



CTCP Đầu tư Nam Long (mã ck: NLG)

Cập nhật KQKD quý 2/2024

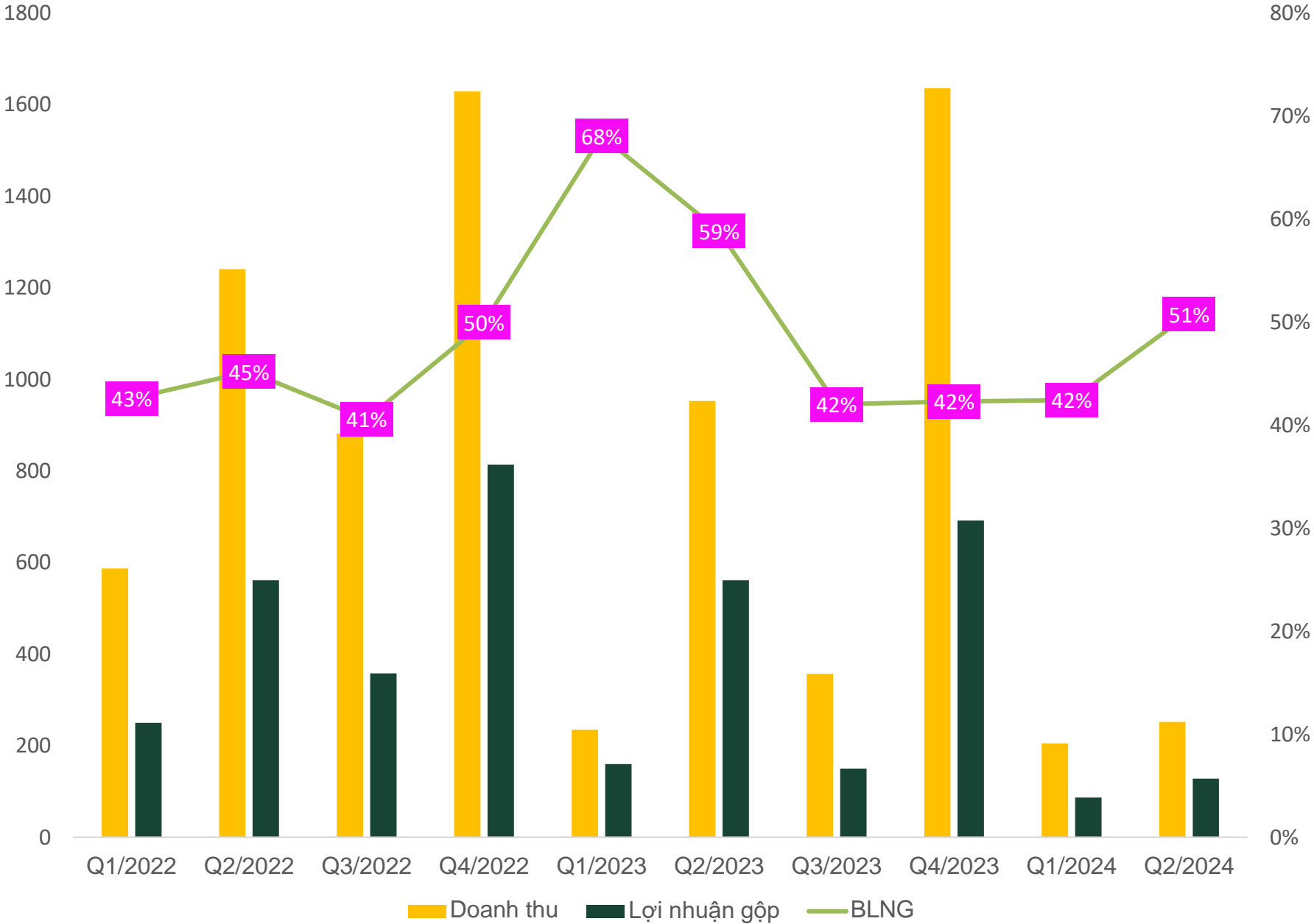
Tiến độ bàn giao chậm lại

Trong quý vừa qua, doanh thu thuần của Nam Long giảm 73,54% so với cùng kỳ; giá vốn giảm 68,48% so với Q2/2023. Từ đó, kéo theo lợi nhuận gộp giảm 77,07%. Bên cạnh đó, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 15,51% và chi phí bán hàng giảm 66,86%.

LNST đạt 160 tỷ - tăng 19% so với quý 2/2023, đồng thời cải thiện hơn so với quý 1/2024.

Quý 2/2024, Nam Long ghi nhận khoản lãi trước thuế là 231 tỷ từ sang nhượng 25% cổ phần tại dự án Nam Long Đại Phước.

Lợi nhuận chính đến từ bàn giao 139 căn tại dự án Mizuki Park với doanh thu đạt 637 tỷ, giảm mạnh so với cùng kỳ do trong 1H2024 khi Nam Long bàn giao 662 căn tại dự án này với doanh thu 1,969 tỷ.



Hàng tồn kho chiếm 72% trong cơ cấu tài sản

Đẩy mạnh triển khai dự án

Giá trị hàng tồn kho tính tới hết tháng 6/2024 tăng 1829 tỷ - tăng tương ứng 10,5% so với cuối năm 2023, chiếm 72% cơ cấu tài sản. **Lượng tồn kho của Nam Long chủ yếu tập trung ở dự án Izumi, Waterpoint 1 & 2 và Cần Thơ.**

Dự án	Vị trí	Diện tích (ha)	< 2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Akari	TP. HCM	8,5								
Akari 1		2,7	Bàn giao							
Akari 2		2,2			Bàn giao					
Waterpoint	Long An	355								
Ehome SouthGate		4,5	Bàn giao							
Aquaria		41,8	Bàn giao							
Rivera		18,8	Bàn giao							
Pearl		20		Bàn giao						
Park Village		6.6	Bàn giao							
Mizuki	TP. HCM	26								
Chung cư phân khu CCS		2,2	Bàn giao							

HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản dở dang (i)	19.198.521.715.603	17.369.409.551.435
Dịch vụ quản lý dự án	29.017.572.263	38.841.356.738
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	4.387.425.662	12.591.785.037
TỔNG CỘNG	19.231.926.713.528	17.420.842.693.210
Trừ:		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(67.248.405.288)	(67.854.374.520)
GIÁ TRỊ THUẦN	19.164.678.308.240	17.352.988.318.690

(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*)	8.655.644.002.130	8.550.982.574.380
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*)	3.837.036.434.824	3.560.213.515.392
Dự án Hoàng Nam (Akari)	2.425.650.560.245	1.666.979.677.284
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	2.036.208.390.065	1.608.445.491.347
Dự án Cần Thơ	1.492.558.899.674	1.280.709.815.278
Dự án Nguyễn Sơn	207.824.776.579	163.448.912.845
Dự án Phú Hữu	202.450.861.257	204.268.255.150
Dự án Phước Long B - Mở rộng	111.821.881.630	107.235.300.599
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	70.292.107.550	69.643.243.550
Dự án VSIP Hải Phòng	68.532.274.419	68.032.274.419
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	32.629.687.749	12.960.800.537
Dự án Arco (Flora Novia)	25.249.982.394	24.495.082.567
Dự án Long An 36ha	23.486.095.946	24.473.165.941
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Khác	6.551.691.466	24.937.372.471

(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 24):

- Quyền sử dụng đất tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; và
- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

Những dự án trọng điểm của Nam Long

Dự án	Diện tích	Vị trí	Tiến độ	Tình trạng
Waterpoint	165 ha	Bến Lức, Long An	Giai đoạn 1: Mở bán phân khu thấp tầng Rivera 1 và The Aqua từ quý 4/2019	Đã bàn giao
			Giai đoạn 2	
			• Năm 2021 mở bán Rivera 2, Aquaria 2 và Ehome Southgate (gđ 1)	Đã bàn giao
			• T8/2022 mở bán đợt 1 Ehome Southgate (gđ 2), 100% số căn hộ mở bán đc hấp thụ	Đã bàn giao
			• Tiếp tục mở bán tại các phân khu đã mở bán giai đoạn trước The Aqua 1, 2, Park Village	
• Mở bán gđ 3 Ehome Southgate gồm 3 tòa với 580 căn hộ, đã bán buôn 1/3 block Ehome trong Q1/2024	Dự kiến 2025			
Mizuki Park	26 ha	Bình Chánh, tp. Hồ Chí Minh	Giai đoạn 1	Đã bàn giao 1,400 căn hộ Flora MP 1-5
			Giai đoạn 2:	
			• Mở bán MP 6, 7, 8 vào tháng 4/2021, đã cất nóc vào T8/2022. NLG đẩy nhanh tiến độ bàn giao vào Q4/2022 thay vì vào Q1/2023 như dự kiến	Đã bàn giao vượt tiến độ 3 tháng vào cuối năm 2022
			• Mở bán MP 9, 10 vào Q4/2021, đã tiến hành cất nóc vào đầu năm 2023	Bắt đầu bàn giao từ tháng 6/2023
			• Mở bán Mizuki Panorama vào tháng 4/2022, đã cất nóc vào đầu năm 2023	Bàn giao từ T7/2023
• Trong 1H2024, tiếp tục bàn giao Flora Panorama và khu biệt thự The Mizuki	Đã bàn giao			
Akari City	8.5 ha	Bình Tân, tp. Hồ Chí Minh	Giai đoạn 1: Đã bán hết 1,800 sản phẩm	Đã bàn giao
			Giai đoạn 2:	
			• Mở bán block AK 7, 8 vào T3/2022, AK 9 vào T7/2022 và mở bán block AK NEO (AK 10) trong Q3/2023	
			• 21/11/2023, Nam Long cất nóc cả 4 tòa thuộc GĐ 2, đang hoàn thiện mặt ngoài và tiện ích nội khu	Dự kiến Q4/2024
			• Hết Q3/2024, NLG đã bán được khoảng 1,300/1,690 căn	

Nợ đáo hạn trái phiếu tăng đột biến

Đủ khả năng chi trả các khoản nợ đến hạn

- Lũy kế trong 6 tháng đầu năm, mục người mua trả tiền trước lên đến 4.131 tỷ đồng; riêng quý 2 vừa qua tăng hơn 700 tỷ so với đầu năm, trong đó lượng tiền khách hàng đặt cọc mua các dự án bất động sản tăng đột biến gần 1000 tỷ.
- Được biết các dự án sắp được Nam Long bàn giao là những dự án trọng điểm có vốn đầu tư lớn nhất như Akari City, Mizuki Park và dự án Southgate.
- Lũy kế 1H2024, Nam Long phải đối mặt với một khoản nợ vay ngắn hạn tương đối lớn, tập trung ở mục “Trái phiếu dài hạn đến hạn phải trả” trị giá 2.157 tỷ đồng – tăng 68,5% so với đầu năm. Tuy nhiên tình hình mở mua 3 dự án lớn của doanh nghiệp này hiện nay đang ghi nhận rất tích cực.

-> Chúng tôi cho rằng Nam Long đang phải đối mặt với khoản nợ đáo hạn trái phiếu nhưng tình hình kinh doanh các dự án BĐS hoàn toàn có thể cân đối được các khoản nợ đến hạn này.

VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn (TM số 24.1)	1.082.993.894.445	1.121.297.752.868
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 24.2)	554.000.096.074	337.264.186.072
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 24.3)	1.603.788.400.662	943.516.250.000
	<u>3.240.782.391.181</u>	<u>2.402.078.188.940</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 24.3)	2.027.255.275.800	2.131.460.300.761
Vay dài hạn (TM số 24.2)	1.264.136.903.339	1.573.923.227.845
	<u>3.291.392.179.139</u>	<u>3.705.383.528.606</u>
TỔNG CỘNG	<u>6.532.174.570.320</u>	<u>6.107.461.717.546</u>

NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Chi tiết như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản	4.131.641.132.194	3.150.574.723.370
Nhận tạm ứng chuyển nhượng cổ phần	387.500.000.000	662.500.000.000
Khác	251.366.173	1.523.519.750
TỔNG CỘNG	<u>4.519.392.498.367</u>	<u>3.814.598.243.120</u>
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	4.519.141.132.194	3.813.074.723.370
Phải trả bên liên quan (TM số 35)	251.366.173	1.523.519.750

Định giá & Khuyến nghị

Chúng tôi đưa NLG vào danh mục cổ phiếu theo dõi với các luận điểm sau:

- AAS cho rằng Q4/2024 sẽ là điểm rơi lợi nhuận của Nam Long khi loạt dự án bước vào giai đoạn bàn giao, điển hình là Akari giai đoạn 2, Ehomes Cần Thơ, Ehome SouthGate.
- Akari giai đoạn 2 sẽ là trụ cột kinh doanh năm nay vì đây là tổ hợp chung cư, chia làm 3 giai đoạn (Nam Long sở hữu 50% cùng 2 đối tác Nhật Bản). Đến thời điểm hiện tại, lượng hàng đã hấp thụ tại dự án này được chúng tôi ước tính khoảng 70-80%.

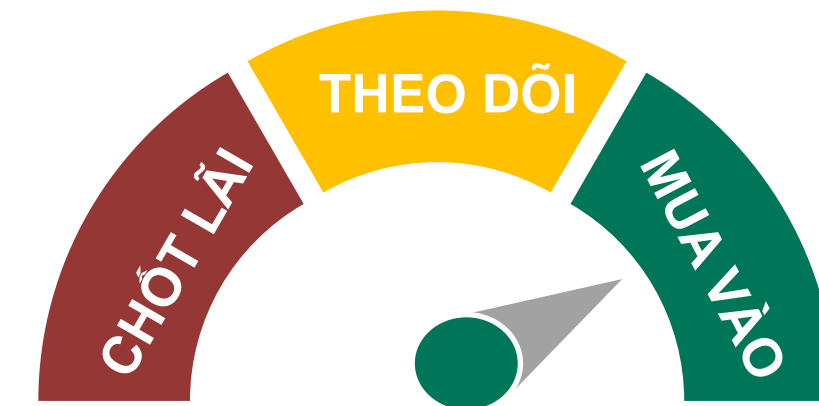
AAS khuyến nghị **MUA VÀO** với cổ phiếu NLG cho mục tiêu dài hạn.

Đưa ra khuyến nghị

MUA VÀO

Đối với cổ phiếu NLG

GIÁ MỤC TIÊU: 48.850 VNĐ/CP





CTCP CHỨNG KHOÁN SMART INVEST (AAS)

 <https://www.aas.com.vn>

 Tổng đài: 1900 1811

 trungtamcskh@aas.com.vn

Mở tài khoản ngay

