

CTCP Đầu tư Nam Long (HOSE: NLG)



MUA - Giá mục tiêu: 56,100 (+49%)

Điểm nhấn đầu tư

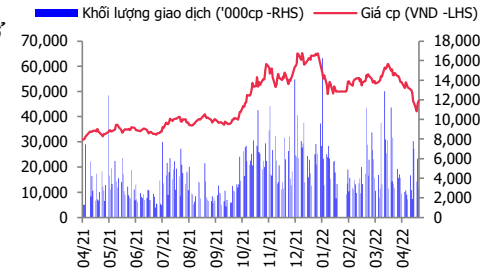
Chúng tôi lập lại khuyến nghị MUA đối với cổ phiếu NLG, với giá mục tiêu 56,100 VND/cổ phiếu (+49%), dựa trên 4 luận điểm chính:

- Định hướng trong 2022-2030** Nam Long trở thành Nhà phát triển Khu đô thị tích hợp với việc triển khai đồng loạt các khu đô thị lớn theo mô hình KĐT Hiện đại ("Modern Township") và đa dạng hóa các phân khúc nhà ở tại các KĐT. Ngoài ra NLG còn mở rộng mảng kinh doanh cốt lõi sang BĐS thương mại, quản lý KĐT và đầu tư hệ sinh thái. Với việc phát triển KĐT tích hợp NLG sẽ có cơ hội triển khai nhiều dòng sản phẩm đa dạng trung – cao cấp ("mid-end, high-end") bên cạnh duy trì dẫn đầu phân khúc "vừa túi tiền" có thị trường bền vững như Ehome/Flora/Valora.
- Chính sách sản phẩm** được phát triển phù hợp, lãi suất tăng có thể gây khó khăn đối với nhà đầu cơ tuy nhiên cụ thể đối với dòng sản phẩm Affordable ("Vừa túi tiền") có thể "xuyên thủng thị trường" kể cả ở những giai đoạn khó khăn như 2011-2013. Bên cạnh đó, **chính sách thanh toán** cũng được xây dựng với các phương án giãn tiến độ thanh toán cho KH và sử dụng vốn/ trả chậm/ ứng vốn trước đối với các đối tác công ty xây dựng VN (lãi suất thấp hơn 5.5-6.5% so với nhà phát triển 9-11%) và các nhà thầu quốc tế. Việc tìm kiếm nguồn vốn giá rẻ khắp thế giới cũng là ưu tiên hàng đầu của NLG.
- Cấu trúc vốn:** Chiến lược gọi vốn ở cấp độ dự án cho phép quay vòng vốn nhanh hơn, dòng vốn quay lại sớm hơn dùng cho việc phát triển quỹ đất trong tương lai. Cấu trúc vốn này cũng cho phép tỷ số Net D/E kiểm soát ở mức lành mạnh.

Rủi ro đầu tư

- Lãi suất tăng mạnh hơn dự kiến:** Lạm phát tăng làm xu hướng lãi suất phải tăng theo gây khó khăn cho cả thị trường, đây là mối quan tâm lớn nhất của NLG và trong bối cảnh đó, NLG cũng chịu tác động từ cả chiều sử dụng vốn của nhà phát triển (cung) và chiều tài chính của người mua nhà (cầu).
- Chi phí xây dựng** có thể tăng cao nếu giá vật liệu, đặc biệt là giá thép (chiếm 12-15% tổng chi phí xây dựng) duy trì ở mức cao trong các năm tới.
- Rủi ro pháp lý:** Yêu cầu từ phía CQQL không phải là siết tín dụng mà là kiểm soát tín dụng BĐS, cơ bản đây không phải là yếu tố mới. Việc kiểm soát này trong ngắn hạn mang tính kỹ thuật, dù có thể sẽ gây ra phản ứng trái chiều tuy nhiên sẽ củng cố cho sự minh bạch thị trường BĐS trong dài hạn.

Giao dịch của NLG trong 12 tháng



Diễn biến giá

	1M	3M	12M
NLG (%)	-18%	-7%	55%
VNIndex (%)	-9%	-6%	11%

Nguồn: Bloomberg

Ngày báo cáo	13/07/2022
Giá hiện tại	VND 37,600
Giá mục tiêu	VND 56,100
Upside	+49%
Bloomberg	NLG VN Equity
Vốn hóa thị trường	14,398 tỷ VND
Biến động 52 tuần	VND 30,023
	VND 67,400
Giá trị giao dịch trung bình YTD	217 tỷ VND
Giới hạn sở hữu NĐTNN	50%
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN	36%

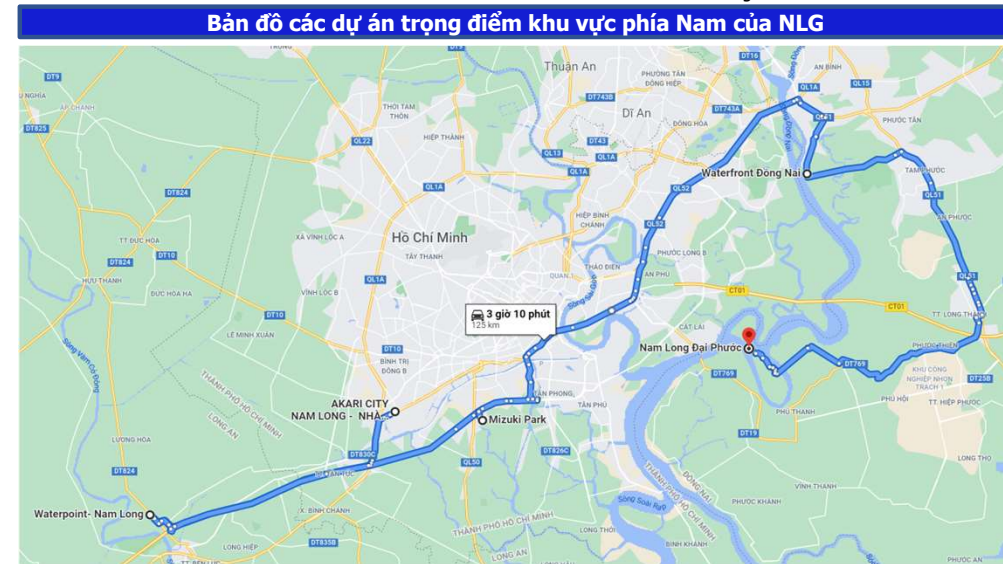
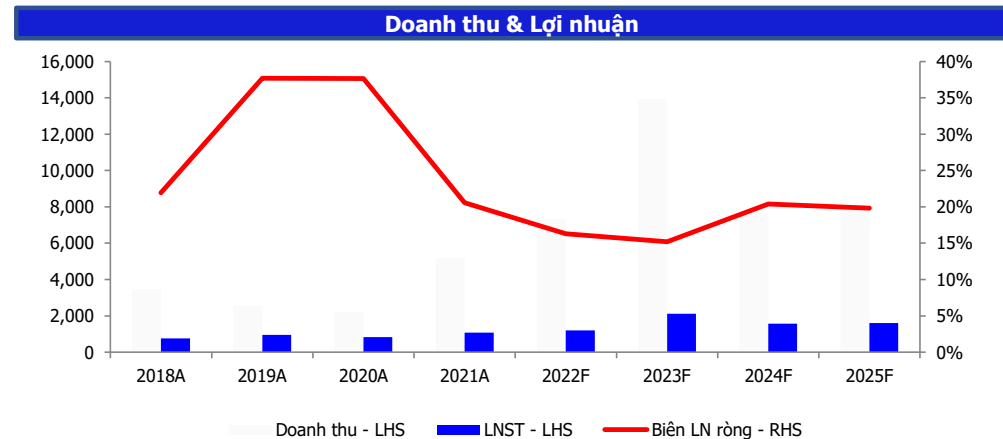
Đơn vị: tỷ đồng	Đơn vị	2021A	2022F	2023F	2024F	2025F
Doanh thu	Tỷ VND	5,206	7,333	13,936	7,667	8,105
Thu nhập từ cty liên doanh/ liên kết	Tỷ VND	91	161	220	250	330
LNST	Tỷ VND	1,478	1,650	2,925	2,158	2,217
EPS (VND)	VND	2,645	2,475	4,389	3,238	3,326
Tăng trưởng EPS (%)	%	-4%	-6%	77%	-26%	3%
P/E (x)	Lần	18.1	19.3	10.9	14.8	14.4
EV/EBITDA (x)	Lần	13.3	11.3	2.2	6.8	6.8
Cổ tức trên mệnh giá (VND)	VND	886	1,000	1,000	1,000	1,000
Lợi suất cổ tức tiền mặt (%)	%	1.9%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%
P/B (x)	Lần	1.3	1.4	1.1	1.0	0.9
ROE (%)	%	11%	8%	11%	7%	6%
Nợ vay / Vốn CSH (%)	%	27%	16%	12%	10%	9%

Nguồn: MBS Research

MUA - Giá mục tiêu: 56,100 (+49%)

Cập nhật kết quả kinh doanh

- Trong Q1/2022**, NLG ghi nhận **doanh thu thuần đạt 587 tỷ VND**, tăng mạnh 149% so với cùng kỳ nhưng LNST giảm 91% YoY, đạt 33 tỷ đồng. Trong đó, doanh thu mảng BĐS đạt 543 tỷ đồng nhờ bàn giao căn hộ chung cư (Flora) tại dự án Akira City, TP HCM và nhà liền thổ (Valora) tại dự án Southgate, Long An. Với thương hiệu tốt và các dự án hấp dẫn, chúng tôi cho rằng giá trị bán hàng 2022 đạt ~23.000-23.500 tỷ đồng, chủ yếu tại các dự án Mizuki, Southgate, Akari City, Izumi City, Paragon Đại Phước (Phase 1, 2) và Cần Thơ.
- Doanh thu tăng trưởng** chủ yếu nhờ bàn giao 163 sản phẩm (nhiều hơn 106 căn của Q1/2021) và hợp nhất dự án Southgate từ Q3/2021 sau khi tăng tỷ lệ biểu quyết từ 50% lên 65%. Lợi nhuận Q1/2022 giảm so với cùng kỳ do trong Q1/2021 NLG ghi nhận thặng dư từ định giá lại tài sản (423 tỷ đồng) khi hợp nhất dự án Izumi (tăng tỷ lệ sở hữu lên 65.1%), trong khi đó Q1/2022 NLG chưa ghi nhận lợi nhuận từ việc bán 50% cổ phần ở dự án Khu đô thị Nam Long Đại Phước (Paragon Đại Phước) (ước tính khoảng 350 tỷ lợi nhuận sau thuế). Chúng tôi đã đưa lợi nhuận thoái vốn dự án Paragon vào dự báo năm 2022.
- Tình hình bán hàng Q1/2022** rất khả quan với 1,274 sản phẩm được hấp thụ với giá trị đạt 5,895 tỷ VND, trong đó đáng chú ý nhất chính là dự án Akari với 560 sản phẩm (1,849 tỷ VND) và Flora Panorama thuộc dự án Mizuki với 313 sản phẩm (1,756 tỷ VND). Ngoài ra các dự án Southgate (184 sản phẩm – 838 tỷ VND) và Izumi (190 sản phẩm – 1,337 tỷ VND) cũng được bán ra.
- Hàng tồn kho rỗng tăng 386.8 tỷ VND lên gần 15,877 tỷ VND.** Lượng lớn hàng tồn kho này đến từ các dự án Izumi City (Đồng Nai), Southgate (Waterpoint GD1)/ Vàm Cỏ Đông (Waterpoint GD2) (Long An), Paragon Đại Phước (Đồng Nai), Akari City, Mizuki Park (TPHCM).
- Dự kiến trong quý 2/2022, **NLG tiếp tục bán hàng tại 5 dự án lớn.** Cụ thể, giới thiệu 133 sản phẩm thuộc dự án Waterpoint tại Long An (giá trị gần 1,700 tỷ đồng) và 245 sản phẩm Ehomes (giá trị hơn 270 tỷ đồng); chào bán hơn 300 căn hộ trong khu đô thị Mizuki Park (khoảng 1,300 tỷ đồng); mở bán 781 sản phẩm thuộc Akari City giai đoạn 2, Bình Tân, TP.HCM (khoảng 2,800 tỷ đồng). Ngoài ra NLG sẽ chào bán 124 sản phẩm với tổng giá trị gần 770 tỷ đồng tại Izumi và 567 sản phẩm với tổng giá trị hơn 1500 tỷ tại Cần Thơ.
- Tại thời điểm 31/03/2022, khoản mục **Người mua trả tiền trước ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán đã đạt hơn 2,972 tỷ VND, tăng 20% so với đầu năm.**



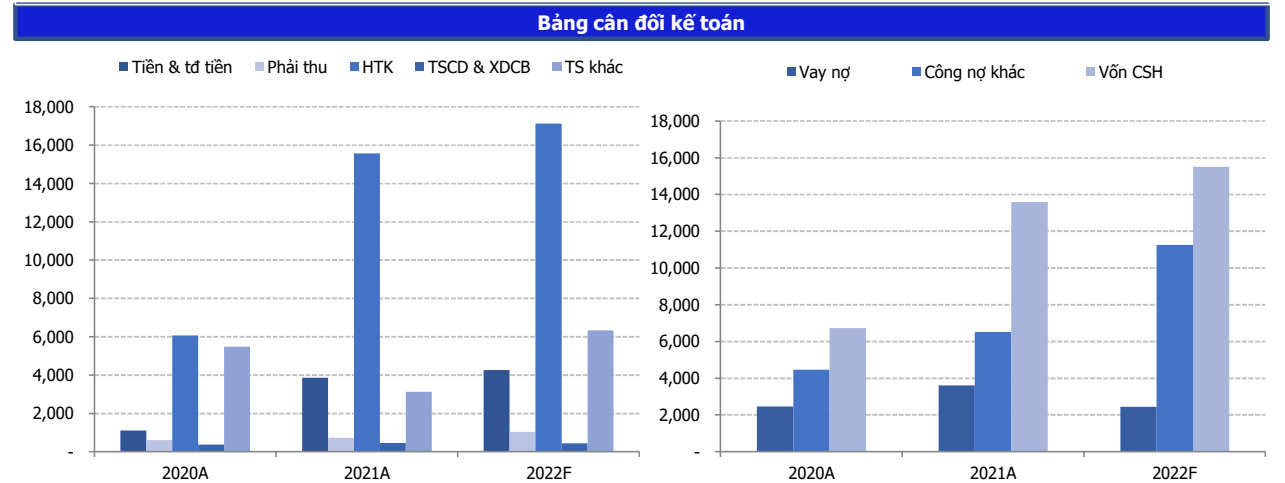
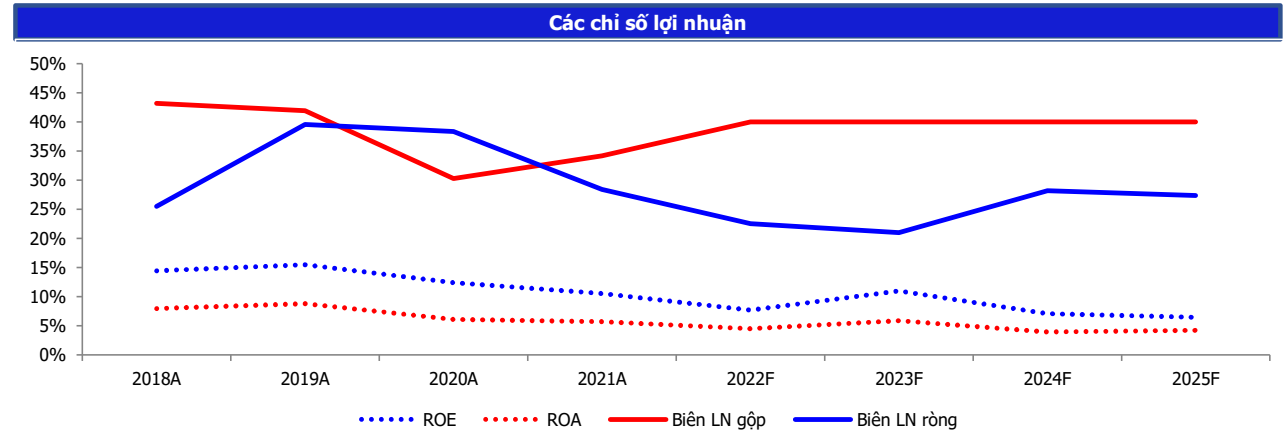
CTCP Đầu tư Nam Long (HOSE: NLG)



MUA - Giá mục tiêu: 56,100 (+49%)

Tình hình tài chính

- Tổng tài sản tại 31/03/2022 gần như đi ngang so với thời điểm cuối Q4/2021, đạt 23.432 tỷ VND.
- Tài sản ngắn hạn chiếm gần 92% tổng tài sản, tài sản dài hạn chỉ chiếm hơn 8%. Tài sản tập trung chủ yếu ở hàng tồn kho, quyền sử dụng đất, tiền gửi ngắn hạn, tiền và các khoản phải thu ngắn hạn. Lượng tồn kho lớn trong thời điểm giá bất động sản tại khu vực phía Nam đang trong đà tăng do khan hiếm nguồn cung là lợi thế gia tăng doanh thu cho NLG trong năm 2022.
- Nợ vay chiếm gần 14% tổng tài sản, tương đương Q4/2021. Tỷ lệ Vốn vay ngắn dài hạn/VCSH của NLG hiện tại khoảng 0.25**, cao hơn VHM (0.19) nhưng thấp hơn KDH (0.40), NVL (1.60) và DXG (0.31), duy trì sức khỏe tài chính tốt.
- ROE và ROA giảm nhẹ trong Q1/2022 so với 2021 tuy nhiên dự kiến sẽ được cải thiện trong 2022 và 2023. Chúng tôi dự kiến ROE và ROA năm 2022 lần lượt đạt 7.7% và 4.5% trước khi có sự tăng trưởng vượt bậc năm 2023 theo kế hoạch tham vọng của ban lãnh đạo công ty.



Nguồn: MBS Research, NLG

CTCP Đầu tư Nam Long (HOSE: NLG)



MUA - Giá mục tiêu: 56,100 (+49%)

Dự án	Phương pháp	Tỷ lệ sở hữu	NAV - NLG
Akari City	DCF	50%	2,409
Mizuki Park	DCF	50%	2,216
Waterpoint - South Gate (GD1)	DCF	50%	6,753
Hai Phong	DCF	50%	216
Can Tho	DCF	100%	1,816
Izumi city	DCF	65%	10,522
Paragon Dai Phuoc	DCF	50%	3,346
Waterpoint - GD 2	BV	100%	1,402
Others			729
Tổng			29,409
Tiền & tương đương tiền			2,884
Đầu tư ngắn hạn			157
Tài sản khác			3,645
Nợ vay			(3,219)
Nợ khác			(7,273)
Lợi ích của cổ đông thiểu số			(4,135)
Tổng giá trị vốn doanh nghiệp			21,469
Số lượng cổ phiếu			382,940,013
Giá trị mỗi cổ phiếu			56,100

Dự phóng KQKD						
Tỷ VND	2020	2021	2022F	2023F	2024F	2025F
Doanh thu	2,217	5,206	7,333	13,936	7,667	8,105
<i>Tăng trưởng</i>	-13%	135%	41%	90%	-45%	6%
Giá vốn	1,546	3,427	4,400	8,361	4,600	4,863
Lợi nhuận gộp	671	1,778	2,933	5,574	3,067	3,242
<i>Tăng trưởng</i>	-37%	165%	65%	90%	-45%	6%
LNST	850	1,478	1,650	2,925	2,158	2,217
<i>Tăng trưởng</i>	-16%	74%	12%	77%	-26%	3%
EPS	2,758	2,645	2,475	4,389	3,238	3,326
<i>Tăng trưởng</i>	-22%	-4%	-6%	77%	-26%	3%
BVPS	23,558	35,503	34,999	43,477	49,737	56,029
ROE	12.4%	10.5%	7.7%	11.0%	7.1%	6.5%
ROA	6.1%	5.7%	4.5%	5.9%	4.0%	4.2%

Dự án	Diện tích (ha)	Địa điểm	Sở hữu	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Akari City	8.8	HCM - Bình Tân	50%							
Nguyễn Sơn (Mizuki)	11.2	HCM - Bình Chánh	87%							
Mizuki Park	26.2	HCM - Bình Chánh	50%							
Waterpoint - South Gate (GD1)	165.0	Long An	50%							
Waterpoint - GD 2	190.0	Long An	100%							
VSIP Hai Phong	22.0	Hải Phòng	50%							
Can Tho 43ha (Nam Long 2)	43.0	Cần Thơ	100%							
Izumi city	170.0	Đồng Nai	65%							
Paragon Dai Phuoc	45.0	HCM - Đại Phước	50%							
Tổng	681									

CTCP Đầu tư Nam Long (HOSE: NLG)



Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)	2020	2021	2022F	2023F	2024F	2025F
Doanh thu thuần	2,217	5,206	7,333	13,936	7,667	8,105
Giá vốn hàng bán	1,546	3,427	4,400	8,361	4,600	4,863
Lợi nhuận gộp	671	1,778	2,933	5,574	3,067	3,242
Doanh thu hoạt động tài chính	727	445	486	448	587	428
Chi phí tài chính	103	112	155	126	119	118
Chi phí quản lý doanh nghiệp	434	997	1,296	2,333	1,017	1,037
Lợi nhuận trước thuế	1,015	1,640	2,063	3,656	2,698	2,771
Lợi nhuận sau thuế	850	1,478	1,650	2,925	2,158	2,217
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	835	1,071	1,195	2,119	1,564	1,606
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	15	407	455	806	595	611

Bảng cân đối kế toán (tỷ đồng)	2020	2021	2022F	2023F	2024F	2025F
Tài sản ngắn hạn	9,570	21,616	25,892	36,565	28,769	30,169
I. Tiền & tương đương tiền	1,073	3,112	3,525	21,796	11,813	12,288
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	35	744	744	744	744	744
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	607	719	1,037	1,971	1,084	1,146
IV. Hàng tồn kho	6,069	15,490	17,117	5,462	11,501	12,157
V. Tài sản ngắn hạn khác	1,785	1,552	3,469	6,593	3,627	3,834
Tài sản dài hạn	4,073	2,101	3,305	6,392	7,322	9,378
I. Các khoản Phải thu dài hạn	102	9	1,231	2,340	1,287	1,361
II. Tài sản cố định	77	78	76	70	69	67
1. Tài sản cố định hữu hình	58	59	60	58	57	56
2. Tài sản cố định vô hình	20	19	16	12	11	11
III. Bất động sản đầu tư	260	359	343	327	311	295
IV. Tài sản dở dang dài hạn	38	20	20	20	20	20
V. Đầu tư tài chính dài hạn	3,262	873	873	873	873	873
VI. Tài sản dài hạn khác	333	762	762	2,762	4,762	6,762

Tổng tài sản	13,643	23,717	29,197	42,958	36,091	39,547
Nợ phải trả	6,922	10,122	13,695	23,700	14,061	14,730
I. Nợ ngắn hạn	4,439	6,262	9,661	17,509	10,103	10,622
1. Các khoản phải trả ngắn hạn	3,507	4,969	8,720	16,558	9,142	9,661
2. Vay & nợ thuê tài chính ngắn hạn	932	1,293	941	951	961	961
II. Nợ dài hạn	2,483	3,860	4,034	6,191	3,957	4,108
1. Các khoản phải trả dài hạn	958	1,544	2,534	4,815	2,649	2,800
2. Vay & nợ thuê tài chính dài hạn	1,525	2,315	1,500	1,376	1,308	1,308
Vốn chủ sở hữu	6,720	13,595	15,502	19,258	22,030	24,817
1. Vốn điều lệ	2,853	3,829	3,829	3,829	3,829	3,829
2. Thặng dư vốn cổ phần	989	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643
3. Các khoản lợi nhuận chưa phân phối	2,132	2,444	3,688	6,139	7,969	9,799
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	1,117	4,666	5,320	6,609	7,561	8,517
5. Vốn khác	-370	13	21	38	28	28
Tổng nguồn vốn	13,643	23,717	29,197	42,958	36,091	39,547

Nguồn: NLG, MBS Research

Chỉ số chính	2021	2022F	2023F	2024F	2025F
Định giá					
EPS	2,645	2,475	4,389	3,238	3,326
Giá trị sổ sách của cổ phiếu (BVPS)	35,503	34,999	43,477	49,737	56,029
P/E	18.1	19.3	10.9	14.8	14.4
P/B	1.3	1.4	1.1	1.0	0.9
Khả năng sinh lời					
Biên lợi nhuận gộp	34%	40%	40%	40%	40%
Biên EBITDA	16%	23%	23%	27%	28%
Biên lợi nhuận sau thuế	28%	22%	21%	28%	27%
ROE	11%	8%	11%	7%	6%
ROA	6%	5%	6%	4%	4%
Tăng trưởng					
Doanh thu	135%	41%	90%	-45%	6%
Lợi nhuận trước thuế	62%	26%	77%	-26%	3%
Lợi nhuận sau thuế	74%	12%	77%	-26%	3%
EPS	-4%	-6%	77%	-26%	3%
Tổng tài sản	74%	23%	47%	-16%	10%
Vốn chủ sở hữu	102%	14%	24%	14%	13%
Thanh khoản					
Thanh toán hiện hành	3.45	2.68	2.09	2.85	2.84
Thanh toán nhanh	0.62	0.44	1.29	1.24	1.23
Nợ/tài sản	15%	8%	5%	6%	6%
Nợ/vốn chủ sở hữu	27%	16%	12%	10%	9%
Khả năng thanh toán lãi vay	7.63	10.83	27.19	17.84	19.43
Hiệu quả hoạt động					
Vòng quay phải thu khách hàng	7.8	8.3	9.2	5.0	7.2
Thời gian thu tiền khách hàng bình quân	47 ngày	44 ngày	40 ngày	73 ngày	51 ngày
Vòng quay hàng tồn kho	0.3	0.3	0.7	0.5	0.4
Thời gian tồn kho bình quân	1152 ngày	1355 ngày	493 ngày	673 ngày	888 ngày
Vòng quay phải trả nhà cung cấp	7.0	7.1	8.7	4.7	6.8
Thời gian trả tiền bình quân	52 ngày	52 ngày	42 ngày	77 ngày	53 ngày
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tỷ đồng)	2021	2022F	2023F	2024F	2025F
LCTT từ HĐ kinh doanh	87	1,160	17,268	-10,734	-419
LCTT từ HĐ đầu tư	-790	149	211	241	321
LCTT từ HĐ tài chính	2,742	-896	792	511	574
LCTT trong kỳ	2,038	413	18,271	-9,983	475
Tiền/tương đương tiền đầu kỳ	1,073	3,112	3,525	21,796	11,813
Tiền/tương đương tiền cuối kỳ	3,112	3,525	21,796	11,813	12,288