

Tổng quan doanh nghiệp:

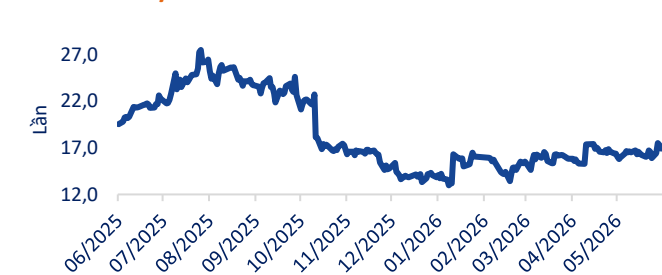
CTCP Đầu tư Nam Long được thành lập năm 1992, là một trong những nhà phát triển BĐS hàng đầu tại thị trường phía Nam. NLG tập trung xây dựng các dự án thuộc phân khúc trung cấp và bình dân với sản phẩm gồm ba phân khúc chính: Ehome - căn hộ vừa túi tiền, Flora - căn hộ độc lập, và Valora - nhà phố và biệt thự. Nhờ phát triển các sản phẩm phù hợp với nhu cầu của thị trường, các dự án của NLG thường ghi nhận tỷ lệ hấp thụ cao. Điều này không chỉ tạo động lực tăng trưởng KQKD mà còn giúp công ty duy trì được vị thế tài chính vững chắc.

Định giá:

| | |
|--------------|--------|
| Định giá | 39.000 |
| Giá hiện tại | 25.500 |

Thông tin cổ phiếu:

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Số lượng CP lưu hành | 485 triệu CP |
| KLGD bình quân 1 tháng (Triệu cp) | 14,3 |
| Biến động giá 1 tuần | -7,78% |
| Biến động giá 1 tháng | +1,93% |
| Vốn hóa (tỷ VNĐ) | 13.121,9 |

Diễn biến P/E:

Cập nhật kết quả kinh doanh Q1/2026:

| Chỉ tiêu (Tỷ đồng) | Q1/2025 | Q1/2026 | %yoy | Ghi chú |
|------------------------|----------------|----------------|--------------|--|
| Doanh thu thuần | 1.291,2 | 1.279,4 | -0,9% | Doanh thu Q1/2026 thay đổi không đáng kể so với cùng kỳ, đến từ việc tiếp tục bàn giao tại Waterpoint Giai đoạn 1 (422 tỷ đồng) và Nam Long II Central Lake (229 tỷ đồng). Bên cạnh đó, NLG ghi nhận 490 tỷ đồng từ việc chuyển nhượng lô đất giáo dục (IS1) tại Waterpoint cho Tập đoàn Khai Sáng để phát triển trường nội trú song ngữ tại dự án này. |
| Lợi nhuận gộp | 412,8 | 380,9 | -7,7% | Lợi nhuận gộp giảm 7,7% svck do khoản doanh thu chuyển nhượng đất nền (chiếm 38% trên tổng doanh thu) có biên lợi nhuận thấp, chỉ đạt 2,4%. |
| Doanh thu tài chính | 48,1 | 68,2 | 41,9% | Doanh thu tài chính đến từ lãi tiền gửi ngân hàng tăng 41,9% svck. NLG đã tăng mạnh tiền gửi ngân hàng kể từ Q4/2025 và đạt 2,330,7 tỷ đồng (+2,8 lần svck). |
| Chi phí tài chính | 99,0 | 91,6 | -7,5% | Chi phí tài chính giảm 7,5% svck nhờ chi phí lãi vay giảm 12,8% svck. Trong quý, NLG đã giảm mạnh nợ vay ngắn hạn 59,3% svck, đạt 1.211,4 tỷ đồng. |
| Chi phí SG&A | 238,0 | 188,0 | -21,0% | Chi phí SG&A giảm 21% svck nhờ chi phí QLDN giảm 38% svck. |
| Lợi nhuận từ HĐKD | 131,8 | 176,3 | 33,7% | |
| LNST | 109,9 | 109,5 | -0,3% | |
| Biên LNG | 32,0% | 29,8% | | Biên lợi nhuận gộp giảm svck do doanh thu trong quý đến từ các sản phẩm cao tầng và đất nền có biên lợi nhuận thấp. |
| Biên LNST | 8,5% | 8,6% | | Dù biên LNG giảm, biên LNST vẫn ổn định svck nhờ quản trị chi phí hiệu quả. |
| % Kế hoạch DT năm | 19,0% | 16,8% | | |

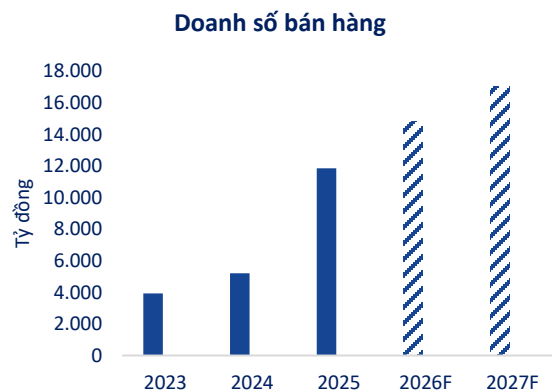
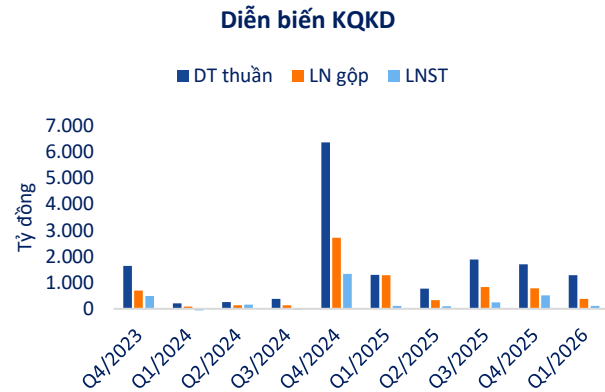
Điểm nhấn doanh nghiệp:

1. Doanh số bán hàng tăng trưởng tích cực trong 4T2026 nhờ mở bán Sol Garden.

Q1/2026, NLG ghi nhận doanh số bán hàng 2.073 tỷ đồng, tăng gần 4 lần so với cùng kỳ. Tính đến ngày 20/04/2026, con số này đã lên đến 3.507 tỷ đồng. Như vậy, chỉ trong 20 ngày đầu tháng 4, doanh thu bán hàng đã tăng thêm 69% so với cuối Q1, chủ yếu đến từ đợt mở bán thành công của Sol Garden (đã bán 100/369 căn thấp tầng) với 1.215 tỷ đồng, cùng với đóng góp từ các dự án hiện hữu như Waterpoint Giai đoạn 1 (394 tỷ đồng), Izumi City (683 tỷ đồng), Elyse Island (360 tỷ đồng) và Mizuki Park (722 tỷ đồng). Không chỉ mở bán dự án mới tại Hải Phòng là Sol Garden, NLG còn thực hiện các chính sách bán hàng hấp dẫn với kỳ thanh toán linh hoạt và gói hỗ trợ lãi suất. Đây là động lực giúp công ty ghi nhận tỷ lệ hấp thụ tốt trong các đợt mở bán, bất chấp bối cảnh thị trường BĐS diễn biến tương đối kém thuận lợi. Chúng tôi kỳ vọng doanh số bán hàng của NLG trong năm 2026 sẽ tăng trưởng tích cực khoảng 25% svck. Trong đó, tỷ trọng đóng góp của một số dự án trọng điểm vào doanh số bán hàng gồm: Izumi City và Elyse Island (40%); Southgate (20%), Sol Garden và Mizuki Park (25%). Từ đó, tạo động lực tăng trưởng KQKD kể từ năm 2027.

2. Cụm dự án tại Đồng Nai kỳ vọng đóng góp khoảng 40% vào doanh số bán hàng giai đoạn 2026 – 2027.

Bên cạnh DXG, DIG và NVL, NLG hiện là một trong số những doanh nghiệp niêm yết sở hữu dự án lớn tại Đồng Nai. Nổi bật có thể kể đến Izumi City (170 ha) và Elyse Island (45 ha). Chúng tôi cho rằng tỷ lệ hấp thụ tại 2 dự án này sẽ duy trì ở mức cao. Từ đó, đóng góp khoảng 40% doanh số kỳ bán trong giai đoạn 2026 - 2027 sau khi Đồng Nai trở thành thành phố trực thuộc trung ương. Động lực đến từ (1) Đồng Nai là khu vực dự kiến sẽ thu hút nhu cầu nhà ở tăng lên theo tiến độ hoàn thành của các dự án hạ tầng giao thông kết nối với TP HCM và khu vực Đông Nam Bộ; (2) Ngoài phân khúc cao cấp, NLG cũng phát triển phân khúc nhà ở vừa túi tiền. Từ đó, thu hút nhu cầu ở thực cũng như tăng tính thanh khoản cho các dự án.

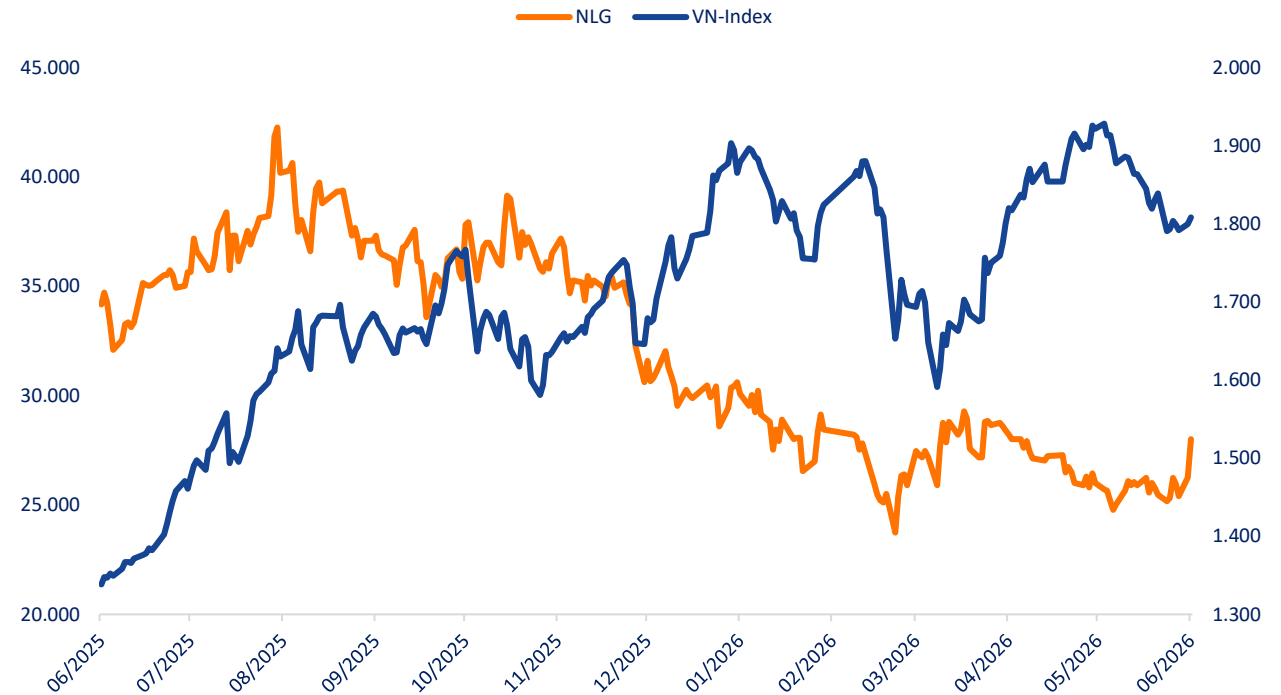


Dự phóng và định giá:

Chúng tôi dự phóng doanh thu thuần năm 2026 đạt 6.096,6 tỷ đồng (+8% svck) nhờ tiếp tục bàn giao tại dự án Southgate, Waterpoint và Central Lake II. Lợi nhuận gộp đạt 2.499,6 tỷ đồng (+6% svck). Biên LNG duy trì ở mức 41%. Mặc dù chi phí tài chính có thể tăng khoảng 20% svck do tác động của lãi suất tăng, lợi nhuận sau thuế ước đạt 1.036,4 tỷ đồng (+9,2% svck) nhờ lợi nhuận từ việc tiếp tục bàn giao giai đoạn mới thuộc các dự án liên kết gồm Izumi City và Mizuki Park, cùng với chi phí SG&A duy trì ổn định so với năm 2025. Sang năm 2027, tốc độ tăng trưởng KQKD sẽ cải thiện hơn nhờ tiếp tục bàn giao các dự án hiện hữu, đồng thời, bắt đầu bàn giao dự án Elyse Island và Sol Garden. Theo đó doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế dự báo đạt lần lượt 6.950, 1 tỷ đồng (+14% svck) và 1.072 tỷ đồng (+7,2% svck).

Chúng tôi tiến hành định giá cổ phiếu NLG bằng phương pháp RNAV và đưa ra mức giá hợp lý là **39.000 đồng**.

Biến động của NLG và VN-Index trong vòng 1 năm



© CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT (VFS)

Hội sở Hồ Chí Minh

Lầu 1, 117 - 119 - 121 Nguyễn Du, P. Bến Thành, Q. 1, TP. HCM

Điện thoại: (84-8) 62556586 Fax: (84-8) 62556580

Website: www.vfs.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 5, Số 37 Bà Triệu, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 39288222 – Ext: 117 Fax: (84-4) 39338222

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Nguyễn Minh Hoàng

Trưởng phòng phân tích hoang.nguyenminh@vfs.com.vn

Nguyễn Hoàng Long

Chuyên viên phân tích long.nguyen@vfs.com.vn

Nghiêm Bảo Nam

Chuyên viên phân tích nam.nghiem@vfs.com.vn

Lê Thị Ngọc

Chuyên viên phân tích ngoc.le@vfs.com.vn

Nguyễn Thị Mai

Chuyên viên phân tích mai.nguyen@vfs.com.vn

Giang Việt Hoàng

Chuyên viên phân tích hoang.giang@vfs.com.vn

Lê Phương Linh

Chuyên viên phân tích linh.le@vfs.com.vn

Tuyên bố miễn trách nhiệm: Bản quyền thuộc về Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt (VFS). Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và VFS không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng. Quan điểm thể hiện trong báo cáo này là của (các) tác giả và không nhất thiết liên hệ với quan điểm chính thức của VFS. Không một thông tin cũng như ý kiến nào được viết ra nhằm mục đích quảng cáo hay khuyến nghị mua/bán bất kỳ chứng khoán nào. Báo cáo này không được phép sao chép, tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của VFS.