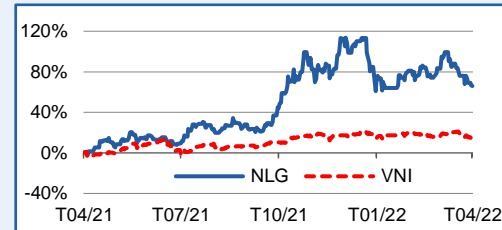




## CTCP Đầu tư Nam Long (NLG)

## Báo cáo ĐHCĐ

Ngành	BDS	2021	2022F	2023F	2024F	
Ngày báo cáo	25/04/2022	Tăng trưởng DT	134,8%	1,5%	38,0%	51,7%
Giá hiện tại	42.150VND	Tăng trưởng EPS	10,9%	6,3%	15,0%	13,3%
Giá mục tiêu*	60.000VND	TT LNST sau CĐTS	28,3%	20,6%	15,0%	13,3%
TL tăng	+42,3%	Biên LN gộp	34,2%	47,8%	43,1%	43,0%
Lợi suất cổ tức	2,1%	Biên LN ròng	20,6%	24,4%	20,4%	15,2%
Tổng mức sinh lời	+44,4%	P/B	1,8x	1,6x	1,5x	1,3x
KN gần nhất*	PHTT	P/E	14,1x	13,3x	11,6x	10,2x



		NLG	Peers	VNI	
GT vốn hóa	701,8tr USD				
Room KN	120,7tr USD	P/E (trượt)	24,3x	24,1x	14,7x
GTGD/ngày (30n)	11,5tr USD	P/B (hiện tại)	1,8x	3,3x	2,3x
Cổ phần Nhà nước	0,0%	Nợ ròng/CSH	1,4%	13,1%	N/A
SL cổ phiếu lưu hành	382,9 tr	ROE	9,2%	15,8%	15,7%
Pha loãng	382,9 tr	ROA	5,3%	7,7%	2,6%

\* Cập nhật ngày 03/03/2022

### Tổng quan công ty

NLG là chủ đầu tư BĐS với 30 năm kinh nghiệm. Sau khi xây dựng vị thế vững chắc là chủ đầu tư BĐS phân khúc vừa túi tiền hàng đầu ở TPHCM, NLG đã đang chuyển hướng sang căn hộ trung cấp và nhà phố/biệt thự tại TP. HCM, Hải Phòng, Đồng Nai và Long An.

Phạm Minh Đức  
Chuyên viên

## Kế hoạch doanh số bán hàng tăng trưởng mạnh trong năm 2022

Lưu Bích Hồng  
Trưởng phòng Cao cấp

- Chúng tôi đã tham dự cuộc họp ĐHCĐ của CTCP Đầu tư Nam Long (NLG) vào ngày 23/4.
- Các cổ đông đã thông qua kế hoạch năm 2022 của ban lãnh đạo với doanh thu đạt 7,15 nghìn tỷ đồng (+37% YoY - cao hơn 35% so với dự báo của chúng tôi) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 1,21 nghìn tỷ đồng (+13% YoY). Kế hoạch lợi nhuận này thấp hơn 7% so với dự báo của chúng tôi cho LNST sau lợi ích CĐTS năm 2022 là 1,29 nghìn tỷ đồng (+21% YoY).
- Cổ đông đã thông qua kế hoạch chia cổ tức cho năm tài chính 2021 bao gồm tổng giá trị cổ tức tiền mặt là 428 tỷ đồng. 214 tỷ đồng đã được thanh toán vào tháng 12/2021, trong khi phần còn lại (tương đương 560 đồng/CP) dự kiến sẽ được trả vào quý 2/2022.
- Cổ đông cũng đã thông qua kế hoạch chia cổ tức cho năm tài chính 2022 trị giá 383 tỷ đồng - tương đương 1.000 đồng/CP (lợi suất 2,2%). 500 đồng/CP dự kiến sẽ được trả vào tháng 12/2022, trong khi phần còn lại dự kiến sẽ được thanh toán sau ĐHCĐ của công ty vào năm 2023.
- Cổ đông đã thông qua kế hoạch phát hành ESOP tối đa 1,49 triệu cổ phiếu (tương đương 0,4% số cổ phiếu đang lưu hành) vào năm 2022 với thời gian hạn chế giao dịch là 1 năm.

**Ban lãnh đạo đặt kế hoạch bán hàng mạnh trong năm 2022.** Ban lãnh đạo đặt mục tiêu tổng giá trị hợp đồng bán hàng năm 2022 đạt 23,4 nghìn tỷ đồng với sự đóng góp từ các dự án Izumi City, Southgate, Mizuki Park Giai đoạn 2, Akari City Giai đoạn 2, Cần Thơ, Hải Phòng và Paragon Đại Phước. Con số này cao hơn 140% so với dự báo của chúng tôi cho tổng giá trị hợp đồng bán hàng năm 2022 là 9,7 nghìn tỷ đồng (+9% so với mức 8,8 nghìn tỷ đồng ghi nhận trong KQKD năm 2021 sau điều chỉnh). Chúng tôi lưu ý rằng kế hoạch giá trị hợp đồng bán hàng của công ty cho Izumi City và Mizuki Park cao hơn so với dự báo của chúng tôi; ngoài ra, chúng tôi cho rằng Paragon Đại Phước sẽ không bắt đầu mở bán trong năm nay. NLG ghi nhận tổng giá trị hợp đồng bán hàng đạt 2,8 nghìn tỷ đồng (hoàn thành 29% dự báo cả năm của chúng tôi) trong quý 1/2022 với sự đóng góp từ các dự án Southgate, Mizuki Park Giai đoạn 2, Akari City Giai đoạn 2 và Cần Thơ.

**Ban lãnh đạo đặt kế hoạch lợi nhuận lần lượt tăng 13% và 66% trong năm 2022 và 2023.** Các cổ đông đã thông qua kế hoạch năm 2022 của ban lãnh đạo với LNST sau lợi ích CĐTS đạt 1,21 nghìn tỷ đồng (+13% YoY), thấp hơn 7% so với dự báo của chúng tôi. Ngoài ra, ban lãnh đạo tin tưởng NLG có thể đạt được mức tăng trưởng lợi nhuận mạnh vào năm 2023 nhờ vào doanh số bán hàng tăng mạnh vào năm 2021 và kỳ vọng cao về doanh số bán hàng vào năm 2022. Ban lãnh đạo đặt kế hoạch cho năm 2023 gồm doanh thu đạt 13,8 nghìn tỷ đồng (+93% so với kế hoạch năm 2022) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 2,0 nghìn tỷ đồng (+66% so với kế hoạch năm 2022), chủ yếu được thúc đẩy bởi việc bàn giao của tất cả các dự án trọng điểm. Kế hoạch lợi nhuận năm 2023 cao hơn 34% so với dự báo LNST sau lợi ích CĐTS năm 2023 của chúng tôi là 1,5 nghìn tỷ đồng.

## Xác nhận của chuyên viên phân tích

Tôi, Phạm Minh Đức, xác nhận rằng những quan điểm được trình bày trong báo cáo này phản ánh đúng quan điểm cá nhân của chúng tôi về công ty này. Chúng tôi cũng xác nhận rằng không có phần thù lao nào của chúng tôi đã, đang, hoặc sẽ trực tiếp hay gián tiếp có liên quan đến các khuyến nghị hay quan điểm thể hiện trong báo cáo này. Các chuyên viên phân tích nghiên cứu phụ trách các báo cáo này nhận được thù lao dựa trên nhiều yếu tố khác nhau, bao gồm chất lượng, tính chính xác của nghiên cứu, và doanh thu của công ty, trong đó bao gồm doanh thu từ các đơn vị kinh doanh khác như bộ phận Môi giới tổ chức, hoặc Tư vấn doanh nghiệp.

### Phương pháp định giá và Hệ thống khuyến nghị của VCSC

**Nội dung chính trong hệ thống khuyến nghị:** Khuyến nghị được đưa ra dựa trên mức tăng/giảm tuyệt đối của giá cổ phiếu để đạt đến giá mục tiêu, được xác định bằng công thức (giá mục tiêu - giá hiện tại)/giá hiện tại và không liên quan đến hoạt động thị trường. Công thức này được áp dụng từ ngày 1/1/2014.

Các khuyến nghị	Định nghĩa
MUA	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ trên 20%
KHẢ QUAN	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ dương từ 10%-20%
PHÙ HỢP THỊ TRƯỜNG	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ dao động giữa âm 10% và dương 10%
KÉM KHẢ QUAN	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ âm từ 10-20%
BÁN	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ âm trên 20%
KHÔNG ĐÁNH GIÁ	Bộ phận nghiên cứu đang hoặc có thể sẽ nghiên cứu cổ phiếu này nhưng không đưa ra khuyến nghị hay giá mục tiêu vì lý do tự nguyện hoặc chỉ để tuân thủ các quy định của luật và/hoặc chính sách công ty trong trường hợp nhất định, bao gồm khi VCSC đang thực hiện dịch vụ tư vấn trong giao dịch sáp nhập hoặc chiến lược có liên quan đến công ty đó.
KHUYẾN NGHỊ TẠM HOÃN	Hình thức đánh giá này xảy ra khi chưa có đầy đủ thông tin cơ sở để xác định khuyến nghị đầu tư hoặc giá mục tiêu. Khuyến nghị đầu tư hoặc giá mục tiêu trước đó, nếu có, không còn hiệu lực đối với cổ phiếu này.

Trừ khi có khuyến cáo khác, những khuyến nghị đầu tư chỉ có giá trị trong vòng 12 tháng. Những biến động giá trong tương lai có thể làm cho các khuyến nghị tạm thời không khớp với mức chênh lệch giữa giá thị trường của cổ phiếu và giá mục tiêu nên việc việc diễn giải các khuyến nghị đầu tư cần được thực hiện một cách linh hoạt.

**Rủi ro:** Tình hình hoạt động trong quá khứ không nhất thiết sẽ diễn ra tương tự cho các kết quả trong tương lai. Tỷ giá ngoại tệ có thể ảnh hưởng bất lợi đến giá trị, giá hoặc lợi nhuận của bất kỳ chứng khoán hay công cụ tài chính nào có liên quan được nói đến trong báo cáo này. Để được tư vấn đầu tư, thực hiện giao dịch hoặc các yêu cầu khác, khách hàng nên liên hệ với đơn vị đại diện kinh doanh của khu vực để được giải đáp.

## Liên hệ

### CTCP Chứng khoán Bản Việt (VCSC)

www.vcsc.com.vn

#### Trụ sở chính

Tháp tài chính Bitexco, Lầu 15,  
Số 2 Hải Triều, Quận 1, Tp. HCM  
+84 28 3914 3588

#### Phòng giao dịch Nguyễn Huệ

Tòa nhà Vinatex, lầu 1&3,  
Số 10 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. HCM  
+84 28 3914 3588 (417)

#### Phòng giao dịch Đồng Đa

9 Nguyễn Ngọc Doãn,  
Phường Quang Trung, Quận Đống Đa, HN  
+84 24 6262 6999

### Phòng Nghiên cứu và Phân tích

Nghiên cứu & Phân tích: +84 28 3914 3588  
research@vcsc.com.vn

#### Nghân hàng, Chứng khoán và Bảo hiểm

**Ngô Hoàng Long, Phó Giám đốc, ext 123**  
- Ngô Thị Thanh Trúc, Chuyên viên, ext 116  
- Huỳnh Thị Hồng Ngọc, Chuyên viên, ext 138

#### Hàng tiêu dùng

**Hoàng Nam, Trưởng phòng, ext 124**  
- Đào Danh Long Hà, Chuyên viên cao cấp, ext 194  
- Huỳnh Thu Hà, Chuyên viên, ext 185  
- Phan Hà Gia Huy, Chuyên viên, ext 173

#### Bất động sản và Cơ sở hạ tầng

**Lưu Bích Hồng, Trưởng phòng cao cấp, ext 120**  
- Thái Nhựt Đăng, Chuyên viên cao cấp, ext 149  
- Phạm Minh Đức, Chuyên viên, ext 174

#### Khách hàng cá nhân

**Vũ Minh Đức, Trưởng phòng cao cấp, ext 363**  
- Nguyễn Quốc Nhật Trung, Chuyên viên cao cấp, ext 129  
- Tống Hoàng Trâm Anh, Chuyên viên, ext 363  
- Bùi Thu Hà, Chuyên viên, ext 364

### Khối môi giới và Giao dịch Chứng khoán

#### Tuan Nhan

**Giám đốc điều hành**  
**Khối môi giới và Giao dịch Chứng**  
**khoán – Khách hàng tổ chức**  
+84 28 3914 3588, ext 107  
tuan.nhan@vcsc.com.vn

#### Châu Thiên Trúc Quỳnh

**Giám đốc điều hành**  
**Khối Môi giới trong nước**  
+84 28 3914 3588, ext 222  
quynh.chau@vcsc.com.vn

#### Nguyễn Quốc Dũng

**Giám đốc**  
**Giao dịch Chứng khoán -**  
**Khách hàng tổ chức**  
+84 28 3914 3588, ext 136  
dung.nguyen@vcsc.com.vn

#### Chi nhánh Hà Nội

109 Trần Hưng Đạo  
Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội  
+84 24 6262 6999

#### Phòng giao dịch Nguyễn Công Trứ

Lầu 6B, 236 - 238 Nguyễn Công Trứ,  
Quận 1, Tp. HCM  
+84 28 3914 3588 (400)

#### Phòng giao dịch ABS

Tòa nhà Sailing, lầu 8, 111A Pasteur,  
Quận 1, Tp. HCM  
+84 28 3914 3588 (403)

#### Alastair Macdonald, Giám đốc điều hành, ext 105

alastair.macdonald@vcsc.com.vn

#### Vĩ mô

**Hoàng Thúy Lương, Trưởng phòng, ext 364**  
- Trương Thanh Nguyên, Chuyên viên cao cấp, ext 132

#### Dầu khí và Điện

**Đinh Thị Thùy Dương, Trưởng phòng cao cấp, ext 140**  
- Ngô Thùy Trâm, Trưởng phòng, ext 135  
- Lê Phước Đức, Chuyên viên, ext 196

#### Vật liệu và Công nghiệp

**Nguyễn Thảo Vy, Trưởng phòng, ext 147**  
- Bùi Xuân Vĩnh, Chuyên viên, ext 191

## Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt. Báo cáo này được viết dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt không chịu trách nhiệm về độ chính xác của những thông tin này. Quan điểm, dự báo và những ước lượng 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 Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như các nhà đầu tư cá nhân của Công ty cổ phần chứng khoán Bản Việt và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Quyết định của nhà đầu tư nên dựa vào những sự tư vấn độc lập và thích hợp với tình hình tài chính cũng như mục tiêu đầu tư riêng biệt. Báo cáo này không được phép sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt. Xin vui lòng ghi rõ nguồn trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.