



BÁO CÁO PHÂN TÍCH DOANH NGHIỆP CẬP NHẬT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Tháng 7/2023

Báo cáo này nhằm mục đích cung cấp thông tin cho nhà đầu tư về Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“NLG” hay “Công ty”), gồm những nội dung chính sau:

- I. Giới thiệu và đánh giá về tổ chức phát hành
- Tóm tắt
 - đánh giá
 - Một số chỉ tiêu tài chính quan trọng
 - Lịch sử hình thành
 - Các sự kiện chính diễn ra gần đây
 - Cơ cấu cổ đông
 - Cấu trúc công ty
 - Tình hình kinh doanh
 - Tình hình tài chính
 - Cấu trúc nợ vay

<u>Chấm điểm doanh nghiệp</u>	3.9	★ ★ ★ ★ ☆
Mô hình kinh doanh	4.1	★ ★ ★ ★ ☆
Hiệu quả hoạt động	2.7	★ ★ ☆ ☆ ☆
Sức khỏe tài chính	4.6	★ ★ ★ ★ ★
Dòng tiền trả nợ tương lai	4.0	★ ★ ★ ★ ☆

II. Đánh giá khả năng trả nợ

I. GIỚI THIỆU VÀ ĐÁNH GIÁ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- **Trụ sở:** Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
- **Lĩnh vực kinh doanh:** Hoạt động chính là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Tóm tắt đánh giá

- Mặc dù doanh thu 2022 chỉ giảm hơn 16% so với năm trước, LNST sụt giảm tới 48% chủ yếu đến từ việc gia tăng áp lực chi phí bán hàng trước các hoạt động mở mới. Tuy nhiên mức biên lợi nhuận gộp đã cải thiện tốt nhờ bàn giao và ghi nhận doanh thu từ kinh doanh bất động sản. Trong Q1/2023, nhờ ghi nhận lợi nhuận thu nhập từ các khoản đầu tư liên doanh/liên kết (chủ yếu nhờ dự án Mizuki đang dần được bàn giao), kết quả kinh doanh có xu hướng tiếp tục được cải thiện.
- Tại thời điểm 31/3/2023, tình hình tài chính của NLG ở mức ổn định.
- Dựa trên các tài liệu được cung cấp và các giả định về dự phóng kinh doanh, kết quả đánh giá khả năng trả nợ của NLG trong giai đoạn 2023 – 2027 cho thấy:
 - NLG có khả năng đáp ứng đầy đủ các nghĩa vụ trả lãi vay và nợ gốc cho từng năm;
 - Dòng tiền tích lũy sau khi trả nợ gốc & lãi của NLG trong giai đoạn 2023 – 2027 ở mức ổn định.

Một số chỉ tiêu tài chính quan trọng

Các chỉ tiêu tài chính	Đơn vị	2020	2021	2022	Q1/2022	Q1/2023
Báo cáo kết quả kinh doanh						
Doanh thu	Tỷ đồng	2,217	5,206	4,339	587	235
EBITDA	Tỷ đồng	259	811	865	62	(7)
Chi phí lãi vay	Tỷ đồng	53	102	148	34	77
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	1,015	1,640	1,070	44	34
Lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	Tỷ đồng	835	1,071	556	1	7
Bảng cân đối kế toán						
Tiền và tương đương tiền	Tỷ đồng	1,073	3,112	3,773	2,884	3,426
Tổng nợ vay	Tỷ đồng	2,457	3,608	5,179	3,219	5,605
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	5,603	8,929	8,990	8,805	8,944
Tổng tài sản	Tỷ đồng	13,643	23,618	27,084	23,432	27,264
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ						
Vốn đầu tư TSCĐ (Capex)	Tỷ đồng	23	30	36	5	12
Chỉ số tài chính						
LNST/Doanh thu	%	37.7	20.6	12.8	0.1	2.9
Chỉ số thanh toán hiện thời	x	2.2	3.4	2.7	3.2	2.7
Tổng nợ vay/Vốn chủ sở hữu	x	0.4	0.3	0.4	0.2	0.4
EBIT/Chi phí lãi vay	x	4.4	7.6	5.6	1.7	(0.2)
ROE	%	15.7	14.7	6.2	0.0	0.3
ROA	%	6.8	5.7	2.2	0.0	0.1

Nguồn: NLG & TCC

Lịch sử hình thành

Thời điểm	Sự kiện
1992	Công ty TNHH Nam Long, tiền thân của NLG, được thành lập. Đây là doanh nghiệp thuộc thể hệ đầu tiên ngoài quốc doanh tại Việt Nam hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
2005	Công ty chính thức hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần với vốn điều lệ tăng 78 lần so với thời điểm thành lập.
2008-2014	Các định chế tài chính lớn lần lượt trở thành các cổ đông chiến lược của NLG: Goldman Sachs, Mekong Capital, IFC, Kepple Land,... Trong năm 2013, Công ty được niêm yết trên HOSE.
2015-2019	Công ty chính thức hợp tác với Hankyu Hanshin & Nishitetsu Group, đây là các đối tác chiến lược cùng phát triển các đại dự án của Nam Long như: Southgate, Akari, Mizuki,... Trong giai đoạn này, Công ty tập trung phát triển dòng sản phẩm vừa túi tiền.
2021-2022	Công ty xây dựng chiến lược chuyển đổi tăng trưởng đột phá 2021-2030 – <i>Dragon Growth Transformation</i> - với sứ mệnh và tầm nhìn trở thành một trong ba nhà phát triển bất động sản lớn nhất tại Việt Nam.

Nguồn: NLG & TCC

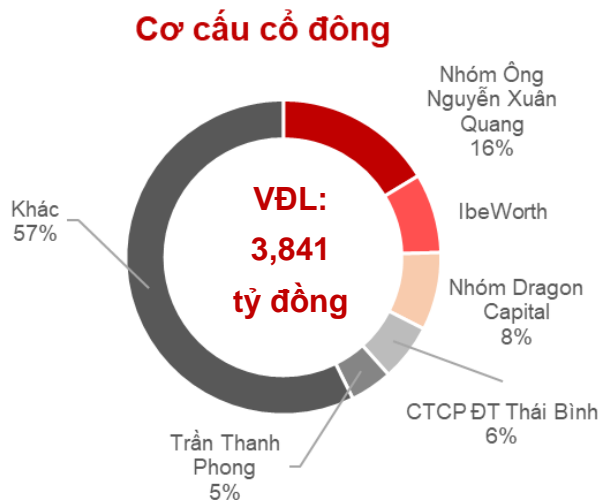
Các sự kiện chính diễn ra gần đây

Thời điểm	Sự kiện
T9/2022	Công ty tiếp tục cất nóc thành công các sản phẩm Flora và khởi công xây dựng phố thương mại dịch vụ tại dự án Mizuki Park.
T11/2022	Kỷ niệm 30 năm ngày thành lập NLG. Công ty đồng thời lên kế hoạch mở bán phân khu Central Park thuộc đại dự án Khu đô thị Waterpoint, Long An trong T11-T12/2022, dự kiến doanh số đạt khoảng 700 tỷ đồng.
T4/2023	Công ty tổ chức đại hội cổ đông thường niên năm 2023, với mục tiêu doanh số bán hàng lên đến 9,400 tỷ đồng và doanh thu ghi nhận hơn 4,800 tỷ đồng. Mục tiêu phát triển trọng tâm trong 2023 hướng đến các sản phẩm “affordable” – hợp túi tiền, thích ứng với bối cảnh thách thức của ngành BĐS.
T5/2023	Dự kiến chốt danh sách cổ đông để nhận cổ tức tiền mặt tỷ lệ 2%. NLG là doanh nghiệp bất động sản dân cư hiếm hoi vẫn đảm bảo chi trả cổ tức tiền mặt cho cổ đông trong bối cảnh thị trường hiện hữu.

Nguồn: NLG & TCC

Cơ cấu cổ đông

Tại 31/3/2023, vốn điều lệ của Công ty đạt 3,841 tỷ đồng với cơ cấu cổ đông được trình bày như sau:



Nguồn: NLG & TCC

Cấu trúc sở hữu công ty con và công ty liên kết

Tại ngày 31/3/2022, Công ty sở hữu 17 công ty con trực tiếp, 6 công ty con gián tiếp, 1 công ty liên kết trực tiếp và 2 công ty liên doanh hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh, đầu tư và phát triển bất động sản.

TÌNH HÌNH KINH DOANH

Mô hình kinh doanh

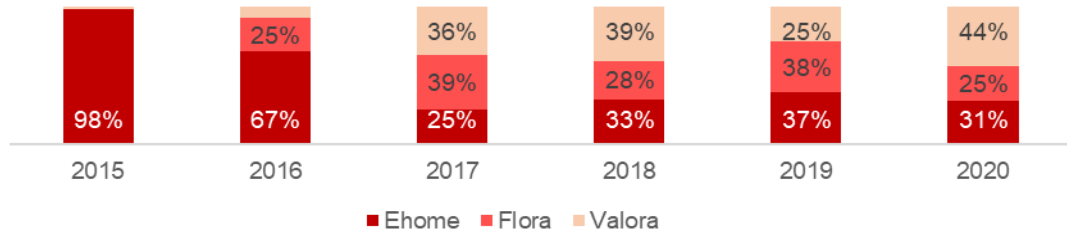
- Với khoảng 30 năm kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, tính đến nay, NLG đã và đang phát triển quỹ đất khoảng 853 ha – tương ứng với 12 dự án hiện diện trên 6 tỉnh thành, trong đó, tập trung chính ở Thành phố Hồ Chí Minh và các vùng vệ tinh lân cận như: Cần Thơ, Đồng Nai, Bình Dương và Long An. Chi tiết như sau:

Tên	Vị trí	Diện tích (ha)	Các sản phẩm chính
Cần Thơ	Cần Thơ	80	Valora
Phước Long	Thành phố Hồ Chí Minh	34	Flora
NL Tân Thuận Đông	Thành phố Hồ Chí Minh	28	Ehome
Phú Hữu	Thành phố Hồ Chí Minh	18	Ehome
Bắc Sài Gòn	Bình Dương	13	Valora và Ehome
Tổng cộng - Đã triển khai		172	
Waterpoint	Long An	365	Flora, Valora, Ehome
DNWF	Đồng Nai	170	Flora và Valora
Đại Phước	Đồng Nai	45	Valora
Mizuki - Nguyên sơn	Thành phố Hồ Chí Minh	37	Flora, Valora, Ehome
Hải Phòng	Hải Phòng	21	Valora và Ehome
Akari	Thành phố Hồ Chí Minh	9	Flora
Khác		45	Flora và Valora
Tổng cộng - Đang triển khai		681	
Tổng cộng		853	

Nguồn: NLG & TCC

- Về mặt sản phẩm, tính đến 2022, Công ty đã phát triển thành công 3 dòng sản phẩm chính: Ehome, Flora và Valora:
 - Ehome - Căn hộ vừa túi tiền*: dòng căn hộ dành cho đối tượng thu nhập trung bình và ổn định, dựa trên 3 tiêu chí chính 3E: Economy (Hiệu quả kinh tế), Ecology (Sinh thái), Efficiency (Hiệu quả thiết kế).
 - Flora - Căn hộ biệt lập*: dành cho đối tượng thu nhập khá, tìm kiếm chất lượng sống cao, dựa trên 3 tiêu chí chính 3G: Green (Xanh, mật độ xây dựng thấp), Gettable (Dễ sở hữu), Greater (Nâng tầm chất lượng cuộc sống).
 - Valora - Nhà phố, biệt thự*: dành cho đối tượng thu nhập cao với ba tiêu chí chính 3P: Peaceful (Sống là an), Proficient (Thiết kế vượt trội), Perspective (Nâng tầm cuộc sống). Đây là những căn nhà phố, biệt thự nằm trong các khu quy hoạch lớn với đầy đủ tiện ích như: siêu thị, câu lạc bộ thể thao, khu y tế, khu giáo dục, ... hoặc nằm trong khu quy hoạch biệt lập với cảnh quan đẹp, an ninh, tiện ích cao cấp.
- Trước 2016, Ehome là dòng sản phẩm truyền thống được NLG tập trung phát triển tương đối mạnh mẽ và thành công. Tuy nhiên, từ 2016 đến nay, Công ty có sự chuyển dịch cơ cấu sản phẩm sang dòng cao cấp hơn như: Flora và Valora, đây cũng là xu hướng phát triển chính của NLG trong tương lai.

Cơ cấu sản phẩm 2015-2020

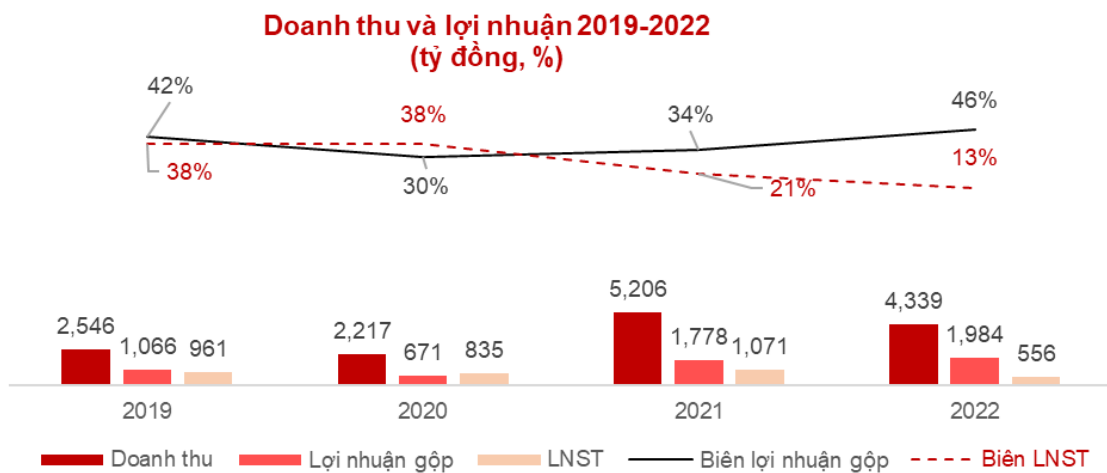


Nguồn: NLG & TCC

- Giai đoạn 2021-2030, NLG đặt tầm nhìn trở thành một trong ba nhà phát triển bất động sản lớn và uy tín tại Việt Nam. Công ty hiện đang thực hiện chiến lược chuyển mình từ một chủ đầu tư bất động sản vừa túi tiền vươn lên thành nhà phát triển các dự án phức hợp, đại đô thị tích hợp có quy mô hàng trăm ha nằm tại các khu vực kinh tế trọng điểm phục vụ chiến lược giãn dân của các thành phố lớn. Ngoài các thương hiệu đã phát triển thành công trước đó như Ehome, Flora, Valora, NLG sẽ phát triển thêm những dòng sản phẩm mới thuộc phân khúc trung, cao cấp và tham gia vào việc phát triển những hình thái bất động sản khác như: bất động sản thương mại, trường học, bệnh viện, dịch vụ - giải trí, khu phức hợp, văn phòng, khu bán lẻ, ... được phát triển đồng bộ, tạo nên những cộng đồng an cư chất lượng cao và có phong cách sống riêng.

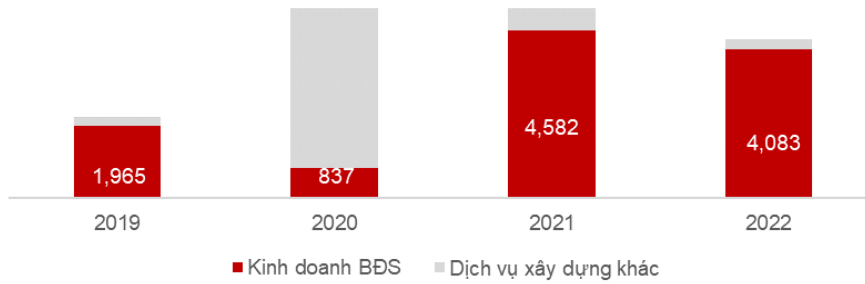
Hiệu quả kinh doanh

Mặc dù doanh thu 2022 chỉ giảm hơn 16% so với năm trước, LNST sụt giảm tới 48% chủ yếu đến từ việc gia tăng áp lực chi phí bán hàng trước các hoạt động mở mới. Tuy nhiên, đến Q1/2023, nhờ đóng góp lợi nhuận từ công ty liên doanh, liên kết, LNST đã được cải thiện so với Q1/2022.



Nguồn: NLG & TCC

Cấu trúc doanh thu 2019-2022 (tỷ đồng)



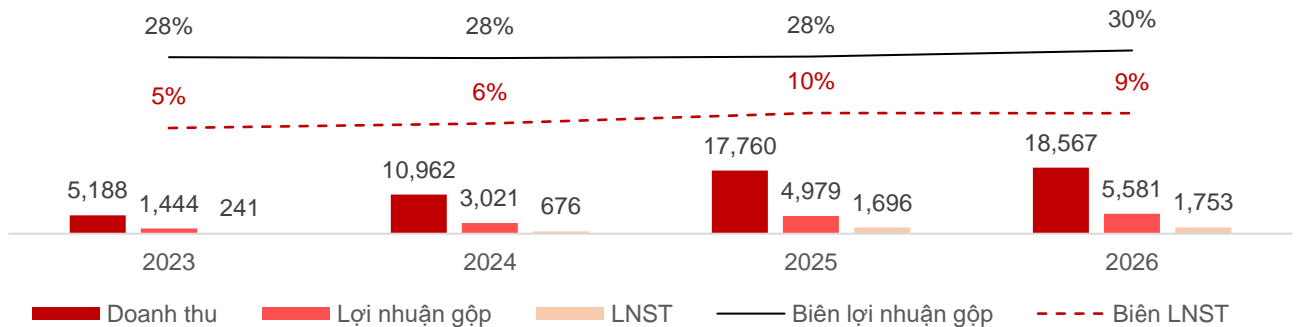
Nguồn: NLG & TCC

- Nhờ bàn giao và ghi nhận doanh thu từ kinh doanh bất động sản, phần lớn đến từ 2 dự án Flora Akari và Valora Southgate, biên lợi nhuận gộp trong năm 2022 đạt mức 46%, cải thiện đáng kể so với mức 34% yoy.
- Tuy nhiên do không còn ghi nhận thu nhập tài chính bất thường từ các hoạt động M&A ~ 362 tỷ đồng như trong 2021 và gia tăng chi phí bán hàng để đẩy mạnh hoạt động mở bán mới các dự án, lợi nhuận sau thuế 2022 ở mức 556 tỷ đồng, giảm đáng kể so với mức 1,071 tỷ đồng cùng kỳ năm trước.
- Trong Q1/2023, mặc dù doanh thu chỉ ở mức 235 tỷ đồng, giảm so với mức 587 tỷ đồng tại Q1/2022 do rơi vào kỳ bàn giao thấp điểm hàng năm và bối cảnh thị trường chung gặp nhiều khó khăn và kéo dài kể từ cuối 2022, LNST vẫn được cải thiện nhờ vào việc gia tăng thu nhập từ các khoản đầu tư liên doanh/liên kết (chủ yếu nhờ dự án Mizuki đang dần được bàn giao).

Dự phóng kết quả kinh doanh

Triển vọng kinh doanh 2023-2026 vẫn khả quan trước kỳ vọng ngành bất động sản sẽ được phục hồi, ban lãnh đạo tiếp tục đẩy mạnh chiến lược tập trung vào dòng sản phẩm vừa túi tiền, qua đó, khai thác hiệu quả các dự án: Izumi, Akari, Waterpoint, Southgate, ...

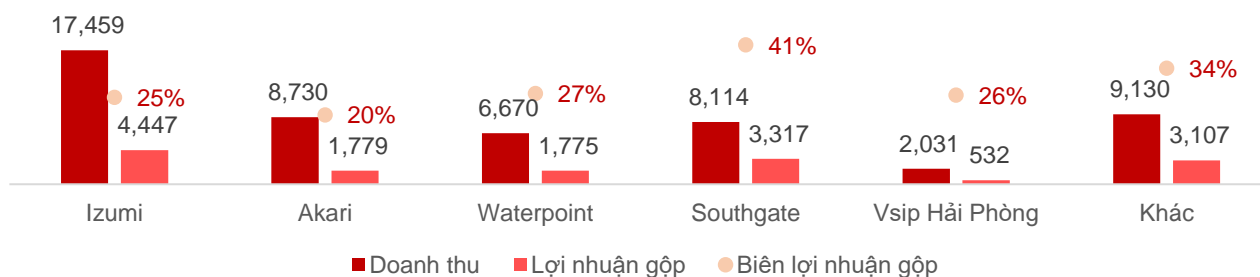
Dự phóng kết quả kinh doanh 2023-2026 (tỷ đồng, %)



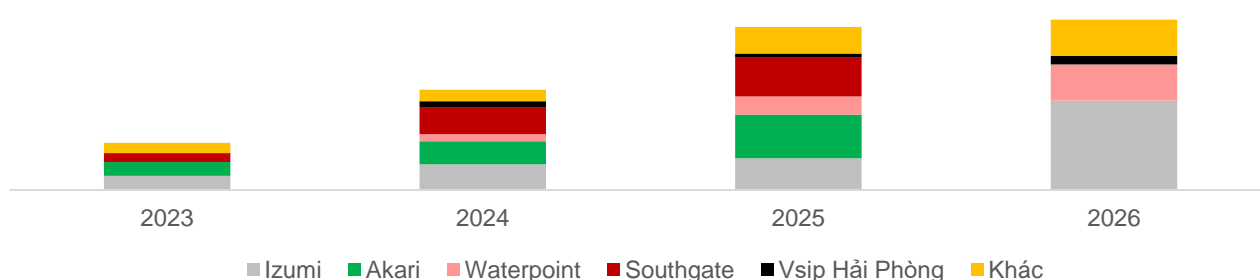
Nguồn: NLG & TCC

- Hiện nay, NLG tập trung vào phát triển các dự án như: Izumi, Akari, Waterpoint và Southgate - các dự án sẽ đóng góp doanh thu đáng kể cho Công ty trong 5 năm tới. Cụ thể:

Quy mô doanh thu và lợi nhuận gộp theo dự án (tỷ đồng, %)



Đóng góp doanh thu theo dự án 2023-2026 (%)



Nguồn: NLG & TCC

- Dự án Izumi dự kiến sẽ đóng góp khoảng 17,459 tỷ đồng doanh thu trong giai đoạn 2023-2026. Hiện nay dự án đang được xây dựng hạ tầng và đã được mở bán giai đoạn 1 trong 6T/2022. Dự án Izumi chủ yếu bao gồm các sản phẩm thấp tầng, thời gian xây dựng chỉ từ 12-15 tháng. Do đó, kỳ vọng Izumi sẽ bắt đầu được bàn giao và ghi nhận doanh thu kể từ 2023.
- Dự án Akari dự kiến sẽ đóng góp khoảng 8,730 tỷ đồng doanh thu. Hiện nay, Công ty đã bàn giao xong các căn hộ thuộc giai đoạn 1, đang triển khai xây dựng và mở bán mới giai đoạn 2. Đây là dự án thuộc phân khúc tầm trung, chung cư vừa túi tiền tại khu vực phía Tây thành phố Hồ Chí Minh, hướng tới nhu cầu ở thực, kỳ vọng sẽ là dự án tiếp tục có tỷ lệ hấp thụ cao khi nền kinh tế và ngành bất động sản được phục hồi.
- Cụm dự án tại Long An bao gồm: Southgate và Waterpoint dự kiến đóng góp khoảng ~ 16,000 tỷ đồng trong giai đoạn 2023-2026. Hiện nay, dự án vẫn đang trong quá trình xây dựng và Công ty đã bắt đầu mở bán các dự án thấp tầng trong Q4/2022.
- Dự án Vsip Hải Phòng dự kiến đóng góp khoảng 2,031 tỷ đồng và bắt đầu ghi nhận doanh thu từ 2024. Hiện nay, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý của dự án. Cụm dự án này hướng tới một số phân khúc thuộc nhà ở xã hội – là dòng sản phẩm được Chính phủ Việt Nam thúc đẩy và đưa ra nhiều chính sách hỗ trợ trong thời gian vừa qua.
- Các dự án khác (Phú Đức, Flora Novia, ...) dự kiến sẽ đóng góp khoảng 9,130 tỷ đồng doanh thu trong 4 năm tới.
- Kỳ vọng biên lợi nhuận gộp duy trì ở mức từ 28%-30% trong giai đoạn 2023-2026
- Việc tăng quy mô doanh thu, ổn định biên lợi nhuận và giảm áp lực chi phí tài chính giúp biên lợi nhuận sau thuế giai đoạn 2023-2026 sẽ cải thiện lên vùng từ 6%-10%.

Tình hình tài chính

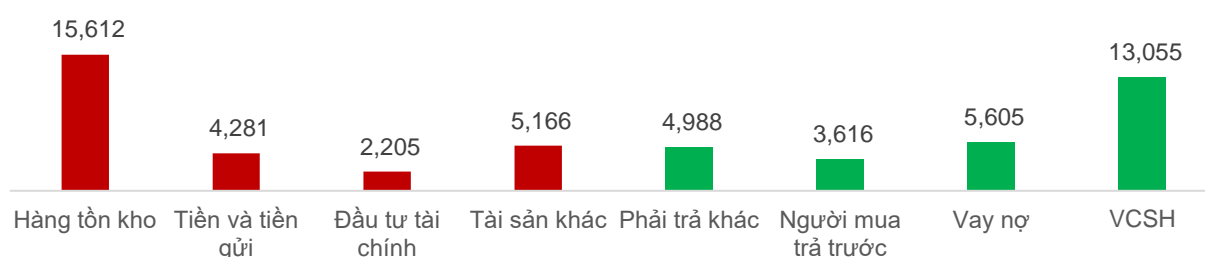
Tại 31/3/2023, tình hình tài chính của NLG ở mức ổn định.

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH	Đơn vị	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/3/2023
Nợ/VCSH	x	0.4	0.3	0.4	0.4
Nợ/Tài sản	x	0.2	0.2	0.2	0.2
Đòn bẩy tài chính (A/E)	x	2.3	2.6	2.8	3.0
Tiền mặt/VCSH	%	19.2	34.8	42.0	38.3
Thanh toán hiện hành	x	2.2	3.4	2.7	2.7
Thanh toán nhanh	x	0.8	1.0	1.0	0.9
Thanh toán tiền mặt	x	0.2	0.5	0.4	0.4

Nguồn: NLG & TCC

- Tại 31/3/2023, tổng tài sản của NLG đạt mức 27,264 tỷ đồng, trong đó, gần 78% tổng tài sản thể hiện số dư hàng tồn kho và các khoản tiền và tương đương tiền. Chi tiết như sau:

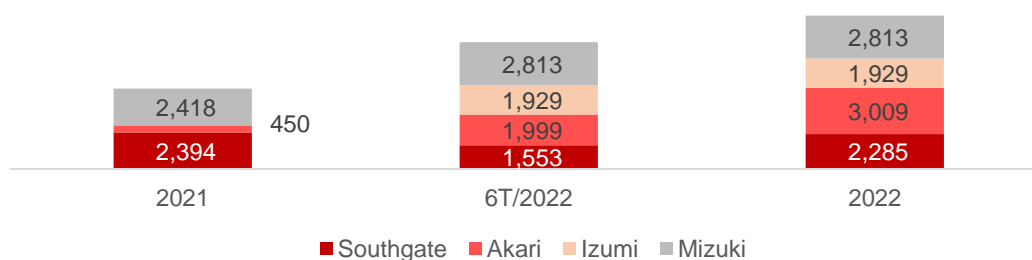
Cấu trúc tài sản và nguồn vốn 31/3/2023 (tỷ đồng)



Nguồn: NLG & TCC

- Chỉ số tiền mặt/VCSH liên tục cải thiện trong giai đoạn 2020-Q1/2023.
- NLG là doanh nghiệp có hệ số sử dụng nợ thấp so với mặt bằng chung các doanh nghiệp cùng ngành. Tỷ lệ Nợ/VCSH chỉ từ 0.3x – 0.4x, thấp hơn tương đối đáng kể so với trung bình ngành là ~ 1.3x.
- Về hoạt động bán hàng: NLG là một trong số các doanh nghiệp lớn tại khu vực miền Nam triển khai được hoạt động bán hàng tương đối tích cực trong bối cảnh thị trường chung gặp nhiều khó khăn. Năm 2022, doanh nghiệp đã ghi nhận tổng doanh số bán hàng đạt hơn 10,000 tỷ đồng, mức cao nhất từ trước đến nay. Trong 2023, NLG tiếp tục đặt kế hoạch mở bán mới lên đến 9,400 tỷ đồng, tập trung chính vào dòng sản phẩm vừa túi tiền. Đây được đánh giá là chiến lược hợp lý và giúp doanh nghiệp vẫn duy trì được hoạt động kinh doanh hiệu quả trước bối cảnh thách thức của ngành bất động sản hiện nay.

Doanh số mở bán mới 2021-2022 (tỷ đồng)



Nguồn: NLG & TCC

Cấu trúc nợ vay

Tại ngày 31/3/2023, NLG có số dư nợ vay đạt 5,605 tỷ đồng. Trong đó, nợ vay dài hạn chiếm 65% tương đương 3,375 tỷ đồng.

	Dư nợ tại 31/12/2021	Dư nợ tại 31/12/2022	Dư nợ tại 31/3/2023	Cơ cấu tại 31/3/2023 (%)
Ngắn hạn	1,293	1,804	1,817	32%
Vay ngắn hạn	648	1,328	1,340	24%
Nợ dài hạn đến hạn	645	476	477	9%
Dài hạn	2,315	3,375	3,788	68%
Vay dài hạn	298	810	1,213	22%
Trái phiếu	2,017	2,565	2,575	46%
Tổng nợ vay	3,608	5,179	5,605	100%

Nguồn: NLG & TCC

- Các khoản vay dài hạn chủ yếu là vay ngân hàng dài hạn và các trái phiếu phát hành nhằm mục đích M&A và tài trợ đầu tư các dự án bất động sản. Lãi suất vay dài hạn ở mức 6%-15%/năm.
- Các khoản vay dài hạn có kỳ hạn từ trên 3 năm, tương ứng với vòng đời của các dự án bất động sản.

II. ĐÁNH GIÁ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ

Trong báo cáo này, chúng tôi đánh giá khả năng trả nợ của NLG dựa trên các giả định chính như sau:

- Kế hoạch bán hàng, xây dựng, ghi nhận doanh thu và chi phí do NLG cung cấp. Kỳ vọng thị trường bất động sản sẽ phục hồi trở lại từ 2024.
- Báo cáo tài chính được sử dụng để đánh giá là Báo cáo tài chính chưa soát xét tại thời điểm 31/3/2023. Giả định không có các thay đổi lớn (như tăng vốn, chia cổ tức ...) ảnh hưởng trọng yếu đến dòng tiền của doanh nghiệp từ thời điểm 31/3/2022 đến thời điểm phân tích, ngoài các sự kiện đã được phản ánh và/hoặc dự báo trước trên dòng tiền của doanh nghiệp.
- Lịch trả nợ vay dài hạn dự kiến:

Lịch trả nợ (tỷ đồng)	2023	2024	2025	2026
Lịch trả nợ gốc hàng năm cho các khoản vay dài hạn	620	2,299	3,382	4,093
Lịch trả lãi hàng năm cho các khoản vay dài hạn	639	854	1,013	1,144
Tổng phải trả	1,259	3,153	4,395	5,237

Nguồn: TCC ước tính

- Dựa trên các tài liệu được cung cấp và các giả định như trên, chúng tôi đánh giá khả năng hoàn thành các nghĩa vụ tài chính liên quan đến nguồn vốn vay của NLG bao gồm nghĩa vụ trả gốc và lãi của các trái phiếu đã phát hành trong giai đoạn 2023 – 2026 ở mức khá do:
 - NLG có khả năng đáp ứng đầy đủ các nghĩa vụ trả lãi và trả gốc vay;
 - Dòng tiền tích lũy sau khi trả nợ gốc & lãi duy trì ở mức ổn định.

DÒNG TIỀN CÂN ĐỐI TRẢ NỢ CỦA NLG

CÂN ĐỐI TRẢ NỢ (tỷ đồng)	Tổng cộng	2023	2024	2025	2026
Dòng thu trực tiếp	48,755	9,088	13,887	13,325	12,456
Thu tiền theo tiến độ bán hàng	44,323	8,261	12,624	12,113	11,324
Thuế VAT	4,432	826	1,262	1,211	1,132
Dòng chi trực tiếp	(50,301)	(10,448)	(12,604)	(12,437)	(14,812)
Chi đầu tư dự án	(41,633)	(8,840)	(10,296)	(10,286)	(12,211)
Chi VAT	(4,163)	(884)	(1,030)	(1,029)	(1,221)
Chi chi phí bán hàng	(4,505)	(724)	(1,279)	(1,122)	(1,380)
Thu chi ròng từ kinh doanh bất động sản	(1,546)	(1,361)	1,282	888	(2,356)
EBITDA	(3,682)	(795)	(873)	(959)	(1,054)
Thay đổi vốn lưu động	(1,353)	(127)	(483)	(375)	(368)
Đầu tư CAPEX	(59)	(15)	(15)	(15)	(15)
Tổng nợ phải trả thuần	(16,396)	(1,486)	(3,622)	(5,179)	(6,109)
Trả lãi	(3,650)	(639)	(854)	(1,013)	(1,144)
Trả gốc dài hạn	(10,395)	(620)	(2,299)	(3,382)	(4,093)
Trả thuế TNDN	(2,351)	(227)	(469)	(783)	(872)
Tăng giảm khác	19,856	4,071	5,209	4,318	6,257
Thay đổi nợ vay ngắn hạn	408	408	-	-	-
Tăng vay nợ dài hạn	18,824	3,536	5,068	4,114	6,105
Lãi tiền gửi	915	203	215	275	222
Thay đổi phải thu, phải trả khác	169	39	41	44	44
Chi trả cổ tức	(461)	(115)	(115)	(115)	(115)
Dòng tiền tự do (FCFF)	(3,180)	286	1,499	(1,321)	(3,644)
Tiền mặt cuối kỳ	593	4,060	5,558	4,237	593

Nguồn: TCC ước tính dựa trên dòng tiền trả nợ của NLG cung cấp

© Techcom Capital | Tầng 28, Tòa C5, Số 119 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội | Hotline: 1800 5888 26 |

www.techcomcapital.com.vn

Miễn trừ trách nhiệm:

Mặc dù tất cả thông tin trình bày trong báo cáo này được thu thập hoặc phát triển từ nguồn thông tin mà Công Ty Cổ Phần Quản Lý Quỹ Kỹ Thương (TCC) cho là đáng tin cậy, (các) tác giả của báo cáo này, TCC hay thành viên Hội đồng Quản trị, cán bộ hay nhân viên của TCC không đưa ra bất kỳ tuyên bố, cam đoan hay bảo đảm nào, dù rõ ràng hay ngụ ý, về sự chính xác, tính trung thực hay sự đầy đủ của các thông tin đó. Người đọc nên tự mình xác minh hoặc đánh giá một cách độc lập về các thông tin đó.

Giá và giá trị chứng khoán/doanh nghiệp đề cập trong báo cáo này và thu nhập từ chứng khoán/doanh nghiệp này có thể không ổn định căn cứ vào điều kiện thị trường, các quy định về thuế và các yếu tố khác. Kết quả kinh doanh/đầu tư trong quá khứ không phải là chỉ báo cho tương lai và rủi ro mất vốn vẫn tồn tại.

Chấm điểm Doanh nghiệp" trong báo cáo này chỉ nhằm mục đích tham khảo và trong mọi trường hợp, không được coi là một báo cáo xếp hạng tín nhiệm doanh nghiệp hay dịch vụ xếp hạng tín nhiệm đối với doanh nghiệp/tổ chức hoặc công cụ nợ theo quy định tại Nghị định số 88/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 9 năm 2014 của Chính phủ (cùng các sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm) và các quy định pháp luật khác có liên quan. Việc chấm điểm doanh nghiệp hoàn toàn dựa trên cơ sở các thông tin mà TCC được cung cấp hoặc thu thập được và không được hiểu là TCC đưa ra bất kỳ cam đoan, bảo đảm, nhận định hay xếp hạng về khả năng thực hiện đầy đủ, đúng hạn nghĩa vụ nợ của doanh nghiệp/tổ chức.

Trong mọi trường hợp, không có bất kỳ tổ chức/cá nhân nào trong số (các) tác giả của báo cáo này, TCC và người có liên quan, thành viên Hội đồng Quản trị, cán bộ và nhân viên của TCC chịu bất kỳ trách nhiệm thuộc bất kỳ loại nào phát sinh từ hay liên quan đến việc sử dụng hay dựa vào thông tin hay ý kiến trình bày trong báo cáo này.

Báo cáo này không phải là một đề nghị bán hay đề nghị mua bất kỳ chứng khoán nào. Người đọc cần xem xét cẩn trọng các ý kiến trong báo cáo này có phù hợp với tình huống cụ thể của mình hay không và xin thêm ý kiến tư vấn của các nhà tư vấn chuyên nghiệp, kể cả tư vấn thuế (nếu cần). Người đọc cũng cần đảm bảo đã có đủ các thông tin có liên quan cần thiết trước khi đưa ra quyết định đầu tư.

Báo cáo này chỉ được gửi riêng cho người đọc cụ thể ghi trong thông báo, thư điện tử hay thư của TCC mà báo cáo này được gửi kèm. Vui lòng không tiết lộ, sao chép, trích dẫn, bán hay phân phối báo cáo này nếu không có chấp thuận trước bằng văn bản của TCC.