

NAM LONG (NLG)

Tiếp tục hồi phục

11/03/2025

Trưởng nhóm Phạm Hoàng Bảo Nga
ngaphb@kbsec.com.vn
(+84) 24-7303-5333

LNST đạt 512 tỷ VND (+6%YoY), đạt kế hoạch của doanh nghiệp

Doanh thu Quý 4/2024 của NLG đạt 6,396 tỷ VND (+289%YoY), LNST công ty mẹ đạt 497 tỷ VND (+71%YoY) nhờ bắt đầu bàn giao dự án Akari City. Doanh thu cả năm của NLG đạt 7,196 tỷ VND (+126%YoY), LNST đạt 512 tỷ VND (+6%YoY). Kết quả này hoàn thành lần lượt 108% và 101% kế hoạch Doanh thu và LNST của doanh nghiệp.

Doanh số bán hàng năm 2024 đạt 5,204 tỷ VND (+33%YoY)

Doanh số bán hàng trong Quý 4/2024 đạt 1,680 tỷ VND (+97%QoQ, -24%YoY), đến từ các dự án Cần Thơ, Southgate, Akari City, Mizuki Park và Izumi City. Lũy kế cả năm 2024, doanh số bán hàng đạt 5,204 tỷ VND (+33%YoY), hoàn thành 54% so với kế hoạch của doanh nghiệp và 104% dự phóng của KBSV.

Dự báo doanh số bán hàng năm 2025/2026 đạt 5,787/7,813 tỷ VND (+11%/+35%YoY)

KBSV dự báo doanh số bán hàng năm 2025/2026 đạt 5,787/7,813 tỷ VND (+11%/+35%YoY) từ các dự án Mizuki Park, Cần Thơ, Southgate, Izumi City và Akari City (giai đoạn 3 - năm 2026).

Dự báo lợi nhuận sau thuế năm 2025 và 2026 đạt 696/770 tỷ VND (+36%/+11%YoY)

KBSV ước tính doanh thu năm 2025/2026F của NLG đạt lần lượt 5,229/7,531 tỷ VND (-27%/+44%YoY), LNST công ty mẹ đạt 696/770 tỷ VND (+36%/+11%YoY) đến từ bàn giao tại các dự án Southgate, Izumi City, Cần Thơ, Akari City và Mizuki Park và chuyển nhượng 15% cổ phần dự án Izumi City (trong năm 2025).

Khuyến nghị: MUA - Giá mục tiêu: 45,800VND/cổ phiếu

Giá cổ phiếu NLG hiện đang giao dịch ở mức P/B 2025fw là 1.25x, thấp hơn trung bình P/B 5 năm của NLG là 1.6x. Dựa trên triển vọng kinh doanh và kết quả định giá, chúng tôi đưa ra khuyến nghị MUA đối với cổ phiếu NLG với mức giá mục tiêu là 45,800 VND/cp, cao hơn 37% so với giá đóng cửa ngày 10/03/2025.

MUA duy trì

Giá mục tiêu	45,800 VND
Tăng/giảm (%)	37%
Giá hiện tại (10/03/2025)	33,500 VND
Giá mục tiêu đồng thuận	43,000 VND
Vốn hóa thị trường (nghìn tỷ VND/ tỷ USD)	12.8/0.5

Dữ liệu giao dịch

Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng	56.7%
GTGD TB 3 tháng (tỷ VND/triệu USD)	65.3/2.6
Sở hữu nước ngoài (%)	40.6%
Cổ đông lớn	Chủ tịch HĐQT Nguyễn X. Quang (10%)

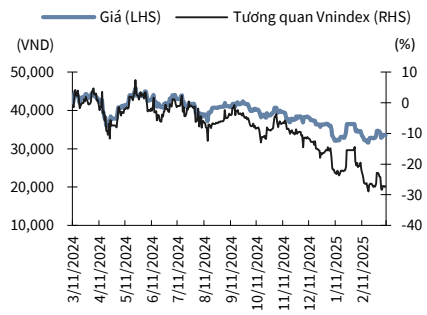
Biến động giá cổ phiếu

(%)	1M	3M	6M	12M
Tuyệt đối	0.8	-12.1	-18.1	-20.0
Tương đối	-4.1	-16.9	-24.2	-27.7

Dự phóng KQKD & định giá

FY-end	2023	2024	2025F	2026F
Doanh số thuần (tỷ VND)	3,181	7,196	5,229	7,531
Lãi/(lỗ) từ HĐKD (tỷ VND)	942	1,783	1,513	1,981
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ (tỷ VND)	484	512	696	770
EPS (VND)	1,257	1,330	1,807	2,000
Tăng trưởng EPS (%)	-13	6	36	11
P/E (x)	27.20	24.85	18.54	16.75
P/B (x)	1.40	1.32	1.27	1.19
ROE (%)	3.6	3.5	4.5	4.5
Tỷ suất cổ tức (%)	1	0	1	1

Nguồn: Fiinpro, KBSV



Nguồn: Bloomberg, KBSV

Cơ cấu doanh thu 2024



Hoạt động kinh doanh

Nam Long duy trì vị thế dẫn đầu trong phát triển nhà ở phân khúc trung cấp và vừa túi tiền với các dòng sản phẩm chính là Ehome, Valora và Flora. NLG hiện đang sở hữu quỹ đất lớn lên tới hơn 600ha

Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

Điểm nhấn đầu tư

Chú thích

Nam Long sở hữu quỹ đất lớn. Nam Long sở hữu quỹ đất sạch lên tới 680ha sẵn sàng phát triển và có định hướng sản phẩm phù hợp, đáp ứng đúng nhu cầu ở thực.

Tham khảo trong báo cáo kỳ trước [tại đây](#)

Doanh số bán hàng duy trì đà tăng trưởng. KBSV ước tính doanh số bán hàng dự báo doanh số bán hàng năm 2025 đạt 5,787 tỷ VND (+11%YoY) và năm 2026 đạt 7,813 tỷ VND (+35%YoY).

Chi tiết ở phần dưới của báo cáo

Kết quả kinh doanh hồi phục. KBSV ước tính lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt 696 tỷ VND (+36%YoY) và năm 2026 đạt 770 tỷ VND (+11%YoY).

Chi tiết ở phần dưới của báo cáo

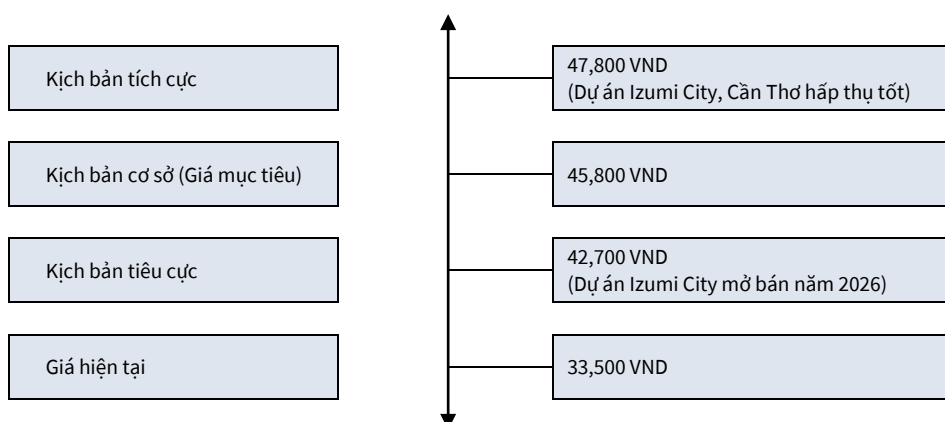
Dự phóng kết quả kinh doanh

(tỷ VND)	Dự phóng của KBSV		Thay đổi với kỳ trước		Dự phóng đồng thuận*		Chênh lệch	
	2025E	2026E	2025E	2026E	2025E	2026E	2025E	2026E
Doanh thu	5,229	7,531	-26%	-	4,867	5,809	7%	30%
EBIT	1,322	1,959	9%	-	1,123	1,756	18%	12%
LNST công ty mẹ	696	770	14%	-	575	882	21%	-13%

Nguồn: Bloomberg, KBSV ước tính

*Dự phóng đồng thuận: là dự phóng trung bình của các CTCK được Bloomberg tổng hợp và tính toán

Quan điểm định giá



Kịch bản cơ sở:

- 1) Doanh số bán Izumi City 2025 đạt 1,913 tỷ VND
- 2) Doanh số bán Cần Thơ năm 2025 đạt 1,820 tỷ VND

Kịch bản tích cực:

- 1) Doanh số bán Izumi City năm 2025 đạt 2,868 tỷ VND
- 2) Doanh số bán Cần Thơ năm 2025 đạt 2,046 tỷ VND

Kịch bản tiêu cực

- 1) Mở bán Izumi City 2026
- 2) Doanh số bán Cần Thơ đạt 1,339 tỷ VND

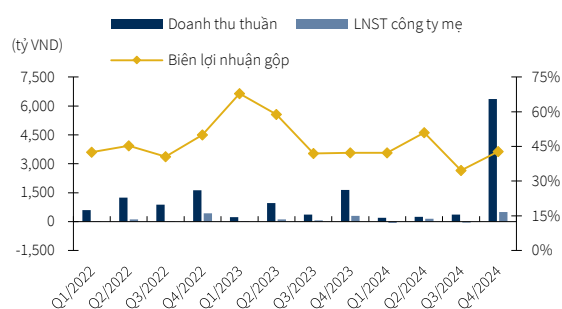
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Bảng 1. Cập nhật Kết quả kinh doanh

(tỷ VND)	Q4/2023	Q4/2024	+/-%YoY	2023	2024	+/-%YoY	Chú thích
Doanh thu	1,636	6,369	289%	3,181	7,196	126%	Hoàn thành 108% kế hoạch năm
Chuyển nhượng BĐS	1,528	6,267	310%	2,887	6,945	141%	Doanh thu chuyển nhượng BĐS trong năm 2024 đạt 6,945 tỷ VND (+141%YoY) đến từ (1) bắt đầu bàn giao 1,448 căn hộ Akari City trong Quý 4/2024 với doanh thu đạt 5,178 tỷ VND và (2) Các dự án Cần Thơ, Southgate và Izumi đóng góp 1,753 tỷ VND
Lợi nhuận gộp	692	2,724	294%	1,562	3,068	96%	
<i>Biên lợi nhuận gộp</i>	<i>42%</i>	<i>43%</i>	<i>0pp</i>	<i>49%</i>	<i>43%</i>	<i>-6pp</i>	
Thu nhập tài chính	128	40	-69%	238	337	42%	Trong Quý 2/2024, NLG ghi nhận khoản lãi trước thuế 231 tỷ VND từ chuyển nhượng 25% cổ phần tại dự án Nam Long Đại Phước
Chi phí tài chính	-87	-153	76%	-296	-331	12%	
Lợi nhuận từ công ty LD, LK	213	16	-93%	418	100	-76%	Lợi nhuận đến từ bàn giao 204 căn tại dự án Mizuki Park với doanh thu đạt 926 tỷ VND, giảm mạnh so với cùng kỳ 2023, NLG bàn giao 1,017 căn tại dự án này với doanh thu đạt 4,162 tỷ VND
SG&A	-354	-898	153%	-980	-1,390	42%	
Lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh	591	1,729	192%	942	1,783	89%	
Lợi nhuận trước thuế	611	1,747	186%	968	1,839	90%	
<i>Biên LNTT</i>	<i>37%</i>	<i>27%</i>	<i>-10pp</i>	<i>30%</i>	<i>26%</i>	<i>-1pp</i>	
Lợi nhuận sau thuế	482	1,327	175%	800	1,382	73%	
LNST công ty mẹ	290	497	71%	484	512	6%	Hoàn thành 101% kế hoạch năm và sát với dự phóng của KBSV
<i>Biên LNST</i>	<i>18%</i>	<i>8%</i>	<i>-10pp</i>	<i>15%</i>	<i>7%</i>	<i>-8pp</i>	

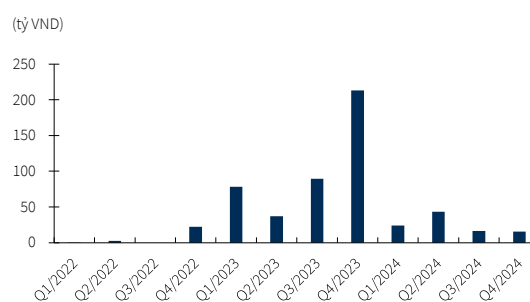
Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

Biểu đồ 2. KQKD của NLG giai đoạn 2022-2024



Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

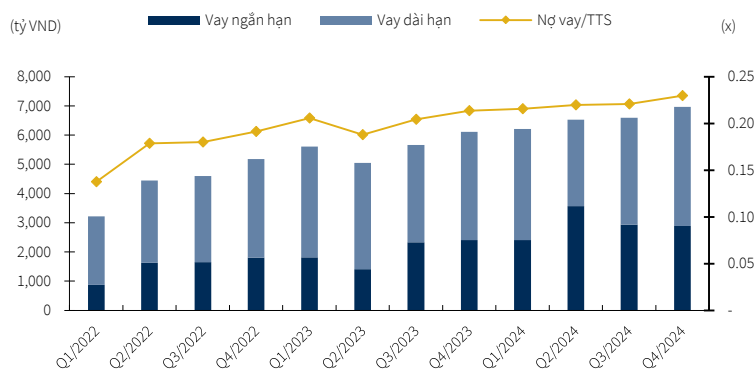
Biểu đồ 3. LN từ công ty liên kết của NLG giai đoạn 2022-2024



Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

Biểu đồ 4. Nợ vay của NLG giai đoạn 2022-2024

- Tính đến cuối Quý 4/2024, nợ vay của NLG là 6,961 tỷ VND, tăng 14% so với thời điểm đầu năm. Tỷ lệ Nợ vay/TTS là 0.23x, ở mức trung bình của các doanh nghiệp BĐS



Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

Doanh số bán hàng năm 2024 tăng 33%YoY đạt 5,204 tỷ VND

Doanh số bán hàng trong Quý 4/2024 đạt 1,680 tỷ VND (+97%QoQ,-24%YoY), đến từ các dự án Cần Thơ, Southgate, Akari City, Mizuki Park và Izumi City. Lũy kế cả năm 2024, doanh số bán hàng đạt 5,204 tỷ VND (+33%YoY), hoàn thành 54% so với kế hoạch của doanh nghiệp và 104% dự phóng của KBSV.

Bảng 5. Kết quả bán hàng Quý 4 và lũy kế cả năm 2024

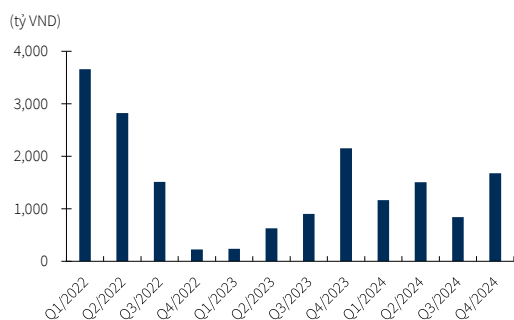
(tỷ VND)	Q4/2023	Q3/2024	Q4/2024	2023	2024
Mizuki Park	169	50	127	558	642
Akari City	908	513	241	1,968	1,862
Southgate	1,074	155	347	1,394	1,461
Cần Thơ – Đất nền			748		748
Cần Thơ – EhomeS		128	87		361
Izumi City			130		130
Tổng	2,151	846	1,680	3,920	5,204

Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

KBSV ước tính doanh số bán hàng năm 2025 đạt 5,787 tỷ VND (+11%YoY)

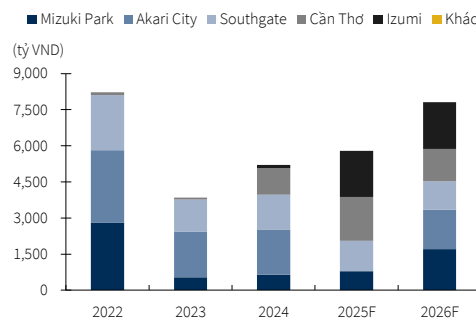
KBSV dự báo doanh số bán hàng năm 2025 tăng 11%YoY đạt 5,787 tỷ VND từ các dự án Mizuki Park, Cần Thơ, Southgate và Izumi City. Dự báo của chúng tôi dựa trên kỳ vọng (1) dự án Izumi City sẽ hoàn thiện pháp lý và mở bán lại trong năm 2025 và (2) khả năng hấp thụ các sản phẩm thấp tầng tại các tỉnh như Long An, Cần Thơ dần hồi phục.

Biểu đồ 6. Kết quả bán hàng theo quý giai đoạn 2022-2024



Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

Biểu đồ 7. Doanh số bán hàng 2022-2026F



Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

Hình 8. Dự án Waterpoint

Dự án có diện tích 165ha nằm tại 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 (giai đoạn 1) – đã bàn giao
 - T8/2022 mở bán đợt 1 Ehome Southgate (giai đoạn 2), 100% số căn hộ mở bán được 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 giai đoạn 3 Ehome Southgate gồm 3 tòa với 580 căn hộ (dự kiến bàn giao vào Quý 2/2025)
 - Dự kiến mở bán phân khu The Pearl trong năm 2025



Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

Hình 9. Dự án Mizuki Park

Dự án có diện tích 26ha nằm tại Bình Chánh, TP HCM với quy mô hơn 4,000 sản phẩm

- 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 tháng 8/2022, đã bàn giao vượt tiến độ 3 tháng vào cuối năm 2022
 - Mở bán MP 9, 10 vào Quý 4/2021, đã tiến hành cất nóc vào đầu năm 2023 và bắt đầu bàn giao từ tháng 6/2023
 - Mở bán Mizuki Panorama vào tháng 4/2022, đã cất nóc vào đầu năm 2023 và bàn giao từ tháng 7/2023
 - Trong năm 2024, NLG tiếp tục bàn giao Flora Panorama và Khu biệt thự The Mizuki
 - Dự kiến triển khai phân khu CC5 và liền kề 11 năm 2026



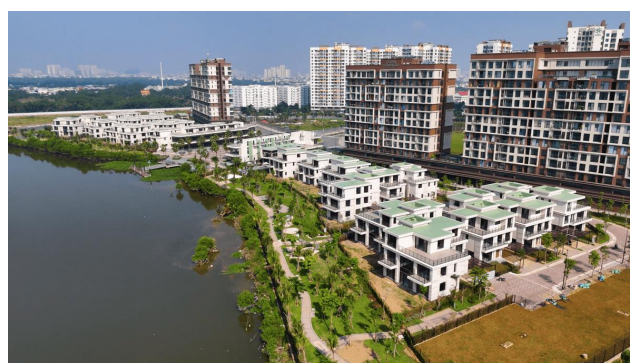
Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

Hình 10. Dự án Mizuki Park



Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

Hình 11. Phân khu Flora Panorama và The Mizuki



Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

Hình 12. Dự án Akari City

Dự án có diện tích 8.5ha nằm tại Bình Tân, TP HCM

- Giai đoạn 1: Đã bán hết và bàn giao 1,800 sản phẩm
- Giai đoạn 2:
 - Mở bán block AK 7,8 vào tháng 3/2022, AK 9 vào tháng 7/2022 và mở bán block AK NEO (AK 10) trong quý 3/2023
 - Nam Long đã bắt đầu bàn giao dự án từ Quý 4/2024 với 1,448/1,690 căn (~86%) được bàn giao



Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

Bảng 13. Các dự án khác

Dự án	Vị trí	Diện tích	Tiến độ
Izumi City	Đông Nai	170ha	Giới thiệu lần đầu vào quý 4/2021 với 270 sản phẩm phân khu 1A được đặt chỗ với tổng giá trị hợp đồng là 1,929 tỷ VND Tính đến cuối năm 2024 đã bàn giao ~200 sản phẩm thuộc phân khu 1A NLG hiện đang tạm thời dừng mở bán, đang chờ để điều chỉnh quy hoạch 1/500. NLG dự kiến sẽ được phê duyệt quy hoạch 1/500 và mở bán lại vào nửa cuối năm 2025 NLG có kế hoạch thoái 15% cổ phần tại dự án này trong năm 2025 (năm 2020 NLG đã chuyển nhượng 35% cổ phần dự án cho các đối tác Nhật ghi nhận lãi trước thuế 636 tỷ VND)
Cần Thơ	Cần Thơ	43ha	Đã khởi công và mở bán NOXH EhomeS từ 4Q2023 với mức giá khoảng 16 triệu/m ² . Dự án này có diện tích 3.8 ha gồm 12 tòa, cao tối đa 9 tầng với quy mô 1,602 căn hộ. Trong năm 2024, NLG đã bán được hơn 400 căn với giá trị hợp đồng đạt 360 tỷ VND NLG đã mở bán các sản phẩm đất nền trong Q4/2024, ghi nhận doanh số bán là 178 lô với giá trị đạt 748 tỷ VND
Paragon Đại Phước	Đông Nai	45ha	Đang chờ để tiến hành trình duyệt quy hoạch 1/500 điều chỉnh
VSIP Hải Phòng	Hải Phòng	21ha	Có kế hoạch mở bán trong năm 2025

Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

Kế hoạch chào bán cho cổ đông hiện hữu

Trong tháng 2/2025, Nam Long đã công bố kế hoạch chào bán hơn 100 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá 25,000 đồng/cổ phiếu. Tỷ lệ thực hiện quyền là 100:26. Nam Long dự kiến có thể thu về khoảng 2,500 tỷ VND từ đợt chào bán này; theo đó, công ty sẽ dùng (1) 266 tỷ VND để đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land và Công ty TNHH Nam Long Commercial Property, (2) 1,597 tỷ VND để đầu tư vào dự án và (3) 640 tỷ VND để thanh toán các khoản vay.

DỰ PHỎNG KQKD VÀ ĐỊNH GIÁ

Bảng 14. Dự phóng kết quả kinh doanh

(tỷ VND)	2024	2025F	+/-%YoY	2026F	+/-%YoY	Chú thích
Doanh thu	7,196	5,229	-27%	7,531	44%	
Chuyển nhượng BĐS	6,945	5,070	-27%	7,293	44%	Doanh thu chuyển nhượng BĐS 2025 đến từ các dự án Akari City, Southgate, Izumi City và Cần Thơ
Lợi nhuận gộp	3,068	2,611	-15%	3,639	39%	
<i>Biên lợi nhuận gộp</i>	<i>43%</i>	<i>50%</i>	<i>7pp</i>	<i>48%</i>	<i>-2pp</i>	
<i>Chuyển nhượng BĐS</i>	<i>43%</i>	<i>51%</i>	<i>7pp</i>	<i>45%</i>	<i>-6pp</i>	
Thu nhập tài chính	337	433	29%	198	-54%	Thu nhập tài chính đến từ khoản lãi trước thuế 245 tỷ VND từ chuyển nhượng 15% vốn tại dự án Izumi City
Chi phí tài chính	-331	-360	9%	-373	4%	
Lợi nhuận từ công ty LD, LK	100	118	18%	197	67%	Lợi nhuận từ bàn giao tại dự án Mizuki Park
SG&A	-1,390	-1,289	-7%	-1,680	30%	
Lợi nhuận trước thuế (LNST)	1,839	1,513	-18%	1,981	31%	
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	1,382	1,204	-13%	1,567	30%	
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	512	696	36%	770	11%	
<i>Biên LNST</i>	<i>7%</i>	<i>13%</i>	<i>6pp</i>	<i>10%</i>	<i>-3pp</i>	

Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

Khuyến nghị MUA với giá mục tiêu 45,800VND/cổ phiếu.

Sử dụng phương pháp định giá RNAV, chúng tôi đưa ra giá mục tiêu cho cổ phiếu NLG là 45,800 VND/cp.

Giá cổ phiếu Nam Long hiện đang giao dịch ở mức P/B 2025fw là 1.25x, thấp hơn trung bình P/B 5 năm của NLG. Dựa trên triển vọng kinh doanh và kết quả định giá, chúng tôi đưa ra khuyến nghị MUA đối với cổ phiếu NLG với mức giá mục tiêu là 45,800 VND/cp, cao hơn 37% so với giá đóng cửa ngày 10/03/2024.

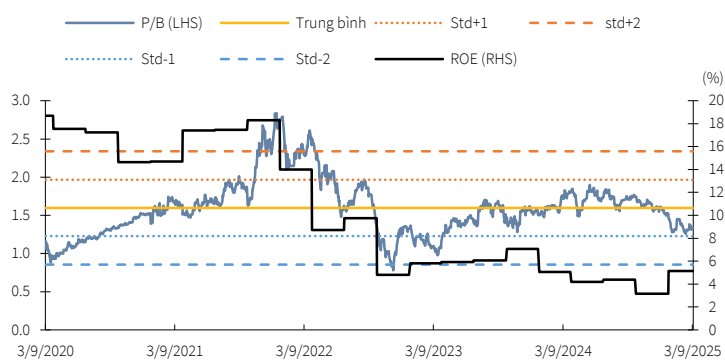
Bảng 15. Định giá

Dự án	Phương pháp	Giá trị (triệu VND)
Waterpoint 1	DCF	2,291,260
Waterpoint 2	DCF	3,190,145
Mizuki	DCF	1,374,139
Akari City	DCF	935,836
NL Đại Phước	DCF	1,476,535
Izumi City	DCF	5,301,556
NL Hải Phòng	DCF	1,102,005
NL Cần Thơ	DCF	2,207,087
Tổng NAV dự án		17,878,564
+ Tiền		6,669,861
- Nợ vay		6,961,180
RNAV		17,587,245
SLCPLH		384,777,471
Giá cổ phiếu (VND)		45,800

Nguồn: KBSV

*Mô hình định giá đã phản ánh kế hoạch chuyển nhượng 15% cổ phần tại dự án Izumi City và chưa phản ánh kế hoạch chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Biểu đồ 18. P/B của NLG giai đoạn 2020-2025



Nguồn: KBSV

Nam Long (NLG) – Bảng tóm tắt KQKD & Dự phóng 2023A-2026F

Báo cáo Kết quả HDKD					Bảng cân đối kế toán				
(Tỷ VNĐ)	2023	2024	2025F	2026F	(Tỷ VNĐ)	2023	2024	2025F	2026F
(Báo cáo chuẩn)					(Báo cáo chuẩn)				
Doanh số thuần	3,181	7,196	5,229	7,531	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	28,611	30,308	31,043	33,736
Giá vốn hàng bán	-1,619	-4,128	-2,618	-3,892	TÀI SẢN NGẮN HẠN	25,313	27,549	28,245	30,825
Lãi gộp	1,562	3,068	2,611	3,639	Tiền và tương đương tiền	2,540	5,443	4,441	5,108
Thu nhập tài chính	238	337	433	198	Giá trị thuần đầu tư ngắn hạn	1,050	792	792	792
Chi phí tài chính	-296	-331	-360	-373	Các khoản phải thu	3,637	2,629	3,877	5,188
Trong đó: Chi phí lãi vay	-278	-212	-231	-239	Hàng tồn kho, ròng	17,353	17,993	18,480	18,717
Lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh (từ năm 2015)	418	100	118	197	TÀI SẢN DÀI HẠN	3,298	2,759	2,798	2,910
Chi phí bán hàng	-418	-742	-565	-867	Phải thu dài hạn	13	10	10	10
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-562	-648	-724	-813	Tài sản cố định	141	143	208	325
Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh	942	1,783	1,513	1,981	Tài sản dở dang dài hạn	44	5	5	5
Thu nhập khác	27	56	0	0	Đầu tư dài hạn	2,220	1,794	1,794	1,794
Chi phí khác	47	85	0	0	Lợi thế thương mại				
Thu nhập khác, ròng	-20	-29	0	0	NỢ PHẢI TRẢ	15,078	15,742	15,486	16,789
Lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh	0	0	0	0	Nợ ngắn hạn	9,886	10,148	9,770	10,947
Lãi/(lỗ) ròng trước thuế	968	1,839	1,513	1,981	Phải trả người bán	1,175	1,027	857	1,045
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	104	-56	309	413	Người mua trả tiền trước	3,815	3,024	3,400	2,804
Lãi/(lỗ) thuần sau thuế	800	1,382	1,204	1,567	Vay ngắn hạn	2,402	2,887	3,031	3,183
Lợi ích của cổ đông thiểu số	317	869	508	797	Nợ dài hạn	5,192	5,594	5,716	5,842
Lợi nhuận của Cổ đông của Công ty mẹ	484	512	696	770	Phải trả nhà cung cấp dài hạn	0	0	0	0
					Người mua trả tiền trước dài hạn	0	0	0	0
					Doanh thu chưa thực hiện	260	303	303	303
					Vay dài hạn	3,705	4,074	4,196	4,322
					VỐN CHỦ SỞ HỮU	13,533	14,566	15,556	16,947
Chỉ số hoạt động	2023	2024	2025F	2026F	Vốn góp	3,848	3,851	3,851	3,851
Tỷ suất lợi nhuận gộp	45.7%	49.1%	42.6%	49.9%	Thặng dư vốn cổ phần	2,643	2,643	2,643	2,643
Tỷ suất EBITDA	19.9%	19.8%	24.0%	26.3%	Lãi chưa phân phối	2,879	3,166	3,669	4,247
Tỷ suất EBIT	19.1%	18.3%	23.3%	25.3%	Vốn Ngân sách nhà nước và quỹ khác	0	0	0	0
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế	24.7%	30.4%	25.6%	28.9%	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	0	0	0	0
Tỷ suất lãi hoạt động KD	24.0%	29.6%	24.8%	28.9%					
Tỷ suất lợi nhuận thuần	19.9%	25.2%	19.2%	23.0%					
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	2023	2024	2025F	2026F	Chỉ số chính				
(Tỷ VNĐ)					(x, %, VNĐ)				
Lãi trước thuế	968	1,839	1,513	1,981	Chỉ số định giá				
Khấu hao TSCĐ	49	50	54	64	P/E	27.2	24.9	18.5	16.8
Lãi/(lỗ) từ hoạt động đầu tư	-655	-436	0	0	P/E pha loãng	27.2	24.9	18.5	16.8
Chi phí lãi vay	296	331	231	239	P/B	1.4	1.3	1.3	1.2
Lãi/(lỗ) trước những thay đổi vốn lưu động	688	1,819	1,798	2,284	P/S	4.1	1.8	2.5	1.7
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	-57	740	-1,249	-1,311	P/Tangible Book	1.0	0.9	0.8	0.8
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	-2,428	-480	-486	-237	P/Cash Flow	-5.6	10.6	-13.4	17.4
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	220	-108	-170	188	Giá trị doanh nghiệp/EBITDA	33.1	11.1	15.3	10.6
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	142	39	0	0	Giá trị doanh nghiệp/EBIT	35.9	11.4	15.9	10.9
Chứng khoán kinh doanh, chi phí lãi vay, thuế và khác	-909	-807	-540	-653					
Lưu chuyển tiền tệ ròng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh	-2,343	1,203	-962	742	Hiệu quả quản lý				
Tiền mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	405	1,028	-115	-161	ROE%	4	4	4	5
Tiền thu được từ thanh lý tài sản cố định	-24	-35	0	0	ROA%	3	9	6	9
Tiền cho vay hoặc mua công cụ nợ	0	8	0	0	ROIC%	2	2	2	2
Tiền thu từ cho vay hoặc thu từ phát hành công cụ nợ	0	0	0	0	Cấu trúc tài chính				
Đầu tư vào các doanh nghiệp khác	36	438	0	0	Tỷ suất thanh toán tiền mặt	0.3	0.5	0.5	0.5
Tiền thu từ bán khoản đầu tư vào các doanh nghiệp khác	-174	-55	0	0	Tỷ suất thanh toán nhanh	0.7	0.9	0.9	1.0
Cổ tức và tiền lãi nhận được	338	316	0	0	Tỷ suất thanh toán hiện thời	2.6	2.7	2.9	2.8
Lưu chuyển tiền tệ ròng từ hoạt động đầu tư	228	356	-115	-161	Vốn vay dài hạn/Vốn CSH	0.3	0.3	0.3	0.3
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và vốn góp	705	672	0	0	Vốn vay dài hạn/Tổng Tài sản	0.1	0.1	0.1	0.1
Chi trả cho việc mua lại, trả lại cổ phiếu	0	0	0	0	Vốn vay ngắn hạn/Vốn CSH	0.7	0.7	0.6	0.6
Tiền thu được các khoản đi vay	0	0	267	277	Vốn vay ngắn hạn/Tổng Tài sản	0.3	0.3	0.3	0.3
Tiền trả các khoản đi vay	3,129	4,860	0	0	Công nợ ngắn hạn/Vốn CSH	0.7	0.7	0.6	0.6
Tiền thanh toán vốn gốc đi thuê tài chính	-2,237	-3,994	0	0	Công nợ ngắn hạn/Tổng Tài sản	0.3	0.3	0.3	0.3
Cổ tức đã trả	0	0	-193	-193	Tổng công nợ/Vốn CSH	1.1	1.1	1.0	1.0
Tiền lãi đã nhận	-187	-194	0	0	Tổng công nợ/Tổng Tài sản	0.5	0.5	0.5	0.5
Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động tài chính	0	0	74	85	Chỉ số hoạt động				
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	-1,233	2,903	-1,002	667	Hệ số quay vòng phải thu khách hàng	0.9	2.3	1.6	1.7
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3,773	2,540	5,443	4,441	Hệ số quay vòng HTK	0.1	0.2	0.1	0.2
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	2,540	5,443	4,441	5,108	Hệ số quay vòng phải trả nhà cung cấp	1.5	3.7	2.8	4.1

Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

KHOI PHAN TICH CONG TY CHUNG KHOAN KB VIET NAM

Khối phân tích
research@kbsec.com.vn

Nguyễn Xuân Bình – Giám đốc phân tích
binhnx@kbsec.com.vn

Tài chính

Nguyễn Anh Tùng – Trưởng nhóm
tungna@kbsec.com.vn

Phạm Phương Linh – Chuyên viên phân tích
linhpp@kbsec.com.vn

Hàng tiêu dùng

Nguyễn Đức Quân – Chuyên viên phân tích
quannnd@kbsec.com.vn

Nguyễn Hoàng Duy Anh – Chuyên viên phân tích
anhnhd@kbsec.com.vn

Bất động sản

Phạm Hoàng Bảo Nga – Trưởng nhóm
ngaphb@kbsec.com.vn

Nguyễn Thị Trang – Chuyên viên phân tích
trangnt6@kbsec.com.vn

Công nghiệp & Vật liệu

Nguyễn Thị Ngọc Anh – Chuyên viên phân tích
anhntn@kbsec.com.vn

Nguyễn Dương Nguyên – Chuyên viên phân tích
nguyennd1@kbsec.com.vn

Vĩ mô & Chiến lược

Trần Đức Anh – Giám đốc vĩ mô & chiến lược
anhtd@kbsec.com.vn

Nghiêm Sỹ Tiến – Chuyên viên phân tích
tienns@kbsec.com.vn

Nguyễn Đình Thuận – Chuyên viên phân tích
thuannd@kbsec.com.vn

Năng lượng, Tiện ích & Công nghệ

Phạm Minh Hiếu – Chuyên viên phân tích
hieupm@kbsec.com.vn

Nguyễn Việt Anh – Chuyên viên phân tích
anhnv3@kbsec.com.vn

Bộ phận Hỗ trợ

Nguyễn Cẩm Thơ – Chuyên viên hỗ trợ
thonc@kbsec.com.vn

Nguyễn Thị Hương – Chuyên viên hỗ trợ
huongnt3@kbsec.com.vn

CTCP CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM (KBSV)

Trụ sở chính:

Địa chỉ: Tầng 16&17, Tháp 2, Tòa nhà Capital Place, số 29 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (+84) 24 7303 5333 - Fax: (+84) 24 3776 5928

Chi nhánh Hà Nội:

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà VP, số 5 Điện Biên Phủ, Quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (+84) 24 7305 3335 - Fax: (+84) 24 3822 3131

Chi nhánh Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: Tầng 2, TNR Tower Nguyễn Công Trứ, 180-192 Nguyễn Trứ, Q1, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (+84) 28 7303 5333 - Fax: (+84) 28 3914 1969

Chi nhánh Sài Gòn:

Địa chỉ: Tầng 1, Saigon Trade Center, 37 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Q1, Hồ Chí Minh

Điện thoại: (+84) 28 7306 3338 - Fax: (+84) 28 3910 1611

LIÊN HỆ

Trung Tâm Khách hàng Tổ chức: (+84) 28 7303 5333 – Ext: 2656

Trung Tâm Khách hàng Cá nhân: (+84) 24 7303 5333 – Ext: 2276

Email: ccc@kbsec.com.vn

Website: www.kbsec.com.vn

Hệ thống khuyến nghị

Hệ thống khuyến nghị đầu tư cổ phiếu

(dựa trên kỳ vọng tăng giá tuyệt đối trong 6 tháng tới)

Mua:	Trung lập:	Bán:
+15% hoặc cao hơn	trong khoảng +15% và -15%	-15% hoặc thấp hơn

Hệ thống khuyến nghị đầu tư ngành

(dựa trên kỳ vọng tăng giá tuyệt đối trong 6 tháng tới)

Khả quan:	Trung lập:	Kém khả quan:
Vượt trội hơn thị trường	Phù hợp thị trường	Kém hơn thị trường

Ý kiến trong báo cáo này phản ánh đánh giá chuyên môn của (các) chuyên viên phân tích kể từ ngày phát hành và dựa trên thông tin và dữ liệu thu được từ các nguồn mà KBSV cho là đáng tin cậy. KBSV không tuyên bố rằng thông tin và dữ liệu là chính xác hoặc đầy đủ và các quan điểm được trình bày trong báo cáo này có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Khách hàng nên độc lập xem xét các trường hợp và mục tiêu cụ thể của riêng mình và tự chịu trách nhiệm về các quyết định đầu tư của mình và chúng tôi sẽ không có trách nhiệm đối với các khoản đầu tư hoặc kết quả của chúng. Những tài liệu này là bản quyền của KBSV và không được sao chép, phân phối lại hoặc sửa đổi mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của KBSV. Nhận xét và quan điểm trong báo cáo này có tính chất chung và chỉ nhằm mục đích tham khảo và không được phép sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.