CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Mã CK: NLG Sàn: HSX/Việt Nam Ngành: Bất Động Sản

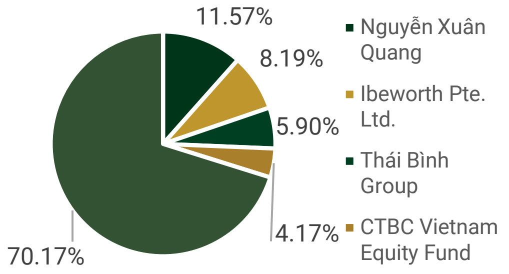
TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

MUA [24%]	*Ngày cập nhật: 26/09/2023*
Giá hợp lý	*40,900 VND*
Giá hiện tại	*32,900 VND*

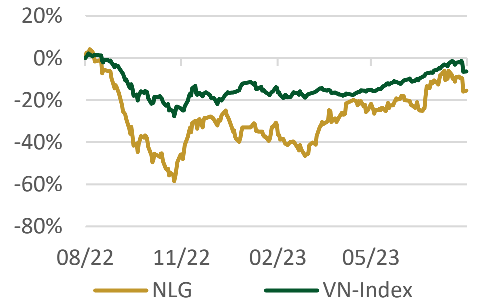
THÔNG TIN CỔ PHIẾU

CP đang lưu hành (triệu)	384
Free float (triệu)	249
Vốn hóa (tỷ VND)	12,674
KL GDTB 3 tháng (cổ phiếu)	3.43 triệu
Sở hữu nước ngoài (%)	41.5%
Ngày niêm yết đầu tiên	08/04/2013

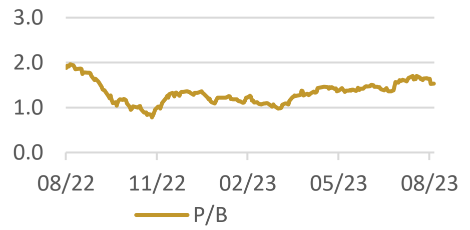
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU SO VỚI INDEX



LỊCH SỬ ĐỊNH GIÁ



Kết quả kinh doanh:

Trong Q2/23, NLG ghi nhận doanh thu thuần đạt 953 tỷ đồng (-23% YoY) và LNST của cổ đông công ty mẹ đạt 121 tỷ đồng (+9% YoY). Kết quả khả quan đến từ việc bàn giao dự án Southgate và dự án liên doanh Mizuki Park. Trong 6 tháng đầu năm 2023, NLG đạt 1,188 tỷ đồng doanh thu thuần (-35% YoY) và 128 tỷ đồng (+15% YoY) lợi nhuận sau thuế, hoàn thành lần lượt 9.2% kế hoạch doanh và hơn 22% kế hoạch lợi nhuận năm 2023 do sự ảm đạm của thị trường bất động sản.

Dự phóng:

Trong 6 tháng cuối năm 2023, NLG sẽ được đẩy nhanh bàn giao tại các dự án trọng điểm như Izumi (169 ha, Đồng Nai), Southgate (165 ha, Long An), Mizuki (22 ha, TP.HCM). Ngoài ra, NLG sẽ ghi nhận thu nhập tài chính từ việc thoái vốn của Paragon (25%) và bán đất thương mại tại dự án Kikyo Residence trong nửa cuối năm 2023. Năm 2023, chúng tôi dự báo doanh thu của NLG sẽ đạt 4,617 tỷ đồng (+6.5% YoY), lợi nhuận công ty đạt 642 tỷ đồng (+15.5% YoY).

Điểm nhấn đầu tư:

NLG là một trong những công ty bất động sản niêm yết sở hữu quỹ đất lớn nhất với hơn 680 ha tại TP.HCM, Đồng Nai, Long An và Hải Phòng. Hiện nay, NLG tập trung phát triển các dự án nhà ở phân khúc “vừa túi tiền” nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở thật của thị trường bất động sản.

Bên cạnh đó, nhờ vào cơ cấu vốn an toàn cùng với sự hỗ trợ tài chính từ đối tác Nhật Bản, NLG có thể tiếp tục triển khai các dự án đầu tư mới để duy trì đà tăng trưởng trong tương lai. Tính đến 1H23, tỷ lệ nợ vay/vốn chủ sở hữu của NLG là 39%, là một trong những doanh nghiệp có tỷ lệ đòn bẩy tài chính thấp nhất ngành BĐS.

Dự án Mizuki Park (26.4ha) tại huyện Bình Chánh, dự án Akari City (8.4ha) tại quận Bình Tân, dự án Waterpoint (355ha) tại tỉnh Long An, dự án Izumi (170 ha) tại Đồng Nai và dự án Cần Thơ 43ha được kỳ vọng sẽ đem lại lợi nhuận đáng kể cho NLG trong thời gian sắp tới.

Định giá & khuyến nghị:

Chúng tôi sử dụng phương pháp NAV để xác định giá trị thực cổ phiếu NLG, giá trị hợp lý cho mỗi cổ phiếu là 40,900 đồng. Mức giá hợp lý này cao hơn 24% so với mức giá giao dịch chốt ngày 26/09/2023. Vì vậy, chúng tôi khuyến nghị MUA đối với cổ phiếu NLG.

Rủi ro:

(1) Rủi ro chu kỳ ngành BĐS, (2) Rủi ro luật pháp, (3) Rủi ro hàng tồn kho

Chỉ số tài chính	2019A	2020A	2021A	2022A	2023F
Doanh thu thuần (tỷ VND)	2,546	2,217	5,205	4,339	4,617
LNST (tỷ VND)	960	835	1,070	556	642
EPS (VND)	3,923	2,929	3,099	1,452	1,677
Tăng trưởng EPS (%)	28%	-25%	6%	-9%	15%
Giá trị sổ sách (VND)	24,827	24,414	23,318	23,740	26,898
P/E	6.63	10.08	12.66	20.7	22.9
P/B	1.03	1.21	1.46	1.29	1.43
Cổ tức (VND)	500	500	619	558	500