

CTCP ĐẦU TƯ NAM LONG (HOSE: NLG)

BẤT ĐỘNG SẢN DÂN CU

Kế hoạch doanh số tăng trưởng mạnh; đẩy mạnh phát triển nhà ở vừa túi tiền

- Nam Long đặt kế hoạch doanh thu năm 2026 đạt 7,630 tỷ đồng, tăng 35.2% svck, trong khi lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ dự kiến đạt 720 tỷ đồng, tăng nhẹ 2.7% svck. Nếu bao gồm phần doanh thu từ dự án liên kết Izumi City, tổng doanh thu bàn giao dự án năm 2026 ước đạt 8,032 tỷ đồng, tăng 34.9% svck.
- Công ty đặt mục tiêu doanh số bán hàng ở mức 23,460 tỷ đồng, tăng 97.9% svck, với động lực chủ yếu là các dự án: Elyse Island (Đồng Nai), Southgate (Tây Ninh), Izumi City (Đồng Nai), Mizuki Park (TP.HCM), Căn Thơ 43ha, và Sol Garden (Hải Phòng).
- NLG dự kiến chia cổ tức năm tài chính 2025 cho cổ đông bằng tiền mặt ở mức 5% mệnh giá như truyền thống, tương ứng với mức chi trả 242.6 tỷ đồng. Tinh theo giá đóng cửa ngày 24/04, tỷ suất cổ tức đạt mức 1.8% thị giá cổ phiếu. Cổ tức dự kiến được trả trong Q2/26.

Chúng tôi đã tham dự cuộc họp ĐHCĐ thường niên năm 2026 của NLG, và có những ghi nhận chính như sau:

Doanh thu tăng trưởng mạnh nhờ bàn giao dự án, lợi nhuận đi ngang do áp lực chi phí từ tiến độ

Nam Long đặt **kế hoạch doanh thu năm 2026 đạt 7,630 tỷ đồng, tăng 35.2% so với mức thực hiện năm 2025 (svck), trong khi lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ dự kiến đạt 720 tỷ đồng, tăng nhẹ 2.7% svck.** Doanh thu trong năm chủ yếu đến từ bàn giao tại các dự án Southgate (Tây Ninh), Căn Thơ 43ha (bao gồm nhà ở thương mại và nhà ở xã hội EhomeS) và Anzen Residence (Hải Phòng). Tuy nhiên, lợi nhuận tăng trưởng hạn chế do tiến độ bàn giao bị kéo dài, dẫn đến phát sinh thêm chi phí.

Nếu bao gồm phần doanh thu từ dự án liên kết Izumi City, tổng doanh thu bàn giao dự án năm 2026 ước đạt 8,032 tỷ đồng, tăng 34.9% svck.

Kế hoạch doanh số bán hàng tham vọng

Công ty đặt **mục tiêu doanh số bán hàng ở mức 23,460 tỷ đồng, tăng 97.9% svck,** với động lực chủ yếu là các dự án: Elyse Island (Đồng Nai), Southgate (Tây Ninh), Izumi City (Đồng Nai), Mizuki Park (TP.HCM), Căn Thơ 43ha, và Sol Garden (Hải Phòng). Trong 4 tháng đầu năm, NLG ghi nhận doanh số bán hàng ở mức 3,507 tỷ đồng, tăng 36% svck. Trong đó, dự án Sol Garden mới mở bán từ tháng 4 nhưng đã đem lại 1,215 tỷ đồng doanh số, cho thấy sức hấp thụ tốt tại khu vực.

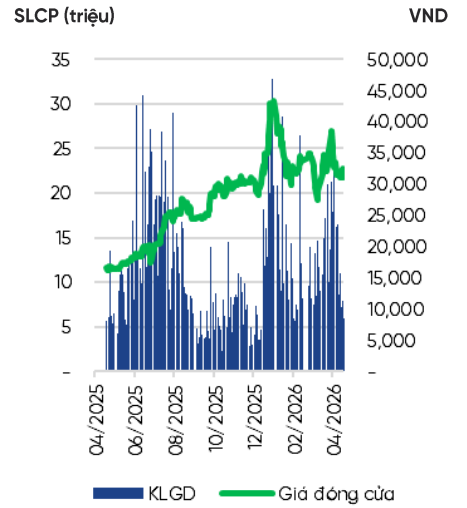
Về chiến lược bán hàng trong năm 2026, ban lãnh đạo cho biết sẽ ưu tiên phát triển các sản phẩm phù hợp với nhu cầu thực và khả năng chi trả của người mua, đồng thời đẩy mạnh các hoạt động như chuyển nhượng dự án, bán quỹ đất hoặc cổ phần tại các công ty dự án nhằm tối ưu dòng tiền. Phần khúc nhà ở vừa túi tiền tiếp tục là trọng tâm trong danh mục phát triển.

Nhằm hỗ trợ nhu cầu người mua nhà trong môi trường lãi suất cho vay cao, công ty đang làm việc với các ngân hàng thương mại (NHTM) để triển khai các chính sách hỗ trợ khách hàng như ân hạn nợ gốc 3-4 năm và miễn/giảm lãi phạt trả chậm. Ban lãnh đạo cũng cho rằng mặt bằng lãi suất tại các NHTM không tăng đáng kể như nhóm ngân hàng quốc doanh, qua đó không gây đóng băng nhu cầu mua nhà.

Với lợi thế sở hữu các dự án hưởng lợi trực tiếp từ hạ tầng kết nối (ví dụ các dự án kết nối TP.HCM với Tây Ninh (Vành đai 3, 4), và Đồng Nai (Vành đai 3,4, Hương Lộ 2 và cầu Long Hưng)), cùng định vị sản phẩm tập trung vào người mua ở thực – nhóm khách hàng có nhu cầu bền vững và ít nhạy cảm hơn với biến động thị trường – chúng tôi dự báo doanh số ký bán năm 2026 của NLG đạt 15,289 tỷ đồng.

Giá đóng cửa (đồng/CP)	27,950
Vốn hóa (tỷ đồng)	13,852
Số CP lưu hành (tr CP)	485
Cao nhất 52 tuần	43,070
Thấp nhất 52 tuần	24,150
Giá mục tiêu (đồng/CP)	38,400
Tiềm năng tăng giá	37.4%
Tỷ suất cổ tức	1.8%
Tổng tỷ suất sinh lời	39.2%

DIỄN BIẾN GIÁ CỔ PHIẾU



	NLG	VNINDEX
P/E trượt 12T (lần)	15.3	14.9
P/B hiện tại (lần)	1.1	2.2
ROA (%)	2.6	2.4
ROE (%)	14.5	16.1

** dữ liệu tại ngày 24/04/2026*

Cổ đông lớn

Nguyễn Xuân Quang	7.5%
Fiera Capital	6.1%
Cổ đông khác	86.4%

Tổng quan doanh nghiệp

Được thành lập từ năm 1992, Nam Long đang là một trong những nhà phát triển bất động sản (BDS) hàng đầu tại Việt Nam, sở hữu 681 ha quỹ đất tại TP.HCM và các tỉnh/thành trọng điểm như Long An, Đồng Nai, Cần Thơ và Hải Phòng. Công ty nổi tiếng với các dòng sản phẩm EHome, Flora, Valora và các khu đô thị tích hợp quy mô lớn như Mizuki Park, Akari City, Izumi City và Waterpoint. Bên cạnh phát triển dự án, Nam Long đang mở rộng sang mảng dịch vụ bán hàng BDS nhằm đa dạng hóa nguồn thu và xây dựng mô hình tăng trưởng bền vững.

Chuyên viên phân tích

Phan Thị Thanh Huyền
huyenptt@vpbanks.com.vn

Mặc dù thấp hơn kế hoạch của ban lãnh đạo, con số này vẫn tương ứng mức tăng trưởng 29% so với nền cao của năm 2025, qua đó phản ánh kỳ vọng hấp thụ duy trì tích cực.

Đẩy mạnh hợp tác phát triển dự án và mở rộng quỹ đất, tập trung phân khúc vừa túi tiền để duy trì tăng trưởng

Trong năm 2026, Nam Long định hướng tăng cường hoạt động phát triển dự án thông qua hợp tác với đối tác nhằm tối ưu nguồn lực. Tại dự án Waterpoint giai đoạn 2 (190ha), công ty đang tìm kiếm nhà đầu tư tham gia ở cấp độ toàn dự án hoặc từng phần; hiện dự án đã nộp quy hoạch 1/500 và đang chờ phê duyệt. Đối với Izumi City, công ty đang xem xét các phương án hợp tác hoặc chuyển nhượng đối với quỹ đất thương mại, đặc biệt là các lô liên quan đến giáo dục, tuy nhiên chưa nằm trong kế hoạch triển khai năm 2026.

Song song đó, Nam Long tiếp tục đẩy mạnh phát triển phân khúc nhà ở xã hội và nhà ở vừa túi tiền. Ngày 24/04, Nam Long ADC – đơn vị phát triển dòng EHome và EHomeS của NLG – đã công bố hợp tác chiến lược với Nishi Nippon Railroad (Nhật Bản). Sau khi hoàn tất giao dịch, Nam Long sẽ nắm giữ 51% cổ phần, trong khi đối tác sở hữu 49% tại công ty liên doanh, qua đó hỗ trợ mở rộng quy mô và nâng cao năng lực triển khai sản phẩm trong phân khúc này.

Về quỹ đất, ban lãnh đạo cho biết đang tìm kiếm cơ hội gia tăng quỹ đất tại các khu vực hưởng lợi từ hạ tầng trọng điểm như khu vực xung quanh Sân bay Quốc tế Long Thành (Đồng Nai), các tuyến Vành đai 3, 4 TP.HCM và tuyến Metro số 2 (Bến Thành – Tham Lương).

NLG duy trì chính sách trả cổ tức tiền mặt ở mức 5% mệnh giá cổ phiếu

NLG dự kiến chia cổ tức năm tài chính 2025 cho cổ đông bằng tiền mặt ở mức 5% mệnh giá như truyền thống, tương ứng với mức chi trả 242.6 tỷ đồng. Tính theo giá đóng cửa ngày 24/04, tỷ suất cổ tức đạt mức 1.8% thị giá cổ phiếu. Cổ tức dự kiến được trả trong Q2/26.

Cho năm tài chính 2026, ban lãnh đạo đề xuất tiếp tục chia cổ tức tiền mặt ở mức 5% mệnh giá, trong đó 50% sẽ được trả trước và phần còn lại sẽ được trả sau Đại hội cổ đông năm 2027.

TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Các thông tin, số liệu thống kê và khuyến nghị trong bản báo cáo này, bao gồm cả các nhận định cá nhân, được dựa trên các nguồn thông tin công bố đại chúng theo quy định của pháp luật, hoặc các nguồn thông tin mà chúng tôi cho rằng đáng tin cậy tính đến thời điểm phát hành báo cáo. Phòng Phân Tích Ngành và Cổ phiếu chỉ sử dụng mà không thực hiện xác minh lại các thông tin này, do đó Phòng Phân Tích Ngành và Cổ phiếu không đảm bảo về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin này.

Các nhận định, khuyến nghị, so sánh trong bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn trọng, theo đánh giá chủ quan của người lập là hợp lý tại thời điểm thực hiện báo cáo. Do đó các phân tích này có thể thay đổi trong tương lai theo tình hình biến động thực tế mà chúng tôi không có trách nhiệm tự động cập nhật liên tục, trừ trường hợp được yêu cầu chính thức từ Ban lãnh đạo Công ty hoặc ràng buộc trong các điều khoản điều kiện của hợp đồng kinh tế đã được công ty ký kết với các đối tác liên quan.

Báo cáo phân tích, định giá này nhằm mục đích tham khảo và không có giá trị pháp lý như một chứng thư thẩm định giá. Báo cáo phân tích này và các tài liệu đi kèm được lập bởi Phòng Phân Tích Ngành và Cổ phiếu – CTCP Chứng Khoán VPBank, tất cả các quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến báo cáo này đều thuộc sở hữu của CTCP Chứng khoán VPBank. Công ty nghiêm cấm mọi việc sử dụng, in ấn, sao chép, tái xuất bản toàn bộ hoặc từng phần bản Báo cáo này vì bất cứ mục đích gì mà không có sự chấp thuận của Công ty.

Công ty cổ phần Chứng khoán VPbank

Tầng 21 và 25, VPBANK Tower, 89 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: 1900 636679

Email: cskh@vpbanks.com.vn

Website: www.vpbanks.com.vn

Phòng Phân tích Ngành và Cổ phiếu

Email: equityresearch@vpbanks.com.vn