



# CTCP Đầu tư Nam Long (HOSE: NLG)

CTCP CHỨNG KHOÁN SMART INVEST (AAS) - BÁO CÁO THỰC HIỆN BỞI TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU VÀ PHÂN TÍCH

# CHU KỲ LỢI NHUẬN CỦA NGÀNH BĐS



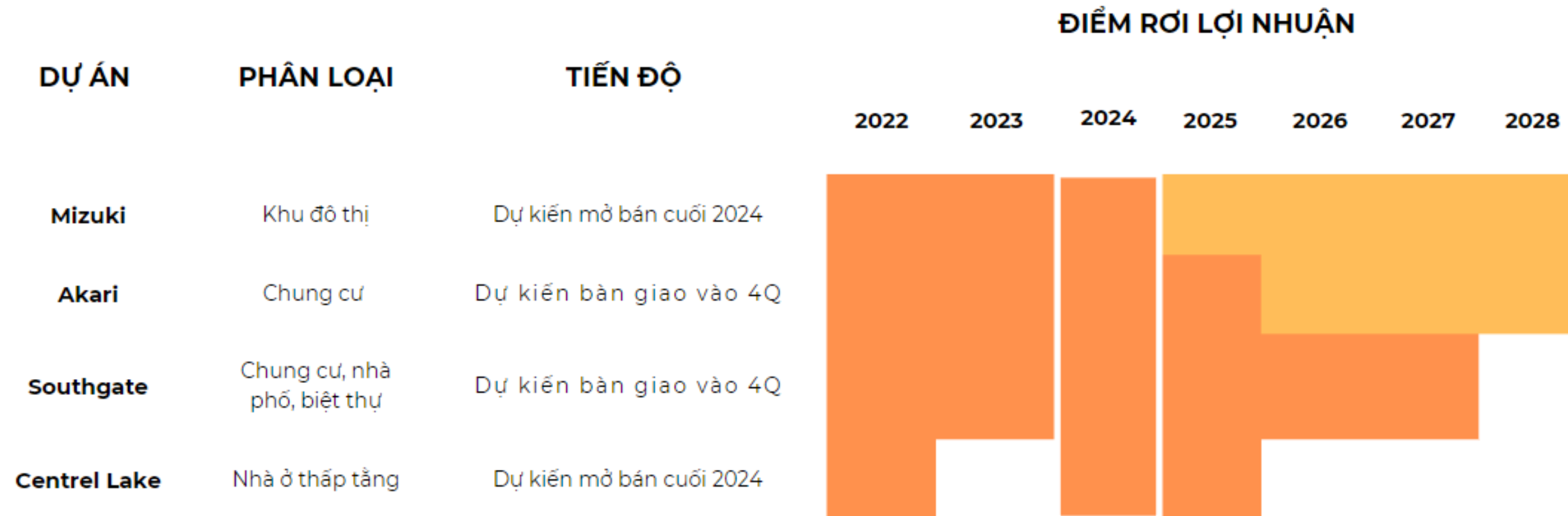
# CÁC DỰ ÁN CỦA NAM LONG

DỰ ÁN	PHÂN LOẠI	TIẾN ĐỘ	ĐIỂM RƠI LỢI NHUẬN						
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mizuki	Khu đô thị	Dự kiến mở bán cuối 2024	■	■	■	■	■	■	■
Akari	Chung cư	Dự kiến bàn giao vào 4Q	■	■	■	■	■	■	■
Southgate	Chung cư, nhà phố, biệt thự	Dự kiến bàn giao vào 4Q	■	■	■	■	■	■	■
Centrel Lake	Nhà ở thấp tầng	Dự kiến mở bán cuối 2024	■	■	■	■	■	■	■
VSIP Hai Phong	KCN	Dự kiến triển khai 2025	■	■	■	■	■	■	■
Paragon Đại Phước	Nhà phố, biệt thự, villa	Đang mở bán	■	■	■	■	■	■	■
Izumi	Khu đô thị	Hoàn thiện thủ tục pháp lý	■	■	■	■	■	■	■
Waterpoint.2	Khu đô thị	Chờ triển khai giai đoạn 2	■	■	■	■	■	■	■

# LỢI NHUẬN NỬA CUỐI 2024

## Điểm rơi lợi nhuận

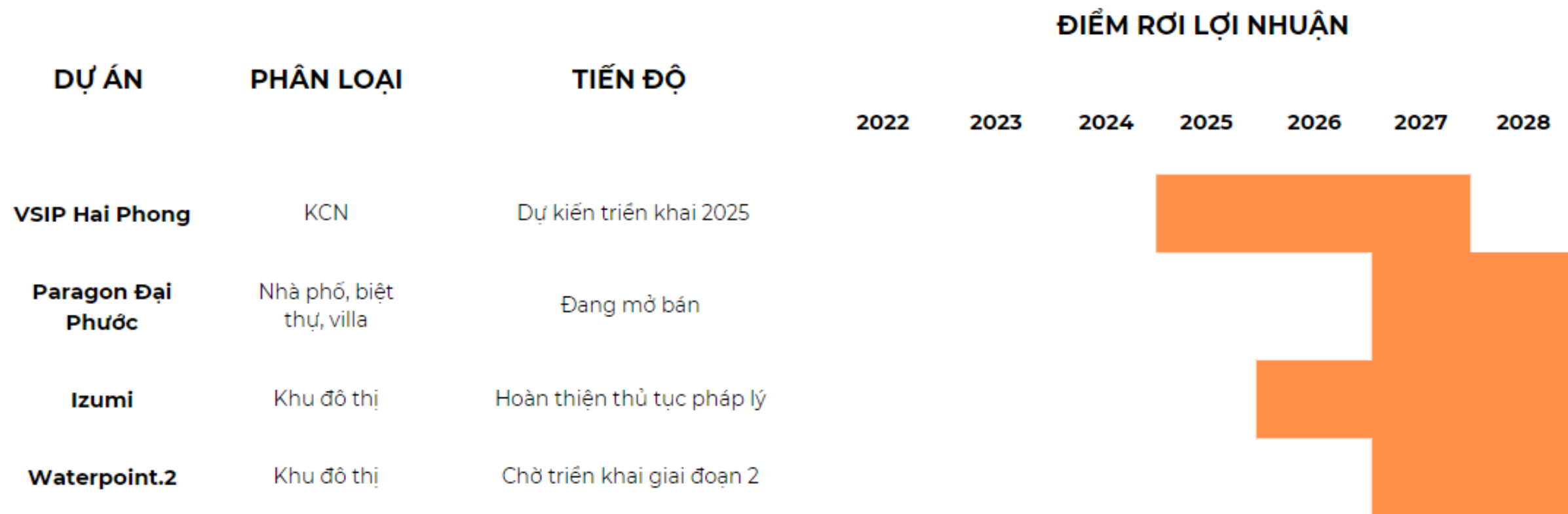
- o Doanh thu sẽ tập trung vào nửa cuối năm 2024 đến từ việc bàn giao Akari giai đoạn 2, Central Lake Cần Thơ, Southgate và một phần nhỏ của Izumi, chủ yếu là Quý 4 với Akari. Trong năm 2025 sẽ chủ yếu đến từ Izumi và Southgate.
- o Đồng thời doanh số pre-sales sẽ chủ yếu từ Akari giai đoạn 3, Southgate và các sản phẩm lẻ khác. Doanh nghiệp cũng đang tập trung vào phân khúc Ehome do có sức hấp thụ tốt ở thời điểm hiện tại.



# KHỐI LƯỢNG BACKLOG LỚN

## Còn nhiều dự án gối đầu

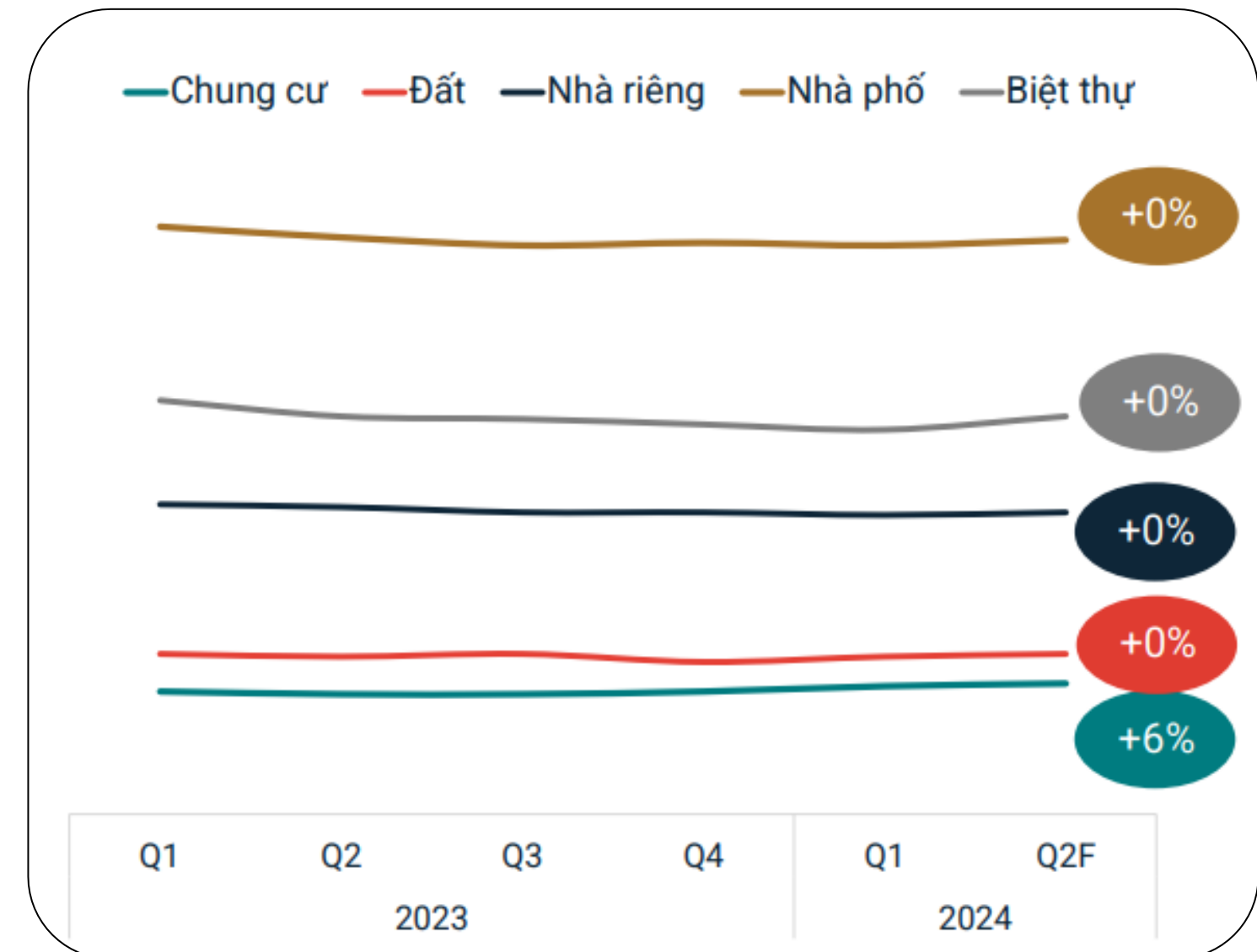
- VSIP Hải Phòng hoàn thiện 1:500, dự kiến triển khai vào năm 2025. Paragon Đại Phước đã thoái 50% cho đối tác Nhật, dự kiến triển khai vào năm 2026. Waterpoint giai đoạn 2 thì vẫn đang thực hiện điều chỉnh kế hoạch chi tiết. Chủ lực giai đoạn tới sẽ là Izumi và Southgate khi thị trường bắt đầu hấp thụ được sản phẩm đa dạng của NLG.
- Doanh thu, lợi nhuận, và cả biên lợi nhuận giai đoạn 2025-2027 dự kiến sẽ cao hơn trung bình 20% so với giai đoạn 2021-2024 do sản phẩm dồi dào và đa dạng.



# DANH MỤC ĐA DẠNG CỦA NLG

## Đa dạng phân khúc

- Sản phẩm của Nam Long tập trung ở khu vực phía Nam, tuy nhiên giá BĐS ở khu vực này chưa “giã đông” như ở khu vực miền Bắc, khi chung cư là loại hình được săn đón nhất, ở HN đã tăng trung bình 31% thì con số này chỉ là 6% đối với TP.HCM. Vấn đề nằm nhiều ở pháp lý do mức độ quan tâm của người dân miền Nam đối với BĐS vẫn rất lớn.
- Hiện tại NLG tập trung nhiều vào mảng Ehomes. Tuy biên lợi nhuận đem lại thấp hơn các BDS khác nhưng đang có mức độ hấp thụ tốt nhất.
- Với danh mục đầy đủ như nhà phố, thấp tầng, biệt thự, grand villa, chưa kể vẫn tiếp tục mở rộng quỹ đất. Dự kiến từ 2026 sẽ là thời điểm thuận lợi khi thị trường BĐS sẽ ấm trở lại ở toàn bộ các phân khúc.

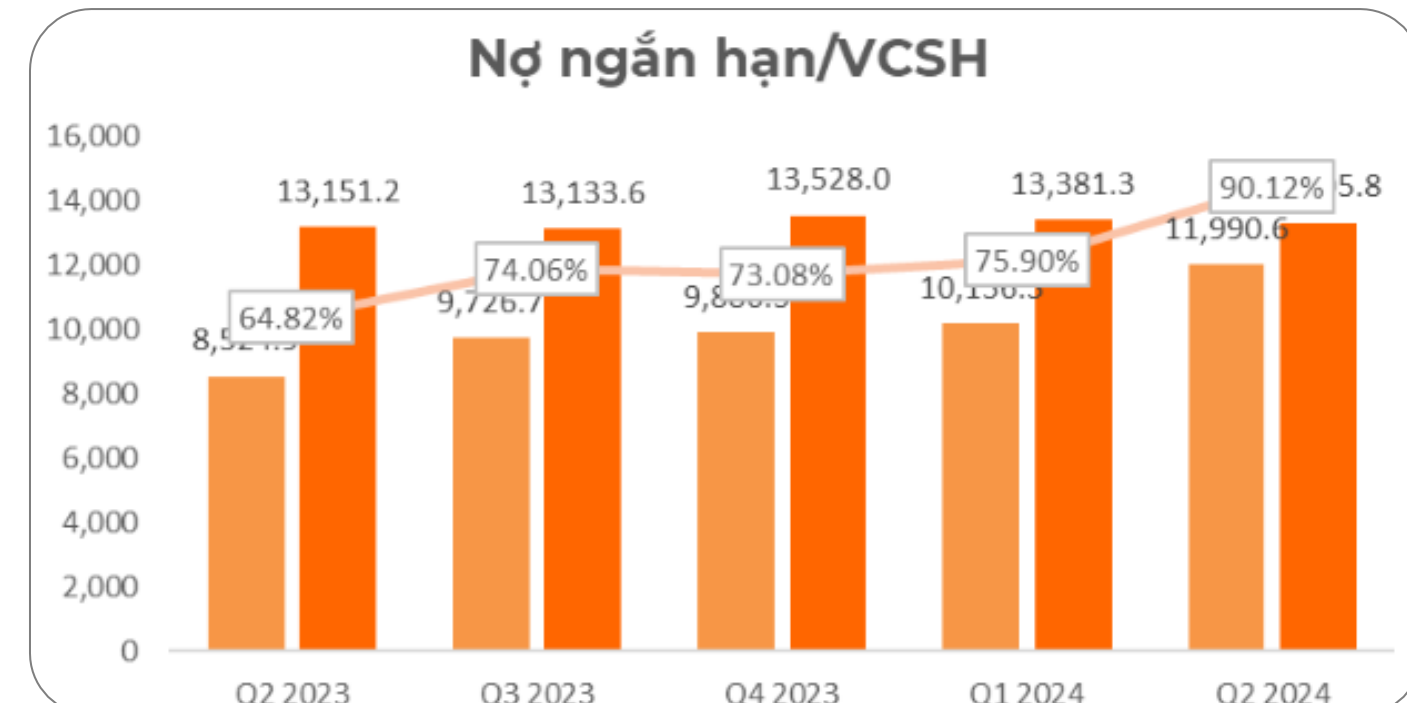
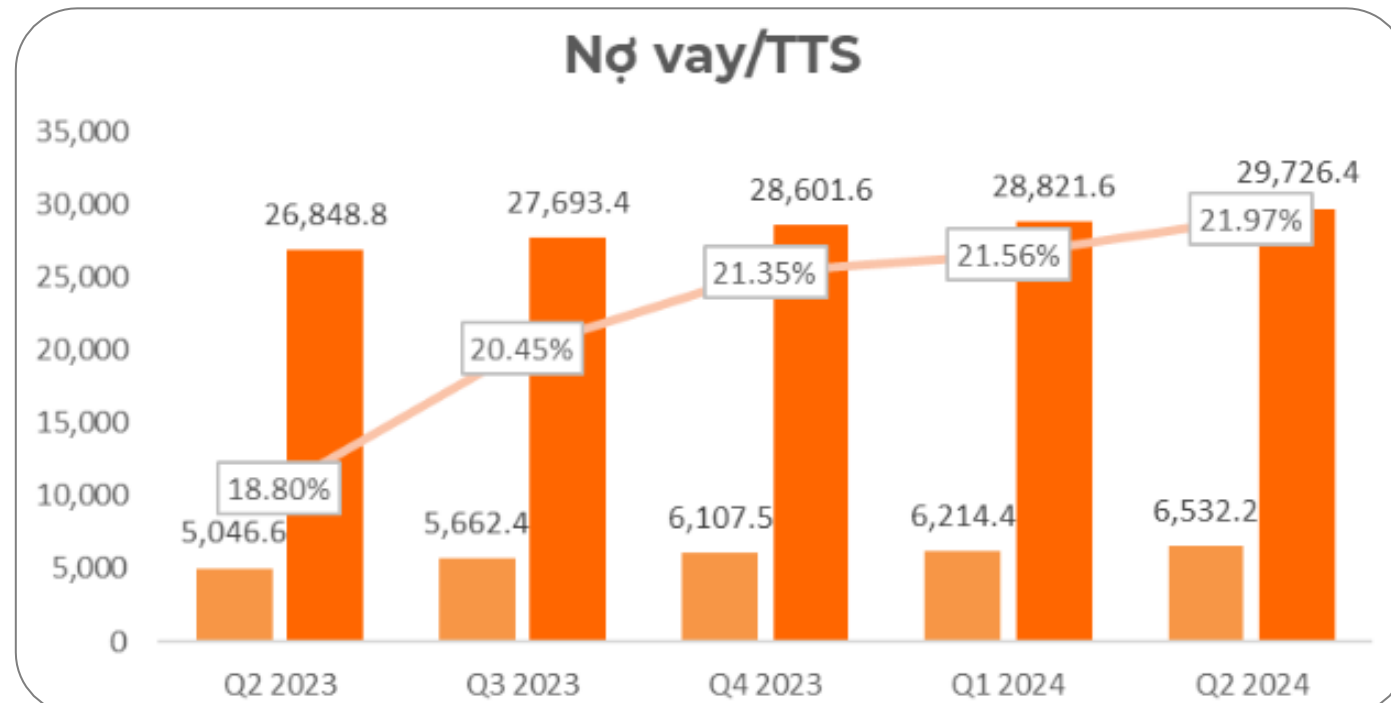


Biến động giá rao bán các loại hình tại TP.HCM (2Q24 so với 1Q23) - batdongsan.com

# ÁP LỰC ĐÒN BẨY TÀI CHÍNH

## Áp lực hiện hữu

- Nợ vay đặc biệt tăng mạnh những quý gần đây, được giải thích bởi doanh nghiệp tăng cường giải phóng mặt bằng và đóng tiền sử dụng đất, để “tận dụng” trước khi áp dụng giá đất mới theo Luật đất đai bổ sung.
- Các chỉ số về mặt đòn bẩy hiện tại tương đối cao, tuy nhiên vẫn dưới mức trung bình ngành (một phần do liên kết với các đối tác). Cấu trúc an toàn vốn khoảng 55% so với trung bình ngành là 75-80%. Nhìn chung áp lực đòn bẩy là hiện hữu, nhưng vẫn nằm trong tầm an toàn của doanh nghiệp.



# ĐỊNH GIÁ & KHUYẾN NGHỊ

## Dự phóng

- Nửa cuối 2024 sẽ có nguồn doanh thu lớn chủ yếu tới từ các dự án Akari, Southgate. Các dự án cũ với giai đoạn mới vẫn đang liên tục được triển khai, gởi đầu để đảm bảo dòng tiền cho doanh nghiệp trong 1-2 năm tới.
- Danh mục BĐS đa dạng và đã liên tục triển khai các dự án lớn như khu đô thị để cung ứng ra thị trường từ 2026.
- Rủi ro: Thị trường BĐS miền Nam kém sôi động, gặp căng thẳng do các sản phẩm bán ra không được hấp thụ, áp lực khả năng thanh toán của doanh nghiệp.

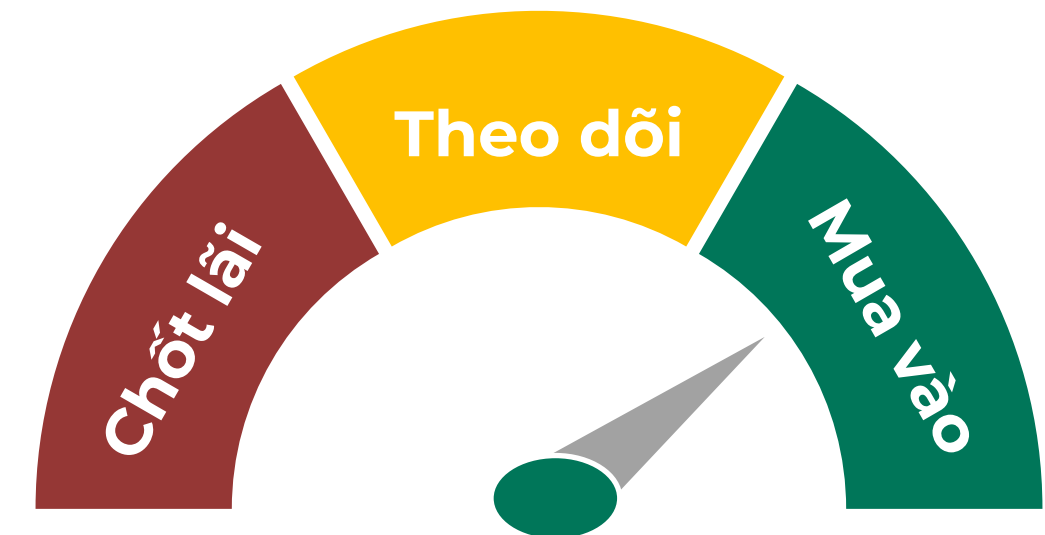
**AAS khuyến nghị MUA VÀO đối với cổ phiếu NLG cho mục tiêu dài hạn. Chúng tôi định giá cổ phiếu có giá trị bình quân là 48.600 VNĐ/CP, cao hơn 16% so với mức giá 41.800 đóng cửa ngày 20/9/2023**

AAS Research đưa ra khuyến nghị

**MUA VÀO**

đối với cổ phiếu NLG

**GIÁ MỤC TIÊU: 48.600VNĐ/CP**







## CTCP CHỨNG KHOÁN SMART INVEST (AAS)

 <https://www.aas.com.vn>

 Tổng đài: 1900 1811

 [trungtamcskh@aas.com.vn](mailto:trungtamcskh@aas.com.vn)

Mở tài khoản ngay

