đồng từ dự án Akari City (858 tỷ đồng), Mizuki (439 tỷ đồng), Southgate (844 tỷ đồng) và Cần Thơ (139 tỷ đồng).

Giá trị hàng tồn kho tăng mạnh trong các quý gần đây, tăng 10,5% so với đầu năm lên 19,2 nghìn tỷ đồng. Đi cùng với giá trị người mua trả trước cũng có mức tăng tương ứng, tăng 18,5% so với đầu năm, đạt 4,5 nghìn tỷ đồng cho thấy NLG đang chuẩn bị bước vào giai đoạn ghi nhận doanh thu từ hàng loạt dự án.

(Tỷ đồng)	Q2/24	% svck	6T24	% svck	6T23/2023	6T24 sv. dự phóng 2024
Doanh thu thuần	252	-73,5%	457	-61,6%	37,4%	8,0%
Doanh thu từ bán giao nhà	210	-76,1%	372	-64,7%	36,4%	7,9%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	29	-47,8%	64	-37,5%	46,2%	8,8%
Doanh thu từ xây dựng	3	-77,2%	7	-59,3%	39,0%	9,0%
Doanh thu từ cho thuê	11	42,2%	14	-15,2%	59,7%	6,7%
LN gộp	129	-77,1%	215	-70,1%	44,8%	8,5%
Chi phí BH&QLDN	(184)	-26,6%	(328)	-23,4%	43,7%	23,7%
Doanh thu tài chính	250	516,6%	276	219,4%	36,3%	98,8%
Chi phí tài chính	(68)	-9,3%	(118)	-21,8%	51,0%	47,3%
LN từ công ty LDLK	43	16,9%	68	-41,5%	27,6%	61,5%
LN trước thuế	177	-44,6%	131	-63,1%	36,6%	10,1%
LN sau thuế	160	-30,9%	95	-61,7%	30,9%	11,5%
LN ròng của công ty mẹ	145	19,8%	68	-46,8%	26,4%	11,7%
Biên LN gộp	51,0%	-7,8 điểm %	47,1%	-15,5 điểm %		
Biên LN ròng	57,4%	+44,7 điểm %	14,8%	+4,1 điểm %		

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Khối Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT. 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. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về độ chính xác hay đầy đủ của những thông tin này.

Quan điểm, dự báo và những ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của VNDIRECT và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo này, 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 này.

VNDIRECT không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của VNDIRECT, 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 VNDIRECT.

HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VNDIRECT

Khuyến nghị cổ phiếu

Định nghĩa:

KHẢ QUAN Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên trong vòng 12 tháng tới.

TRUNG LẬP Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -10% đến 15% trong vòng 12 tháng tới

KÉM KHẢ QUAN Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -10% trong vòng 12 tháng tới.

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.

Khuyến nghị ngành

Định nghĩa:

TÍCH CỰC Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tích cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

TRUNG TÍNH Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị trung bình, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

TIÊU CỰC Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tiêu cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

Barry Weisblatt – Giám đốc Phân tích

Email: barry.weisblatt@vndirect.com.vn

Trần Trung Kiên – Chuyên viên Phân tích

Email: kien.trantrung@vndirect.com.vn

Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Số 1 Nguyễn Thượng Hiền – Quận Hai Bà Trưng – Hà Nội

Điện thoại: +84 2439724568

Email: research@vndirect.com.vn

Website: <https://vndirect.com.vn>