CẬP NHẬT: CTCP ĐẦU TƯ NAM LONG (HSX: NLG)

TĂNG TỶ TRỌNG

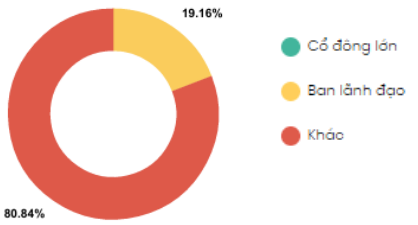
Lợi nhuận 9T suy giảm, kỳ vọng lợi nhuận Quý 4/2026 tăng mạnh

Giá mục tiêu:	**26.000 đồng**
Upside:	**18%**
Giá hiện tại (04/11/2026)	22.000/cp
Khoảng giá 52w	20.000 - 42.300
P/B TTM	0,8x
Giá trị sổ sách	26.182đ

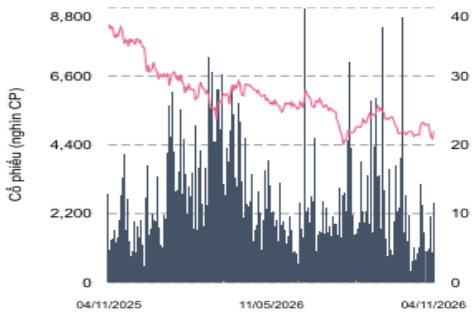
Thông tin cơ bản

Ngành nghề	BĐS dân cư
Vốn hóa	10.672 tỷ đ
Vốn điều lệ	4.851 tỷ đ
Vốn CSH	15.495 tỷ đ
Tổng tài sản	26.472 tỷ đ
Thanh khoản TB	1,7 triệu cp

Cơ cấu cổ đông



Diễn biến giá



Biến động cổ phiếu so với VNIndex



Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)	Q3.2026	% svck	9T.2026	% svck
Doanh thu	328	-83%	2.022	-49%
Lợi nhuận sau thuế CĐCT mẹ	4,8	-97%	128	-64%

NLG là một trong những nhà phát triển bất động sản với quỹ đất lớn tại khu vực Đông Nam Bộ và Hải Phòng. Công ty đã công bố KQKD Quý 3 và 9 tháng năm 2026 với nhiều thông tin đáng chú ý, Agriseco Research kính gửi Quý khách các nội dung cập nhật sau:

- **KQKD 9T2026 suy giảm do lượng bàn giao BĐS thấp:** Quý 3/2026, NLG ghi nhận doanh thu 328 tỷ đồng (-83% svck), LNST cổ đông mẹ gần 5 tỷ đồng (-97% svck), chủ yếu do số lượng sản phẩm bàn giao hạn chế. Lũy kế 9 tháng, doanh thu đạt 2.022 tỷ đồng (-49% svck), LNST mẹ đạt 128 tỷ đồng (-64% svck). Tuy nhiên, khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn tại cuối Quý 3 đã tăng 23,3% so với đầu năm lên mức 3.192 tỷ đồng, tạo nguồn lực ghi nhận doanh thu lớn khi các dự án bàn giao trong các quý tới.
- **Doanh số bán hàng 9 tháng tăng trưởng, kỳ vọng lợi nhuận khởi sắc trong Quý 4:** Quý 3/2026, doanh số bán hàng chững lại ở mức 647 tỷ đồng (-78% qoq; -61% svck) do NLG hạn chế mở bán mới và sức mua chậm lại khi lãi suất tăng. Dù vậy, lũy kế 9T/2026 doanh số bán hàng vẫn đạt 5.726 tỷ đồng (+14% svck), dẫn dắt bởi Mizuki Park, Sol Garden, Izumi City, Southgate. Agriseco Research kỳ vọng doanh số bán hàng Quý 4 cải thiện nhờ mở bán các phân khu mới tại Mizuki Park (tòa CCTM1, block Trellia Vista), Izumi City (phân khu 1A2, Canaria) và Elyse Island GĐ2 kèm chính sách giãn thanh toán 3 năm. Lợi nhuận Quý 4 dự kiến phục hồi mạnh nhờ đẩy nhanh bàn giao tại Park Village (Southgate), Nam Long II Cần Thơ, đóng góp từ liên doanh Mizuki Park, Sol Garden, và ghi nhận chuyển nhượng lô đất trường học tại Izumi City.
- **Định giá hấp dẫn, nền tảng tài chính tạo dư địa triển khai dự án:** NLG duy trì cấu trúc tài chính tương đối an toàn với 6.131 tỷ đồng tiền và đầu tư tài chính ngắn hạn, cao hơn tổng nợ vay 5.502 tỷ đồng. Trong Quý 3, NLG đã nâng sở hữu tại Elyse Island lên 71,6%, đồng thời nhận gần 1.091 tỷ đồng vốn góp từ đối tác tại Nam Long ADC và M&A dự án 2–3 ha tại Vịnh Hạ Long (dự kiến mở bán năm 2027). NLG đang giao dịch tại P/B ở mức 0,8x lần – thấp hơn bình quân 5 năm (1,5x lần). Chúng tôi đánh giá đây là vùng định giá hấp dẫn so với triển vọng tăng trưởng lợi nhuận khi các dự án trọng điểm bước vào chu kỳ bàn giao.

KHUYẾN NGHỊ

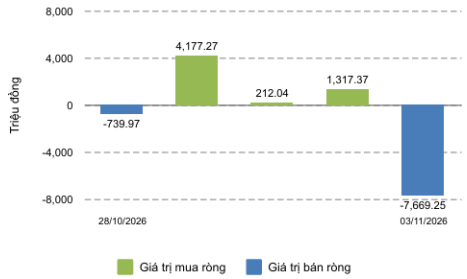
Agriseco Research kỳ vọng KQKD Quý 4/2026 của NLG phục hồi mạnh với lợi nhuận tăng trưởng khoảng 50%–65% svck nhờ điểm rơi bàn giao tại Park Village (Southgate), Sol Garden, Mizuki Park và Cần Thơ GĐ3. Về trung dài hạn, presales duy trì đà tăng cùng nền tảng tài chính an toàn, cổ tức tiền mặt ổn định 5%/năm và danh mục BĐS trung cấp phục vụ nhu cầu ở thực sẽ đảm bảo tăng trưởng bền vững. P/B hiện ở mức 0,8x, thấp hơn bình quân 5 năm (1,5x). Agriseco Research khuyến nghị **Tăng tỷ trọng** cổ phiếu NLG, giá mục tiêu **26.000đ/cp** (Upside 18% từ thị giá hiện tại).

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

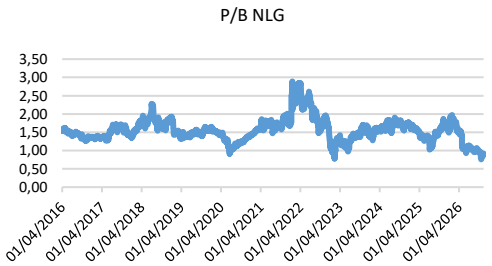
NLG hồi phục tích cực lên 22.000 đồng (+5,26%) với thanh khoản cải thiện, nhưng xu hướng trung hạn vẫn giảm do giá nằm dưới MA50 và MA200. RSI 47 cho thấy động lượng hồi phục chưa thực sự mạnh. Hỗ trợ gần tại 20.800–21.200 đồng; kháng cự 22.600–23.000 đồng. Khuyến nghị Nắm giữ, mua thăm dò quanh 21.000–21.500 đồng; tăng tỷ trọng khi vượt 23.000 đồng với thanh khoản cao. Cắt lỗ dưới 20.500 đồng.



Giao dịch khối ngoại

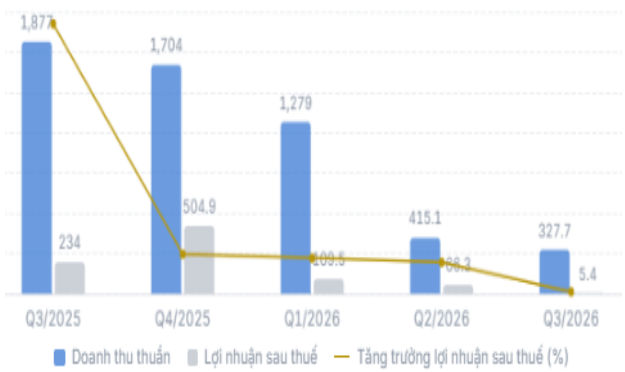


Lịch sử định giá

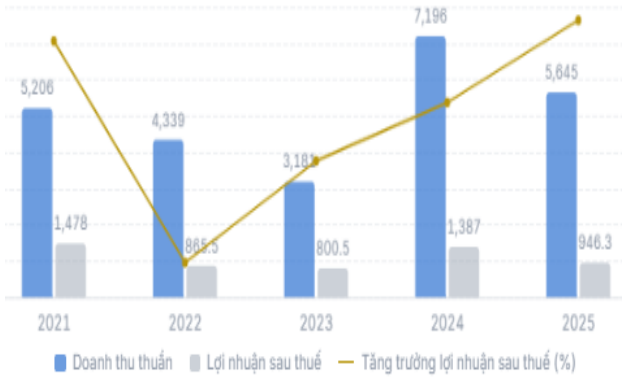


SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

KQKD theo từng quý



KQKD theo từng năm



SẢN PHẨM NỔI BẬT

Quét mã và trải nghiệm ngay tại:



RA MẮT MỤC "HỌC ĐẦU TƯ" TRÊN WEBSITE AGRISECO

"Học đầu tư" hỗ trợ:

- ✓ Tổng hợp kiến thức nền tảng
- ✓ Hiểu cách thị trường vận động
- ✓ Quản trị rủi ro thông minh
- ✓ Trắc nghiệm nhanh sau mỗi chủ đề để củng cố kiến thức

Mở tài khoản

AGR Trading Pro

AGR Mobi Pro

SẢN PHẨM VAY MARGIN T+10

- ✓ Lãi suất margin ưu đãi **8,9%/năm**;
- ✓ **Miễn phí** giao dịch;
- ✓ Hạn mức dư nợ 500 tỷ đồng;
- ✓ Đối tượng áp dụng: Tất cả Khách hàng đang sử dụng dịch vụ ký quỹ chứng khoán tại Agriseco

GÓI CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI DÀNH RIÊNG CHO CBNV VÀ KH CỦA AGRIBANK

- ✓ Phí giao dịch 0,1%;
- ✓ Lãi suất margin ưu đãi đối với CBNV của Agribank: 9%/năm;
- ✓ Lãi suất margin ưu đãi đối với Khách hàng Agribank: 10%/năm

THÔNG TIN LIÊN HỆ

CHỨNG KHOÁN AGRIBANK
Chăm lo gieo trồng đồng vốn của bạn

TRỤ SỞ CHÍNH

Tầng 5 tòa nhà Green Diamond, 93 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội
Tel: (+84 24) 6276 2666 **Email:** online@Agriseco.com.vn **Web:** https://Agriseco.com.vn/

CHI NHÁNH MIỀN NAM

Tầng 1 và 2, Tòa nhà 2-2A Đường Phó Đức Chính, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh
Tel: (+84 28) 3914 2111

CHI NHÁNH MIỀN TRUNG

Tầng 5, Tòa nhà Agribank, số 228 đường 2/9, Phường Hòa Cường, TP. Đà Nẵng
Tel: (+84 23) 6367 1666

HƠN 220 ĐIỂM CUNG CẤP DỊCH VỤ TẠI CÁC CHI NHÁNH AGRIBANK TRÊN TOÀN QUỐC

Chúng tôi rất mong nhận được những ý kiến đóng góp của Quý khách để ngày càng hoàn thiện hơn các bản tin và báo cáo của chúng tôi. Kính chúc khách hàng một ngày giao dịch thành công!

Vui lòng góp ý **TẠI ĐÂY** hoặc quét mã QR bên dưới

KHUYẾN CÁO

Bản tin này (gồm các thông tin, ý kiến, nhận định và khuyến nghị nêu trong bản tin) được thực hiện/gửi với mong muốn cung cấp cho nhà đầu tư thêm các thông tin liên quan đến thị trường chứng khoán. Thông tin nêu trong bản tin được thu thập từ các nguồn đáng tin cậy, tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo các thông tin nêu trong bản tin này là hoàn toàn chính xác và đầy đủ. Bản tin này được thực hiện/gửi bởi chuyên viên và không đại diện/nhân danh Agriseco. Agriseco không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức.