

CTCP ĐẦU TƯ NAM LONG – HOSE: NLG

KHUYẾN NGHỊ: **MUA**

Giá mục tiêu: 36,700

Upside: +39%

CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH

KQKD 1Q2026: Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế đi ngang so với cùng kỳ 1Q2025, lần lượt đạt 1,279 tỷ VND (-0.9% yoy) và 110 tỷ VND (-0.3% YoY), đóng góp vào KQKD chủ yếu đến từ bàn giao các sản phẩm thấp tầng tại Southgate và Cần Thơ Central Lake. Tuy nhiên, LNST-CĐTS giảm -37% YoY đạt 68 tỷ VND do tỷ lệ đóng góp của dự án Cần Thơ Central Lake (NLG sở hữu 100%) trong 1Q2026 thấp hơn so với 1Q2025. Nhìn chung kết quả kinh doanh của doanh nghiệp vẫn tương đồng kỳ vọng của chúng tôi với lợi nhuận ròng đi ngang trong năm 2026 và bật mạnh lên mức nền mới năm 2027-2028 khi hàng loạt dự án trọng điểm như Elyse Island, Izumi, phân khu mới Southgate được bàn giao.

Về công tác bán hàng: doanh số mở bán mới trong kỳ đạt 2,073 tỷ VND (+280% YoY) – đạt 8.8% kế hoạch doanh số mở bán của doanh nghiệp, trong đó đóng góp chính bởi Izumi (29%), Southgate (18%), Mizuki (30%). Trong T4/2026, NLG đã triển khai bán hàng các dự án thấp tầng tại Sol Garden (VSIP Hải Phòng) với doanh số mở bán mới đạt 1,215 tỷ VND. Doanh số mở bán mới trong 1Q2026 hoàn thành 13.7% dự phóng của chúng tôi do Quý 1 thường không phải là quý bán hàng trọng điểm và thị trường BĐS còn chịu nhiều tâm lý tiêu cực từ môi trường lãi suất cao, nguồn cung dồi dào.

Cập nhật khác:

- Nhu cầu vốn: NLG hiện không có nhu cầu huy động bằng trái phiếu hay cổ phiếu, chỉ có giải ngân theo các gói tín dụng đã ký kết với ngân hàng cho việc xây dựng.
- Chính sách bán hàng: NLG vẫn đang duy trì chính sách hỗ trợ lãi suất cho khách hàng. Người mua nhà chỉ chịu lãi suất 9%, tuy nhiên so với mức chào từ các ngân hàng thì cũng không quá chênh lệch, dao động khoảng 9-9.5% thậm chí có 8.5%.
- Khách hàng chọn thanh toán tiêu chuẩn thay vì vay ở thời điểm hiện tại và chờ mức lãi suất có thể điều chỉnh trong Q3/2026.
- Waterpoint giai đoạn 2 dự kiến sẽ phát sinh thêm tiền sử dụng đất do quy hoạch 1/500 điều chỉnh, kỳ vọng 3Q2026 sẽ hoàn tất pháp lý. Doanh nghiệp đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy hoạch cũ, nên chi phí phát sinh thêm dự kiến không lớn. NLG vẫn duy trì mong muốn hợp tác với các đối tác tại dự án này

KQKD	2024	2025	2026F	2027F
Doanh thu thuần	7,196	5,645	5,350	6,921
Lợi nhuận gộp	3,068	2,357	2,411	2,664
NPATMI	512	701	738	1,103
EPS	1,212	1,350	1,461	2,182

BÁO CÁO CẬP NHẬT

14/05/2026 – HOSE: NLG

Trung tâm phân tích Chứng khoán BIDV

Lâm Việt

(Chuyên viên phân tích cao cấp)

vietl@bsc.com.vn

Thông tin doanh nghiệp

Giá hiện tại (VND):	26,400
Cổ phiếu LH (Triệu):	485
Vốn hoá (Tỷ VND):	12,807
Thanh khoản 30n (Triệu):	8.5
Sở hữu nước ngoài:	17.7%

Mở tài khoản



BẢNG TÓM TẮT KQKD 1Q2026: Lợi nhuận đi ngang so với cùng kỳ như kỳ vọng, hàng loạt dự án được triển khai.

(Tỷ VND)	1Q2025	1Q2026	%YoY	2025	2026 KH	%YoY
Doanh thu thuần	1,291	1,279	-1%	5,645	7,630	35%
- Kinh doanh BĐS	1,210	734	-39%	5,395		
- Cung cấp dịch vụ	16	15	-4%	86		
- Xây dựng	56	31	-45%	127		
- Cho thuê BĐS đầu tư	10	9	-4%	37		
Lợi nhuận gộp	413	381	-8%	2,357		
% Biên LNG	32%	30%		165%		
Chi phí bán hàng	(99)	(102)	3%	(700)		
Chi phí QLDN	(139)	(86)	-38%	(593)		
%SG&A/Revenue	-18%	-15%		-93%		
EBIT	175	193	10%	1,065		
Doanh thu tài chính	48	68	42%	655		
Chi phí tài chính	(99)	(92)	-7%	(647)		
Lãi/(Lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	8	7	-13%	76		
LNTT	142	177	24%	1,188		
LNST	110	110	0%	946		
LNST-CĐTS	108	68	-37%	701	720	3%
% Biên LNR	8.4%	5.3%		12.4%	9.4%	

BÁO CÁO CẬP NHẬT

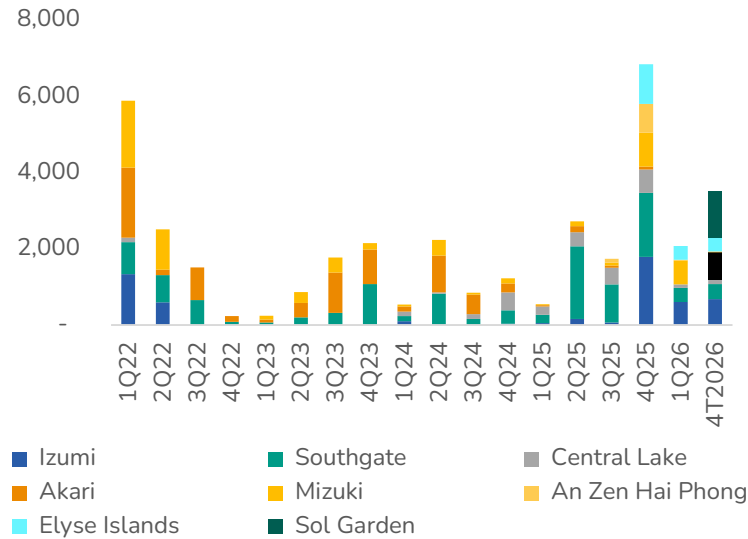
14/05/2026 – HOSE: NLG

KHUYẾN NGHỊ: **MUA**
 Giá mục tiêu: 36,700
 Upside: +39%

Thông tin doanh nghiệp

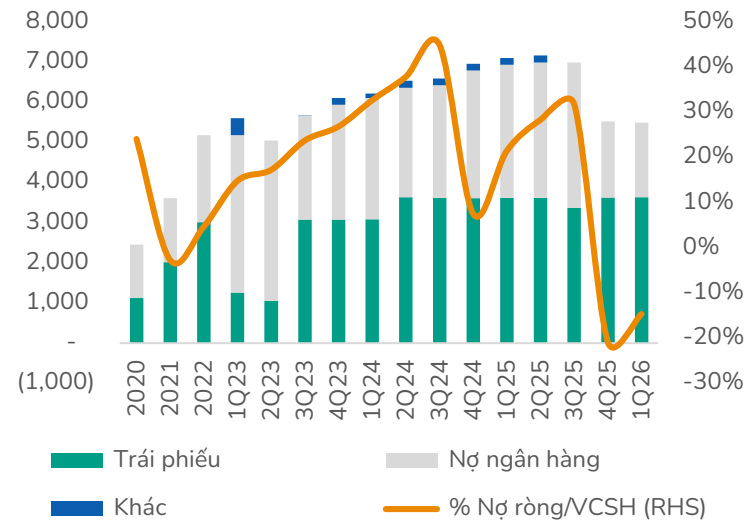
Giá hiện tại (VND): 26,400
 Cổ phiếu LH (Triệu): 485
 Vốn hoá (Tỷ VND): 12,807
 Thanh khoản 30n (Triệu): 8.5
 Sở hữu nước ngoài: 17.7%

Hình 1: Doanh số mở bán mới theo quý trong giai đoạn 2022-nay



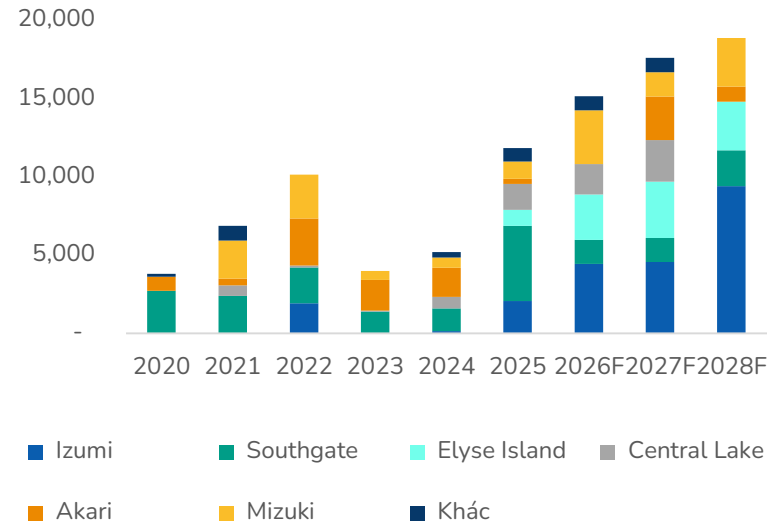
Nguồn: NLG, BSC Research

Hình 3: Cơ cấu tài chính duy trì lành mạnh với vị thế tiền mặt ròng vào thời điểm cuối 1Q2026



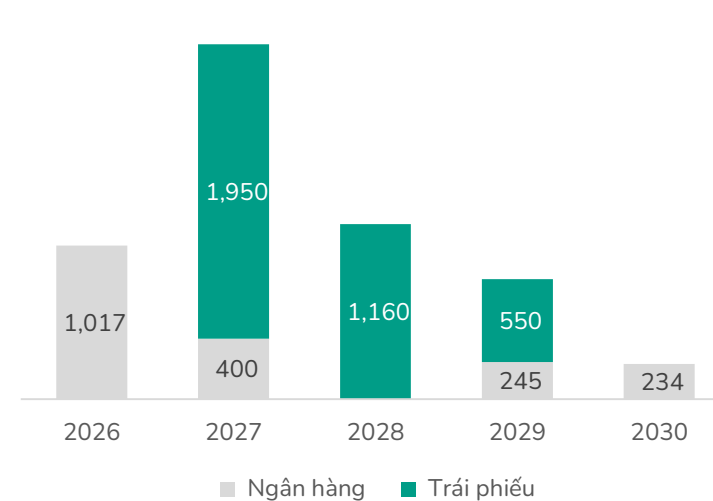
Nguồn: NLG, BSC Research

Hình 2: Doanh số mở bán mới 2026-2028 được kỳ vọng sẽ duy trì mức đỉnh mới



Nguồn: NLG, BSC Research

Hình 4: Áp lực thanh toán nợ vay rơi vào năm 2027 – thời điểm các dự án trọng điểm bước vào giai đoạn bàn giao



Nguồn: NLG, BSC Research

BÁO CÁO CẬP NHẬT

14/05/2026 – HOSE: NLG

KHUYẾN NGHỊ: MUA
Giá mục tiêu: 36,700
Upside: +39%

Thông tin doanh nghiệp

Giá hiện tại (VND): 26,400
Cổ phiếu LH (Triệu): 485
Vốn hoá (Tỷ VND): 12,807
Thanh khoản 30n (Triệu): 8.5
Sở hữu nước ngoài: 17.7%

ĐỊNH GIÁ VÀ KHUYẾN NGHỊ

So với [báo cáo cập nhật lần gần nhất](#), chúng tôi duy trì khuyến nghị **MUA** và dự phóng lợi nhuận, giá mục tiêu đối với NLG ở mức 36,700 VND/cp (upside +39%). Hiệu suất cổ phiếu kể từ thời điểm khuyến nghị gần nhất vẫn đi ngang trong khi VNIndex ghi nhận mức tăng +17.4%, diễn biến giá cổ phiếu tương đồng với ngành do việc thiếu vắng thông tin hỗ trợ và chịu áp lực bán từ khối ngoại.

Chúng tôi nhận thấy tín hiệu đảo chiều cho ngành BĐS khi các nút thắt ảnh hưởng tiêu cực đến tâm lý thị trường có xu hướng nới lỏng dần (1) môi trường lãi suất được ưu tiên kiểm soát, (2) nhu cầu của người mua nhà và khả năng hấp thụ vẫn mạnh mẽ nhờ các chính sách thanh toán kích cầu (tham khảo thêm tại [Báo cáo ngành BĐS](#)).

NLG đang giao dịch tại vùng định giá đáy lịch sử P/B 2026F = 0.96x – tiệm cận mức -2 độ lệch chuẩn 0.93x. Chúng tôi tin rằng đây là mức định giá hấp dẫn với một doanh nghiệp (1) đạt doanh số mở bán mới (presales) cao nhất lịch sử vào năm 2025, (2) duy trì đà tăng trưởng +11.6% CAGR doanh số mở bán mới và 47% CAGR lợi nhuận ròng trong 2026-2028, (3) nền tảng tài chính lành mạnh khi chuyển trạng thái từ nợ ròng sang tiền mặt ròng vào cuối 2025 và (4) danh mục dự án đa dạng phân khúc giúp doanh nghiệp có sự chủ động trong việc lựa chọn triển khai phù hợp với thị trường thực tế.

Tỷ VND	Phương pháp	Đánh giá lại	% Tỷ lệ sở hữu	Giá trị thuộc về NLG
Akari	RNAV	1,075	50%	544
Mizuki	RNAV	3,060	50%	1,551
Southgate	RNAV	3,840	65%	2,523
Izumi City	RNAV	12,827	50%	6,508
Central Lake (Cần Thơ)	RNAV	1,814	100%	1,835
Hải Phòng (Ehome)	RNAV	819	50%	413
Waterpoint GD2	P/B	2,868	100%	3,441
Paragon Đại Phước	RNAV	5,768	50%	2,910
Khác	Book value	490		490
Tổng giá trị đánh giá lại	RNAV			20,215
Chiết khấu 10% vào giá trị				(4,043)
(+) Tiền + Đầu tư ngắn hạn				8,167
(-) Nợ vay + Nợ tiềm tàng				(6,522)
Tổng giá trị doanh nghiệp				17,817
Số lượng cổ phiếu (triệu)				485.1
Giá hiện tại				26,400
Giá mục tiêu				36,700
Tiềm năng tăng giá				39%

Nguồn: NLG, BSC Research

BÁO CÁO CẬP NHẬT

14/05/2026 – HOSE: NLG

KHUYẾN NGHỊ:	MUA
Giá mục tiêu:	36,700
Upside:	+39%

Thông tin doanh nghiệp

Giá hiện tại (VND):	26,400
Cổ phiếu LH (Triệu):	485
Vốn hoá (Tỷ VND):	12,807
Thanh khoản 30n (Triệu):	8.5
Sở hữu nước ngoài:	17.7%

Hệ thống khuyến nghị

Các khuyến nghị Mua, Bán hoặc Nắm giữ chứng khoán được xác định dựa trên tổng mức sinh lời kỳ vọng, bằng tổng của chênh lệch giữa giá mục tiêu và giá đóng cửa ngày khuyến nghị của chứng khoán cộng với tỷ suất cổ tức kỳ vọng. Các định nghĩa về khuyến nghị cụ thể như sau:

Xếp hạng khuyến nghị	Định nghĩa
MUA MẠNH	Tổng mức sinh lời kỳ vọng trong 1 năm từ 30% trở lên
MUA	Tổng mức sinh lời kỳ vọng trong 1 năm từ 15% đến 30%
NẮM GIỮ	Tổng mức sinh lời kỳ vọng trong 1 năm từ -10% đến 15%
BÁN	Tổng mức sinh lời kỳ vọng trong 1 năm thấp hơn -10%

Thông tin liên hệ - Trung tâm phân tích Nghiên cứu

Phan Quốc Bửu

Quyền phụ trách Trung tâm Phân tích Nghiên cứu

Buupq@bsc.com.vn

Bùi Nguyên Khoa

P. Giám đốc Trung tâm PTNC

Ví mô – Thị Trường

Khoabn@bsc.com.vn

Nguyễn Thị Cẩm Tú

Quyền phụ trách Nhóm ngành và Doanh nghiệp

Ngành – Doanh nghiệp

Tuntc@bsc.com.vn

Nhóm Ngân hàng, Tài chính

Đoàn Minh Trí

Chuyên viên phân tích

Tridm@bsc.com.vn

Nhóm Bất Động Sản, VLXD

Phạm Quang Minh

Trưởng nhóm, Chuyên viên phân tích cao cấp

Minhpq@bsc.com.vn

Lâm Việt

Chuyên viên phân tích cao cấp

Vietl@bsc.com.vn

Vũ Công Hoàng Duy

Chuyên viên phân tích

Duyvch@bsc.com.vn

Nhóm Dầu khí, Điện, Phân bón – Hoá chất

Lưu Thuỳ Linh

Trưởng nhóm, Chuyên viên phân tích cao cấp

Linhlt2@bsc.com.vn

Nguyễn Dân Trường

Chuyên viên phân tích

Truongnd@bsc.com.vn

Nhóm Bán lẻ, Xuất khẩu, Logistics

Phạm Thị Minh Châu

Trưởng nhóm, Chuyên viên phân tích cao cấp

Chauptm@bsc.com.vn

Trần Lâm Tùng

Chuyên viên phân tích

Tungtl@bsc.com.vn

Trần Nguyên Tường Huy

Chuyên viên phân tích

Huytnt@bsc.com.vn

KHUYẾN CÁO SỬ DỤNG

Bản báo cáo này của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC), chỉ cung cấp những thông tin chung và phân tích về tình hình kinh tế vĩ mô cũng như diễn biến thị trường chứng khoán trong ngày. Báo cáo này không được xây dựng để cung cấp theo yêu cầu của bất kỳ tổ chức hay cá nhân riêng lẻ nào hoặc các quyết định mua bán, nắm giữ chứng khoán. Nhà đầu tư chỉ nên sử dụng các thông tin, phân tích, bình luận của Bản báo cáo như là nguồn tham khảo trước khi đưa ra những quyết định đầu tư cho riêng mình. Mọi thông tin, nhận định và dự báo và quan điểm trong báo cáo này được dựa trên những nguồn dữ liệu đáng tin cậy. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC) không đảm bảo rằng các nguồn thông tin này là hoàn toàn chính xác và không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo này, cũng như không chịu trách nhiệm về những thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay một phần nội dung của bản báo cáo này. Mọi quan điểm cũng như nhận định được đề cập trong báo cáo này dựa trên sự cân nhắc cẩn trọng, công minh và hợp lý nhất trong hiện tại. Tuy nhiên những quan điểm, nhận định này có thể thay đổi mà không cần báo trước. Bản báo cáo này có bản quyền và là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC). Mọi hành vi sao chép, sửa đổi, in ấn mà không có sự đồng ý của BSC đều trái luật. Bất kỳ nội dung nào của tài liệu này cũng không được (i) sao chụp hay nhân bản ở bất kỳ hình thức hay phương thức nào hoặc (ii) được cung cấp nếu không được sự chấp thuận của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV.

© 2025 BIDV Securities Company, All rights reserved. Unauthorized access is prohibited.

