

BẢN TIN CẬP NHẬT NHANH

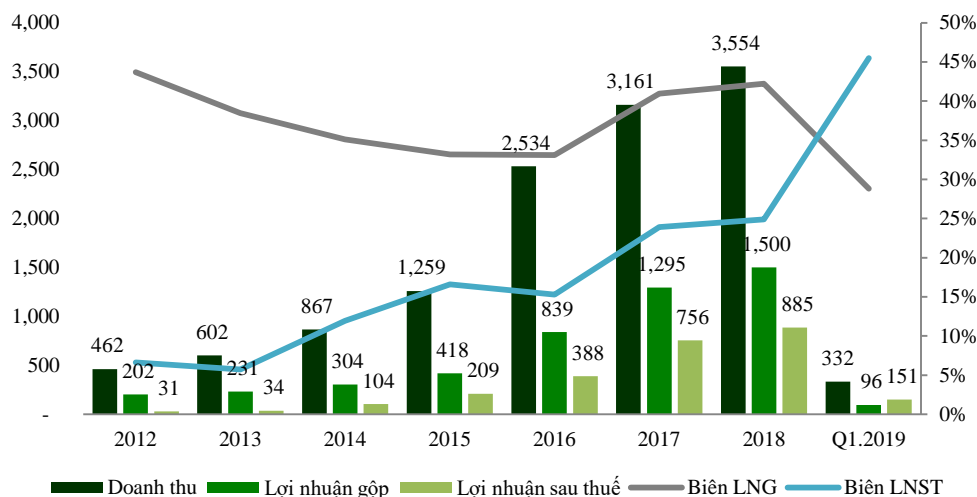
Ngày 17 tháng 06 năm 2019

CẬP NHẬT KQKD Q1.2019

Q1.2019, NLG đạt doanh thu thuần 332 tỷ đồng (-38% yoy), LNST đạt 151 tỷ đồng (+140% yoy). Doanh thu giảm mạnh do các dự án mới (Novia, Waterpoint, Paragon Đại Phước...) đang trong quá trình xây dựng. Doanh thu trong quý phần lớn được đóng góp từ các dự án cũ đã dần hoàn tất tiến độ giao nhà trong Q4.2018 và Q1.2019, bao gồm căn hộ (EhomeS Nam Sài Gòn, Kikyo Flora...) với tổng số tiền 191 tỷ (chiếm 67%), và bàn giao biệt thự với số tiền là 84 tỷ đồng (chiếm 10%).

Trong kỳ phát sinh khoản thu nhập khác 137 tỷ đồng (tăng mạnh so với mức 1,8 tỷ đồng trong Q1.2018). Đây là đóng góp từ việc mua công ty Việt Thiên Lâm khiến con số ghi nhận tăng vọt 358%, từ 32 tỷ lên 145 tỷ đồng. Công ty Việt Thiên Lâm đang sở hữu dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon với quy mô 454.757 m2 tại tỉnh Đồng Nai.

KQKD 2012 - 2019 (tỷ đồng)



(Nguồn: VCBS)

Chuyên viên phân tích

Trương Anh Quốc

taquoc@vcbs.com.vn

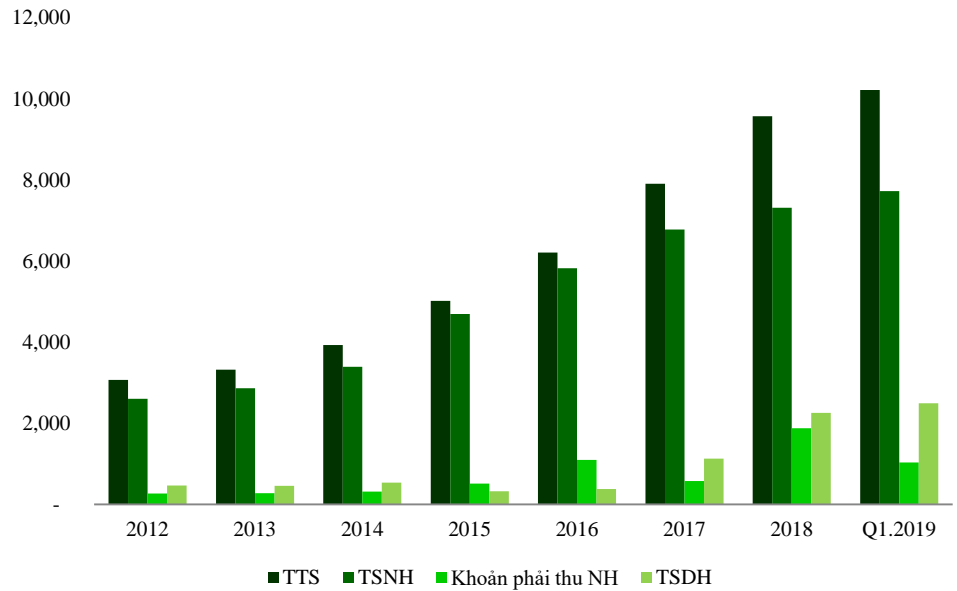
(+84) 936 769 702

SỨC KHỎE TÀI CHÍNH

Tài sản ngắn hạn không thay đổi đạt 7.730 tỷ đồng. Hàng tồn kho chiếm tỷ trọng cao nhất hơn 63% với giá trị 4.893 tỷ đồng (+50% yoy) – chủ yếu do công ty ghi nhận thêm dự án Paragon Đại Phước vào hàng tồn kho, trong khi các khoản phải thu và tiền mặt có mức giảm tương ứng.

Nợ phải trả tăng nhẹ đạt 4.454 tỷ đồng (+3,8% yoy) – chiếm tỷ trọng chủ yếu là (1) người mua trả tiền trước 1.038 tỷ đồng, và (2) doanh thu chưa thực hiện 714 tỷ đồng. Công ty có hệ số Nợ vay/TTS đạt 10%, và Nợ vay/VCSH đạt gần 19%. **Chúng tôi đánh giá NLG có sức khỏe tài chính tích cực cùng với thanh khoản ổn định.**

Tỷ trọng tài sản 2012 - 2019 (tỷ đồng)



(Nguồn: VCBS)

TRIỂN VỌNG 2019

Vào đầu năm 2019, NLG vừa hoàn tất việc mua lại 70% cổ phần của Công ty Portsville Pte. Ltd. (thuộc Keppel Corporation Limited của Singapore) với tổng giá trị hơn 2.300 tỷ đồng; qua đó Nam Long sẽ đầu tư 170 ha đất của dự án **Dong Nai Waterfront City**. Quỹ đất cho việc phát triển thêm trong tương lai của NLG hiện nay bao gồm (1) **dự án Nam Long WaterFront tại Đồng Nai với quy mô 170ha**, (2) **dự án Nam Long Đại Phước tại Nhơn Trạch, Đồng Nai với quy mô 45ha** và (3) **dự án Vsp Hả Phòng với quy mô 21ha**. Việc tìm kiếm và phát triển các quỹ đất lớn không chỉ nằm trong chiến lược lâu dài của doanh nghiệp địa ốc mà ở thời điểm này, đây đang trở thành một xu hướng tất yếu của thị trường trước bối cảnh quỹ đất khan hiếm tại trung tâm Tp.Hồ Chí Minh.

Đến nay, **NLG đang đồng loạt triển khai 3 dự án khu đô thị** gồm Mizuki Park (26 ha), Akari City (8,5 ha) tại Tp.HCM và SouthGate (165 ha) – Giai đoạn 1 của Waterpoint Township (355ha) tại Long An với sự hợp tác của hai tập đoàn bất động sản Nhật Bản là Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad cùng một số doanh nghiệp trong nước. Trong đó, dự án Water Point tại Long An có tổng diện tích 360ha - giai đoạn 1 là 165ha dự kiến mở bán vào Q2.2019.

Giai đoạn 2019-2021, định hướng phát triển của NLG vẫn tập trung vào 3 dự án gồm Mizuki Park 26ha, Akari City 8,5ha, và SouthGate 165 ha (Giai đoạn 1 của Waterpoint Township 355ha). Cụ thể, NLG lên kế hoạch đưa ra thị trường 4.000 sản phẩm EHome, 11.000 sản phẩm Flora (tăng 3 lần so với giai đoạn 2015-2018, NLG kế hoạch đẩy mạnh dòng sản phẩm chính căn hộ biệt lập Flora hướng đến khách hàng có thu nhập trung bình khá) và 4.800 sản phẩm Valora (tăng 10 lần so với giai đoạn 2015-2018). NLG cũng dự kiến sẽ mở rộng phát triển dự án tại Cần Thơ, Đồng Nai, Hải Phòng.

KHUYẾN NGHỊ

Với tổng tài sản trên 9.500 tỷ đồng, quỹ đất trên 600 ha và chiến lược phát triển sản phẩm thuộc phân khúc trung bình – phù hợp với nhu cầu của đa số người mua nhà, Nam Long có tiềm năng và triển vọng phát triển bền vững trong nhiều năm tới.

Năm 2019, NLG mục tiêu lợi nhuận sau thuế khoảng 850 – 900 tỷ đồng nhờ có sự đóng góp chính của các sản phẩm dự án Mizuki Park, 50% dự án Akari và phần chuyển nhượng 35 ha đất dự án South Gate, và lợi nhuận từ các liên doanh. Năm 2020, NLG xây dựng kế hoạch lợi nhuận 1.100 tỷ đồng.

VCBS ước tính năm 2019 NLG đạt doanh thu 3.650 tỷ đồng (+2,7% yoy), LNST đạt 880 tỷ đồng (tương đương năm 2018) – tương ứng EPS 3.598 đồng/cp. Chúng tôi đánh giá tích cực đối với triển vọng của NLG - công ty đang triển khai dự án Water Point tại Long An cùng các dự án mới tại Đồng Nai và Hải Phòng. VCBS khuyến nghị **KHẢ QUAN** đối với cổ phiếu NLG với giá mục tiêu 31.890 đồng/cp.

ĐIỀU KHOẢN SỬ DỤNG

Báo cáo này và/hoặc bất kỳ nhận định, thông tin nào trong báo cáo này không phải là các lời chào mua hay bán bất kỳ một sản phẩm tài chính, chứng khoán nào được phân tích trong báo cáo và cũng không là sản phẩm tư vấn đầu tư hay ý kiến tư vấn đầu tư nào của VCBS hay các đơn vị/thành viên liên quan đến VCBS. Do đó, nhà đầu tư chỉ nên coi báo cáo này là một nguồn tham khảo. VCBS không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trước những kết quả ngoài ý muốn khi quý khách sử dụng các thông tin trên để kinh doanh chứng khoán.

Tất cả những thông tin nêu trong báo cáo phân tích đều đã được thu thập, đánh giá với mức cẩn trọng tối đa có thể. Tuy nhiên, do các nguyên nhân chủ quan và khách quan từ các nguồn thông tin công bố, VCBS không đảm bảo về tính xác thực của các thông tin được đề cập trong báo cáo phân tích cũng như không có nghĩa vụ phải cập nhật những thông tin trong báo cáo sau thời điểm báo cáo này được phát hành.

Báo cáo này thuộc bản quyền của VCBS. Mọi hành động sao chép một phần hoặc toàn bộ nội dung báo cáo và/hoặc xuất bản mà không có sự cho phép bằng văn bản của VCBS đều bị nghiêm cấm.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Mọi thông tin liên quan đến báo cáo trên, xin quý khách vui lòng liên hệ:

Trần Minh Hoàng

Trưởng phòng
Phân tích Nghiên cứu
tmhoang@vcbs.com.vn

Lý Hoàng Anh Thi

Phó phòng
Phân tích Nghiên cứu
lhathi@vcbs.com.vn

Mạc Đình Tuấn

Trưởng Bộ phận
Phân tích Doanh nghiệp
mdtuan@vcbs.com.vn

Trương Anh Quốc

Chuyên viên Phân tích
taquoc@vcbs.com.vn