

CTCP Đầu tư Nam Long (NLG)

BẤT ĐỘNG SẢN

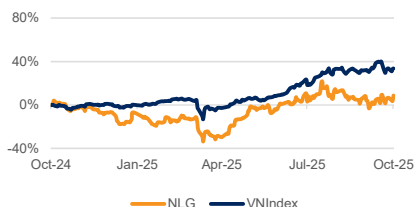
Giá hiện tại	VND38.450
Giá cao nhất/thấp nhất 52 tuần	VND43.070/23.470
Giá mục tiêu	VND34.900
Khuyến nghị gần nhất	HOLD
Consensus	N/A
Tiềm năng tăng giá	-9,0%
Tỷ suất cổ tức	3,2%
Tổng tỷ suất sinh lời	-3,8%

Thị giá vốn (tr USD)	708,4
GTGDBQ 3 tháng (tr USD)	6,3
Sở hữu NN (tr USD)	21,8
SLCP lưu hành (tr)	485,2
SLCP pha loãng (tr)	485,2

	NLG	VNI
P/E trượt 12T	27,0x	14,9x
P/B hiện tại	1,5x	2,1x
ROA	2,2%	2,5%
ROE	4,7%	14,6%

*dữ liệu ngày 29/10/2025

Diễn biến giá



Cơ cấu sở hữu

Nguyễn Xuân Quang	10,0%
Ibeworkth Pte. Ltd	7,6%
CTCP Đầu tư Thái Bình	4,5%
Khác	77,9%

Tổng quan doanh nghiệp

CTCP Đầu tư Nam Long (NLG) được thành lập vào năm 1992. NLG hoạt động ở 3 lĩnh vực chính bao gồm: Phát triển quỹ đất, Phát triển khu đô thị và nhà ở; Đầu tư mạo hiểm. NLG sở hữu quỹ đất sạch hơn 681ha với 3 dòng sản phẩm chính: Ehome, Flora, Valora.

Chuyên viên phân tích:



Nguyễn Phương Anh

anh.nguyenphuong9@vndirect.com.vn

www.vndirect.com.vn

Phục hồi từ nền thấp [Phù hợp dự phóng]

- DT Q3/25 của NLG tăng 407% svck lên 1.877 tỷ đồng, được thúc đẩy bởi hoạt động bàn giao mạnh tại các dự án Cần Thơ và Southgate.
- Doanh số ký bán Q3/25 tăng 106% svck lên 1,7 nghìn tỷ đồng, chủ yếu nhờ các dự án Southgate và Cần Thơ.
- Chúng tôi ghi nhận áp lực điều chỉnh tăng đối với giá mục tiêu 34.900 đồng/cp và sẽ cập nhật sau khi rà soát thêm.

Lợi nhuận phục hồi mạnh nhờ tích cực bàn giao bất động sản

Trong Q3/25, DT bàn giao BĐS của NLG tăng 486% svck lên 1.862 tỷ đồng, chủ yếu nhờ bàn giao tại dự án Cần Thơ (đất nền và EHome, đóng góp 32% tổng DT) và dự án Southgate (Waterpoint GĐ1, sản phẩm thấp tầng và EHome, đóng góp 47%). LNR đạt 146 tỷ đồng, đảo chiều từ mức lỗ cùng kỳ năm trước. Lũy kế 9T25, DT bàn giao tăng 446% svck lên 3.768 tỷ đồng, trong khi LNR tăng gần 22 lần svck lên 354 tỷ đồng, lần lượt hoàn thành 84% và 55% dự báo năm 2025 của chúng tôi.

NLG đẩy mạnh danh mục mở bán trong Q3/25, ...

Trong Q3/25, NLG mở rộng danh mục doanh số ký bán thông qua nhiều đợt mở bán mới, gồm ra mắt An Zen Residences (887 căn EHome) vào tháng 7, phân khúc thấp tầng phân khu Trellia Cove tại Mizuki Park (24 căn) và giai đoạn kế tiếp của dự án Cần Thơ vào tháng 8. Tháng 9, NLG mở bán phân khu thấp tầng The Pearl tại Southgate. Đến tháng 10, phân khu Canaria (461 căn thấp tầng) thuộc dự án Izumi cũng đã được cấp phép bán hàng.

... tuy nhiên, đà tăng doanh số ký bán chậm lại

Các đợt mở bán này góp phần giúp doanh số ký bán Q3/25 tăng 106% svck lên 1,7 nghìn tỷ đồng, dù giảm 36% sv quý trước, chủ yếu nhờ dự án Southgate (chiếm 58%) và Cần Thơ (25%). Lũy kế 9T25, doanh số đạt 71% dự báo cả năm 2025 của chúng tôi. Dù giá trị ký bán vẫn ghi nhận mức tăng mạnh svck từ nền thấp, đà tăng trưởng theo quý đã chậm lại, phản ánh tác động từ các biện pháp của Chính phủ nhằm kiềm chế đầu cơ nhà ở và giá nhà leo ở mức cao. Chúng tôi kỳ vọng giá trị ký bán năm 2025 đạt khoảng 7 nghìn tỷ đồng, được hỗ trợ bởi đợt mở bán mới tại Izumi cùng việc tiếp tục mở bán tại dự án Southgate và Mizuki.

Phát hành cổ phiếu mới để tài trợ dự án và giảm nợ

Ngày 20/10, NLG chốt danh sách cổ đông cho đợt phát hành quyền mua hơn 100 triệu cổ phiếu mới theo tỷ lệ 100:26, giá 25.000 đồng/cp, thời gian đăng ký và nộp tiền từ 27/10 đến 17/11. Sau phát hành, vốn điều lệ sẽ tăng từ 3.848 tỷ đồng lên 4.848 tỷ đồng, huy động khoảng 2,5 nghìn tỷ đồng. Trong đó, 1,6 nghìn tỷ đồng sẽ được dùng để tài trợ các dự án, 640 tỷ đồng để trả nợ, và 266 tỷ đồng góp vốn vào các công ty con.

(Tỷ đồng)	Q3/25	Q3/24	% svck	9T25	9T24	% svck	9T25 vs dự phóng cả năm 2025
Doanh thu thuần	1.877	371	406,6%	3.941	828	376,3%	83,9%
Doanh thu từ bàn giao nhà	1.862	318	486,0%	3.768	690	446,3%	82,7%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7	34	-78,9%	59	99	-40,9%	124,6%
Doanh thu từ xây dựng	1	8	-92,5%	89	15	493,3%	189,6%
Doanh thu từ cho thuê	7	10	-26,3%	26	24	8,8%	83,9%
LN gộp	828	128	545,0%	1.572	343	357,8%	73,9%
Chi phí BH&QLDN	(409)	(164)	149,2%	(854)	(492)	73,5%	77,1%
Doanh thu tài chính	29	21	35,5%	121	297	-59,2%	54,3%
Chi phí tài chính	(136)	(60)	127,3%	(285)	(178)	59,9%	76,5%
LN từ công ty LDLK	5	16	-67,2%	34	84	-59,9%	52,0%
LN trước thuế	330	(39)		621	92	578,3%	58,4%
LN sau thuế	234	(40)		441	55	709,9%	51,2%
LN ròng của công ty mẹ	146	(52)		354	16	2181,3%	55,0%
Biên LN gộp	44,1%	34,6%	9,5 điểm %	39,9%	41,5%	-1,6 điểm %	
Biên LN ròng	7,8%	-14,1%	21,5 điểm %	9,0%	1,9%	7,1 điểm %	

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Khối Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT. Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về độ chính xác hay đầy đủ của những thông tin này.

Quan điểm, dự báo và những ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của VNDIRECT và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo này, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo này.

VNDIRECT 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. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của VNDIRECT, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của VNDIRECT.

HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VNDIRECT

Khuyến nghị cổ phiếu

Định nghĩa:

KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên trong vòng 12 tháng tới.
TRUNG LẬP	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -10% đến 15% trong vòng 12 tháng tới
KÉM KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -10% trong vòng 12 tháng tới.

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

Khuyến nghị ngành

Định nghĩa:

TÍCH CỰC	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tích cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
TRUNG TÍNH	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị trung bình, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
TIÊU CỰC	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tiêu cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

Hoàng Việt Phương – Giám đốc Khối Nghiên cứu và Tư vấn đầu tư

Email: phuong.hoangviet@vndirect.com.vn

Nguyễn Thanh Tuấn – Trưởng phòng Bất động sản và Công nghiệp

Email: tuannquyenthanh@vndirect.com.vn

Nguyễn Phương Anh – Chuyên viên phân tích

Email: anh.nguyenphuong9@vndirect.com.vn

Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Số 1 Nguyễn Thượng Hiền – Quận Hai Bà Trưng – Hà Nội

Điện thoại: +84 2439724568

Email: research@vndirect.com.vn

Website: <https://vndirect.com.vn>