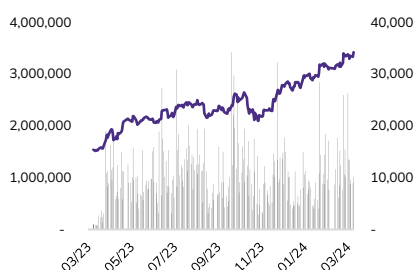


Phạm Hồng Trường

Email: [truong.phamhong@abs.vn](mailto:truong.phamhong@abs.vn)**THÔNG TIN CƠ BẢN**

Ngành	: Bất động sản
Ngày báo cáo	: 11/03/2024
Giá hiện tại (VND/CP)	: 33.300
Vốn hóa (Tỷ VND)	: 2.080
SLCPLH (CP)	: 60.989.950

**DIỄN BIẾN GIÁ****CHỈ SỐ TÀI CHÍNH**

Chỉ tiêu	2022	2023
Tăng trưởng DTT (%)	-32,2%	133,6%
Tăng trưởng LNST (%)	-55,2%	244,4%
Biên LNG (%)	41,7%	56,2%
Biên LNST (%)	27,2%	40,1%
ROA (%)	5,9%	19,7%
ROE (%)	8,6%	26,9%
Nợ vay/VCSH (lần)	0,0	0,1
EPS (VND/CP)	1.746	6.014
BVPS (VND/CP)	20.625	24.017

**Tăng trưởng mạnh mẽ nhờ bàn giao dự án Bãi Muối.**

- **KQKD Q4/2023 tăng trưởng mạnh so với cùng kỳ.** Cụ thể, doanh thu thuần của NTL đạt 747 tỷ đồng (tăng hơn 10 lần svck) và chiếm tới 82% doanh thu cả năm của NTL. Sự tăng trưởng mạnh mẽ này là do dự án khu đô thị Bãi Muối tại thành phố Hạ Long đã đủ điều kiện bán hàng, vì vậy, công ty ghi nhận doanh thu một phần bán thu đủ tiền của dự án Bãi Muối Quảng Ninh. Theo đó, lợi nhuận sau thuế của NTL trong quý 4/2023 đạt 363 tỷ đồng, tăng gấp gần 271 lần so với quý 4/2022. Các loại chi phí của NTL cũng ghi nhận tăng mạnh trong kỳ, cụ thể, chi phí tài chính tăng từ 65 triệu đồng lên 6 tỷ đồng; Chi phí quản lý đạt hơn 10 tỷ đồng (+14% svck).
- **Nhờ kết quả tích cực trong Q4, lũy kế cả năm 2023, NTL ghi nhận doanh thu và LNST tăng trưởng mạnh.** Doanh thu thuần và LNST của NTL lần lượt đạt 914 tỷ đồng (+133% svck) và 367 tỷ đồng (+244% svck). Biên lợi nhuận gộp của NTL cũng tăng mạnh từ mức 13,2% lên mức 65,4%. Kết quả lợi nhuận năm 2023 là mức lợi nhuận lớn nhất của NTL kể từ giai đoạn bùng nổ năm 2009 – 2010.
- **Với kết quả này, NTL đã hoàn thành 131% kế hoạch về doanh thu nhưng đã hoàn thành tới 153% kế hoạch về LNST mà doanh nghiệp đã đặt ra trong năm 2023.** ROE đạt 26,94%. Trước khi công bố kết quả kinh doanh Q4/2023, kết quả kinh doanh 9T/2023, NTL mới chỉ thực hiện được vốn vẹn 1,6% chỉ tiêu lợi nhuận đề ra. Như vậy, nhờ kết quả kinh doanh tích cực chỉ trong quý 4, NTL đã vượt xa kế hoạch đề ra cho cả năm.
- **Cơ cấu tài sản tại 31/12/2023:**
  - Các khoản phải thu chiếm 8,4% tổng tài sản, đạt 172 tỷ đồng, giảm 27% so với đầu năm, chủ yếu là khoản phải thu với bên liên quan, cụ thể là khoản tạm ứng để thực hiện các dự án BĐS tại Quảng Ninh (143 tỷ).
  - Hàng tồn kho đạt 1.003 tỷ đồng, giảm 20% so với đầu năm (do đã bàn giao BĐS tại dự án Bãi Muối), chiếm tới 49% tổng tài sản của doanh nghiệp, chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại các dự án bất động sản. Trong đó: Dự án Dịch Vọng: 395 tỷ đồng; Dự án KĐT mới Bắc Quốc lộ 32: 26,5 tỷ đồng; Dự án khu 23ha Bãi Muối, Hạ Long: 517 tỷ đồng, các dự án khác: 36,2 tỷ đồng.
  - Lượng tiền cuối năm 2023 của NTL là 779 tỷ đồng (bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn) chiếm tới 38,3% tổng tài sản, tăng 8,4 lần so với thời điểm cuối năm 2022. Lượng tiền tăng mạnh đến việc thu tiền từ dự án Bãi Muối. Dòng tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 của NTL cải thiện so với năm 2022 khi âm nhẹ 7,1 tỷ (cùng kỳ ở mức -137 tỷ) khi doanh nghiệp dùng nguồn tiền để phục vụ các hoạt động sản xuất kinh doanh.
- **Nợ vay ở mức an toàn.** Trong cơ cấu nguồn vốn của NTL tại 31/12/2023, nợ phải trả chiếm 28% tổng tài sản, tương đương 573 tỷ đồng. Nợ vay của NTL ở mức thấp với 150 tỷ (tăng 100% so với thời điểm đầu năm 2023) để phục vụ

mục đích phát triển dự án BĐS của doanh nghiệp. Hệ số D/E của NTL là 0,1 lần và thường xuyên ở mức thấp, tránh rủi ro thanh khoản cho doanh nghiệp.

- **Chúng tôi nhận định triển vọng thời gian tới của NTL khả quan nhờ vào:**
  - **Dự án Bãi Muối sẽ tiếp tục mang lại doanh thu lớn cho NTL** khi bàn giao mạnh trong năm 2024 (hiện còn 516 tỷ đồng giá trị tồn kho), đồng thời do doanh nghiệp đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính từ lâu và cơ bản hoàn thiện hạ tầng cơ bản, do đó sẽ có biên lợi nhuận lớn khi đưa vào kinh doanh xét đến giá đất trong khu vực đã ghi nhận mức tăng đáng kể trong các năm qua. Hiệu quả dòng tiền dự báo ở mức cao do đây là một trong những dự án hiếm hoi tại TP. Hạ Long được kinh doanh theo hình thức chuyển nhượng đất nền (triển khai theo quy định pháp lý cũ).
  - **Các dự án khác của NTL đang được triển khai.** Ngoài dự án Bãi Muối, NTL hiện còn tồn kho lớn nhất tại dự án Dịch Vọng (Cầu Giấy, Hà Nội) với hơn 395 tỷ đồng. Dự án đang vướng về GPMB, công ty đang tiếp tục thỏa thuận và xin gia hạn dự án, trong năm 2023 giá trị tồn kho của dự án đã tăng hơn 100 tỷ đồng có thể là tín hiệu tốt về khả năng triển khai.
  - **Tình hình tài chính tốt với nợ vay thấp,** tỷ lệ D/E cũng duy trì ở mức thấp trong nhiều năm và chiến lược kinh doanh tương đối thận trọng, chỉ tiến hành mở bán dự án khi hoàn tất pháp lý và điều kiện mở bán, qua đó giúp doanh nghiệp ít chịu rủi ro liên quan đến pháp lý dự án.

#### KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 4/2023 VÀ NĂM 2023

Chỉ tiêu	4Q2022	4Q2023	%YoY	2022	2023	%YoY
Doanh thu thuần	116	747	542,4%	391	914	133,6%
Lợi nhuận gộp	12	488	3.840,9%	163	513	214,6%
<i>Biên LN gộp (%)</i>	10,7%	65,4%		41,7%	56,2%	
Chi phí BH & QLDN	(9)	(11)	16,3%	(35)	(31)	-11,2%
<i>Tỷ lệ Chi phí BH &amp; QLDN/DTT (%)</i>	-7,8%	-1,4%		-8,9%	-3,4%	
Doanh thu tài chính	2	2	-28,8%	6	2	-62,7%
Chi phí tài chính	(0)	(6)	9.122,5%	(0)	(8)	2.568,7%
<i>Chi phí lãi vay</i>	-	(6)		-	(9)	
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	6	473	8.343,1%	134	477	255,2%
Lợi nhuận trước thuế	5	458	8.773,5%	134	463	246,6%
LNST sau lợi ích cổ đông thiểu số	4	363	8.885,7%	107	367	244,4%
<i>Biên LN ròng (%)</i>	3,5%	48,6%		27,2%	40,1%	

Nguồn: NTL, ABS Research

## Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Trung tâm Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (ABS). Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của ABS tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo. ABS sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tổn thất tài chính nào hoặc bất kỳ quyết định nào được thực hiện trên cơ sở thông tin được trình bày trong báo cáo này. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của ABS, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của ABS.

## Khuyến nghị cổ phiếu

<b>MUA</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
<b>KHẢ QUAN</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ 8% đến 15%
<b>TRUNG LẬP</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -5% đến 8%
<b>KÉM KHẢ QUAN</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -15% đến -5%
<b>BÁN</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -15%

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

# Thông tin liên hệ

Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình

Trụ sở chính: Tầng 16, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3562 4626

Website: [www.abs.vn](http://www.abs.vn)

## Trung tâm Phân tích

Điện thoại: (024) 3562 4626 – Ext: 151

Email: [abs-research@abs.vn](mailto:abs-research@abs.vn)

Nguyễn Thị Thùy Linh - Giám đốc

Email: [linh.ngthithuy@abs.vn](mailto:linh.ngthithuy@abs.vn)

## Dầu khí, Điện

Lê Thị Kim Huệ - Phó Giám đốc

Email: [hue.lethikim@abs.vn](mailto:hue.lethikim@abs.vn)

PTKT và Chiến lược thị trường

Đặng Xuân Lưu – Giám đốc

Email: [luu.dangxuan@abs.vn](mailto:luu.dangxuan@abs.vn)

## Vĩ mô, Tài chính

Trần Xuân Bách - Chuyên viên

Email: [bach.tranxuan@abs.vn](mailto:bach.tranxuan@abs.vn)

PTKT và Chiến lược thị trường

Đỗ Thành Trung – Phó Giám đốc

Email: [trung.dothanh@abs.vn](mailto:trung.dothanh@abs.vn)

## Bán lẻ, Hàng tiêu dùng

Nguyễn Phương Thảo - Chuyên viên

Email: [thao.nphuong@abs.vn](mailto:thao.nphuong@abs.vn)

Bất động sản, Xây dựng, VLXD

Phạm Hồng Trường – Chuyên viên

Email: [truong.phamhong@abs.vn](mailto:truong.phamhong@abs.vn)

## Hóa chất, Hàng tiêu dùng

Trịnh Thu Trang - Chuyên viên

Email: [trang.trinhthu@abs.vn](mailto:trang.trinhthu@abs.vn)

Hàng công nghiệp, Công nghệ & Viễn thông

Bùi Minh Anh - Chuyên viên

Email: [anh.buimin@abs.vn](mailto:anh.buimin@abs.vn)



TRÒN VỐN TRÁI NGHIỆM ĐẦU TƯ

*Giải thưởng*

**BEST STOCK TRADING APP  
ABS INVEST**

ỨNG DỤNG GIAO DỊCH CỔ PHIẾU  
TỐT NHẤT VIỆT NAM 2023

Trao bởi Global Business Outlook 2023 (GBO 2023)



Trải nghiệm ngay  
ABS Invest tại đây