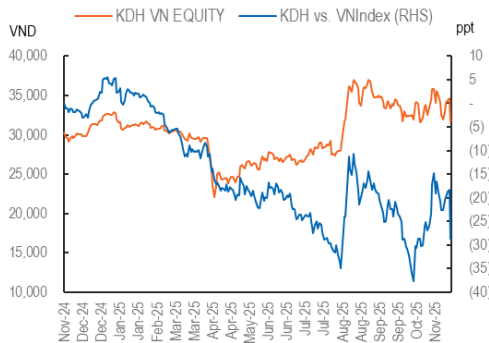


NĂM GIỮ - Kém khả quan

Mức tăng giá mục tiêu:	+6%
Đóng cửa:	08/12/2025
Giá hiện tại:	35.850 đồng
Giá mục tiêu 12T:	38.000 đồng

Tương quan giá cổ phiếu với VN-Index



Vốn hóa thị trường (triệu USD)	664
GTGD BQ 6T (triệu USD)	5
SLCP đang lưu hành (triệu CP)	485
Tỷ lệ chuyển nhượng tự do (%)	91%
Sở hữu nước ngoài (%)	45%
Cổ đông lớn (%)	29%
Nợ vay ròng/ VCSH Q3/2025	25%
P/B Q3/2025 (x)	1,72x
Room ngoại còn lại (%)	4%
Tỷ suất cổ tức 2025 (%)	1,4%

Nguồn: Bloomberg, Dữ liệu doanh nghiệp

Chuyên viên phân tích:

Nguyễn Khắc Minh Tâm

+84 28 3622 6868 ext 3874

tam.nguyen@yuanta.com.vn

Bloomberg code: YUTA

CTCP Đầu tư Nam Long (NLG)

Doanh số 10T2025 đạt kỷ lục, nhưng không thay đổi khuyến nghị

Sự kiện: Ngày 05/12 – 07/12, NLG đã tổ chức sự kiện thường niên quan trọng Nam Long Journey, kết hợp các sáng kiến marketing của công ty, các sự kiện ra mắt dự án mới (Trellia Cove, Solaria Rise, Izumi Canaria), và các hoạt động được thiết kế để hỗ trợ và tạo động lực cho đội ngũ bán hàng.

Kế hoạch KQKD Q4/2025 của NLG cho thấy các mục tiêu cả năm nằm trong tầm với. Ban lãnh đạo dự kiến doanh thu Q4/2025 đạt 2.853 tỷ đồng và LNST của cổ đông công ty mẹ (NPAT-MI) đạt 347 tỷ đồng, nâng tổng doanh thu cả năm lên 6.794 tỷ đồng và NPAT-MI lên 701 tỷ đồng — đủ để hoàn thành kế hoạch năm 2025. Đáng chú ý, lợi nhuận từ việc chuyển nhượng 15,1% cổ phần của dự án Izumi cho Tokyu Corporation sẽ được ghi nhận trong Q4/2025, điều này có thể đóng góp khoảng 400 tỷ đồng LNTT.

NLG đã hoàn tất xin được 04 giấy phép bán mở bán quan trọng. Các dự án đã xin được giấy phép bao gồm: (1) Izumi Canaria tại ngày 16/10, (2) Southgate – Solaria Rise tại ngày 22/10, (3) Mizuki – Trelia Cove tại ngày 11/11, và (4) Elyse Island (Paragon Đại Phước) tại ngày 04/12. Mặc dù các giấy phép đều đã được cấp, nhưng thời điểm nhận được lại chậm hơn một chút so với dự kiến của NLG.

Doanh số mở bán trước đã tăng vọt trong tháng 10/2025, thiết lập mức cao kỷ lục mới. Doanh số mở bán trước tháng 10 đạt 4.289 tỷ đồng, nâng tổng doanh số mở bán trước 10T2025 lên 9.293 tỷ đồng — vượt mức đỉnh trong năm 2022 là 8.223 tỷ đồng. Mức tăng vọt trong tháng 10 được thúc đẩy bởi giá trị hợp đồng tại Southgate là 1.712 tỷ đồng, tại Mizuki (LK11) là 1.000 tỷ đồng, và tại Izumi City là 1.000 tỷ đồng.

Ban lãnh đạo NLG kỳ vọng duy trì đà tăng trưởng, đặt mục tiêu gần nhất với số kế hoạch 14,6 nghìn tỷ đồng doanh số mở bán trước trong năm 2025 thông qua việc chuyển đổi các lượt đặt chỗ thành hợp đồng mua bán tại 04 dự án mới được phê duyệt.

NLG đặt mục tiêu giá trị hợp đồng đạt 20 nghìn tỷ đồng vào năm 2026 (+37% YoY), được củng cố bởi việc phát triển đồng thời 09 dự án, bao gồm 05 dự án/giai đoạn mới (Elyse Island, An Zen Residences, VSIP Hải Phòng, Waterpoint Hải Phòng, Waterpoint Giai đoạn 2, Izumi Canaria) và 04 dự án đang triển khai (Waterpoint Giai đoạn 1, Mizuki, Akari, Nam Long II Central Lake).

Lợi nhuận năm 2026 sẽ được hỗ trợ bởi nhiều đợt bàn giao và các giao dịch chuyển nhượng cổ phần tiềm năng. Các yếu tố đóng góp chính bao gồm việc bàn giao tại Central Lake, Izumi City, Southgate – Park Village, Trelia Cove và Izumi Canaria. Đáng chú ý, tùy thuộc vào tiến độ, việc chuyển nhượng cổ phần tại Waterpoint Giai đoạn 2 cũng có thể được ghi nhận vào năm 2026, mang lại tiềm năng tăng trưởng lợi nhuận.

Chúng tôi duy trì khuyến nghị Năm giữ – Kém quà quan và điều chỉnh giá mục tiêu lên 38.000 đồng/ cổ phiếu sau đợt phát hành riêng lẻ. Hiệu suất mở bán trước gần đây chưa đủ để chúng tôi có cái nhìn tích cực hơn về tiềm năng quỹ đất hoặc năng lực triển khai của công ty. Việc điều chỉnh giá mục tiêu của chúng tôi sẽ phụ thuộc vào các thông tin chi tiết hơn về các dự án mới được mua lại và bằng chứng rõ ràng hơn về sự phục hồi nhu cầu của người mua nhà tại các khu vực lân cận TP.HCM.

ANALYST CERTIFICATION AND IMPORTANT DISCLOSURES ARE LOCATED IN APPENDIX A.

Yuanta does and seeks to do business with companies covered in its research reports. As a result, investors should be aware that the firm may have a conflict of interest that could affect the objectivity of this report. Investors should consider this report as only a single factor in making their investment decision.

Appendix A: Important Disclosures

Analyst Certification

Each research analyst primarily responsible for the content of this research report, in whole or in part, certifies that with respect to each security or issuer that the analyst covered in this report: (1) all of the views expressed accurately reflect his or her personal views about those securities or issuers; and (2) no part of his or her compensation was, is, or will be, directly or indirectly, related to the specific recommendations or views expressed by that research analyst in the research report.

Ratings Definitions

BUY: We have a positive outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors add to their position.

HOLD-Outperform: In our view, the stock's fundamentals are relatively more attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

HOLD-Underperform: In our view, the stock's fundamentals are relatively less attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

SELL: We have a negative outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors reduce their position.

Under Review: We actively follow the company, although our estimates, rating and target price are under review.

Restricted: The rating and target price have been suspended temporarily to comply with applicable regulations and/or Yuanta policies.

Note: Yuanta research coverage with a Target Price is based on an investment period of 12 months. Greater China Discovery Series coverage does not have a formal 12 month Target Price and the recommendation is based on an investment period specified by the analyst in the report.

Global Disclaimer

© 2020 Yuanta. All rights reserved. The information in this report has been compiled from sources we believe to be reliable, but we do not hold ourselves responsible for its completeness or accuracy. It is not an offer to sell or solicitation of an offer to buy any securities. All opinions and estimates included in this report constitute our judgment as of this date and are subject to change without notice.

This report provides general information only. Neither the information nor any opinion expressed herein constitutes an offer or invitation to make an offer to buy or sell securities or other investments. This material is prepared for general circulation to clients and is not intended to provide tailored investment advice and does not take into account the individual financial situation and objectives of any specific person who may receive this report. Investors should seek financial advice regarding the appropriateness of investing in any securities, investments or investment strategies discussed or recommended in this report. The information contained in this report has been compiled from sources believed to be reliable but no representation or warranty, express or implied, is made as to its accuracy, completeness or correctness. This report is not (and should not be construed as) a solicitation to act as securities broker or dealer in any jurisdiction by any person or company that is not legally permitted to carry on such business in that jurisdiction.

Yuanta research is distributed in the United States only to Major U.S. Institutional Investors (as defined in Rule 15a-6 under the Securities Exchange Act of 1934, as amended and SEC staff interpretations thereof). All transactions by a US person in the securities mentioned in this report must be effected through a registered broker-dealer under Section 15 of the Securities Exchange Act of 1934, as amended. Yuanta research is distributed in Taiwan by Yuanta Securities Investment Consulting. Yuanta research is distributed in Hong Kong by Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited, which is licensed in Hong Kong by the Securities and Futures Commission for regulated activities, including Type 4 regulated activity (advising on securities). In Hong Kong, this research report may not be redistributed, retransmitted or disclosed, in whole or in part or and any form or manner, without the express written consent of Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited.

Taiwan persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Atbn: Research
Yuanta Securities Investment Consulting
4F, No 157,
Section 3, Ren'ai Road, Taipei 106
Taiwan

Hong Kong persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Atbn: Research
Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Ltd
23/F, Tower 1, Admiralty Centre
18 Harcourt Road,
Hong Kong

Korean persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Head Office
Yuanta Securities Building
Euljiro 76 Jung-gu
Seoul, Korea 100-845

Tel: +822 3770 3454

Indonesia persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Atbn: Research
PT YUANTA SECURITIES INDONESIA
(A member of the Yuanta Group)
Equity Tower, 10th Floor Unit EFGH
SCBD Lot 9
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
Tel: (6221) – 5153608 (General)

Thailand persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Research department
Yuanta Securities (Thailand)
127 Gaysorn Tower, 16th floor
Ratchadamri Road, Pathumwan
Bangkok 10330

Vietnam persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Research department
Yuanta Securities (Vietnam)
4th Floor, Saigon Centre
Tower 1, 65 Le Loi Boulevard,
Ben Nghe Ward, District 1,
HCMC, Vietnam

For U.S. persons only: This research report is a product of Yuanta Securities Vietnam Limited Company, under Marco Polo Securities 15a-6 chaperone service, which is the employer of the research analyst(s) who has prepared the research report. The research analyst(s) preparing the research report is/are resident outside the United States (U.S.) and are not associated persons of any U.S. regulated broker-dealer and therefore the analyst(s) is/are not subject to supervision by a U.S. broker-dealer, and is/are not required to satisfy the regulatory licensing requirements of FINRA or required to otherwise comply with U.S. rules or regulations regarding, among other things, communications with a subject company, public appearances and trading securities held by a research analyst account.

Research reports are intended for distribution only to "Major Institutional Investors" as defined by Rule 15a-6(b)(4) of the U.S. Securities and Exchange Act, 1934 (the Exchange Act) and interpretations thereof by U.S. Securities and Exchange Commission (SEC) in reliance on Rule 15a-6(a)(2). If the recipient of this report is not a Major Institutional Investor as specified above, then it should not act upon this report and return the same to the sender. Further, this report may not be copied, duplicated and/or transmitted onward to any U.S. person, which is not the Major Institutional Investor. In reliance on the exemption from registration provided by Rule 15a-6 of the Exchange Act and interpretations thereof by the SEC in order to conduct certain business with Major Institutional Investors, Yuanta Securities Vietnam Limited Company has entered into a chaperoning agreement with a U.S. registered broker-dealer, Marco Polo Securities Inc. ("Marco Polo").

Transactions in securities discussed in this research report should be affected through Marco Polo or another U.S. registered broker dealer.

YUANTA SECURITIES NETWORK



YUANTA SECURITIES VIETNAM OFFICE

Head office: 4th Floor, Saigon Centre, Tower 1, 65 Le Loi Boulevard, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC, Vietnam

Institutional Research

Matthew Smith, CFA

Head of Research

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3815)

matthew.smith@yuanta.com.vn

Tam Nguyen

Analyst (Property)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3874)

tam.nguyen@yuanta.com.vn

Di Luu

Senior Analyst

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)

di.luu@yuanta.com.vn

Giang Hoang

Assistant Analyst

giang.hoang@yuanta.com.vn

Binh Truong

Deputy Head of Research (O&G, Energy)

Tel: +84 28 3622 6868 (3845)

binh.truong@yuanta.com.vn

Tanh Tran

Analyst (Banks)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext.3874)

tanh.tran@yuanta.com.vn

An Nguyen

Assistant Analyst

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)

an.nguyen@yuanta.com.vn

Nhi Ly

Assistant Analyst

nhi.ly@yuanta.com.vn

Institutional Sales

Tuan-Anh Nguyen

Manager

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3909)

anh.nguyen2@yuanta.com.vn

Jason Lu

Sales Manager

Tel: +84 28 3622 6868

jason.lu@yuanta.com.vn

Dat Bui

Sales Trader

dat.bui@yuanta.com.vn

Lawrence Heavey

Institutional Sales

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3835)

lawrence.heavey@yuanta.com.vn

Vi Truong

Sales Trader

vi.truong@yuanta.com.vn

Linh Nguyen

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868

linh.nguyen2@yuanta.com.vn