

Mã cổ phiếu	NLG
Giá cao nhất 52 tuần (VND)	45.400
Giá thấp nhất 52 tuần (VND)	30.000
Vốn hóa (tỷ đồng)	15.044,8
KLGD trung bình 52 tuần (CP)	2.607.822
Số lượng cp đang lưu hành (Tr CP)	384,8
Beta	1,38
P/E	49,27
P/B	1,14

Thông tin cơ bản:

Công ty CP Đầu tư Nam Long (HOSE: NLG) được thành lập năm 1992, là một trong những doanh nghiệp ngoài quốc doanh đầu tiên trong lĩnh vực xây dựng và phát triển bất động sản. Với hơn 30 năm kinh nghiệm, NLG đã phát triển thành công một số khu dân cư với sản phẩm chủ yếu là biệt thự, nhà phố, chung cư. NLG đặt mục tiêu trở thành Công ty Bất động sản tích hợp hàng đầu và sáng tạo của Việt Nam và khu vực.

DOANH THU VÀ DOANH SỐ BÁN HÀNG DUY TRÌ Ở MỨC KHẢ QUAN MẠC DÙ GHI NHẬN LỖ

Doanh số bán hàng duy trì ở mức khả quan

- Doanh số bán hàng Q3/2024 đạt 850 tỷ đồng, giảm 44% QoQ và 6% YoY, chủ yếu đến từ các dự án Akira City và Southgate.
- Doanh số bán hàng lũy kế trong 9 tháng đầu năm đạt 3,500 tỷ đồng, tương đương 68% dự kiến doanh số bán cả năm 2024.
- Doanh số bán hàng tiếp tục thể hiện khả quan trong Q3.2024 cho thấy sự phục hồi của thị trường cũng như tiềm năng tăng doanh thu của NLG trong thời gian tới.

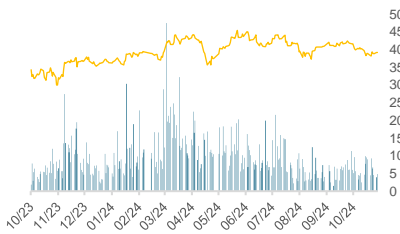
Doanh thu tiếp tục xu hướng tăng so với các quý trước

- Doanh thu BĐS cốt lõi (bao gồm dự án Mizuki Park) trong Q3 đạt 465 tỷ đồng, trong đó doanh thu bán hàng ghi nhận đạt 307 tỷ đồng, +46% QoQ và -15%YoY. Doanh thu chủ yếu đến từ việc bàn giao các sản phẩm của dự án Ehome Southgate và Izumi City.
- Lũy kế 9T2024, doanh thu thuần đạt 828 tỷ đồng, tương đương 12% KH 2024 của công ty và 16% dự báo 2024 của chúng tôi

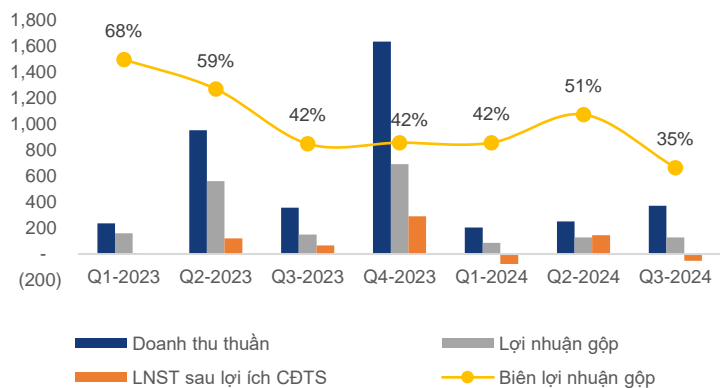
LNST âm do biên lợi nhuận gộp giảm mạnh

- LNST Q3/2024 ghi nhận khoản lỗ 52 tỷ, biên lợi nhuận gộp trong kỳ giảm chỉ còn 35%. Nguyên nhân chính là do phần lớn sản phẩm bàn giao trong kỳ là các căn hộ Ehome thuộc dự án Southgate, dòng sản phẩm có biên lợi nhuận thấp nhất của NLG.

Diễn biến giá cổ phiếu NLG



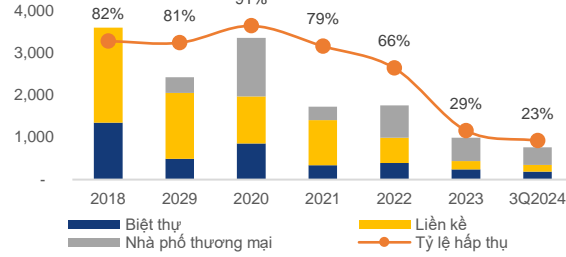
Doanh thu và lợi nhuận



Hàng tồn kho vẫn tiếp tục xu hướng tăng, tập trung ở những dự án kỳ vọng đem lại dòng tiền lớn trong tương lai

- Tính đến hết Q3/2024 giá trị hàng tồn kho tiếp tục xu hướng tăng, đạt hơn 20 nghìn tỷ đồng tăng 21% YoY và 16,6% so với cuối năm 2023. Trong đó chiếm tỷ trọng lớn nhất với 43% là dự án Izumi, tiếp theo là Waterpoint (GD 1&2) và Akira. Đây đều là các dự án đã hoàn thiện đầy đủ pháp lý, đang triển khai và sản phẩm sẵn sàng mở bán và bàn giao cho khách hàng, dự kiến đem lại dòng tiền lớn trong tương lai

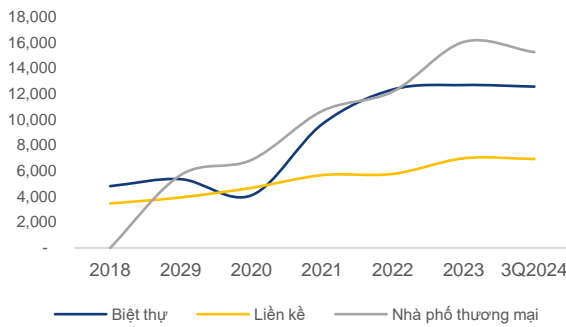
Nguồn cung sơ cấp và tỷ lệ hấp thụ Biệt thự & Nhà phố - Hồ Chí Minh



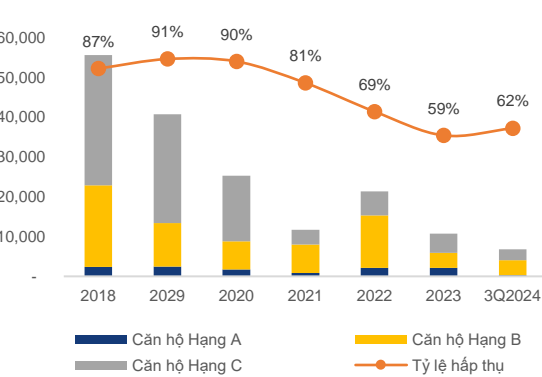
Thị trường Nhà phố/Biệt thự có sự phục hồi nhẹ với sự tăng trưởng của phân khúc giá rẻ

- Nguồn cung tăng nhẹ, chủ yếu tập trung ở phân khúc giá rẻ. Nguồn cung sơ cấp tăng 15% QoQ, đạt 766 căn với sự tăng trưởng mạnh của phân khúc dưới 10 tỷ/căn. Thành phố Thủ Đức vẫn dẫn đầu nguồn cung của HCM trong 3Q2024.
- Các dự án mới nhìn chung có tỷ lệ hấp thụ khá tốt lên đến 90%, đóng góp 70% lượng giao dịch trong kỳ
- Giá sơ cấp trung bình toàn thị trường giảm do ảnh hưởng của các dự án giá rẻ ở khu vực ngoại thành. Phân khúc cao cấp nhìn chung vẫn gặp nhiều khó khăn, lượng giao dịch thấp.

Giá sơ cấp bình quân Biệt thự & Nhà phố - Hồ Chí Minh



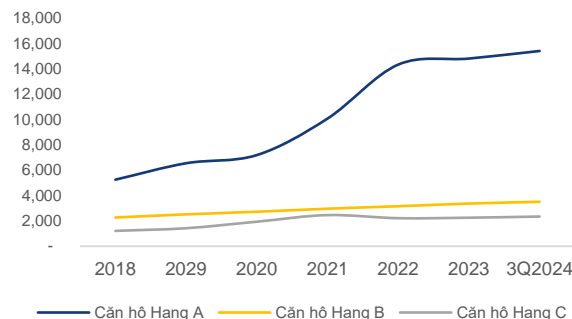
Nguồn cung sơ cấp và tỷ lệ hấp thụ căn hộ theo loại hình - Hồ Chí Minh



Thị trường căn hộ bán khá trầm lắng

- Nguồn cung giảm 13% QoQ và 36% YoY chỉ còn hơn 4.800 căn hộ chủ yếu là hàng tồn kho và các giai đoạn tiếp theo của các dự án cũ. Không có dự án mới mở bán trong kỳ. 60% nguồn cung sơ cấp là các căn hộ Hạng B và tập trung ở phía Đông thành phố. Tỷ lệ hấp thụ vẫn ở mức thấp nhưng có xu hướng tăng so với Quý trước.
- Giá bán các dự án mới vẫn cao và có xu hướng tăng. Nhiều chính sách bán hàng hấp dẫn được tung ra, đặc biệt là đối với các dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện. Những dự án thu hút nhiều sự quan tâm của người mua là những dự án của chủ đầu tư uy tín, tiến độ xây dựng đảm bảo, pháp lý dự án rõ ràng và giá bán hợp lý.
- Nhiều dự án cơ sở hạ tầng trọng điểm sắp hoàn thành góp phần kết nối giao thông, kỳ vọng sẽ thúc đẩy thị trường BĐS trong thời gian tới

Giá sơ cấp bình quân theo loại hình căn hộ - Hồ Chí Minh



Bảng 1: Kết quả kinh doanh Q3-2024 và 9T-2024

	Q3-2024	Q3-2023	Q2-2024	YoY	QoQ	9T2024	YoY % KH 2024	%2024E
Doanh số ký bán	850	902	1,510	-6%	-43.7%	3,531	100%	37% 68%
Doanh thu thuần	371	357	252	4%	47%	828	-46%	12% 16%
Giá vốn bán hàng	(242)	(207)	(124)	17%	96%	(484)	-28%	
Lợi nhuận gộp	128	150	129	-14%	-0.2%	343	-61%	
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(164)	(197)	(184)	-17%	-11%	(492)	-21%	
Lợi nhuận thuần HĐKD	(36)	(48)	(55)			(149)		
Thu nhập từ công ty liên doanh liên kết	16	89	43	-82%	-62%	84	-59%	
Thu nhập trước thuế	(39)	3	177			92	-74%	
Lợi nhuận sau thuế	(40)	71	160			54	-83%	7% 6%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	(52)	66	145			15	-92%	

Nguồn: NLG, NHSV Research