

**ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ**

- **Tăng trưởng dài hạn ổn định, lợi nhuận ròng Q2/2021 đạt 414 tỷ VNĐ tăng đột biến 142% so với cùng kỳ:**
  - Tỷ lệ tăng trưởng hàng năm kép giai đoạn 2009 – 2020, CARG doanh thu đạt 11%, CARG của lợi nhuận ròng đạt 13%.
  - Doanh thu Q2/21 tăng 68% yoy, nhưng doanh thu 6T/21 chỉ đạt 637 tỷ VNĐ giảm 3% yoy. Lợi nhuận thuần 6T/21 âm gần 32 tỷ đồng, giảm 115% lần yoy. Nguyên nhân đến từ: (1) các dự án mới của Nam Long hiện đang trong quá trình thực hiện, các dự án đưa vào khai thác như dự án Akari sẽ được bàn giao từ Q3/21; (2) Quá trình gọi vốn để thực hiện mua lại dự án Waterfront Đồng Nai với giá 2.313 tỷ đồng đẩy chi phí tài chính của NLG tăng 342% yoy, chủ yếu là chi phí phát hành trái phiếu và lãi vay ngân hàng.
  - Tuy nhiên, lợi nhuận ròng 6T/21 của NLG vẫn tăng trưởng ấn tượng 142% yoy đạt 414 tỷ đồng, nhờ khoản đầu tư vào dự án Waterfront mang lại thu nhập một lần lên đến 429 tỷ đồng. Hết Q2/21, Nam Long đạt được 38% mục tiêu lợi nhuận dự báo của chúng tôi cho năm 2021.
- **Nguồn cung căn hộ TP HCM cạn kiệt, giá căn hộ tăng nhanh là cơ hội cho NLG gia tăng lợi nhuận**
  - Tính đến 6T/21 thị trường căn hộ TP Hồ Chí Minh mới chỉ cung ra thị trường 5.600 căn hộ giảm 9% yoy. Tuy nhiên, cầu căn hộ vẫn rất lớn khi 80% số căn mở bán trong Q2/21 được mở bán đều được hấp thụ. Điều này đẩy giá thị trường tăng lên 16,5% yoy.
  - NLG hiện đang có quỹ đất lên tới 45 ha ở TP HCM với hai dự án là Mizuki Park và Akari city có nguồn cung sản phẩm lên đến hơn 9.000 căn hộ, doanh thu 2 dự án có thể lên hơn 10.000 tỷ đồng ghi nhận trong giai đoạn 2021 - 2023. Trong đó, Nam Long tiến hành mở bán gần 1.850 căn hộ mới trong năm 2021. Tính trong 4T/21, NLG đã bán được 968 căn hộ với doanh số ký bán ước đạt 4.100 tỷ đồng.
- **Triển vọng tăng trưởng bất động sản ở các đô thị vệ tinh TP HCM khả quan trong bối cảnh chính phủ đẩy mạnh đầu tư công tại khu vực ven TP HCM**
  - Các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng khu vực TP HCM được đẩy mạnh với nhiều dự án như: Sân bay Long Thành (Long An), cao tốc Dầu Giây - Biên Hòa - Vũng Tàu, Dầu Giây - Phan Thiết và Bến Lức - Dầu Giây sẽ là động lực thúc đẩy giá đất tại các đô thị vệ tinh TP HCM. Chúng tôi dự báo điều này sẽ khiến giá bất động sản vùng ven tăng 12-13%.
  - Hiện Nam Long đang có quỹ đất lớn lên đến hơn 600 Ha ở các tỉnh ven TP HCM. Đặc biệt thương vụ thầu tóm 65% cổ phần công ty chủ quản dự án Waterfront Đồng Nai đã mang về cho NLG 45 ha đất khu vực này, đồng thời tăng hàng tồn kho của NLG lên 133% yoy
- **NLG có dòng sản phẩm chất lượng phù hợp với nhu cầu người dùng**
  - Nam Long có uy tín với quỹ đất sạch đầy đủ pháp lý cũng như dòng sản phẩm giá “mềm” phù hợp với túi tiền của khách hàng. Hai dự án có dòng sản phẩm trung cấp (30-50tr/m<sup>2</sup>) như Akari City và Mizuki Park nhận được nhiều sự quan tâm.
  - Hiện dòng sản phẩm trung cấp có tỷ lệ hấp thụ tốt nhất với 72,7% => triển vọng tiêu thụ sản phẩm của hai dự án trên của NLG là khả quan.

**RỦI RO**

- Rủi ro đến từ (1) Làn sóng Covid-19 lần 4 diễn ra phức tạp; (2) chậm trễ pháp lý; (3) giá nguyên vật liệu xây dựng tăng trở lại.

**ĐỊNH GIÁ VÀ KHUYẾN NGHỊ**

- Chúng tôi dự phóng cả năm 2021, NLG sẽ đạt 5.382 tỷ đồng doanh thu (+138% yoy) và 1.090 tỷ lợi nhuận sau thuế (+28% yoy) chủ yếu đến từ (1) dự án WaterPoint (ước tính gần 2.600 tỷ); (2) Dự án Akari City (ước tính gần 2.200 tỷ). EPS 2021 fw ~ 3.820 đồng/cp (+33% yoy). NLG hiện đang được giao dịch với mức PE bằng 10,47 nhỏ hơn nhiều so với định giá PE của ngành BĐS là 22,06 và trung bình PE một số công ty BĐS cùng quy mô (PE = 15,96). Vì vậy, chúng tôi xem xét PE fw 2021 của NLG rơi vào ngưỡng 13x và giá cổ phiếu khoảng 50.000 đồng/CP sẽ là những con số hợp lý. Với triển vọng dài hạn, chúng tôi khuyến nghị mua cổ phiếu NLG ở vùng giá 41.000 – 42.000 đồng/CP.
- Trường hợp thị trường BĐS tích cực trong những tháng cuối năm và dịch bệnh được kiểm soát tốt, định giá của NLG có thể được kéo lên 14x tương ứng với mức giá là khoảng 55.000 đồng/CP.

MÃ	PE	VỐN HÓA	TỶ TRỌNG	PE THEO TỶ TRỌNG
KBC	22,36	15.267	0,22	4,93
NLG	11,05	11.995	0,17	1,91
DIG	13,64	10.103	0,15	1,99
HDG	6,96	8.852	0,13	0,89
HPX	26,48	8.172	0,12	3,13
FLC	6,32	7.525	0,11	0,69
VPI	22,9	7.299	0,11	2,42
PE trung bình				15,96

**PHÂN TÍCH KỸ THUẬT**

- Giá của NLG đã theo đà bán tháo của thị trường từ đầu tháng 7 giảm về ngưỡng 36, tuy nhiên tại đây NLG đã bật lại lên khi test đường hỗ trợ mạnh MA100. Đáy của NLG đã được hình thành trước VN-Index, đồng thời xu hướng tăng đã được xác nhận với một phiên bùng nổ hôm 22/7 và đáy thứ 2 ở ngưỡng giá 35. Hiện NLG đang tích lũy nền nhỏ ở vùng 41 – 42. Đây là mua hội để mua vào.

**CHIẾN LƯỢC GIAO DỊCH**

<b>Giá ngày 29/07/2021</b>	42
<b>Giá mua</b>	41 – 42
<b>Giá mục tiêu ngắn hạn</b>	47
<b>Giá mục tiêu 6 đến 12 tháng</b>	50 - 55
<b>Giá cắt lỗ cho nhà đầu tư ngắn hạn</b>	38

## **HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VIETFIRST**

Hệ thống khuyến nghị của VFS được xây dựng dựa trên sự chênh lệch giữa giá cổ phiếu thị trường tại thời điểm đánh giá và giá mục tiêu 12 tháng

<b>Hệ thống khuyến nghị</b>	<b>Diễn giải</b>
<b>MUA</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 15% trở lên
<b>THEO DÕI</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 5 – 15%
<b>NẮM GIỮ</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường không quá 5%
<b>BÁN</b>	Nếu giá mục tiêu thấp hơn giá thị trường tối thiểu 5%

## **© CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT (VFS)**

### **Hội sở Hồ Chí Minh**

Tòa nhà Central Park, lầu 1, 117 - 119 Nguyễn Du, P. Bến Thành, Q. 1, TP. HCM

Điện thoại: **(84-8) 62556586** Fax: **(84-8) 62556580**

Website: [www.vfs.com.vn](http://www.vfs.com.vn)

### **Chi nhánh Hà Nội**

Tầng 10, Tòa nhà Leadvisors place, 41A Lý Thái Tổ, P. Lý Thái Tổ, Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: **(84-4) 39288222** – Ext: **117** Fax: **(84-4) 39338222**

---

**Tuyên bố miễn trách nhiệm:** Bản quyền thuộc về Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt (VFS). Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và VFS không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng. Quan điểm thể hiện trong báo cáo này là của (các) tác giả và không nhất thiết liên hệ với quan điểm chính thức của VFS. Không một thông tin cũng như ý kiến nào được viết ra nhằm mục đích quảng cáo hay khuyến nghị mua/bán bất kỳ chứng khoán nào. Báo cáo này không được phép sao chép, tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của VFS.