

Mã cổ phiếu	Ngành	SLCP lưu hành	Giá (25/12/2020)	P/E	P/B
NLG	Bất động sản dân cư	275.270.660	29.20	10,67	1,45

**ĐIỂM NHẤN CƠ BẢN**

- NLG hiện sở hữu 650 ha đất sạch trải khắp các tỉnh miền Nam, chủ yếu tập trung trong các khu đô thị và dân cư trọng điểm của TP HCM, Đồng Nai, Cần Thơ, Long An. Một số dự án tiêu biểu mà Nam Long tham gia đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản: Khu đô thị Mizuki Park-Q.Bình Chánh, TP HCM (26ha), Khu đô thị Kikyo Residences - Quận 9, TP HCM (18ha), Khu đô thị Fuji Residences - Quận 9, TPHCM (5ha), Khu biệt thự Thảo Nguyễn Sài Gòn - District 9, TPHCM (7,7ha), Khu dân cư Dalia Garden - Cần Thơ (15ha). Phân khúc mà Công ty hướng đến là các sản phẩm căn hộ tầm trung EHomes, Flora và Valora, chiếm khoảng 70% cơ cấu tổng sản phẩm phân phối.
- Tình hình kinh doanh:** Lũy kế doanh thu thuần sau 9 tháng năm 2020 của NLG đạt 1.298,27 tỷ đồng (-2% yoy), trong đó mảng doanh thu từ dịch vụ, cho thuê (+97% yoy) và chuyển nhượng quỹ đất (+337% yoy) đã bù đắp được sự sụt giảm trọng mảng bán BĐS (-49% yoy). LNST 9T/2020 khiêm tốn đạt 217,3 tỷ đồng (-51,4% yoy), hoàn thành được 26,4% kế hoạch lợi nhuận năm. Đáng chú ý, trong Q3/2020, doanh thu phục hồi 64,3% so với cùng kì, đạt 640 tỷ đồng, LNST đạt 32,3 tỷ đồng, tương đương 19,8% thực hiện năm 2019 do không có khoản thu nhập bất thường 139 tỷ đồng như năm 2019. Ghi nhận doanh thu từ việc bàn giao các sản phẩm của dự án Mizuki Park P1 và Flora Novia giúp gánh vác lợi nhuận cho NLG trong 9T/2020. Dù doanh thu trong Q3/2020 phục hồi đáng kể, nhiều sản phẩm của doanh nghiệp vẫn chưa được bàn giao đồng loạt dẫn đến doanh thu mảng kinh doanh BĐS chưa ghi nhận sự đột phá.
- Tình hình tài chính:** Tổng tài sản tại thời điểm 30/09/2020 đạt 11.802,7 tỷ đồng, tăng nhẹ so với đầu năm (+3%), trong đó lượng tiền và tương đương tiền tương đối dồi dào với 8,62%, tương đương 1.017,6 tỷ. Nợ phải trả chiếm 47,26% TTS, song tỉ trọng nợ vay thấp, chỉ chiếm 13,46% TTS, ở mức 1.591,85 tỷ.
- Tiềm năng lợi nhuận:** NLG hiện đang có khoảng 1.667,7 tỷ đồng tiền trả trước của khách hàng mua nhà, và khoảng 855 tỷ doanh thu chưa thực hiện đến từ việc chuyển nhượng một phần các dự án Nguyên Sơn và Waterpoint, đều có khả năng ghi nhận khi Công ty hoàn thành và bàn giao sản phẩm cho khách hàng. Bên cạnh đó, tiềm năng nâng cao lợi nhuận sau thuế còn đến từ kế hoạch chuyển nhượng các dự án, bao gồm 50% cổ phần tại ParaGon Đại Phước cho một đối tác chưa công bố, và phần còn lại của dự án Waterpoint. Đặc biệt, gần đây nhất, NLG tiếp tục thỏa thuận với Keppel Corporation Ltd—Singapore để nâng tỉ lệ sở hữu của Công ty lên ước tính 100% đối với dự án Đồng Nai Waterfront (170ha). Dự án này cũng nằm trong mục tiêu chuyển nhượng cho đối tác Nhật Bản là Hankyu Hanshin, đẩy mạnh hơn mảng doanh thu M&A của NLG trong 2021—2022.
- Hưởng lợi từ sự kiện thành lập thành phố Thủ Đức kể từ 2021:** Quỹ đất của NLG tại khu Đông TP HCM còn rất ít, chủ yếu tại các dự án Phú Hữu và Flora Novia, cho nên khả năng hưởng lợi từ sự thành lập TP Thủ Đức là không nhiều. Tuy nhiên, chúng tôi đánh giá việc NLG tiếp tục thỏa thuận mua lại quyền sở hữu dự án Đồng Nai Waterfront trong giai đoạn 2021—2022 vẫn sẽ được hưởng một phần hiệu ứng tích cực từ quyết định mới này .

**RỦI RO ĐẦU TƯ**

- Rủi ro nền kinh tế Việt Nam không phục hồi tích cực như dự kiến** có thể gây ảnh hưởng đến kì vọng của người mua nhà và làm ảnh hưởng đến nhu cầu mua và giá BĐS.
- Rủi ro dịch bệnh trở lại gây ảnh hưởng đến toàn nền kinh tế Việt Nam.**
- Rủi ro tiến độ thi công và bàn giao chậm so với kế hoạch** có thể gây ảnh hưởng đến dòng tiền và uy tín của doanh nghiệp.
- Rủi ro tăng vốn nhanh** có thể gây ra hiệu ứng pha loãng cổ phiếu.



**ĐIỂM NHẤN KỸ THUẬT**

- Sau 9 tháng, CP NLG đã tăng khá mạnh từ vùng giá 16 tới vùng giá hiện tại - 29, cũng là vùng tiệm cận đỉnh lịch sử giá cổ phiếu NLG với mức kháng cự mạnh.
- Chỉ báo MACD tiêu cực khi đường giá và đường tín hiệu đều hướng xuống và phân kì, chỉ báo động lượng RSI có phần tiêu cực, hướng xuống và đang test vùng hỗ trợ trung hạn 40.

**CHIẾN LƯỢC GIAO DỊCH**

Vùng giá mua kỳ vọng:	<b>28.300 – 29.300</b>
Vùng giá bán kỳ vọng:	<b>34.000</b>
Ngưỡng cut-loss:	<b>&lt;28.300</b>
(đơn vị: đồng/cổ phiếu)	
Thời gian nắm giữ:	<b>6 tháng</b>
Lợi nhuận dự kiến:	<b>16%</b>

**KHUYẾN CÁO**

Báo cáo này được thực hiện dựa trên dữ liệu thu thập từ các nguồn được cho là đáng tin cậy, mà chúng tôi có thể cập nhật bằng nỗ lực tối đa của mình. Do vậy, báo cáo chỉ nhằm mục đích tham khảo và chúng tôi không đảm bảo về tính chính xác tuyệt đối của thông tin. Trong thực tế, giao dịch có thể phát sinh tùy theo thỏa thuận của các bên mua/bán và chúng tôi không chịu trách nhiệm do việc sử dụng những thông tin trên gây ra hoặc bất kỳ mục đích sử dụng nào liên quan đến báo cáo này.