

**Khuyến nghị: MUA VÀO**

Ngày 07/10/2021

Giá hiện tại: 43,500 VND

<b>Mã cổ phiếu</b>	<b>NLG</b>
Giá cao nhất 52 tuần (VND)	45,700
Giá thấp nhất 52 tuần (VND)	25,810
Vốn hóa (tỷ đồng)	14,967.48
KLGD trung bình 3 tháng (cp)	2,826,861
Số lượng cp đang lưu hành (tr. cp)	345.27
Beta	0.2

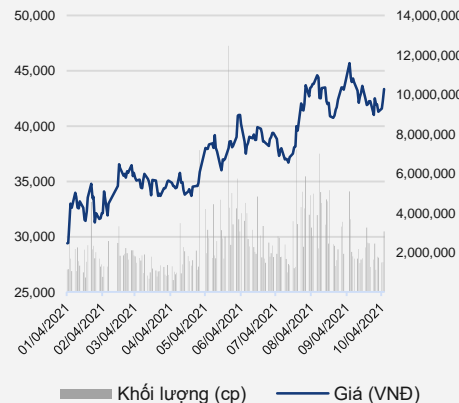
**Thông tin cơ bản về doanh nghiệp:**

CTCP Đầu tư Nam Long là một công ty bất động sản với các ngành nghề kinh doanh chính là Phát triển quỹ đất, Phát triển nhà ở, Phát triển bất động sản thương mại dịch vụ.

**NHIỀU TIỀM NĂNG TĂNG TRƯỞNG TRONG NGẮN, TRUNG VÀ DÀI HẠN**

- ✓ Nhiều dự án đem lại doanh thu, lợi nhuận trong năm 2021, 2022.
- ✓ Tăng cường vốn nhờ phát hành cổ phiếu và trái phiếu.
- ✓ Nhu cầu BĐS vẫn còn rất lớn trong dài hạn.
- ✓ Tăng trưởng trong trung hạn nhờ các chính sách tiền tệ và lãi suất thấp.
- ✓ Giá bất động sản vẫn có xu hướng tăng.
- ✓ Xu hướng đầu tư vào bất động sản vùng ven tăng cao.

**Rủi ro:** (1) Lợi nhuận quý 3 có thể thấp do giãn cách xã hội, (2) Khó dự đoán lợi nhuận hàng quý của doanh nghiệp



Nguồn: Finpro

	2018	2019	2020	1H2021
Doanh thu thuần (tỷ đồng)	3,480	2,546	2,217	637
Lợi nhuận gộp (tỷ đồng)	1,503	1,066	671	156
Lợi nhuận từ HĐ SXKD (tỷ đồng)	1,119	844	1,002	-32
Lợi nhuận ròng (tỷ đồng)	887	1,007	850	414
Tăng trưởng doanh thu thuần	10.1%	-26.8%	-12.9%	-3.3%
Tăng trưởng LN gộp (%)	16.1%	-29.1%	-37.1%	-47.0%
Tăng trưởng LN ròng (%)	17.3%	13.5%	-15.6%	124.1%
Tỷ suất LN gộp (%)	43.2%	41.9%	30.3%	24.6%
Tỷ suất LN ròng (%)	25.5%	39.6%	38.3%	65.1%
ROA (%)	9.3%	9.2%	6.2%	2.1%
ROE (%)	19.3%	16.2%	12.6%	4.3%

Nguồn: NLG, NHSV Research

# 1. TỔNG QUAN

## LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI

Phát triển khu đô thị



Waterpoint (355 ha)



Izumi City (170 ha)

Phát triển bất động sản thương mại



Trường song ngữ Quốc tế Emasi Nam Long

Phát triển khu nhà ở



Nhà phố, biệt thự



Căn hộ biệt lập



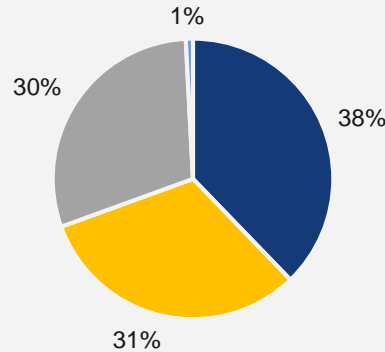
Căn hộ vừa túi tiền

# 1. TỔNG QUAN

## CƠ CẤU DOANH THU, LỢI NHUẬN

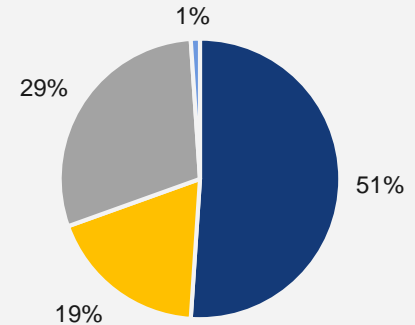
Bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự là mảng kinh doanh chủ lực của NLG, chiếm 38% tổng doanh thu thuần và cũng đem đến hơn 50% lợi nhuận gộp cho NLG.

Cơ cấu doanh thu thuần 2020



- Bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự
- Dịch vụ xây dựng
- Cung cấp dịch vụ
- Cho thuê BĐS đầu tư

Cơ cấu LN gộp 2020



- Bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự
- Dịch vụ xây dựng
- Cung cấp dịch vụ
- Cho thuê BĐS đầu tư

# 1. TỔNG QUAN

## CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

	Diện tích (ha)	Địa điểm	Số lượng sản phẩm	Dự kiến hoàn thành	Các sản phẩm
Akari City	8.5	TPHCM	4827	2025	Shophouse, Căn hộ
Mizuki Park	37	TPHCM	4152	Q4/2023	Biệt thự, Nhà phố, Shophouse, Căn hộ
Waterpoint	355	Long An	2174	2026	Biệt thự, Shophouse, Nhà phố vườn
Izumi City (Waterfront)	170	Đồng Nai	1668	2026	Biệt thự, Nhà phố, Shophouse, Căn hộ
Nam Long Đại Phước	45	Đồng Nai	677	Q2/2023	Nhà phố, Shophouse, Biệt thự
Nam Long Hải Phòng	21	Hải Phòng	2898	Q3/2023	Biệt thự, Nhà phố, Shophouse, Căn hộ
Nam Long Cần Thơ	43.8	Cần Thơ	1138	Q4/2022	Căn hộ, Nhà Phố, Shophouse, Biệt Thự, Đất nền

Nguồn: NLG

# 1. TỔNG QUAN

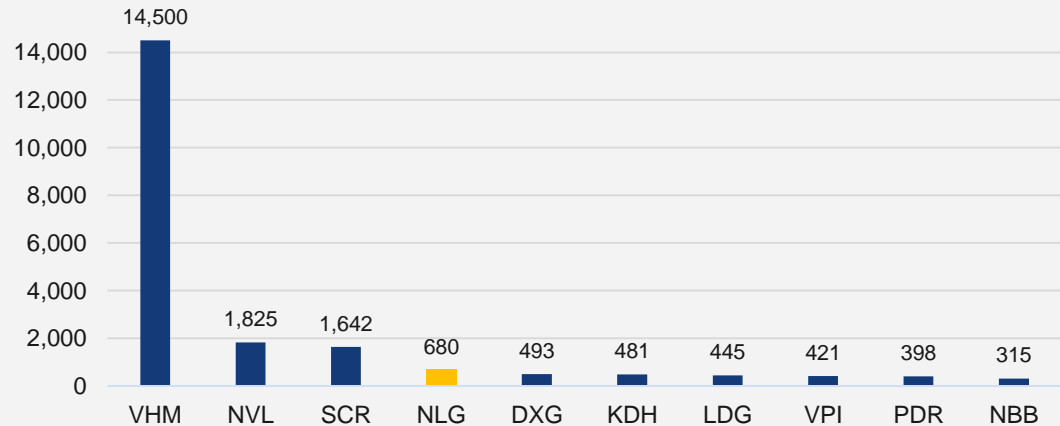
## QUỸ ĐẤT

### Một trong những công ty BĐS đang niêm yết sở hữu quỹ đất lớn nhất

NLG sở hữu quỹ đất lớn và rải rác trên khắp các tỉnh thành, bao gồm TP HCM, Đồng Nai, Long An, Bình Dương, Cần Thơ, Hải Phòng và đang có xu hướng mở rộng ra Hà Nội.

NLG thống nhất mỗi năm dành 2.000 tỷ đồng mua thêm đất để chuẩn bị nguồn cung dự án cho những năm tới. Quỹ đất phải có quy mô lớn và vị trí thuộc các tỉnh, thành phố vệ tinh hoặc tọa lạc tại cửa ngõ của các vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, thậm chí vươn ra cả phía Bắc.

Quỹ đất của các doanh nghiệp BĐS (ha)



## Chiến lược hợp tác cùng đối tác Nhật Bản đem lại nhiều lợi thế

Tiềm lực tài chính vững chắc: Tỷ lệ nợ vay/vốn và nợ/tổng tài sản của NLG rất thấp so với các doanh nghiệp BĐS khác

Tiến độ thực hiện dự án đúng thời hạn.

Phát triển chuỗi giá trị của ngành BĐS: mua quỹ đất, quy hoạch, thiết kế, xây dựng, và làm BĐS.

Chính sách thanh toán cạnh tranh: khách hàng chỉ cần thanh toán 50% giá trị hợp đồng trước thời điểm bàn giao nhà thay vì 70-80% như các công ty bất động sản khác.

### Tiến độ thanh toán dự án Mizuki Park

STT	Mốc thanh toán	Thời gian	Số tiền
1	Đợt 1 - Tham gia “Chương trình tiết kiệm nhà ở” hoặc Booking bổ sung	08/2020 hoặc 04/2021	100,000,000 VNĐ
2	Đợt 2 - Chọn căn và Ký HĐĐC	04/2021	10%
3	Đợt 3 – Đặt cọc lần 3	07/2021	10%
4	Đợt 4 – Đặt cọc lần 4	09/2021	10%
5	Ký hợp đồng mua bán	Quý 4/2021	
6	Đợt 5	03/2022	5%
7	Đợt 6	06/2022	5%
8	Đợt 7	09/2022	5%
9	Đợt 8	12/2022	5%
10	Đợt 9 – Thông báo nhận bàn giao nhà	Q1/2023	45%
11	Đợt 10 – Thông báo cấp giấy CNQSHCH		5%
Tổng cộng			100%

Nguồn: NLG

# 1. TỔNG QUAN

## CHIẾN LƯỢC

# 1. TỔNG QUAN

## SWOT

ĐIỂM MẠNH	ĐIỂM YẾU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sở hữu quỹ đất lớn.</li> <li>- Ít phụ thuộc vào vốn vay ngân hàng.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nợ phải trả cao, dòng tiền âm.</li> <li>- Dính nhiều tai tiếng tại các dự án và vi phạm hành chính.</li> </ul>
CƠ HỘI	THÁCH THỨC
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chu kỳ tăng giá bất động sản từ 2021-2023.</li> <li>- Chính phủ thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công, tập trung lớn cho cơ sở hạ tầng.</li> <li>- Nhu cầu nhà ở trên thị trường vẫn lớn.</li> </ul>	<p>Ảnh hưởng của dịch bệnh và các vấn đề pháp lý.</p>

## 2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ số nợ vay/tổng tài sản duy trì ở mức thấp so với các công ty trong ngành.

Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh âm do lượng hàng tồn kho tăng từ các dự án Akari, SouthGate và Mizuki Park.

	2017	2018	2019	2020	1H2021
<b>Chỉ số tăng trưởng</b>					
Tăng trưởng doanh thu thuần	24.7%	10.1%	-26.8%	-12.9%	-3.3%
Tăng trưởng LN gộp	57.4%	16.1%	-29.1%	-37.1%	-47.0%
Tăng trưởng LN ròng	94.8%	17.3%	13.5%	-15.6%	124.1%
<b>Khả năng sinh lời</b>					
Biên LN gộp	41.0%	43.2%	41.9%	30.3%	24.6%
Biên LN ròng	23.9%	25.5%	39.6%	38.3%	65.1%
ROA	9.6%	9.3%	9.2%	6.2%	2.1%
ROE	20.3%	19.3%	16.2%	12.6%	4.3%
<b>Đòn bẩy tài chính và thanh khoản</b>					
Nợ vay/VCSH	12.0%	21.9%	14.0%	36.6%	28.9%
Nợ vay/Tổng tài sản	5.6%	10.5%	8.0%	18.0%	14.0%
Tỷ số thanh toán bằng tiền mặt	0.68	0.77	0.63	0.24	0.16
Tỷ số thanh toán nhanh	0.95	1.51	1.2	0.79	0.45
Tỷ số thanh toán hiện hành	2.21	2.72	2.62	2.16	2.45
<b>Chỉ số dòng tiền</b>					
CFO/Doanh thu thuần	71.5%	28.5%	12.8%	-50.1%	-106.3%



## 2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Cập nhật kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2021

6 tháng đầu năm 2021, NLG ghi nhận doanh thu **637 tỷ đồng**, xấp xỉ so với cùng kỳ năm trước trong khi lợi nhuận sau thuế tăng 124% nhờ vào lợi nhuận khác tăng 423 tỷ đồng. Khoản lợi nhuận này chủ yếu nhờ vào việc định giá lại dự án Waterfront sau khi mua Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai.

Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp tăng do phần lớn các dự án đang thi công trong khi một số dự án đã bắt đầu được mở bán.

	1H2021 (tỷ đồng)	1H2020 (tỷ đồng)	%yoy
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>637</b>	<b>658</b>	<b>-3%</b>
Dịch vụ tổng thầu xây dựng	438	404	8%
Chuyển nhượng dự án	80	50	59%
Bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	69	175	-61%
Cung cấp dịch vụ	40	22	83%
Cho thuê BĐS đầu tư	10	6	65%
<b>LN gộp</b>	<b>156</b>	<b>437</b>	<b>-64%</b>
Doanh thu tài chính	17	62	-73%
Chi phí tài chính	42	9	367%
Lãi trong cty liên doanh, liên kết	95	43	120%
SG&A	258	174	48%
Lợi nhuận khác	428	5	8460%
<b>LN ròng</b>	<b>414</b>	<b>185</b>	<b>124%</b>

Nguồn: NLG, NHSV Research

### 3. TRIỂN VỌNG NLG

#### Các dự án đem lại doanh thu, lợi nhuận cho năm 2021, 2022

Doanh số ký bán giai đoạn 2021-2022 tăng trưởng nhờ mở bán các dự án Mizuki, Southgate GD 2, Waterfront và VSIP Hải Phòng. Tổng giá trị mở bán giai đoạn này dự kiến ghi nhận 25,776 tỷ đồng, mức kỷ lục của NLG:

- NLG đặt kế hoạch doanh số sản phẩm cả năm 2021 đạt 13.519 tỷ đồng
- NLG dự kiến bàn giao lại 1200 căn hộ từ dự án Akari City vào quý 4 năm 2021.
- Chuyển nhượng một phần dự án Paragon Đại Phước ước tính thu về 300 tỷ đồng trong năm 2021.
- Dự án Nam Long Hải Phòng dự kiến mở bán trong năm 2022 với 730 căn biệt thự nhà phố và 2300 căn hộ.
- Bàn giao phân khu 1 dự án Nam Long Cần Thơ vào quý 1 2022

### 3. TRIỂN VỌNG NLG

#### **Tăng cường vốn nhờ phát hành cổ phiếu và trái phiếu**

Ngày 6/9 vừa qua, NLG đã thông qua mức giá trong đợt phát hành 60 triệu cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho một số tổ chức, nhà đầu tư là 33.500 đồng/cổ phiếu, dự kiến huy động được 2.010 tỷ đồng. Số tiền thu về sẽ chi góp vốn vào công ty con để đơn vị này nhận chuyển nhượng dự án Nam Long Hải Phòng, đồng thời chi tài trợ một phần vốn đầu tư dự án Akari.

NLG vừa thông qua kế hoạch huy động 950 tỷ đồng thông qua phát hành trái phiếu riêng lẻ. Số tiền thu được sẽ dùng để thực hiện thanh toán cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai từ đối tác.

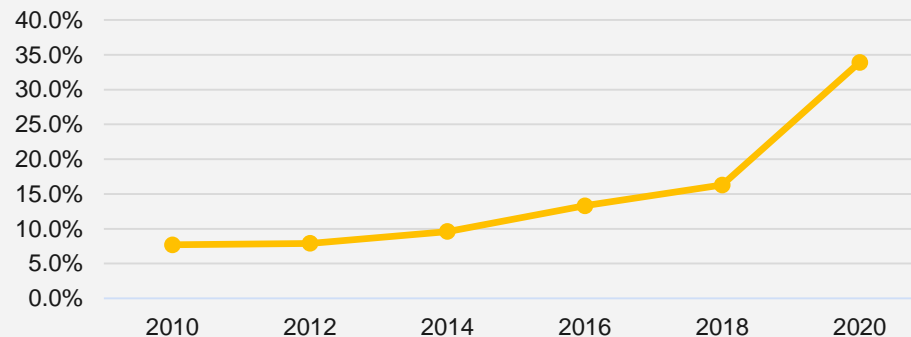
### 3. TRIỂN VỌNG NLG

#### Nhu cầu BĐS vẫn còn rất lớn trong dài hạn

Tốc độ đô thị hoá tăng nhanh, đặc biệt là tại các thành phố như TPHCM, Hà Nội, Bình Dương, Đồng Nai, Hải Phòng. Tỷ lệ đô thị hoá cả nước đã tăng nhanh từ 30,5% năm 2010 lên khoảng 40% năm 2020. Tuy nhiên, tỷ lệ đô thị hóa nước ta còn thấp so với mức trung bình của các nước trong khu vực ASEAN và bình quân của thế giới nên tiềm năng của ngành BĐS vẫn còn rất lớn.

Sự gia tăng mạnh mẽ của tầng lớp trung lưu sẽ mang đến những đổi thay với cả thị trường bất động sản. Có đến 80% căn hộ mới ở Việt Nam được mua bởi những người tiêu dùng thuộc tầng lớp trung lưu mới nổi. Việt Nam ở nhóm các nước tăng số người thuộc tầng lớp trung lưu nhanh nhất thế giới. Dự báo đến 2030 sẽ có thêm 23.2 triệu người ra nhập tầng lớp này.

Tỷ lệ tầng lớp trung lưu/dân số tại Việt Nam



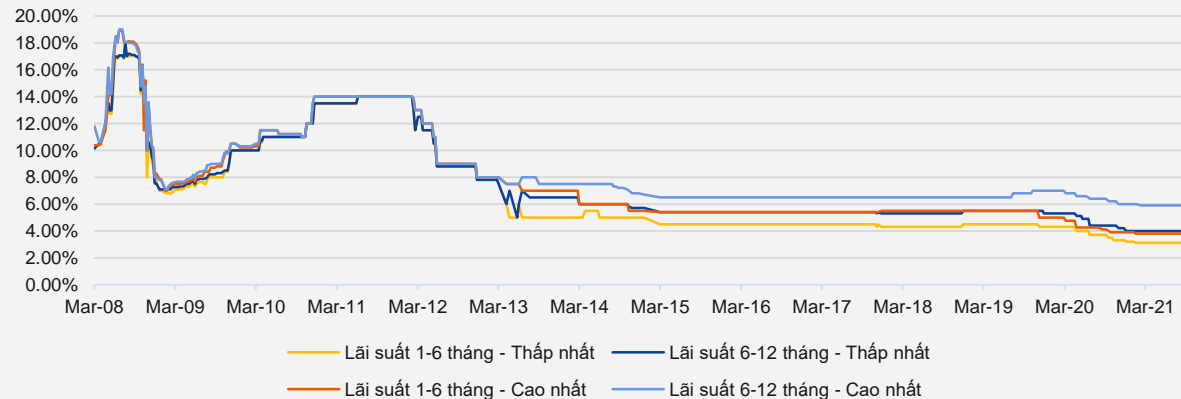
### 3. TRIỂN VỌNG NLG

#### Lãi suất thấp nhất lịch sử - tiềm năng tăng trưởng ngành bất động sản trong trung hạn

Lãi suất huy động ở các ngân hàng hiện đang ở mức thấp nhất lịch sử vài chục năm, nên dòng tiền tất nhiên phải đổ vào các kênh đầu tư khác như chứng khoán, BĐS. Lãi suất huy động giảm khoảng 1,5-2,5%/năm trong hơn 1 năm qua. Hiện lãi suất huy động kỳ hạn 1 tháng tại nhiều ngân hàng chỉ ở mức 3,1-3,3%/năm, thấp nhất trong 10 năm trở lại đây.

Chính sách tiền tệ nới lỏng đã phần nào giúp các kênh đầu tư tăng trưởng tích cực, trong đó thị trường bất động sản được hưởng lợi khá lớn. Lãi suất vay mua nhà đang ở mức thấp nhất trong vòng 10 năm qua. Trong tháng 8/2021, nhiều ngân hàng có động thái giảm lãi suất cho vay mua nhà với mức giảm trung bình khoảng 1% nhằm hỗ trợ nhóm khách hàng gặp khó khăn do dịch Covid-19.

Lãi suất tiền gửi tại các ngân hàng từ năm 2008 (%)



### 3. TRIỂN VỌNG NLG

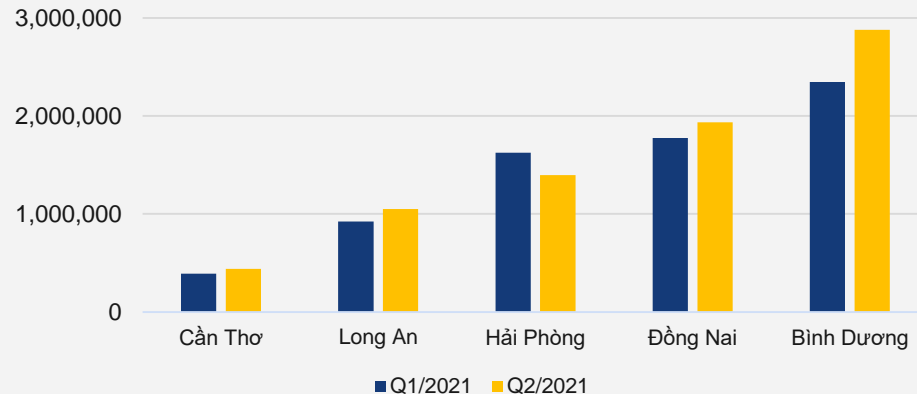
#### Xu hướng đầu tư vào bất động sản vùng ven tăng cao

Khi đất tại các thành phố lớn như TPHCM, Hà Nội ngày càng khan hiếm và đắt đỏ thì người dân đang dần chuyển sang các đô thị vùng ven để tìm kiếm không gian sống mới.

Tính đến cuối quý 1/2021, lượng quan tâm tới các khu vực tiêu biểu như: Hải Phòng tăng 84%, Đồng Nai tăng 18%, Long An tăng 57% so với cùng kỳ năm ngoái.

Sở hữu quỹ đất tại vùng ven TPHCM như huyện Bình Chánh (dự án KĐT Mizuki Park) cũng như các tỉnh thành Long An, Đồng Nai, Cần Thơ, Hải Phòng, Bình Dương sẽ là lợi thế để NLG đón đầu xu hướng này.

Chỉ số mức độ quan tâm với các thị trường BĐS



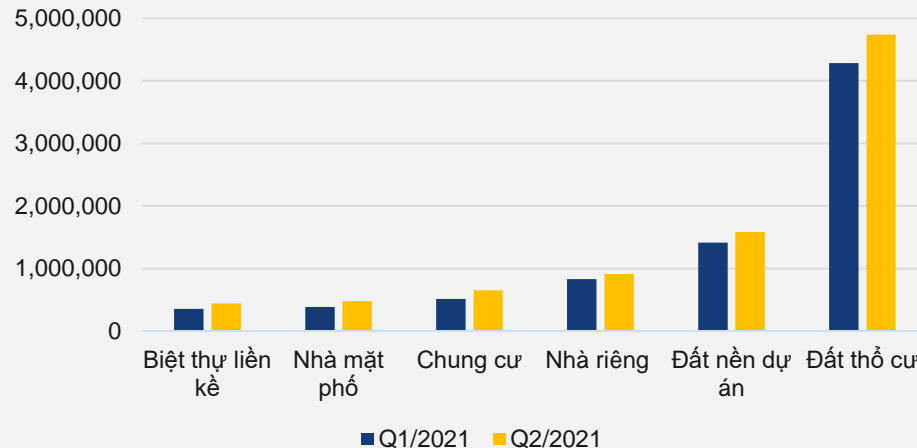
### 3. TRIỂN VỌNG NLG

#### Giá bất động sản vẫn có xu hướng tăng

Ảnh hưởng của dịch Covid-19 khiến nhu cầu tiêu dùng của xã hội giảm, nhưng nhu cầu đầu tư BĐS vẫn tăng do các kênh đầu tư khác tiềm ẩn nhiều rủi ro và kém hiệu quả trong bối cảnh hiện tại. Nguồn cung khan hiếm trong đại dịch đã đẩy giá nhà tăng cao.

Tháng 8/2021, chỉ số giá chung cư tại Tp.HCM tăng 9% so với cùng kỳ. Giá nhà phố lẻ vẫn tăng trung bình 12-17% so với cùng kỳ trong vòng 18 tháng qua.

Chỉ số mức độ quan tâm các loại hình BĐS miền Nam



## 4. RỦI RO

### **Lợi nhuận quý 3 có thể thấp do giãn cách xã hội các tỉnh phía Nam**

Việc giãn cách xã hội của 19 tỉnh miền nam kể từ giữa tháng 7 có thể ảnh hưởng xấu đến doanh thu và lợi nhuận của công ty. Tuy nhiên, lợi nhuận quý 3/2020 cũng rất thấp, thấp hơn 80% so với cùng kỳ do kế hoạch mở bán dự án bị ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19. Vậy nên, NLG vẫn có thể có mức tăng trưởng dương trong quý 3/2021.

### **Khó khăn trong việc dự đoán lợi nhuận hàng quý của doanh nghiệp bất động sản**

Việc đoán định doanh thu, lợi nhuận theo quý của một doanh nghiệp bất động sản là rất khó khăn bởi họ ghi nhận doanh thu, lợi nhuận khi bàn giao nhà cho khách hàng. Thời điểm bàn giao nhà của doanh nghiệp lại phụ thuộc vào: (1) Tiến độ thực hiện dự án, (2) Kế hoạch bàn giao của ban lãnh đạo.





### **Trụ sở chính**

Tầng 9, tòa tháp Đông, Lotte Center  
Hà Nội, số 54 Liễu Giai, phường  
Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

### **Chi nhánh Hồ Chí Minh**

Lầu 3, tòa nhà Paxsky, Số 123  
Nguyễn Đình Chiểu, Phường  
Võ Thị Sáu, Quận 3, HCM

Hotline: 0283.838.5917

Fax: 0283.620.0887

## **TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH**

Báo cáo này thuộc sở hữu của NHSV. Mọi hành vi sao chép, in ấn khi không có sự cho phép của NHSV đều bị nghiêm cấm. Báo cáo này không nên được coi là một lời đề nghị giao dịch mua bán bất kỳ cổ phiếu nào. Mặc dù những thông tin, dự báo và nhận định trong báo cáo này được dựa trên các nguồn thông tin đáng tin cậy, NHSV không thể khẳng định sự chính xác và hoàn thiện của các nguồn thông tin này. NHSV sẽ không chịu trách nhiệm trước bất kỳ thiệt hại, mất mát nào đến từ việc sử dụng bất kỳ thông tin, nhận định nào đến từ báo cáo này.