



# Cập Nhật NLG – KHẢ QUAN

Ngày 21/08/2024

---



Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)  
trucptt@acbs.com.vn

Báo Cáo Cập Nhật

Khuyến nghị

**KHẢ QUAN**

HOSE: NLG

Bất động sản

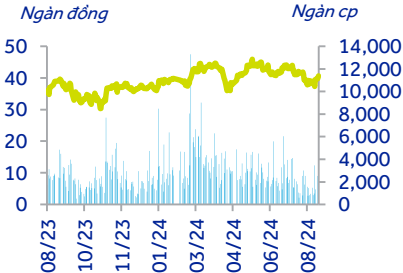
Giá hiện tại (VND)	40.600
Giá mục tiêu (VND)	46.900
Tỷ lệ tăng giá	15,5%
Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng	1,2%
Tổng tỷ suất lợi nhuận	16,7%

Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	12,0	-1,1	-5,9	14,7
Tương đối	-1,8	-1,7	-6,3	4,6

Nguồn: Bloomberg

Biểu đồ giao dịch



Cơ cấu sở hữu

Nguyễn Xuân Quang (Chủ tịch)	10,5%
Ibeworthy Pte Ltd	8,2%
Dragon Capital và các bên liên quan	6,9%

Thông kê

Mã Bloomberg	NLG VN
Thấp/Cao 52 tuần (VND)	29.200 - 46.150
SL lưu hành (triệu cp)	384,8
Vốn hóa (tỷ đồng)	15.622
Vốn hóa (triệu USD)	623
Room khối ngoại còn lại (%)	1,0
Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)	55,3
KLGD TB 3 tháng (cp)	2.351.621
VND/USD	25.080
Index: VNIndex / HNX	1272,55/238,23

CTCP ĐẦU TƯ NAM LONG (NLG VN)

Lợi nhuận Q2/2024 chủ yếu đến từ giao dịch chuyển nhượng 25% vốn tại dự án Paragon Đại Phước. Điều chỉnh giảm 11% dự phóng LNST của cổ đông công ty mẹ xuống 535 tỷ đồng (+11% svck). Chuyển định giá sang năm 2025 với giá mục tiêu là 46.900 đ/cp. Chuyển khuyến nghị từ Mua sang Khả quan do giá cổ phiếu tăng 14% kể từ báo cáo tháng 4/2024.

NLG ghi nhận doanh thu Q2/2024 đạt 252 tỷ đồng (-74% svck) và LNST của cổ đông công ty mẹ đạt 145 tỷ đồng (+20% svck). Doanh thu giảm chủ yếu là do số căn bàn giao ít hơn (70 căn tại dự án Southgate, Izumi và Akari so với 99 căn trong Q2/2023). Lợi nhuận tăng chủ yếu là nhờ lợi nhuận tài chính 231 tỷ đồng từ giao dịch chuyển nhượng 25% vốn tại dự án Paragon Đại Phước cho Nishi Nippon Railroad với giá trị 662 tỷ đồng.

NLG mới hoàn thành 7% kế hoạch doanh thu và 13% kế hoạch lợi nhuận trong 6T2024. KQKD 6T2024 kém khả quan với doanh thu đạt 457 tỷ đồng (-62% svck) và LNST của cổ đông công ty mẹ đạt 68 tỷ đồng (-47% svck) do phần lớn doanh thu và lợi nhuận sẽ được ghi nhận vào Q4/2024 khi gần 70% dự án Akari – Giai đoạn 2 được bàn giao với doanh thu ước tính khoảng 3.400 tỷ đồng.

Doanh số bán hàng tiếp tục phục hồi. Trong Q2/2024, NLG bán được 648 căn (+46% theo quý và +286% theo năm) với tổng giá trị hơn 1.500 tỷ đồng (+29% theo quý và +140% theo năm), trong đó Southgate và Akari là hai dự án bán hàng tốt nhất. Trong 6T2024, NLG bán gần 1.100 căn (gấp 5 lần so với 6T2023) với tổng giá trị gần 2.700 tỷ đồng (gấp 3 lần so với 6T2023). Chúng tôi kỳ vọng doanh số bán hàng năm 2024 và 2025 lần lượt đạt khoảng 6.400 tỷ đồng (+61% svck) và 9.700 tỷ đồng (+52% svck).

Tình hình tài chính của NLG vẫn ở mức tốt. Trong 6T2024, nợ ròng tăng 975 tỷ đồng lên hơn 6.500 tỷ đồng và tỷ lệ nợ ròng/Vốn chủ sở hữu tăng từ 18,6% lên 26,2%, tương đương với mức trung bình ngành là 26,7%. Trong Q3/2024, NLG có kế hoạch phát hành riêng lẻ 2 đợt trái phiếu doanh nghiệp với tổng giá trị là 950 tỷ đồng (500 tỷ đồng và 450 tỷ đồng) với kỳ hạn 36 tháng, lãi suất cố định 9,78%/năm trong 4 kỳ đầu tiên và lãi suất thả nổi trong các kỳ hạn tiếp theo. Số tiền thu được dùng để trả nợ gốc khoản trái phiếu 950 tỷ đồng đáo hạn vào tháng 9/2024.

Do việc bàn giao tại Southgate và Izumi thấp hơn dự phóng và việc bàn giao dự án Cần Thơ phụ thuộc vào tiến độ thanh toán tiền sử dụng đất nên chúng tôi điều chỉnh doanh thu ước tính năm 2024 giảm 12% xuống 5.341 tỷ đồng và LNST của cổ đông công ty mẹ giảm 11% xuống 535 tỷ đồng. Đối với năm 2025, chúng tôi dự phóng doanh thu đạt 6.234 tỷ đồng (+17% svck) và LNST của cổ đông công ty mẹ đạt 586 tỷ đồng (+10% svck) nhờ bàn giao các dự án Southgate, Akari, Cần Thơ, Mizuki và Izumi. Sử dụng phương pháp NAV, chúng tôi đưa ra giá mục tiêu là 46.900 đ/cp vào cuối năm 2025, tăng 9% so với giá mục tiêu năm 2024. Chuyển khuyến nghị từ Mua sang Khả quan do giá cổ phiếu tăng 14% kể từ báo cáo tháng 4/2024.

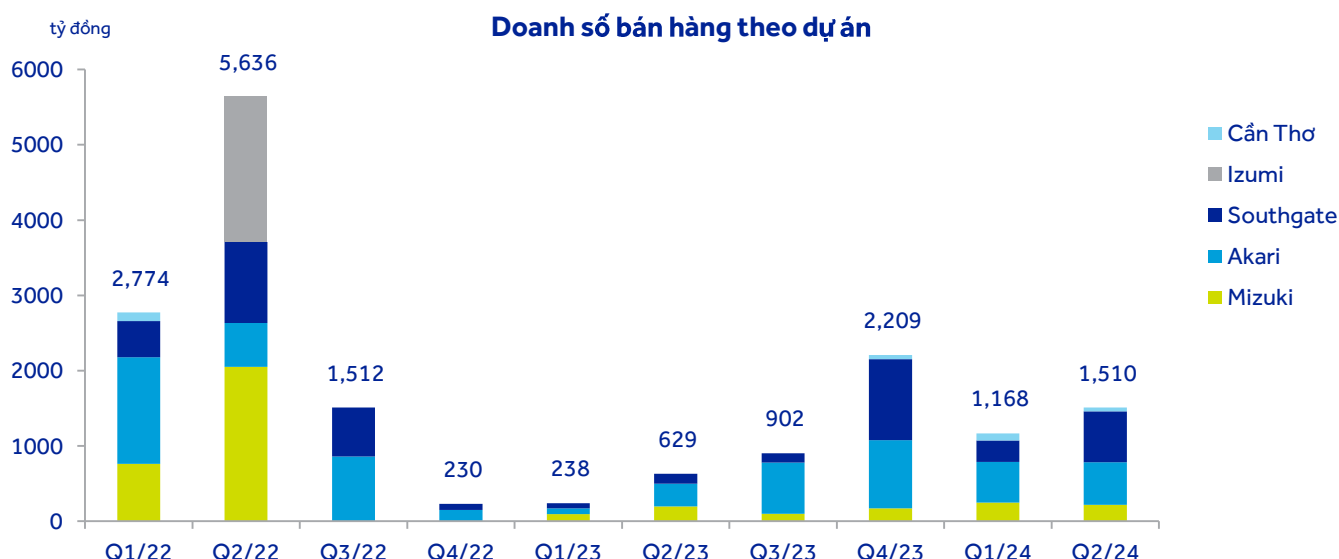
	2021	2022	2023	2024F	2025F
DT Thuần (tỷ đồng)	5.206	4.339	3.181	5.341	6.234
Tăng trưởng	134,8%	-16,6%	-26,7%	67,9%	16,7%
EBITDA (tỷ đồng)	811	865	630	989	1.422
Tăng trưởng	213,0%	6,6%	-27,1%	56,9%	43,8%
Lợi nhuận ròng (tỷ đồng)	1.071	556	484	535	586
Tăng trưởng	28,3%	-48,1%	-13,0%	10,6%	9,6%
EPS (hiệu chỉnh, VND)	3.188	1.426	1.171	1.315	1.440
Tăng trưởng	14,8%	-55,3%	-17,9%	12,2%	9,6%
ROE	12,0%	6,1%	5,1%	11,1%	11,9%
ROIC	6,0%	2,2%	2,1%	2,3%	2,4%
Nợ ròng/EBITDA (x)	-0,3	0,5	4,0	3,8	3,0
EV/EBITDA (x)	23,6	22,1	30,3	19,3	13,4
P/E (lần)	12,7	28,5	34,7	30,9	28,2
P/B (lần)	1,7	1,7	1,7	1,6	1,6
Cổ tức (đồng)	1.178	500	500	500	500
Suất sinh lợi cổ tức	2,9%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%

### Doanh số bán hàng tiếp tục phục hồi

Doanh số bán hàng của NLG chạm đáy vào Q4/2022 và Q1/2023 và bắt đầu phục hồi từ Q2/2023 khi lãi suất được điều chỉnh xuống mức hợp lý và tâm lý thị trường được cải thiện. Trong Q2/2024, NLG bán được 648 căn (+46% theo quý và +286% theo năm) với tổng giá trị hơn 1.500 tỷ đồng (+29% theo quý và +140% theo năm), trong đó Southgate và Akari là hai dự án bán hàng tốt nhất, chiếm lần lượt 45% và 37% tổng giá trị bán hàng.

Trong 6T2024, NLG bán được gần 1.100 căn (gấp 5 lần so với 6T2023) với tổng giá trị gần 2.700 tỷ đồng (gấp 3 lần so với 6T2023). Akari (292 căn với doanh số là 1.108 tỷ đồng) và Mizuki (522 căn với doanh số là 958 tỷ đồng) là hai dự án đóng góp chính vào kết quả bán hàng 6T2024.

Chúng tôi kỳ vọng doanh số bán hàng năm 2024 và 2025 đạt khoảng 6.400 tỷ đồng (+61% svck) và 9.700 tỷ đồng (+52% svck) với giả định lãi suất sẽ ổn định ở mức hiện tại và tâm lý thị trường tiếp tục cải thiện.



Nguồn: NLG, ACBS.

Nam Long hiện có 12 dự án với tổng diện tích đất là 677ha, chủ yếu nằm ở khu vực Đông Nam Bộ. Theo ban lãnh đạo công ty, trong 3 năm tới NLG có kế hoạch mở rộng quỹ đất thêm 150-200ha.

STT	Dự án	Vị trí	TLSH	DT đất (ha)	Doanh thu (tỷ đồng)	Sản phẩm	Tổng số căn	% mở bán (ước tính)	Tiến độ đến cuối Q2/2024
1	Mizuki	TP.HCM	50%	26,2	15.081	Valora Flora	63 4.264	64%	Mở bán 13 tòa với hơn 2.800 căn Flora và 39 Valora. Lũy kế bán 98% và bàn giao 97% số căn đã mở bán.
2	EhomeS Nam Sài Gòn	TP.HCM	100%	2,6	1.700	EhomeS	1.765	89%	Mở bán 7 tòa, trong đó đã bán hết 6 tòa và 1 tòa cho thuê. Lũy kế bàn giao 1.523 căn.
3	Akari	TP.HCM	50%	8,5	16.184	Flora	5.096	70%	GĐ1: bán hết và bàn giao 6 tòa với ~1.900 căn. GĐ2: bán gần hết 4 tòa với ~1.700 căn. Dự kiến bàn giao từ tháng 10/2024.
4	Southgate (Waterpoint GĐ1)	Long An	65%	165,0	40.479	Valora Flora	2.250 6.590	84% 0%	Lũy kế bán 95% và bàn giao 73% trên tổng số ~1.900 căn mở bán.
5	Ehome Southgate	Long An	100%	3,4	1.562	EhomeS	1.357	100%	Lũy kế bán 97% và bàn giao 51%.
6	Waterpoint (GĐ2)	Long An	100%	190,0	108.387	Valora Flora	862 14.213	0%	Đang chờ Quy hoạch chi tiết 1/500.
7	Nam Long Central Lake	Cần Thơ	100%	40,0	4.151	Valora Đất nền	264 617	24%	Mở bán 210 căn vào năm 2021 và đã bán lũy kế 99%. Đang chờ đóng tiền sử dụng đất còn lại. Dự kiến bàn giao trong nửa cuối 2024.
8	EhomeS Nam Long Cần Thơ	Cần Thơ	100%	3,8	1.389	EhomeS	1.590	61%	Có giấy phép xây dựng trong T8/2023 và giấy phép bán hàng trong T10/2023. Lũy kế bán 206 căn với giá trị 205 tỷ đồng.
9	Paragon Đại Phước	Đồng Nai	50%	45,0	13.775	Valora	518	0%	Giao dịch chuyển nhượng 25% vốn của dự án với doanh thu 663 tỷ đồng và lợi nhuận 231 tỷ đồng ghi nhận vào Q2/2024. Đang chờ điều chỉnh Quy hoạch 1/500
10	Izumi City	Đồng Nai	65%	170,0	71.884	Valora Flora	2.687 7.931	10% 0%	Bán hết 275 căn vào năm 2022. Lũy kế bàn giao 179 căn.
11	Nam Long Hải Phòng 1	Hải Phòng	50%	21,0	11.525	Valora Ehome	739 2.159	0%	
12	Nam Long Hải Phòng 2	Hải Phòng	100%	1,5	1.627	Ehome	887	0%	

Nguồn: NLG, ACBS.

Ghi chú: NLG có 3 dòng sản phẩm chính là căn hộ Ehome và EhomeS với giá bán khoảng 0,6-1,7 tỷ đồng/căn, căn hộ Flora với giá bán khoảng 2,7-4 tỷ đồng/căn và nhà phố Valora với giá bán từ 3,7 tỷ/căn

### Dự phóng và định giá

Do việc bàn giao tại Southgate và Izumi thấp hơn dự phóng và việc bàn giao dự án Cần Thơ phụ thuộc vào tiến độ thanh toán tiền sử dụng đất nên chúng tôi điều chỉnh doanh thu ước tính năm 2024 giảm 12% xuống 5.341 tỷ đồng và LNST của cổ đông công ty mẹ giảm 11% xuống 535 tỷ đồng. Đối với năm 2025, chúng tôi dự phóng doanh thu đạt 6.234 tỷ đồng (+17% svck) và LNST của cổ đông công ty mẹ đạt 586 tỷ đồng (+10% svck) đến từ việc bàn giao các dự án Southgate, Akari, Cần Thơ, Mizuki và Izumi nhưng chưa bao gồm giao dịch chuyển nhượng 8,9ha tại dự án Southgate cho Aeon. Sử dụng phương pháp NAV, chúng tôi đưa ra giá mục tiêu là 46.900 đ/cp vào cuối năm 2025, tăng 9% so với giá mục tiêu năm 2024. Chuyển khuyến nghị từ Mua sang Khả quan do giá cổ phiếu tăng 14% kể từ báo cáo tháng 4/2024.

MÔ HÌNH ĐỊNH GIÁ NLG	Giá hiện tại (VNĐ):	40.600	Giá mục tiêu (VNĐ):	46.900	Vốn hóa (Tỷ đồng):	15.662
(đơn vị: tỷ đồng nếu không có ghi chú khác)	2021	2022	2023	2024F	2025F	
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>5.206</b>	<b>4.339</b>	<b>3.181</b>	<b>5.341</b>	<b>6.234</b>	
<i>Tăng trưởng doanh thu</i>	<i>134,8%</i>	<i>-16,6%</i>	<i>-26,7%</i>	<i>67,9%</i>	<i>16,7%</i>	
GVHB trừ khấu hao	3.397	2.319	1.571	2.931	3.313	
Lợi nhuận gộp	1.778	1.984	1.562	2.357	2.862	
<i>Biên lợi nhuận gộp</i>	<i>34,2%</i>	<i>45,7%</i>	<i>49,1%</i>	<i>44,1%</i>	<i>45,9%</i>	
Chi phí bán hàng và QLDN	997	1.155	980	1.421	1.499	
<i>Chi phí bán hàng và QLDN/DTT</i>	<i>19,2%</i>	<i>26,6%</i>	<i>30,8%</i>	<i>26,6%</i>	<i>24,0%</i>	
<b>EBITDA</b>	<b>811</b>	<b>865</b>	<b>630</b>	<b>989</b>	<b>1.422</b>	
<i>Tỷ suất EBITDA</i>	<i>15,6%</i>	<i>19,9%</i>	<i>19,8%</i>	<i>18,5%</i>	<i>22,8%</i>	
Khấu hao	30	36	49	54	59	
<b>Lợi nhuận từ HĐKD</b>	<b>872</b>	<b>854</b>	<b>1.000</b>	<b>1.022</b>	<b>1.410</b>	
<i>Biên LN HĐKD</i>	<i>16,8%</i>	<i>19,7%</i>	<i>31,4%</i>	<i>19,1%</i>	<i>22,6%</i>	
Doanh thu tài chính trừ lãi tiền gửi	401	245	102	232	-	
Chi phí tài chính trừ chi phí lãi vay	10	51	18	-	-	
Chi phí lãi vay ròng	58	7	142	164	202	
Lợi nhuận từ các công ty LDLK	91	25	418	87	47	
Lợi nhuận khác	435	29	(20)	-	-	
Thuế	162	204	121	218	242	
<i>Thuế suất thực tế</i>	<i>9,9%</i>	<i>19,1%</i>	<i>13,1%</i>	<i>20,0%</i>	<i>20,0%</i>	
Lợi ích cổ đông thiểu số	407	309	317	337	380	
<b>LNST của cổ đông công ty mẹ</b>	<b>1.071</b>	<b>556</b>	<b>484</b>	<b>535</b>	<b>586</b>	
<i>Biên lợi nhuận ròng</i>	<i>20,6%</i>	<i>12,8%</i>	<i>15,2%</i>	<i>10,0%</i>	<i>9,4%</i>	
Tiền mặt đạt được	1.101	592	533	589	645	
Số lượng cổ phiếu (triệu cp)	383	384	385	385	385	
<b>EPS (VNĐ)</b>	<b>3.188</b>	<b>1.426</b>	<b>1.171</b>	<b>1.315</b>	<b>1.440</b>	
T/đ chia thưởng/cổ tức bằng cp (lần)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
<b>EPS hiệu chỉnh (VNĐ)</b>	<b>3.188</b>	<b>1.426</b>	<b>1.171</b>	<b>1.315</b>	<b>1.440</b>	
<i>Tăng trưởng EPS hiệu chỉnh</i>	<i>14,8%</i>	<i>-55,3%</i>	<i>-17,9%</i>	<i>12,2%</i>	<i>9,6%</i>	

CÁC KHOẢN MỤC CĐKT VÀ DÒNG TIỀN	2021	2022	2023	2024F	2025F
Thay đổi vốn lưu động	7.609	-1.046	2.153	2.574	1.045
Capex	19	73	23	23	23
Các khoản mục dòng tiền khác	5.818	-1.898	-268	1.000	-
<b>Dòng tiền tự do</b>	<b>-709</b>	<b>-333</b>	<b>-1.911</b>	<b>-1.008</b>	<b>-423</b>
Phát hành cp	2.637	187	0	0	0
Cổ tức đã trả	333	521	187	192	192
Thay đổi nợ ròng	-1.596	666	2.099	1.201	616
<b>Nợ ròng cuối năm</b>	<b>-247</b>	<b>419</b>	<b>2.517</b>	<b>3.718</b>	<b>4.333</b>
<b>Vốn CSH</b>	<b>13.528</b>	<b>13.315</b>	<b>13.533</b>	<b>13.876</b>	<b>14.270</b>
Giá trị sổ sách/cp (VND)	23.318	23.407	24.386	25.004	25.714
Nợ ròng / VCSH	-1,8%	3,1%	18,6%	26,8%	30,4%
Nợ ròng / EBITDA (x)	-0,3	0,5	4,0	3,8	3,0
<b>Tổng tài sản</b>	<b>23.618</b>	<b>27.085</b>	<b>28.611</b>	<b>30.155</b>	<b>31.164</b>

CHỈ SỐ KHẢ NĂNG SINH LỢI VÀ ĐỊNH GIÁ	2021	2022	2023	2024F	2025F
ROE	12,0%	6,1%	5,1%	11,1%	11,9%
ROA	5,7%	2,2%	1,7%	1,8%	1,9%
ROIC	6,0%	2,2%	2,1%	2,3%	2,4%
WACC	12,7%	12,5%	11,9%	11,5%	11,4%
EVA	-6,7%	-10,3%	-9,8%	-9,2%	-8,9%
PER (x)	12,7	28,5	34,7	30,9	28,2
EV/EBITDA (x)	23,6	22,1	30,3	19,3	13,4
EV/FCF (x)	-27,0	-57,4	-10,0	-19,0	-45,2
PBR (x)	1,7	1,7	1,7	1,6	1,6
PSR (x)	3,0	3,6	4,9	2,9	2,5
EV/Doanh thu (x)	3,7	4,4	6,0	3,6	3,1
Suất sinh lợi cổ tức	2,9%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%

### LIÊN HỆ

#### Trụ sở chính

Leman, 117 Nguyễn Đình Chiểu, Q.3, TPHCM  
Tel: (+84 28) 7300 1000

#### Chi nhánh Hà Nội

10, Phan Chu Trinh Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội  
Tel: (+84 24) 3942 9395  
Fax: (+84 24) 3942 9407

### PHÒNG PHÂN TÍCH

#### Quyền Giám Đốc Phòng Phân Tích

##### Đỗ Minh Trang

(+84 28) 7300 7000 (x1041)

[trangdm@acbs.com.vn](mailto:trangdm@acbs.com.vn)

#### Giám đốc phân tích ngành Bất động sản

##### Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

[trucptt@acbs.com.vn](mailto:trucptt@acbs.com.vn)

#### Giám đốc phân tích ngành Tài chính

##### Cao Việt Hùng

(+84 28) 7300 7000 (x1049)

[hungcv@acbs.com.vn](mailto:hungcv@acbs.com.vn)

#### Giám đốc phân tích ngành Bán lẻ, Công nghệ

##### Lương Thị Kim Chi

(+84 28) 7300 7000 (x1042)

[chiltk@acbs.com.vn](mailto:chiltk@acbs.com.vn)

#### CVPT- Dầu khí

##### Phan Việt Hưng

(+84 28) 7300 7000 (x1044)

[hungpv@acbs.com.vn](mailto:hungpv@acbs.com.vn)

#### CVPT – Vật liệu Xây dựng, Hóa chất

##### Trần Nhật Trung

(+84 28) 7300 7000 (x1045)

[trungtn@acbs.com.vn](mailto:trungtn@acbs.com.vn)

#### CVPT – Ngành Điện, nước

##### Phạm Đức Toàn

(+84 28) 7300 7000 (x1051)

[toanpd@acbs.com.vn](mailto:toanpd@acbs.com.vn)

#### CVPT – Vĩ mô & TT Tiến t

##### Trịnh Viết Hoàng Minh

(+84 28) 7300 7000 (x1046)

[minhtvh@acbs.com.vn](mailto:minhtvh@acbs.com.vn)

#### CVPT - Logistics

##### Nguyễn Thế Hùng

(+84 28) 7300 7000 (x1047)

[hungnt@acbs.com.vn](mailto:hungnt@acbs.com.vn)

#### CVPT – Xây dựng

##### Đỗ Tiến Đạt

(+84 28) 7300 7000 (x1048)

[datdt@acbs.com.vn](mailto:datdt@acbs.com.vn)

#### NVPT – PTKT

##### Võ Phú Hữu

(+84 28) 7300 7000 (x1052)

[huvvp@acbs.com.vn](mailto:huvvp@acbs.com.vn)

#### NVPT – Dữ liệu thị trường

##### Mai Duy Anh

(+84 28) 7300Bo 7000 (x1110)

[anhmd@acbs.com.vn](mailto:anhmd@acbs.com.vn)

### KHOİ KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

#### Giám đốc khối khách hàng định chế

##### Chu Thị Kim Hương

(+84 28) 7300 6879 (x1083)

[huongctk@acbs.com.vn](mailto:huongctk@acbs.com.vn)

#### Chuyên viên GDKHĐC

##### Trần Thị Thanh

(+84 28) 7300 6879 (x1120)

[thanhtt@acbs.com.vn](mailto:thanhtt@acbs.com.vn)

#### Chuyên viên GDKHĐC

##### Nguyễn Trần Như Huỳnh

(+84 28) 7300 6879 (x1088)

[huynhntn@acbs.com.vn](mailto:huynhntn@acbs.com.vn)



## KHUYẾN CÁO

### Nguyên Tắc Khuyến Nghị

**MUA:** nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức), cao hơn 20%,  $E(R) \geq 20\%$   
**KHẢ QUAN:** nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) thấp hơn 20%, và cao hơn 10%,  $10\% \leq E(R) < 20\%$   
**TRUNG LẬP:** nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -10%, và thấp hơn 10%,  $-10\% \leq E(R) < 10\%$   
**KÉM KHẢ QUAN:** nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%,  $-20\% \leq E(R) < -10\%$   
**BÁN:** nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%,  $E(R) < -20\%$

### Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đó.

### Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

### Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó. Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này. **Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này.** Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

**Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.**

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2024). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích, Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.