

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG (HOSE: NLG)

ĐÁNH GIÁ

Giá mục tiêu	82,000
Giá hiện tại	62,300
Upside	31.2%

Ngày 27/12/2021

MUA

TĂNG SỞ HỮU ĐỒNG NAI WATERFRONT & HỢP NHẤT SOUTHGATE LÀ NHÂN TỐ CHÍNH TĂNG TRƯỞNG GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP.

Quý đất tiềm năng mở rộng đón đầu chu kỳ mới của ngành bất động sản:

NLG vừa hoàn thành thu tóm Đồng Nai Waterfront thông qua việc nâng sở hữu hiện tại lên 65.1%(*). Công ty dự kiến triển khai dự án Izumi có diện tích thương mại 170ha, gồm 3000 căn hộ, 4000 nhà phố/ biệt thự. Trong tháng 11 doanh nghiệp đã thực hiện mở bán lần đầu 275 căn nhà phố. Chúng tôi ước tính giá bán của dự án khá tốt so với mặt bằng đạt 50-55 triệu/m2.

Southgate trở thành công ty con từ việc nhận 15% ủy quyền biểu quyết từ các cổ đông, tỷ lệ kiểm soát đạt 65% - hợp nhất kết quả kinh doanh. (**). Dự án tại DT824 Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Long An, quy mô 355ha, giúp bổ sung thêm 80 quỹ ha đất doanh nghiệp.

NLG có thể ghi nhận thêm 300 tỷ đồng trong năm 2022 từ tiền chuyển nhượng lô cổ phần còn lại tại dự án Paragon Đại Phước với đối tác nhật

Nguồn cung tương lai dồi dào từ các dự án KĐT tích hợp lớn Waterfront (Đồng Nai), Waterpoint (Long An), Paragon Đại Phước (Đồng Nai)

Chúng tôi ước tính doanh thu 2022 đạt 5,978 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 2,871 tỷ đồng tương ứng EPS 7,497 đồng/cổ phiếu **nhờ đóng góp từ dự án Akari, Mizuki Park, Waterfront**

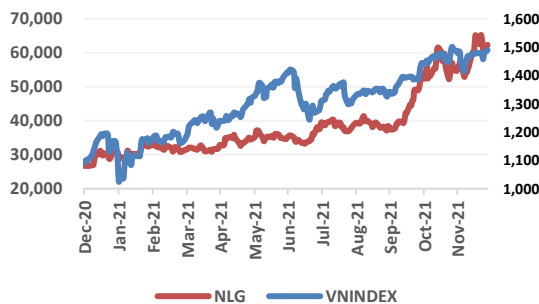
Rủi ro điều chỉnh định giá: Tiến độ bán hàng của các dự án trọng điểm này có thể kéo dài hơn dự kiến hoặc doanh thu thực hiện không đạt như doanh thu kế hoạch vì (1) Giá bán dự án có thể không hợp lý so với mức thu nhập của dân địa phương. Khoảng 28 triệu đồng/m2 đối với Waterpoint và 50-55 triệu/m2 đối với Waterfront; (2) Tình hình dịch bệnh Covid-19 tiếp diễn; (3) Mặt bằng định giá đất tăng cao, giá tham chiếu của chính quyền địa phương từ sự kiện đấu giá 4 khu đất Thủ Thiêm có thể khiến cho các dự án tương lai của doanh nghiệp phải chịu chi phí giải tỏa mặt bằng và tiền sử dụng đất hay tiền thuê đất ở mức cao tương ứng.

Chúng tôi khuyến nghị mua NLG với mức giá 82,000 Đồng/cp tương ứng P/E forward 2022 là 10.93.

Dữ liệu giao dịch

	2020	2021E	2022E
Doanh thu (tỷ VND)	2,217	3,516	5,978
LN gộp (tỷ VND)	671	1231	2307
LN ròng (tỷ VND)	850	1793	2871
Tăng trưởng LNR (%)	-16%	111%	60%
EPS (VND)	2,689	4,682	7,497
Tăng trưởng EPS (%)	-41%	74%	60%
ROE (%)	12%	13%	21%

Diễn biến giá cổ phiếu



Cơ cấu cổ đông

Nguyễn Xuân Quang – CT HĐQT	10.54%
Ibworth Pte Ltd	7.37%
CTCP Đầu tư Thái Bình	4.92%
Khác	77.17%

Chuyên gia phân tích

Nguyễn Hồng Phúc

phucnh@psi.vn

44 Thông tin dự án NLG**(*) Dự án Đồng Nai Waterfront:**

- Công ty TNHH Waterfront Đồng Nai cùng Công ty An Phú Long và Keppel Land là chủ đầu tư thực hiện dự án Thành phố Waterfront City - Izumi - tổng diện tích 366,7 ha với tổng vốn đầu tư vào khoảng 750 triệu USD.
- Các dự án tiêu biểu xung quanh: cách Aquacity của NVL 2.5km & đối diện Vinhomes Grand Park của VHM – cách sông Đồng Nai.
- Vị trí: Long Hưng, Biên Hòa, Đồng Nai cách trung tâm TP.HCM 30km – 1 giờ lái xe và Khu đô thị Thủ Thiêm khoảng 30 phút. Với cùng lợi thế kết nối nhanh chóng với các tuyến đường trọng điểm: Quốc lộ 51, xa lộ Hà Nội, Quốc lộ 1A, đại lộ Mỹ Phước – Tân Vạn – Nhơn Trạch, Vành đai 3, Cao tốc Tp.HCM – Long Thành – Dầu Giây, cảng hàng không Quốc tế Long Thành, tuyến Metro, Waterfront có (1) lợi thế kinh tế tương đối so với Aquacity khi cách QL51 5km và cách Khu đô thị - hành chính Long Hưng 1.5km.

() Dự án Waterpoint Southgate:**

- **Dự án Waterpoint Southgate** - DT824 Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Long An, quy mô 355ha, mật độ xây dựng toàn khu 23% ~ diện tích thương mại ước tính 80ha.
- Vị trí: mặt tiền Tỉnh lộ 830 kéo dài từ thị trấn Đức Hòa đến cao tốc Sài Gòn – Trung Lương và quốc lộ 1, trọng điểm thị trấn Bến Lức. Kết nối vào trung tâm TP.HCM hoặc Phú Mỹ Hưng chỉ mất từ 30-45 phút theo đại lộ Võ Văn Kiệt – quốc lộ 1 hoặc đại lộ Nguyễn Văn Linh. Ngoài ra, rất thuận lợi tiếp cận cao tốc Bến Lức – Long Thành và đường Vành đai 4 – hai tuyến giao thông huyết mạch kết nối xuyên suốt những tỉnh, thành thuộc vùng kinh tế trọng tâm phía Nam mà Long An là địa phương được phân tách.



LIÊN HỆ

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN DẦU KHÍ

Tòa nhà Hanoitourist, số 18 Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội

ĐT: + 84 4 3934 3888 - Fax: +84 3934 3999

Website: www.psi.vn

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Lầu 1, tòa nhà PVFCCo, số 43 Mạc Đĩnh Chi,
Phường Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84-8) 3914 6789
Fax: (84-8) 3914 6969

Chi nhánh TP. Vũng Tàu

Tầng 5, tòa nhà Silver Sea, số 47 Ba Cu, Tp.
Vũng Tàu
Điện thoại: (84-64) 254520/22/23/24/26
Fax: (84-64) 625 4521

Chi nhánh TP. Đà Nẵng

Tầng G và Tầng 1, Tòa nhà PVcomBank
Đà Nẵng, Lô A2.1 đường 30 tháng 4,
phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu,
TP. Đà Nẵng
Điện thoại: (84-236) 389 9338
Fax: (84-236) 38 9933

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH NHIỆM

Các thông tin và nhận định trong báo cáo này được PSI đưa ra dựa trên những nguồn tin mà PSI coi là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Tuy nhiên, PSI không đảm bảo tính đầy đủ và chính xác tuyệt đối của các thông tin này.

Báo cáo được đưa ra dựa trên các quan điểm của cá nhân chuyên viên phân tích, không nhằm mục đích chào bán, lôi kéo nhà đầu tư mua bán, nắm giữ chứng khoán. Nhà đầu tư chỉ nên sử dụng báo cáo này như một nguồn tham khảo cho quyết định đầu tư của mình và PSI sẽ không chịu bất cứ trách nhiệm nào trước nhà đầu tư cũng như đối tượng được nhắc đến trong báo cáo này về những tổn thất có thể xảy ra khi đầu tư hoặc thông tin sai lệch về đối tượng được nhắc đến trong báo cáo này.