

## CTCP Đầu tư Nam Long (HOSE: NLG)

### Việc thoái 25% vốn tại dự án Paragon thúc đẩy lợi nhuận 9T2024

**KQKD Q3/2024: Tổng doanh thu thuần NLG đạt 370,6 tỷ đồng (+3,81% y/y), LNST ghi nhận lỗ ròng 52,4 tỷ đồng (-179% y/y).** Ảnh hưởng bởi giai đoạn giao mùa chịu tác động bởi những thay đổi trong Luật đất đai mới và cũ, doanh số bán bất động sản thấp và chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp cao cùng với việc NLG không ghi nhận doanh thu tài chính từ hoạt động chuyển nhượng dự án như trong Quý 2/2024 dẫn đến KQKD kém khả quan trong Quý 3/2024.

**Tình hình tài chính Quý 3/2024:** Tổng nợ vay có xu hướng gia tăng khi cuối T9/2024, tổng nợ vay của NLG ghi nhận 6.590 tỷ đồng (+7,9% so với cuối năm 2023), trong đó vay ngắn hạn cải thiện xuống còn 44,5% tổng nợ vay (tương đương 3.935 tỷ, +22,2% so với cuối năm 2023) so với mức 49,6% ghi nhận vào Quý 2/2024. Dư nợ trái phiếu không có thay đổi so với quý trước, ghi nhận 3.631 tỷ đồng (sắp đáo hạn khoảng 1.603 tỷ vào cuối năm 2024 và giữa năm 2025). Cuối quý 3/2024 ghi nhận hệ số D/E Quý 3 tăng lên mức 0,49 lần. Hệ số thanh toán tiền mặt ở mức 0,13 lần, lượng tiền mặt cuối Q3/2024 là 1.530 tỷ đồng.

### Tiến độ các dự án:

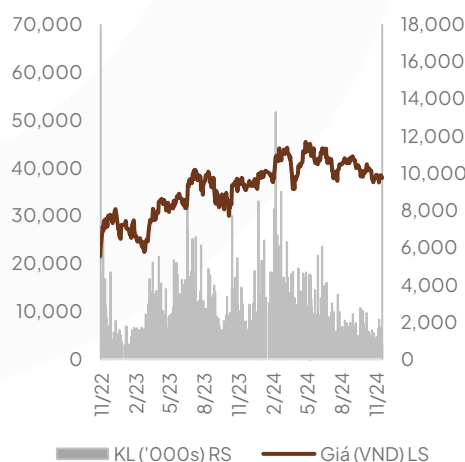
- **Khu đô thị Akari City:** Cho đến thời điểm hiện tại đã bàn giao hơn 1.600 căn hộ của giai đoạn 2. Số căn hộ còn lại sẽ tiếp tục được bàn giao và kỳ vọng hoàn tất trong giai đoạn nửa đầu 2025.
- **Khu đô thị Izumi City:** Dự án đã chính thức có phê duyệt Quy hoạch chung 1/10.000 và tiếp tục triển khai bán hàng của phân khu 1A1.
- **Khu dân cư Nam Long 2 Central Lake Cần Thơ:** Bắt đầu mở bán trong giai đoạn cuối 2024 do NLG vừa hoàn thành các quy trình pháp lý cho hoạt động mở bán.
- **Khu đô thị Mizuki Park:** Khu căn hộ Flora Mizuki tiếp tục được bàn giao, trong đó khu căn hộ MP9-MP10 đã bắt đầu bàn giao với hơn 150 sản phẩm trong tháng 11/2024. Khu căn hộ Flora Panorama ghi nhận hoàn thiện hơn 400 sản phẩm và The Mizuki A & B bắt đầu bàn giao.
- **Khu Đô Thị Waterpoint Nam Long:** Căn hộ Ehome đã bàn giao giai đoạn 1 & 2 và hiện đang triển khai giao đoạn 3. Phân khu Rivera hiện đã hoàn thành 80% trong khi phân khu Aquaria đạt 75% tiến độ.

Ngành	Bất động sản
Khuyến nghị	Mua
Giá mục tiêu 1Y	45.500 VND/cp
Giá cp 13/12/2024	37.500 VND/cp
Upside (%)	21,3%

### THÔNG TIN GIAO DỊCH

Mã giao dịch	HOSE: NLG
KLGD TB 52 tuần	2.403.173
Khối lượng lưu hành	384.777.471
Biên độ 52 tuần	35.297 đ - 45.382 đ
Vốn hóa doanh nghiệp	14.572 tỷ VNĐ
Beta	1,22
Sở hữu NĐTNN	47,07%

### Diễn biến giá cổ phiếu NLG





## CTCP Đầu tư Nam Long (HOSE: NLG)

### Kế hoạch doanh thu theo dự án – giai đoạn cuối năm 2024

(Đvt: tỷ VND)

Dự án	Kế hoạch 2024	Kế hoạch Q4.2024	Thực tế 9T.2024
<b>Khu đô thị Izumi City</b>	<b>185</b>	<b>80</b>	<b>105</b>
<b>Khu đô thị Akari City</b>	<b>3.331</b>	<b>3.329</b>	<b>2</b>
<b>Khu dân cư Nam Long 2 Central Lake Cần Thơ</b>	<b>2.077</b>	<b>2.077</b>	
<i>Central Lake</i>	1.277	1.277	
<i>Căn Hộ EhomeS Cần Thơ</i>	800	800	
<b>Khu Đô Thị Waterpoint Nam Long (giai đoạn 1)</b>	<b>655</b>	<b>103</b>	<b>552</b>
<i>Southgate</i>	252	87	165
<i>Khu căn hộ Ehome Southgate</i>	403	16	387
<b>Tổng</b>	<b>6.248</b>	<b>5.588</b>	<b>660</b>
Khu đô thị Mizuki Park	484		795
Thoái vốn 25% khu đô thị Paragon Đại Phước			662

Nguồn: NLG & LPBS Research

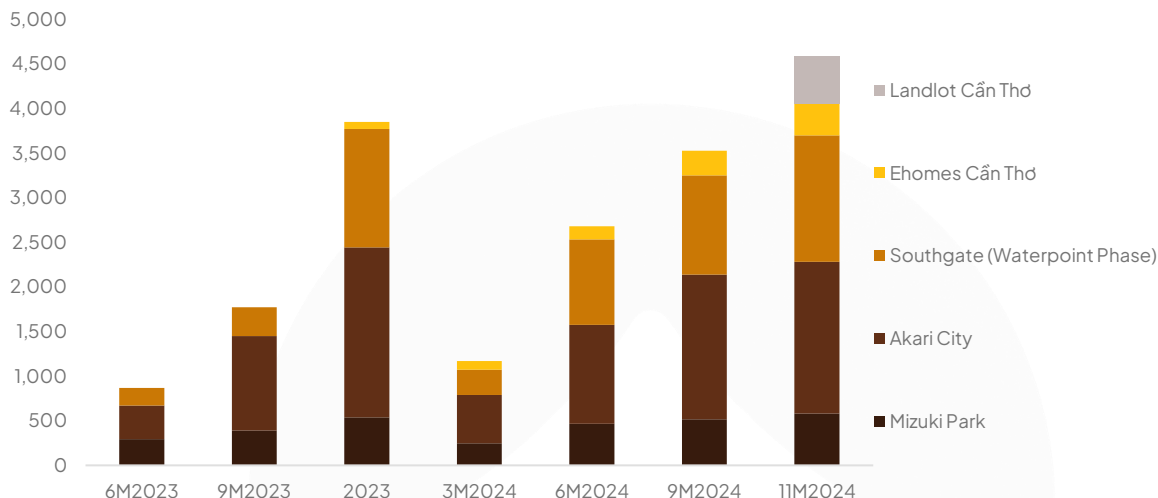
### Chiến lược kinh doanh:

- **Cân bằng giữa phát triển và rủi ro:** NLG sẽ tiếp tục mở rộng phát triển các dự án và cơ hội kết hợp với các đối tác nhằm cân bằng mức độ rủi ro và tiếp tục chiến lược phát triển.
- **Nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh:** NLG chia sẻ sẽ tìm kiếm các nhà đầu tư mới nhằm đảo nợ trái phiếu ở mức coupon hấp dẫn hơn nhằm hạ chi phí đầu vào. ROE được kỳ vọng sẽ tăng trưởng lên mức cao hơn nhưng không kỳ vọng tương đương trước 2020. Nguyên nhân đến từ việc NLG sẽ đẩy mạnh mua nắm giữ các vị trí chiến lược để phát triển dự án hoặc mở rộng từ các dự án có sẵn trong thời gian tới.

## CTCP Đầu tư Nam Long (HOSE: NLG)

### Doanh số bán hàng 11T2024

(Đvt: tỷ VND)



Nguồn: NLG & LPBS Research

### Doanh số bán hàng rất tích cực bất chấp những khó khăn chung của ngành BĐS: Q3/2024 và nhìn chung 11T2024 là giai đoạn khá thành công về doanh số bán bất động sản của NLG, đặc biệt trong giai đoạn còn nhiều khó khăn như trong 2024. Lũy kế 11T2024, NLG đã ghi nhận doanh số bán hàng đạt 4.575 tỷ đồng so với 3.847 tỷ đồng trong cả năm 2023, hoàn thành 48% kế hoạch doanh số bán hàng năm 2024 của công ty (9,5 nghìn tỷ đồng).

**Tuy nhiên, việc đẩy mạnh bán hàng trong lúc toàn ngành khó khăn sẽ phản ánh vào KQKD giai đoạn sau:** Doanh số bán hàng tích cực như trên phân tích cho thấy danh mục sản phẩm sẵn sàng để bán và khả năng đáp ứng nhu cầu nhà ở thực tốt tại khu vực miền Nam của NLG. Tuy nhiên, để có thể ghi nhận doanh số bán bất động sản ấn tượng trong thời điểm thị trường vẫn còn nhiều thách thức như hiện tại, chúng tôi cho rằng, NLG đã tích cực triển khai nhiều ưu đãi cho đội ngũ bán hàng cũng như cung cấp các gói hỗ trợ lãi suất cho khách hàng. Do đó, công ty có thể sẽ ghi nhận chi phí bán hàng & quản lý cao hơn khiến biên lợi nhuận ròng giảm khi NLG bàn giao sản phẩm và ghi nhận doanh thu/lợi nhuận vào giai đoạn sau.

## MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Các thông tin, số liệu thống kê và khuyến nghị trong bản báo cáo này, bao gồm cả các nhận định cá nhân, được dựa trên các nguồn thông tin công bố đại chúng theo quy định của pháp luật, hoặc các nguồn thông tin mà chúng tôi cho rằng đáng tin cậy tính đến thời điểm phát hành báo cáo, Phòng Phân tích chỉ sử dụng mà không thực hiện xác minh lại các thông tin này, do đó Phòng Phân tích không đảm bảo về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin này.

Các nhận định, khuyến nghị, so sánh trong bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn trọng, theo đánh giá chủ quan của người lập là hợp lý tại thời điểm thực hiện báo cáo. Do đó các phân tích này có thể thay đổi trong tương lai theo tình hình biến động thực tế mà chúng tôi không có trách nhiệm tự động cập nhật liên tục, trừ trường hợp được yêu cầu chính thức từ Ban lãnh đạo Công ty hoặc ràng buộc trong các điều khoản điều kiện của hợp đồng kinh tế đã được công ty ký kết với các đối tác liên quan.

Báo cáo phân tích cùng các định giá nằm trong báo cáo phân tích (nếu có) nhằm mục đích tham khảo và không có giá trị pháp lý như một chứng thư thẩm định giá. Báo cáo phân tích và các tài liệu đi kèm được lập bởi Phòng Phân tích - CTCP Chứng Khoán LPBank, tất cả các quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến báo cáo này đều thuộc sở hữu của CTCP Chứng khoán LPBank. Công ty nghiêm cấm mọi việc sử dụng, in ấn, sao chép, tái xuất bản toàn bộ hoặc từng phần bản Báo cáo này vì bất cứ mục đích gì mà không có sự chấp thuận của Công ty

## THÔNG TIN LIÊN HỆ

### Công ty Cổ phần Chứng khoán LPBank

#### Tòa nhà Thaisquare The Merit

43-45-47 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 730 98198

### Phòng Phân tích

Email: [research@lpbs.com.vn](mailto:research@lpbs.com.vn)