

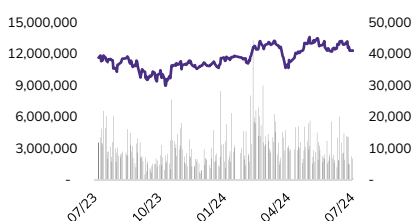
Phạm Hồng Trường

Email: truong.phamhong@abs.vn

THÔNG TIN CƠ BẢN

Ngành	: Bất động sản
Ngày báo cáo	: 25/07/2024
Giá hiện tại (VND/CP)	: 41.550
Giá mục tiêu (VND/CP)	: 46.400
Khả năng tăng giá	: 11,7%
Vốn hóa (Tỷ VND)	: 15.911
SLCPLH (CP)	: 384.777.471

DIỄN BIẾN GIÁ



Nguồn: FireAnt, ABS Research

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	2Q2023	2Q2024
Tăng trưởng DTT (%)	-23,2%	-73,5%
Tăng trưởng LNST (%)	9,2%	19,8%
Biên LNG (%)	58,8%	51,0%
Biên LNST (%)	12,7%	57,4%
ROA (%)	2,1%	1,5%
ROE (%)	6,4%	4,6%
Nợ vay/VCSH (lần)	38,4%	49,1%
EPS (VND/CP)	315	376
BVPS (VND/CP)	23.485	23.975

Nguồn: FiinPro, ABS Research

Hoàn tất chuyển nhượng cổ phần tại Paragon Đại Phước, doanh số bán hàng tích cực

- Tăng thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần dự án Paragon Đại Phước.** Trong Q2/2024, doanh thu thuần của NLG đạt 252 tỷ đồng (-73,5% svck và +23,3% QoQ), LNST của cổ đông Công ty mẹ đạt 145 tỷ đồng (+19,8% svck). Hoạt động kinh doanh của NLG nhìn chung không mấy tích cực khi sụt giảm mạnh so với cùng kỳ, biên lợi nhuận gộp cũng giảm 7,9 điểm phần trăm còn 51%. Mặc dù vậy, lãi ròng của doanh nghiệp trong Q2/2024 tăng svck nhờ ghi nhận khoản doanh thu tài chính chuyển nhượng 25% cổ phần tại dự án Paragon Đại Phước với giá trị gần 231 tỷ đồng. NLG đã chính thức hoàn tất giao dịch này trong T6/2024, đưa tỷ lệ sở hữu tại Paragon Đại Phước xuống còn 50%. Bên cạnh đó, việc cắt giảm các chi phí liên quan như chi phí bán hàng, QLDN còn 184 tỷ đồng (-26,6% svck), chi phí lãi vay còn 53 tỷ đồng (-28,3% svck) cũng giúp doanh nghiệp cải thiện mức LNST.
- Lũy kế 6 tháng đầu năm 2024, KQKD sụt giảm.** Doanh thu thuần 6T/2024 của NLG đạt 457 tỷ đồng (-61,6% svck), LNST của cổ đông Công ty mẹ đạt 68 tỷ đồng (-46,8% svck). NLG mới chỉ hoàn thành 7% kế hoạch doanh thu và 12% kế hoạch lợi nhuận của cả năm 2024. Doanh thu mảng BĐS 6T/2024 (bao gồm cả doanh thu bán BĐS tại công ty liên kết) đạt hơn 450 tỷ đồng, giảm -64% so với nửa đầu năm 2023, bàn giao chính tập trung ở các dự án Akari City, Mizuki Park, Southgate, Cần Thơ.
- Tuy nhiên, doanh số bán hàng vẫn tăng tốt** trong nửa đầu năm 2024 khi đạt hơn 2,6 nghìn tỷ (trong đó, doanh số bán Q2/2024 đạt 1.510 tỷ, +29% QoQ), tăng hơn 3 lần so với 6 tháng đầu năm 2023, hoàn thành 27,2% kế hoạch doanh số năm 2024 ở mức 9,55 nghìn tỷ đồng. Doanh số bán hàng nửa đầu năm tập trung tại các dự án Akari City (1.110 tỷ, chiếm 41,4%), Southgate (950 tỷ, chiếm 35,5%), Mizuki Park (470 tỷ, chiếm 17,5%), Cần Thơ (150 tỷ, chiếm 5,6%). Doanh số bán hàng được kỳ vọng có thể tiếp tục tăng trong nửa cuối năm giúp cải thiện kết quả kinh doanh của NLG.
- Số dư mua trả tiền trước tăng mạnh** so với cuối năm 2023 khi đạt 4.519 tỷ đồng (+18,5% so với cuối năm 2023) đến từ khách hàng mua bất động sản, nhờ doanh số bán hàng của NLG tiếp tục tăng mạnh so với cùng kỳ. Về các dự án của NLG, hàng tồn kho cuối Q2/2024 tăng 10,4% so với cuối năm 2023, đạt 19.165 tỷ đồng, tăng chủ yếu ở các dự án Akari City, Southgate, Cần Thơ.
- Nợ vay có xu hướng tăng.** Tại 30/06/2024, tổng nợ vay của NLG khoảng 6.532 tỷ đồng (+7% so với đầu năm), trong đó vay ngắn hạn chiếm 49,6% tổng nợ vay (tương đương 3.241 tỷ, tăng 34,9% so với cuối năm 2023), dư nợ trái phiếu khoảng 3.631 tỷ đồng (sắp đáo hạn khoảng 1.603 tỷ vào cuối năm 2024 và giữa năm 2025). Theo đó hệ số D/E quý 2 tăng lên mức 0,49 lần. Tuy nhiên với lượng tiền ổn định, hệ số thanh toán tiền mặt ở mức 0,18 lần, lượng tiền mặt cuối Q2/2024 là 2.073 tỷ, tình hình tài chính của doanh nghiệp vẫn ở mức an toàn.

KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 2/2024 VÀ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2024

Chỉ tiêu	2Q2023	2Q2024	%YoY	1H2023	1H2024	%YoY
Doanh thu thuần	953	252	-73,5%	1,188	457	-61,6%
Lợi nhuận gộp	561	129	-77,1%	720	215	-70,1%
<i>Biên LN gộp (%)</i>	58,8%	51,0%		60,6%	47,1%	
Chi phí BH & QLDN	(250)	(184)	-26,6%	(429)	(328)	-23,4%
<i>Tỷ lệ Chi phí BH & QLDN/DTT (%)</i>	-26,2%	-72,8%		-36,1%	-71,8%	
Doanh thu tài chính	41	250	516,6%	86	276	219,4%
Chi phí tài chính	(75)	(68)	-9,3%	(151)	(118)	-21,8%
<i>Chi phí lãi vay</i>	(75)	(53)	-28,3%	(151)	(102)	-32,6%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	314	171	-45,6%	343	112	-67,3%
Lợi nhuận trước thuế	320	177	-44,6%	354	131	-63,1%
LNST sau lợi ích cổ đông thiểu số	121	145	19,8%	128	68	-46,8%
<i>Biên LN ròng (%)</i>	12,7%	57,4%		10,7%	14,8%	

Nguồn: NLG, ABS Research

- Chúng tôi nhận định triển vọng tăng trưởng của NLG vẫn tích cực trong nửa cuối năm do những yếu tố sau:
 - Bộ 3 luật liên quan đến ngành bất động có hiệu lực từ 01/08/2024** (Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023 và Luật Đất đai 2024) sẽ góp phần tác động tích cực tới thị trường bất động sản. NLG sở hữu quỹ đất sạch rộng lớn, pháp lý rõ ràng, các sản phẩm đón đầu hồi phục của thị trường nhờ tập trung vào phân khúc hợp lý “vừa túi tiền” với nhu cầu ở thực sẽ được hưởng lợi mạnh mẽ từ sự khởi sắc chung của thị trường BĐS.
 - Doanh số bán hàng tiếp tục gia tăng giúp cải thiện kết quả kinh doanh.** Doanh số bán hàng của NLG cuối Q2/2024 là hơn 2,6 nghìn tỷ - doanh nghiệp vẫn đang duy trì tiến độ bán hàng tốt, là điểm sáng hiếm hoi trong tình hình khó khăn chung của các doanh nghiệp BĐS. Với lượng sản phẩm dồi dào, phù hợp với nhu cầu thực tế khi nguồn cung chung của thị trường vẫn ở mức thấp. Chúng tôi đánh giá NLG sẽ tiếp tục duy trì được doanh số bán hàng và góp phần tích cực vào kết quả kinh doanh thời gian tới.
 - Triển vọng thời gian tới sẽ tập trung tại các dự án như Akari City, Mizuki Park, Southgate và Izumi City.** Trong nửa cuối năm 2024, chúng tôi đánh giá doanh thu của NLG sẽ đến từ việc bàn giao tập trung các dự án Akari City, Southgate, Căn Thơ bên cạnh dự án Mizuki Park. Trong năm 2025, công ty dự kiến có thể mở bán tại dự án Izumi City và Paragon Đại Phước.
- ABS Research dự phóng LNST cổ đông Công ty mẹ 2024F của NLG dự kiến đạt 520 tỷ đồng (+7,5% svck). EPS & BVPS 2024F dự kiến đạt 1.351 đ/cp & 24.755 đ/cp, tương ứng P/E và P/B lần lượt đạt 30,7x và 1,6x lần tại mức giá hiện tại.

Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Trung tâm Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (ABS). Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của ABS tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo. ABS sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tổn thất tài chính nào hoặc bất kỳ quyết định nào được thực hiện trên cơ sở thông tin được trình bày trong báo cáo này. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của ABS, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của ABS.

Khuyến nghị cổ phiếu

MUA	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ 8% đến 15%
TRUNG LẬP	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -5% đến 8%
KÉM KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -15% đến -5%
BÁN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -15%

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

Thông tin liên hệ

Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình

Trụ sở chính: Tầng 16, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3562 4626

Website: www.abs.vn

Trung tâm Phân tích

Điện thoại: (024) 3562 4626 – Ext: 151

Email: abs-research@abs.vn

Nguyễn Thị Thùy Linh - Giám đốc

Email: linh.ngthithuy@abs.vn

Dầu khí, Điện, Hóa chất

Lê Thị Kim Huê - Phó Giám đốc

Email: hue.lethikim@abs.vn

PTKT và Chiến lược thị trường

Đặng Xuân Lưu – Giám đốc

Email: luu.dangxuan@abs.vn

Vĩ mô, Tài chính

Trần Xuân Bách - Chuyên viên

Email: bach.tranxuan@abs.vn

Bất động sản, Xây dựng, VLXD

Phạm Hồng Trường – Chuyên viên

Email: truong.phamhong@abs.vn

Hàng và dịch vụ công nghiệp

Nguyễn Thị Kỳ Duyên - Chuyên viên

Email: thao.nphuong@abs.vn

Hàng xuất khẩu, Công nghệ & Viễn thông

Bùi Minh Anh - Chuyên viên

Email: anh.buiminh@abs.vn



Giải thưởng

**BEST STOCK TRADING APP
ABS INVEST**

**ỨNG DỤNG GIAO DỊCH CỔ PHIẾU
TỐT NHẤT VIỆT NAM 2023**

Trao bởi Global Business Outlook 2023 (GBO 2023)



Trải nghiệm ngay
ABS Invest tại đây