

CTCP Đầu tư Nam Long (NLG)

KHẢ QUAN (Duy trì)

+ 35%

Bất động sản

Giá hiện tại	VND28.100
Cao/Thấp 52 tuần	VND43.100/23.500
Giá mục tiêu	VND38.000
Giá mục tiêu trước đó	VND42.200
So với consensus	-12,3%
Tiềm năng tăng giá	33%
Tỷ suất cổ tức	2%
Tỷ suất sinh lợi	35%

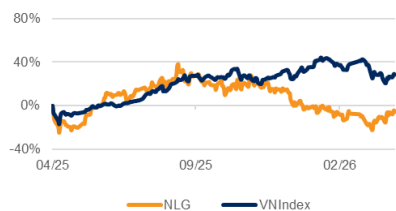
Triển vọng	Tích cực
Định giá	Tích cực
Phân tích kỹ thuật	Tiêu cực

Vốn hóa (tr USD)	543,4
GTGDĐQ 3 tháng (tr USD)	3,8
Sở hữu NN (tr USD)	48
Số CP lưu hành (tr)	485
Số CP sau pha loãng (tr)	485

	NLG	VNI
P/E trượt	20,2x	14,7x
P/B hiện tại	1,4x	2,0x
ROA	2,9%	2,2%
ROE	6,0%	13,8%

*dữ liệu ngày 03/04/2026

Diễn biến giá



Giá cổ phiếu (%)	1T	3T	12T
NLG	11,5%	-3,1%	-5,4%
So với VNINDEX	-8,2%	-5,0%	28,6%

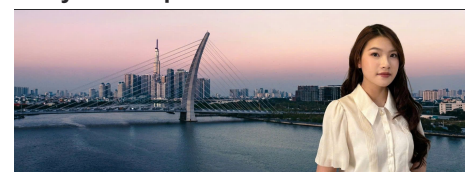
Cơ cấu sở hữu

Nguyễn Xuân Quang	7,9%
Ibeworthy Pte. Ltd.	5,7%
Thái Bình Investment JSC	4,4%
Khác	82,0%

Tổng quan

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 và Đầu tư mạo hiểm. NLG sở hữu quỹ đất sạch hơn 681ha với 3 dòng sản phẩm chính: Ehome, Flora và Valora.

Chuyên viên phân tích:



ĐỖ THỊ HƯƠNG

huong.do4@vndirect.com.vn

Vững vàng trước biến động thị trường

- Chúng tôi duy trì khuyến nghị KHẢ QUAN, đồng thời điều chỉnh giảm giá mục tiêu 10% còn 38.000 đồng/cp, tương ứng tiềm năng tăng giá 35% so với thị giá hiện tại của NLG.
- Giá mục tiêu thấp hơn phản ánh các giả định thận trọng hơn về giá bán và tỷ lệ hấp thụ ở các dự án trong bối cảnh môi trường vĩ mô còn nhiều thách thức.
- P/B dự phóng 2026 tương ứng đạt 1,4x, thấp hơn mức trung bình 5 năm là 1,6x.

Điểm nhấn tài chính

- Chúng tôi dự báo doanh thu 2026–27 duy trì tương đối ổn định, giảm 9% svck trong 2026 trước khi phục hồi nhẹ 3% svck trong 2027, chủ yếu phản ánh yếu tố thời điểm bàn giao.
- LNST-CĐTTS 2026 dự báo tăng 11% svck và tăng tốc lên 37% svck trong 2027 nhờ điểm rơi bàn giao tại các dự án liên kết.

Luận điểm đầu tư

Triển vọng presales (doanh số ký bán) tích cực nhờ nhiều dự án mở bán mới

NLG ghi nhận giá trị presales kỷ lục 11,9 nghìn tỷ đồng (+128% YoY) trong năm 2025. Đà tăng tiếp tục duy trì trong 2 tháng đầu 2026, với presales đạt 1,2 nghìn tỷ đồng bất chấp kỳ nghỉ Tết và tâm lý người mua nhà suy yếu do lãi suất tăng. Các dự án đóng góp chính bao gồm Izumi, Southgate và Elyse Island. Với danh mục dự án tập trung vào phân khúc trung cấp và nền tảng khách hàng tương đối vững chắc, chúng tôi dự báo presales giai đoạn 2026–28 sẽ tăng trưởng với CAGR 11,7% trên mức nền cao 2025, trong đó ba dự án chủ lực kể trên dự kiến đóng góp khoảng 60% tổng presales.

Vị thế tốt để vượt qua bối cảnh vĩ mô hiện tại

Chiến lược tập trung vào phân khúc trung cấp phục vụ chủ yếu nhu cầu ở thực, cùng với lợi thế giá bán cạnh tranh nhờ quỹ đất có giá vốn thấp sẽ giúp NLG duy trì tỷ lệ hấp thụ ổn định, theo quan điểm của chúng tôi. Bên cạnh đó, cơ cấu khách hàng với mức đòn bẩy tài chính thấp giúp giảm thiểu tác động từ điều kiện tín dụng thắt chặt hơn. Kết hợp với vị thế tiền mặt rủng rỉnh tại cuối năm 2025, chúng tôi cho rằng NLG có đủ năng lực để thích ứng với môi trường vĩ mô kém thuận lợi, đồng thời duy trì tốt năng lực bán hàng.

Backlog lớn hỗ trợ tăng trưởng lợi nhuận giai đoạn 2027–28

Chúng tôi kỳ vọng điều kiện thị trường sẽ dần cải thiện vào cuối năm 2026, qua đó tạo điều kiện cho việc hiện thực hóa backlog hiện tại với phần lớn hoạt động bàn giao sẽ tập trung vào 2027–28. Nhờ tiến độ xây dựng tích cực, các dự án trọng điểm như Izumi và Elyse Island được kỳ vọng sẽ trở thành động lực lợi nhuận chính khi bước vào giai đoạn bàn giao. Chúng tôi ước tính hai dự án này có thể đóng góp khoảng 25% lợi nhuận của NLG trong giai đoạn 2027-28.

Định giá ở mức chiết khấu sâu

NLG hiện đang giao dịch tại 1,1x P/B 2025 và 1x P/B 2026, thấp hơn đáng kể so với mức trung bình 5 năm (1,6x) và trung bình ngành hiện tại (1,2x). Chúng tôi cho rằng đây là cơ hội tích lũy hấp dẫn đối với một doanh nghiệp phát triển bất động sản chất lượng với presales vững chắc, năng lực triển khai đã được chứng minh và khả năng chống chịu tốt với biến động ngắn hạn của thị trường.

Chỉ số chính	2025A	2026F	2027F	2028F
Tăng trưởng doanh thu (%)	-21,6%	-8,9%	3,1%	21,7%
Tăng trưởng LNST sau CĐTTS (%)	36,9%	11,4%	37,4%	54,3%
Biên LN góp (%)	41,8%	46,4%	47,2%	46,0%
Biên LN ròng (%)	16,8%	20,6%	26,5%	33,6%
P/E (x)	19,5	17,0	12,4	8,0
P/B (x)	1,0	0,9	0,9	0,8
ROAE (%)	3,6%	4,0%	4,9%	6,5%
D/E (x)	-21%	-15%	6%	10%

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

KQKD Q4/25: Bán cổ phần dự án thúc đẩy lợi nhuận; presales duy trì tích cực

Hình 1: KQKD của NLG Q4/25 và 2025

VNDbn	Q4/25	Q4/24	% svck	2025	2024	% svck	2025/dự báo
Doanh thu	1.704	6.369	-73%	5.645	7.196	-22%	99%
Kinh doanh bất động sản	1.628	6.288	-74%	5.395	6.966	-23%	97%
Khác	76	81	-5%	250	230	8%	146%
LN gộp	785	2.714	-71%	2.357	3.057	-23%	98%
% <i>Biên LN gộp</i>	46%	43%	+3,5đ %	42%	42%	-0,7đ %	
Chi phí BH&QLDN	439	898	-51%	1.292	1.394	-7%	93%
LN từ hoạt động kinh doanh	346	1.816	-81%	1.065	1.664	-36%	104%
Thu nhập tài chính ròng	577	55	943%	731	437	67%	134%
Chi phí tài chính	363	153	137%	647	331	96%	189%
LN trước thuế	567	1.747	-68%	1.188	1.825	-35%	84%
LN sau thuế	505	1.327	-62%	946	1.387	-32%	84%
LN sau thuế công ty mẹ	348	497	-30%	701	518	35%	92%
% <i>Biên LN ròng</i>	20%	8%	+12,6đ %	12%	7%	+5,2đ %	

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Lợi nhuận Q4/2026 tăng mạnh nhờ thoái vốn Izumi

NLG ghi nhận doanh thu Q4/25 đạt 1,7 nghìn tỷ đồng (-73% svck) và LNST cổ đông thiểu số (NPAT-MI) đạt 348 tỷ đồng (-31% svck), chủ yếu nhờ khoản lãi thoái vốn 489 tỷ đồng từ việc bán 15% cổ phần tại dự án Izumi. Mức giảm mạnh svck đã được dự báo trước, do Q4/24 là giai đoạn cao điểm bàn giao tại Mizuki Park và Akari City. Lũy kế năm 2025, NLG ghi nhận doanh thu 5,6 nghìn tỷ đồng (-22% svck) và LNST-CĐTTS đạt 701 tỷ đồng (+35% svck), chủ yếu nhờ lợi ích cổ đông thiểu số giảm mạnh 72% svck, phản ánh tỷ lệ sở hữu hợp nhất cao hơn trong Q4/25, với các dự án đóng góp chính gồm Southgate (65%) và Nam Long Cần Thơ (100%), so với Akari (50%) trong Q4/24. Tổng thể, KQKD 2025 hoàn thành 99%/92% dự báo doanh thu/LNST-CĐTTS của chúng tôi.

Biên lợi nhuận gộp cải thiện nhờ cơ cấu bàn giao nghiêng về cao cấp

Biên lợi nhuận gộp Q4/25 đạt mức 46,1% (so với 42,6% trong Q4/24), chủ yếu nhờ bàn giao dự án Southgate. Chúng tôi kỳ vọng biên lợi nhuận sẽ tiếp tục duy trì ở mức tích cực khi doanh nghiệp đẩy mạnh tỷ trọng sản phẩm thấp tầng/phân khúc cao cấp trong các khu đô thị tích hợp.

Chi phí tài chính cao hơn kỳ vọng

Chi phí tài chính Q4/25 tăng mạnh 137% svck, cao hơn dự báo của chúng tôi, chủ yếu do chi phí dàn xếp với cư dân liên quan đến dự án Izumi, theo chia sẻ từ NLG. Chúng tôi cho rằng đây là chi phí 1 lần đối với khoản chi bổ sung nhằm đẩy nhanh quá trình bàn giao đất, qua đó đảm bảo tiến độ triển khai và bàn giao cho đối tác.

Presales bứt phá nhờ mở bán mới nhiều phân khu

Presales Q4/25 đạt 6,9 nghìn tỷ đồng (+308% svck) nhờ đẩy mạnh các đợt mở bán mới tại: Izumi City (phân khu Canaria - thấp tầng), Southgate (Solaria Rise - cao tầng), Mizuki Park (Trellia Cove - cao tầng), Elyse Island (mở bán lần đầu - thấp tầng). Lũy kế 2025, presales đạt mức cao kỷ lục 11,9 nghìn tỷ đồng (+128% svck), vượt đáng kể dự báo của chúng tôi (7,05 nghìn tỷ đồng), chủ yếu nhờ Elyse Island được mở bán sớm hơn kỳ vọng.

Triển vọng 2026-27: Triển vọng presales tích cực củng cố tăng trưởng lợi nhuận

Hình 2: Dự phóng lợi nhuận 2026-27

	2025A	Cũ 2026	Mới 2026	% thay đổi vs. old forecast sv 2025		Mới 2027	Nhận định
Doanh thu thuần	5.645	6.608	5.140	-22%	-9%	5.299	
Kinh doanh BĐS	5.395	6.442	4.830	-25,0%	-10,5%	5.021	Chúng tôi điều chỉnh giảm dự phóng doanh số bán bất động sản năm 2026 10,5% svck, phản ánh việc loại hợp nhất dự án Izumi cũng như tiến độ bàn giao duy trì ổn định so với năm 2025; tuy nhiên, chúng tôi vẫn kỳ vọng tổng doanh số bán bất động sản (bao gồm cả các dự án liên kết) năm 2026 tăng 21% svck, đạt 7,2 nghìn tỷ đồng, với các dự án bàn giao trọng điểm bao gồm Nam Long Cần Thơ, Park Village (Waterpoint) và Trellia Cove (Mizuki Park).
Khác	250	166	310	86,7%	24,1%	279	
LN gộp	2.357	2.765	2.384	-13,8%	1,1%	2.499	
% Biên LN gộp	41.8%	41.8%	46.4%	+2,5% pts	+4,6% pts	47.2%	
Chi phí BH&QLDN	1.292	1.421	1.265	s-11,0%	-2,1%	1.316	Chúng tôi dự phóng chi phí BH&QLDN năm 2026 duy trì tương đối ổn định dù doanh thu thấp hơn, do áp dụng giá định thận trọng hơn đối với các chính sách bán hàng/khuyến khích bán hàng trong bối cảnh điều kiện tín dụng thắt chặt.
EBIT	1.065	1.344	1.119	-16,7%	5,1%	1.183	
Thu nhập tài chính	731	224	473	111,1%	-35,3%	857	Thu nhập tài chính năm 2026 dự phóng giảm 35,3% svck, trên nền cao của năm 2025 nhờ khoản lợi nhuận bất thường từ thoái vốn tại dự án Izumi.
Chi phí tài chính	647	231	295	27,9%	-54,4%	315	Chi phí tài chính 2026 dự phóng giảm mạnh 54,4% svck, trên nền cao của năm 2025 do phát sinh chi phí một lần liên quan đến dự án Izumi, đồng thời phản ánh việc NLG chuyển sang vị thế tiền ròng vào cuối năm 2025.
Tổng LN hoạt động	1.149	1.337	1.296	-3.0%	12.9%	1.725	
Thu nhập khác	39	46	30	-34.8%	-23.7%	30	
LN trước thuế	1.188	1.999	1.266	-36.6%	6.6%	1.695	
LNST-CĐTS	701	843	781	-7.3%	11.4%	1.073	Chúng tôi dự phóng LNST-CĐTS năm 2026F tăng 11,4% svck, chủ yếu nhờ chi phí tài chính giảm.

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

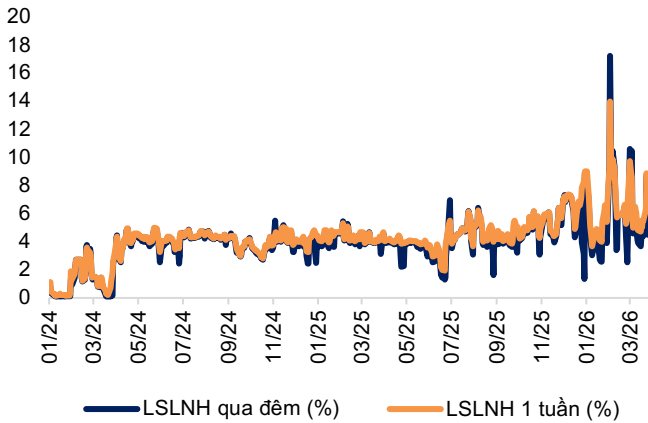
Vị thế vững chắc để duy trì khả năng hấp thụ

Bối cảnh vĩ mô kém thuận lợi hiện tại đang tạo áp lực ngắn hạn lên tâm lý thị trường bất động sản

Đầu năm nay, chỉ đạo của Ngân hàng Nhà nước (SBV) về việc giới hạn tăng trưởng tín dụng bất động sản phù hợp với tốc độ tăng trưởng tín dụng chung của toàn hệ thống cho thấy định hướng chính sách thận trọng hơn đối với lĩnh vực này. Việc siết tín dụng, cùng với mặt bằng lãi suất gia tăng và nguồn cung thị trường mở rộng, được kỳ vọng sẽ gây áp lực lên nhu cầu bất động sản trong ngắn hạn. Trong bối cảnh đó, các chủ đầu tư tập trung vào phân khúc bất động sản thấp tầng và căn hộ cao cấp - đặc biệt là những dự án có kết nối hạ tầng chưa thực sự thuận lợi - có thể chịu áp lực lớn hơn so với các dự án thuộc phân khúc vừa túi tiền đến trung cấp, vốn được hỗ trợ nhiều hơn bởi nhu cầu ở thực.

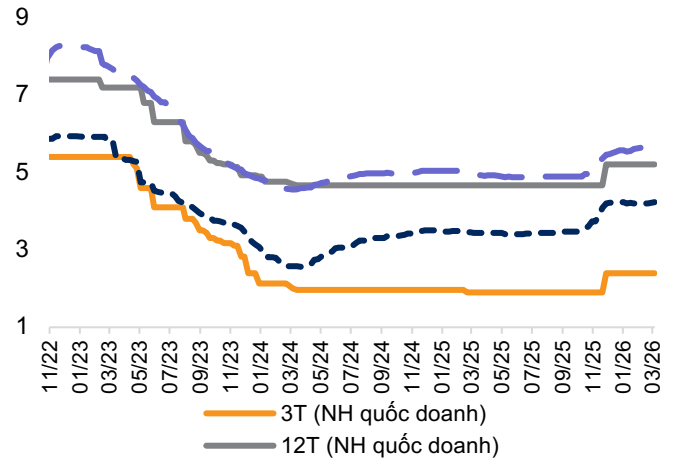
Tuy nhiên, về dài hạn, chúng tôi cho rằng các biện pháp này sẽ giúp hình thành một chu kỳ phát triển lành mạnh và bền vững hơn cho thị trường bất động sản, khi dòng tín dụng được định hướng vào các dự án chất lượng, phục vụ nhu cầu ở thực và có khả năng tạo dòng tiền dài hạn. Chúng tôi kỳ vọng áp lực lãi suất và thanh khoản thắt chặt hơn có thể kéo dài trong nửa đầu năm 2026, trước khi dần cải thiện trong nửa sau 2026.

Hình 3: Áp lực thanh khoản hệ thống gia tăng, phản ánh qua những đợt tăng lãi suất trên thị trường liên ngân hàng



Nguồn: BLOOMBERG, VNDIRECT RESEARCH

Hình 4: Lãi suất huy động 12 tháng bật tăng đáng chú ý khoảng 100 điểm cơ bản kể từ đầu Q4/25



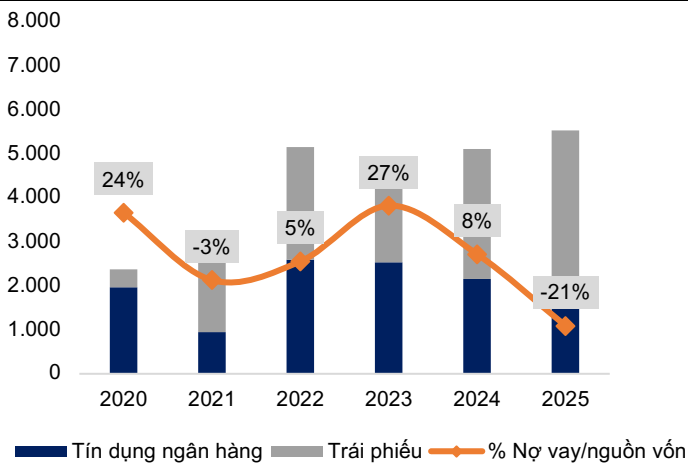
Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

NLG có vị thế thuận lợi để duy trì tỷ lệ hấp thụ ổn định

Bất chấp những khó khăn ngắn hạn của ngành bất động sản, chúng tôi vẫn duy trì quan điểm tích cực đối với triển vọng tăng trưởng dài hạn của NLG nhờ định vị chiến lược ở phân khúc trung cấp và nhà ở vừa túi tiền phục vụ chủ yếu nhu cầu ở thực, năng lực triển khai đã được kiểm chứng và nền tảng tài chính cải thiện rõ rệt. Dòng tiền mạnh từ presales, phát hành cho cổ đông hiện hữu và thoái 15% cổ phần tại dự án Izumi đã giúp NLG chuyển sang vị thế tiền mặt rủng, với D/E rủng đạt -21% tại thời điểm Q4/25.

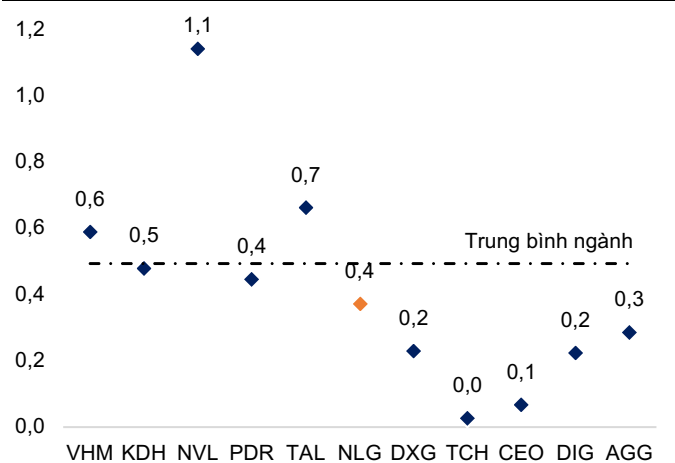
Năm 2026, chúng tôi dự phóng dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của danh mục dự án hiện hữu đạt khoảng 1,1 nghìn tỷ đồng, và tăng mạnh lên mức 7,1 nghìn tỷ đồng trong năm 2027, qua đó củng cố dòng tiền nội bộ để tiếp tục phát triển các dự án đang triển khai. Cùng với tệp khách hàng lành mạnh (khoảng 70% giao dịch sử dụng vốn tự có), chúng tôi kỳ vọng NLG sẽ tiếp tục duy trì khả năng chống chịu tốt trong bối cảnh mặt bằng lãi suất vẫn ở mức cao.

Hình 5: Cơ cấu nguồn vốn tương đối lành mạnh với vị thế tiền mặt rủng tại thời điểm cuối năm 2025 (tỷ đồng)...



Nguồn: NLG, VNDIRECT RESEARCH

Hình 6: ...và mức đòn bẩy (D/E) thấp so với các doanh nghiệp cùng ngành, giúp NLG có dư địa để duy trì khả năng chống chịu tốt trong bối cảnh mặt bằng lãi suất neo ở mức cao.



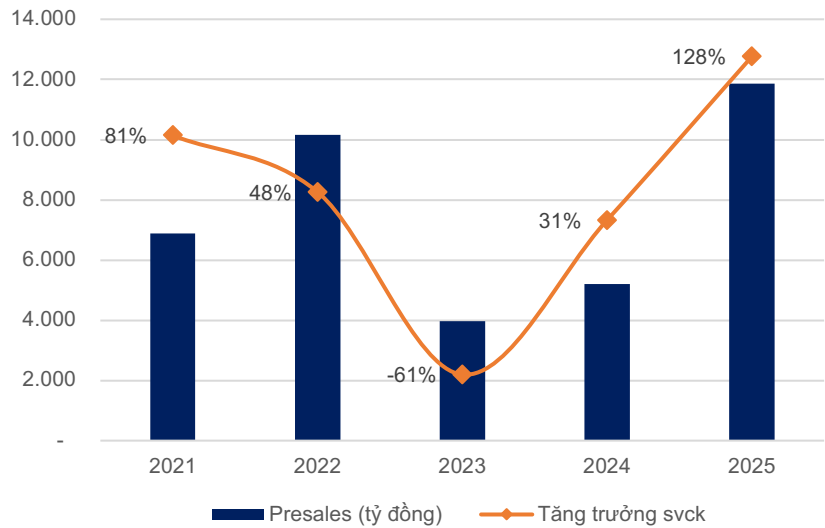
Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Presales tích cực thúc đẩy tăng trưởng lợi nhuận

Triển vọng presales khả quan nhờ nhiều dự án mở bán mới

Trong Q4/25, NLG đã được cấp phép bán hàng cho hàng loạt dự án, bao gồm Izumi City (phân khu Canaria – thấp tầng), Southgate (Solaria Rise – cao tầng), Mizuki Park (Trellia Cove – cao tầng) và Elyse Island (thấp tầng). Nhờ đó, cùng với điều kiện thị trường thuận lợi, giá trị presales trong Q4/25 tăng mạnh lên 6,9 nghìn tỷ đồng (+308% svck). Lũy kế năm 2025, tổng presales đạt 11,9 nghìn tỷ đồng (+127,8% svck), trong đó ba dự án chủ lực đóng góp 66,7%, bao gồm Southgate (40,5%), Izumi (17,4%) và Elyse Island (8,8%).

Hình 7: Presales năm 2025 đạt mức cao kỷ lục nhờ các đợt mở bán mới tại Izumi City (phân khu Canaria – thấp tầng), Southgate (Solaria Rise – cao tầng), Mizuki Park (Trellia Cove – cao tầng) và mở bán lần đầu tại Elyse Island (thấp tầng)

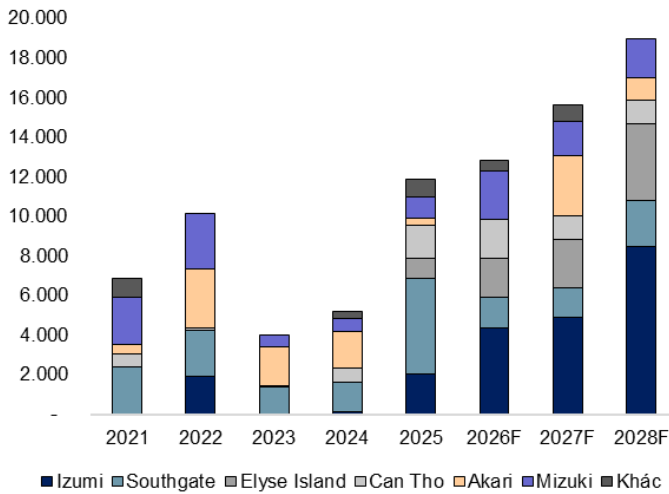


Nguồn: NLG, VNDIRECT RESEARCH

Năm 2026, NLG đặt kế hoạch presales tham vọng ở mức 20–24 nghìn tỷ đồng (tương ứng +70%–102% svck), đã phản ánh kịch bản lãi suất duy trì ở mức cao, nhờ việc mở rộng đội ngũ bán hàng nội bộ và các dự án trọng điểm được hưởng lợi từ việc thúc đẩy hạ tầng kết nối. Theo chia sẻ từ ban lãnh đạo, NLG đã ghi nhận 1,2 nghìn tỷ đồng presales trong 2 tháng đầu 2026, bất chấp yếu tố mùa vụ Tết và tác động từ mặt bằng lãi suất tăng, chủ yếu nhờ đã bán hàng tích cực tại Izumi, Southgate và Elyse Island.

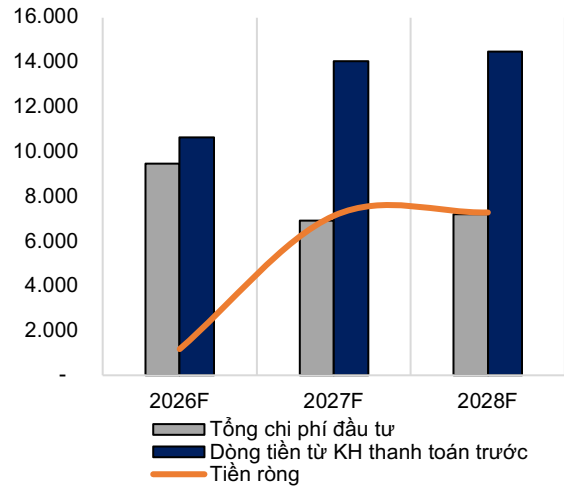
Dù duy trì quan điểm tích cực về triển vọng bán hàng của NLG, chúng tôi áp dụng dự phóng thận trọng hơn đối với presales trong bối cảnh tác động của mặt bằng lãi suất tăng có thể ảnh hưởng đến tâm lý người mua nhà. Theo đó, chúng tôi dự báo presales giai đoạn 2026–28 tăng trưởng với CAGR 11,7% trên nền cao của năm 2025, nhờ tiến độ bán hàng tích cực tại Izumi City và Elyse Island. Chúng tôi kỳ vọng hai dự án chủ lực này sẽ đóng góp khoảng 60,5% tổng presales trong giai đoạn 2026–28.

Hình 8: Chúng tôi dự phóng presales giai đoạn 2026–28 tăng trưởng CAGR 11,7% trên nền cao của năm 2025 nhờ dự án Izumi, Southgate và Elyse Island (tỷ đồng)



sNguồn: NLG, VNDIRECT RESEARCH

Hình 9: Vị thế tiền mặt ròng giúp giảm thiểu áp lực huy động vốn đến năm 2028 (tỷ đồng)



Nguồn: NLG, VNDIRECT RESEARCH

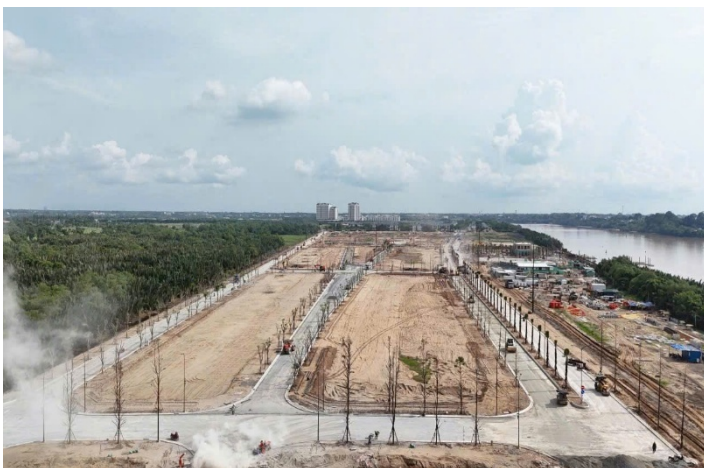
Backlog lớn hỗ trợ tăng trưởng lợi nhuận giai đoạn 2027–28

Chúng tôi dự phóng doanh thu và LNST-MI năm 2026 duy trì tương đối ổn định, lần lượt đạt 5,1 nghìn tỷ đồng (-9,0% svck) và 800 tỷ đồng (+11,0% svck) nhờ hoạt động bàn giao tiếp diễn tại Nam Long II Central Lake và Southgate (Waterpoint).

Sau năm 2026, backlog 10,9 nghìn tỷ đồng tại cuối năm 2025 được kỳ vọng sẽ đảm bảo khả năng ghi nhận lợi nhuận rõ ràng, đồng thời hỗ trợ quỹ đạo tăng trưởng tích cực trong giai đoạn 2027–28. Chúng tôi dự báo doanh thu và LNST-MI năm 2027 lần lượt đạt 5,3 nghìn tỷ đồng (+3% svck) và 1,1 nghìn tỷ đồng (+37% svck), nhờ hoạt động bàn giao tiếp diễn tại các dự án hiện hữu, cùng với đóng góp ngày càng tăng từ các dự án hợp tác như Mizuki, Izumi và Elyse Island.

Dựa trên tiến độ xây dựng hiện tại, NLG đã hoàn thành khoảng 90% hạ tầng tại Elyse Island và Izumi (phần khu Canaria). Chúng tôi kỳ vọng các dự án này sẽ trở thành động lực lợi nhuận chính khi bước vào giai đoạn bàn giao trong 2027–28. Chúng tôi ước tính hai dự án này có thể đóng góp khoảng 25% tổng lợi nhuận của NLG trong giai đoạn trên.

Hình 10: Elyse Island đã hoàn thành khoảng 90% tiến độ hạ tầng



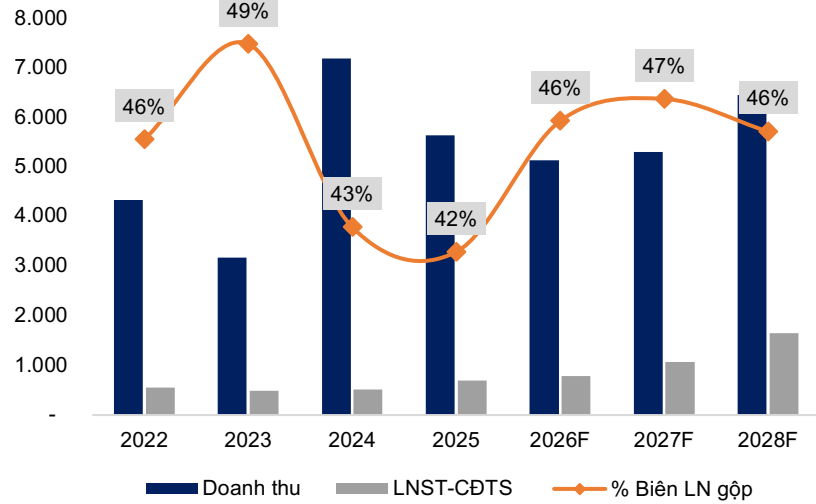
Hình 11: Dự án Izumi (phần khu Canaria) đang gần hoàn thiện hạ tầng nội khu



Nguồn: NLG, VNDIRECT RESEARCH

Nguồn: NLG, VNDIRECT RESEARCH

Hình 12: Chúng tôi kỳ vọng backlog lớn tại cuối 2025 sẽ đảm bảo khả năng ghi nhận lợi nhuận tích cực cho NLG giai đoạn 2027-2028



Nguồn: NLG, VNDIRECT RESEARCH

Hình 3: Dự báo tiến độ phát triển các dự án trọng điểm

Dự án	Loại hình sản phẩm	Tình trạng pháp lý	Thời gian ký bán và bàn giao										
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Southgate	- Valora: 2,664 - Flora: 3,379 - Ehomes: 1,357	Hoàn tất tiền sử dụng đất, giấy phép xây dựng	[Timeline bars for Southgate project]										
Izumi	- Valora: 2,876 - Flora: 3,019 (estimation)	Hoàn tất tiền sử dụng đất, giấy phép xây dựng	[Timeline bars for Izumi project]										
Mizuki P2&3	- Valora: 84 - Flora: 2,547	Hoàn tất tiền sử dụng đất, đã được cấp giấy phép xây dựng cho giai đoạn mới	[Timeline bars for Mizuki P2&3 project]										
Central lake	- Valora: 880 - Ehomes: 1,590	Hoàn tất tiền sử dụng đất và giấy phép xây dựng	[Timeline bars for Central lake project]										
Akari City P3	- Flora: 1,300	Hoàn tất tiền sử dụng đất và giấy phép xây dựng	[Timeline bars for Akari City P3 project]										
VSIP Hai Phong	- Valora: 369 - Ehomes: 887	- Hoàn tất tiền sử dụng đất - Chưa có bản quy hoạch 1/500 điều chỉnh và giấy phép xây dựng	[Timeline bars for VSIP Hai Phong project]										
Paragon	- Valora: 583	- Hoàn tất tiền sử dụng đất, đã được cấp giấy phép xây dựng cho giai đoạn đầu - Chưa có bản quy hoạch 1/500 điều chỉnh	[Timeline bars for Paragon project]										
Waterpoint VCD	- Valora: 972 - Flora: 5,276	- Hoàn tất tiền sử dụng đất, đã có bản quy hoạch 1/500 điều chỉnh - Chưa được cấp giấy phép xây dựng	[Timeline bars for Waterpoint VCD project]										

Ký bán: [Orange box]
Bàn giao: [Grey box]

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Định giá: Duy trì khuyến nghị **KHẢ QUAN** với giá mục tiêu **38.000 đồng/cổ phiếu**

Chúng tôi duy trì khuyến nghị **KHẢ QUAN**, đồng thời điều chỉnh giảm giá mục tiêu 10% đạt 38.000 đồng/cp dựa trên phương pháp định giá RNAV.

Mặc dù vẫn giữ quan điểm tích cực về triển vọng bán hàng của NLG, chúng tôi áp dụng giả định WACC cao hơn ở mức 13,5% (so với 11,2% trước đó) và chiết khấu 15% trên tổng NAV dự án, nhằm phản ánh môi trường lãi suất duy trì ở mức cao và các rủi ro mang tính hệ thống của ngành, cũng như những tác động tiềm tàng đến tỷ lệ hấp thụ dự án và tình hình tài chính của NLG. Các giả định của chúng tôi bao gồm lãi suất phi rủi ro 3,6% và phần bù rủi ro vốn chủ sở hữu 8,7% (điều chỉnh theo ước tính từ NYU Stern). Bên cạnh đó, chúng tôi cũng áp dụng các giả định thận trọng hơn đối với tiến độ bán hàng và bàn giao, nhằm phản ánh nhu cầu bất động sản suy yếu trong ngắn hạn tác động đến tiến độ bán hàng các dự án trong danh mục hiện tại của NLG.

Hình 14: Định giá

Dự án	Phương pháp	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (tỷ đồng)
Akari GD 3	RNAV	50%	243
Mizuki	RNAV	50%	1.516
Southgate	RNAV	65%	2.167
Izumi	RNAV	50%	4.388
Cần Thơ	RNAV	100%	2.026
Hải Phòng	RNAV	50%	436
Waterpoint GD 2	P/B	100%	4.588
Elyse Island	RNAV	50%	2.903
Anzen Residences	RNAV	100%	547
Khác	Book value		490
Tổng giá trị dự án			19.304
Chiết khấu			15%
Cộng:			
Tiền & tương đương tiền			7.236
Trừ:			
Nợ			(5.218)
RNAV			18.427
Tổng số cổ phần (triệu)			485
Giá mục tiêu (đồng/cp)			38.000
P/B 2026 (x)			1.4

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 15: Giả định WACC

Giả định WACC	
Beta	1.3
Phần bù rủi ro thị trường	8.7%
Lãi suất phi rủi ro	3.6%
Chi phí vốn	15.0%
Chi phí nợ	12.0%
Thuế thu nhập DN	20.0%
% Nợ	28.0%
% Vốn	72%
WACC	13.5%

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

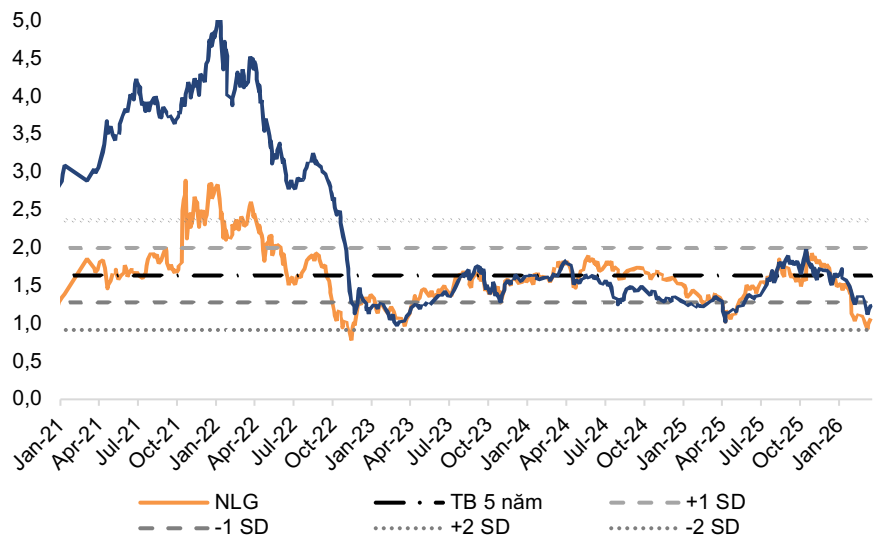
NLG đã giảm khoảng 20% kể từ T12/2025 trong bối cảnh tâm lý thị trường suy yếu trước áp lực lãi suất tăng và các biện pháp kiểm soát nhằm hạ nhiệt giá nhà. Hiện cổ phiếu đang giao dịch ở mức P/B 1,1x và 1,0x P/B dự phóng năm

2026, thấp hơn đáng kể so với mức trung bình 5 năm là 1,6x cũng như mức trung bình hiện tại của ngành là 1,2x. Chúng tôi cho rằng mức định giá hiện tại mang lại cơ hội tích lũy hấp dẫn đối với một doanh nghiệp phát triển bất động sản chất lượng cao, với presales kỷ lục, năng lực triển khai đã được kiểm chứng và khả năng chống chịu tốt trong bối cảnh thị trường biến động ngắn hạn

Rủi ro đối với định giá

Các rủi ro chính đối với định giá của chúng tôi bao gồm: (1) Môi trường lãi suất duy trì ở mức cao trong thời gian dài, cùng với điều kiện tín dụng thắt chặt hơn đối với các chủ đầu tư bất động sản; (2) Lãi suất vay mua nhà ở mức cao có thể ảnh hưởng đến tỷ lệ hấp thụ của các dự án nếu duy trì trên ngưỡng 9,5%–10%; và (3) Các biện pháp điều tiết của Chính phủ nhằm ổn định giá nhà có thể khiến môi trường định giá đối với các dự án nhà ở thương mại trở nên kém thuận lợi hơn.

Hình 16: NLG hiện đang giao dịch gần vùng đáy 5 năm, bất chấp presales đạt mức kỷ lục, cho thấy phần lớn rủi ro giảm giá đã được phản ánh vào giá cổ phiếu hiện tại.



Nguồn: BLOOMBERG, VNDIRECT RESEARCH

Hình 17: So sánh với các công ty cùng ngành

Công ty	Mã	Vốn hóa tr USD	Doanh thu tr USD	Nợ/VCSH ròng %	EV/EBITDA (x)	ROE %	ROA %	P/E (x)	P/B (x)
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	NLG VN	518	217	(17,8)	11,8	5,9	2,5	19,2	1,1
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	DXG VN	608	161	4,7	25,2	1,9	0,7	62,0	1,1
Công ty Cổ phần Vinhomes	VHM VN	18.588	5.895	37,8	14,7	19,0	6,2	11,7	2,1
CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	KDH VN	1.078	179	34,9	17,7	5,4	3,2	29,0	1,5
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR VN	602	51	41,6	44,7	4,4	2,0	30,7	1,3
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Novaland	NVL VN	1.212	268	106,9	30,4	4,2	0,7	N/A	0,7
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển	DIG VN	428	182	(12,9)	10,8	7,5	3,5	16,2	0,9
Trung bình		3.290	993	27,9	22,2	6,9	2,7	28,1	1,2

Nguồn: BLOOMBERG, VNDIRECT RESEARCH

Phụ lục I: Tổng quan doanh nghiệp

Được thành lập vào năm 1992, NLG khởi đầu là một doanh nghiệp xây dựng nhưng đã chuyển đổi thành một nhà phát triển bất động sản, tập trung vào việc xây dựng các khu đô thị tích hợp trong phân khúc bình dân và trung cấp. Nam Long đã liên tục mở rộng quy mô, hợp tác với các đối tác quốc tế uy tín, và phát triển nhiều dự án thành công. Năm 2013, NLG chính thức được niêm yết trên HOSE.

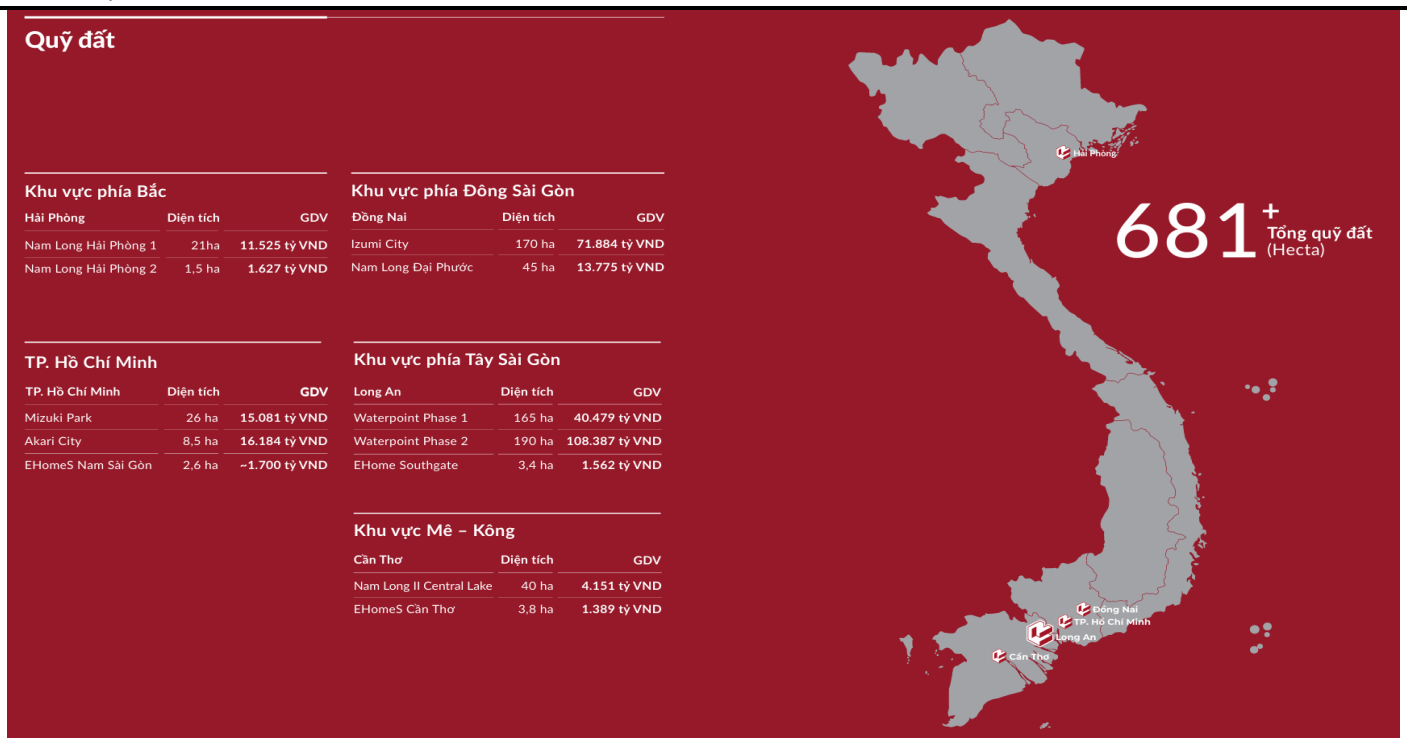
Sự hợp tác với các đối tác quốc tế, đặc biệt là từ Nhật Bản (Hankyu Hanshin Properties, Nishi Nippon Rail Road), đã giúp Nam Long tiếp cận các công nghệ tiên tiến, các phương pháp quản lý ưu việt và kiểm soát tài chính hiệu quả.

Với quỹ đất hơn 680 hecta đất sạch với pháp lý rõ ràng, NLG hiện đang tập trung vào phát triển các khu đô thị với các sản phẩm bình dân (bao gồm ba phân khúc chính: Ehome - căn hộ vừa túi tiền, Flora - căn hộ độc lập, và Valora - nhà phố và biệt thự). Các dự án này đã tạo nên tên tuổi của NLG nhờ đáp ứng được nhu cầu thực của thị trường. Với hướng phát triển ưu tiên tính bền vững, các sản phẩm của NLG luôn giành được sự tin tưởng của khách hàng về chất lượng và tính minh bạch pháp lý. Nhờ đó, NLG đã duy trì được vị thế tài chính vững chắc.

Trong giai đoạn tới, chiến lược NLG sẽ tập trung vào ba lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, bao gồm: 1) Đầu tư & Quản lý đầu tư (Đơn vị kinh doanh: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long); 2) Phát triển Bất động sản Đô thị và Nhà ở (Đơn vị kinh doanh: Nam Long Land); và 3) Phát triển Bất động sản Thương mại (Đơn vị kinh doanh: Nam Long Commercial Property).

Trong quá trình phát triển NLG đã tập trung phát triển các dự án chủ yếu ở khu vực phía Nam xung quanh TP.HCM. Tuy nhiên, trong khi tiếp tục phát triển các dự án bất động sản tại các tỉnh phía Nam, NLG sẽ mở rộng phát triển dự án ra khu vực phía Bắc, cụ thể là Hà Nội và Hải Phòng.

Hình 18: Quỹ đất của NLG



Nguồn: BÁO CÁO CÔNG TY, VNDIRECT RESEARCH

Phụ lục II: Các dự án chính của NLG

Hình 19: Waterpoint – GD 1 (Southgate); Waterpoint – GD 2 (VCD)



- Vị trí: Nằm ngay đầu cao tốc Bến Lức – Long Thành, kết nối trực tiếp với Sân bay Quốc tế Long Thành. Kết nối thuận tiện với vành đai 3 sắp triển khai, nối TP.HCM, Long An, Đồng Nai và Bình Dương.
- Tỷ lệ sở hữu: 50% cho Southgate; 100% cho Waterpoint GD2
- Chủ đầu tư & đối tác: Nam Long, NNR, TBS, Tân Hiệp
- Tổng diện tích dự án: 165 ha
- Mật độ xây dựng: 23%
- Tổng số căn: 3.606 căn
- Các thành phần chính: Shophouse / Nhà phố / Biệt thự / EHome

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BÁO CÁO CÔNG TY

Hình 20: Dự án Mizuki



- Vị trí: Nằm trên đại lộ Nguyễn Văn Linh, Bình Chánh, TP.HCM, với chiều rộng 120 m, gồm 10 làn đường, kết nối trực tiếp Quận 7 và Quận 2.
- Tỷ lệ sở hữu: 50%
- Tổng diện tích dự án: 26 ha
- Mật độ xây dựng: 29%
- Tổng số căn:
 - Giai đoạn 1: 1.500 căn
 - Giai đoạn 2: 1.601 căn
 - Giai đoạn 3: 1.830 căn
- Các thành phần chính: Căn hộ / Biệt thự / Shophouse

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BÁO CÁO CÔNG TY

Hình 21: Dự án Akari City



- Vị trí: Nằm trên đại lộ Võ Văn Kiệt, Bình Tân, TP.HCM, tuyến đường chính kết nối đông – tây thành phố.
- Tỷ lệ sở hữu: 50%
- Chủ đầu tư & đối tác: Nam Long, NNR & Hankyu, Hanshin Corp
- Tổng diện tích dự án: 8,5 ha
- Mật độ xây dựng: 33%
- Tổng số căn: 6 tòa, cung cấp 5.005 căn
 - Giai đoạn 1: 1.803 căn
 - Giai đoạn 2: 1.690 căn
 - Giai đoạn 3: 1.512 căn
- Các thành phần chính: Căn hộ

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BÁO CÁO CÔNG TY

Hình 22: Dự án Izumi



- Vị trí: Nằm tại xã Long Hưng, Biên Hòa, Đồng Nai.
- Dự án sẽ hưởng lợi từ sự phát triển hạ tầng khu vực, bao gồm việc mở rộng đường kết nối đến cao tốc Long Thành – TP.HCM, dự kiến rút ngắn thời gian di chuyển từ 1–1,5 giờ xuống dưới 45 phút.
- Chủ đầu tư & đối tác: Nam Long & Hankyu Hanshin Corp
- Tỷ lệ sở hữu: 50%
- Tổng diện tích dự án: 170 ha
- Mật độ xây dựng: 35,6%
- Tổng số căn: 6 giai đoạn với 2.922 căn
- Các thành phần chính: Biệt thự / Nhà phố / Shophouse

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BÁO CÁO CÔNG TY

Hình 23: Dự án Central lake



- Vị trí: Nằm tại Cái Răng, Cần Thơ, kết nối trực tiếp với trung tâm quận Ninh Kiều qua đường Quang Trung – Cái Cui và đại lộ Võ Nguyên Giáp
- Tỷ lệ sở hữu: 100%
- Chủ đầu tư & đối tác: Nam Long
- Tổng diện tích dự án: 43,8 ha
- Mật độ xây dựng: 25–30%
- Tổng số căn: 2.470 căn
- Các thành phần chính: EHome / Biệt thự / Lô đất

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BÁO CÁO CÔNG TY

Hình 24: Dự án VSIP Hai Phong



- Vị trí: Nằm tại Dương Quan, Thủy Nguyên, Hải Phòng, kết nối với trung tâm thành phố qua cầu Hoàng Văn Thụ, cách cao tốc Hà Nội–Hải Phòng 8 km qua Quốc lộ 359.
- Tỷ lệ sở hữu: 50%
- Chủ đầu tư & đối tác: Nam Long, NNR & Hankyu Hanshin Corp
- Tổng diện tích dự án: 22,5 ha
- Mật độ xây dựng: 25–30%
- Tổng số căn: 1.256 căn
- Các thành phần chính: Valora / Căn hộ

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BÁO CÁO CÔNG TY

Hình 25: Dự án Paragon



- Vị trí: Nằm trên bán đảo Đại Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai. Khi cầu Nhơn Trạch (thuộc vành đai 3) hoàn thành, dự án sẽ kết nối thuận tiện với TP.HCM qua vành đai 3 và cao tốc TP.HCM–Long Thành–Dầu Giây. Gần Khu công nghiệp và cảng Cát Lái.
- Tỷ lệ sở hữu: 50%
- Chủ đầu tư & đối tác: Nam Long, NNR
- Tổng diện tích dự án: 45 ha
- Mật độ xây dựng: 25–30%
- Tổng số căn: 583 căn
- Các thành phần chính: Valora

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BÁO CÁO CÔNG TY

Phụ lục III: Các dự phóng tài chính trọng yếu

Báo cáo KQKD							
(T? d?ng)	2022A	2023A	2024A	2025A	2026F	2027F	2028F
Doanh thu thu?n	4.339	3.181	7.196	5.645	5.140	5.299	6.450
Giá v?n hàng bán	(2.355)	(1.619)	(4.128)	(3.288)	(2.756)	(2.800)	(3.483)
L?i nhu?n g?p	1.984	1.562	3.068	2.357	2.384	2.499	2.968
Chi phí QLDN	(511)	(418)	(742)	(700)	(643)	(662)	(806)
Chi phí bán hàng	(644)	(562)	(648)	(593)	(622)	(654)	(686)
LN ho?t d?ng	829	582	1.678	1.065	1.119	1.183	1.475
Doanh thu t? ho?t d?ng tài chính	410	656	436	731	473	857	1.608
Chi phí tài chính	(199)	(296)	(331)	(647)	(295)	(315)	(405)
LN khác	29	27	56	39	30	30	30
L?i nhu?n tru?c thu?	1.070	968	1.839	1.188	1.326	1.755	2.707
Thu? TNDN	(204)	(168)	(457)	(242)	(265)	(351)	(541)
L?i ích c? đồng thi?u s?	309	317	869	245	280	331	510
LNST sau CĐTS	556	484	512	701	781	1.073	1.655

Bảng cân đối kế toán							
(Tỷ đồng)	12-22A	12-23A	12-24A	12-25A	12-26F	12-27F	12-28F
Tiền & Tương đương tiền	3.773	2.540	5.443	6.814	5.884	3.376	4.625
Đầu tư tài chính ngắn hạn	987	1050	792	1352	1352	1352	1352
Các khoản phải thu ngắn hạn	3.570	3.637	2.629	1.891	2.199	2.450	2.543
Hàng tồn kho	14.828	17.353	17.993	8.678	7.948	11.187	13.358
Tài sản ngắn hạn khác	330	733	692	511	511	511	511
Tổng tài sản ngắn hạn	23.489	25.313	27.549	19.246	17.894	18.876	22.389
Tài sản cố định	154	141	143	108	135	163	198
Tổng tài sản đầu tư	236	305	316	445	445	445	445
Tài sản dài hạn khác	3.210	2.852	2.300	6.766	7.984	9.277	10.499
Tổng tài sản	27.088	28.611	30.308	26.565	26.459	28.762	33.531
	0	0	0	0	0	0	0
Nợ vay ngắn hạn	1.804	2.402	2.887	1.017	1.426	1.480	1.780
Phải trả người bán ngắn hạn	981	1.175	1.027	463	358	503	601
Phải trả ngắn hạn khác	6.065	6.309	6.233	4.974	4.229	4.563	5.170
Tổng nợ ngắn hạn	8.851	9.886	10.148	6.454	6.013	6.546	7.552
Nợ vay dài hạn	3.375	3.705	4.074	4.505	3.792	4.158	5.755
Phải trả dài hạn khác	1.547	1.487	1.520	782	782	782	782
Vốn góp của chủ sở hữu	3.841	3.848	3.851	4.851	4.851	4.851	4.851
Lợi nhuận giữ lại	2.493	2.879	3.166	3.656	4.437	5.510	7.166
Vốn chủ sở hữu	13.315	13.533	14.566	14.824	15.872	17.276	19.442
Lợi ích cổ đông thiểu số	4.325	4.150	4.894	2.162	2.442	2.773	3.283
Tổng nợ và VCSH	27.088	28.611	30.308	26.565	26.459	28.762	33.531

Báo cáo LCTT							
(Tỷ đồng)	12-22A	12-23A	12-24A	12-25A	12-26F	12-27F	12-28F
Lợi nhuận trước thuế	1.070	968	1.839	1.188	1.326	1.755	2.707
Khấu hao	36	49	50	52	24	25	30
Thuế đã nộp	(204)	(168)	(457)	(242)	(265)	(351)	(541)
Các khoản điều chỉnh khác	(270)	873	692	(166)	(1.966)	(3.348)	(4.965)
Thay đổi vốn lưu động	(856)	(4.065)	(921)	(1.704)	1.060	(209)	2.880
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐKD	(225)	(2.343)	1.203	(873)	180	(2.128)	110
Đầu tư TSCĐ	(112)	(148)	(129)	(62)	(98)	19	(16)
Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	0	0	0	0	0	0	0
Các khoản khác	(436)	385	398	(118)	(956)	-	-
Thay đổi tài sản dài hạn khác	0	0	0	0	0	0	0
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐĐT	(547)	237	268	(181)	(1.055)	19	(16)
Thu từ PH CP, nhận góp VCSH	187	-	-	2.545	-	-	-
Trả vốn góp CSH, mua CP quỹ	0	0	0	(259)	0	0	0
Tiền vay ròng nhận được	1.574	893	867	(65)	(304)	420	1.898
Dòng tiền từ HĐ tài chính khác	0	1	2	3	4	5	6
Cổ tức	(327)	(187)	(194)	(948)	(948)	(948)	(948)
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐTC	1.434	705	672	1.273	(1.251)	(527)	950
Tiền & tương đương tiền đầu kỳ	3.112	3.773	2.540	5.443	6.814	5.884	3.376
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	662	(1.233)	2.903	1.371	(931)	(2.508)	1.249
Tiền & tương đương tiền cuối kỳ	3.773	2.540	5.443	6.814	5.884	3.376	4.625

Các chỉ số chính

Chỉ số định giá	2022A	2023A	2024A	2025A	2026F	2027F	2028F
EPS (VND)	1.335	1.141	1.212	1.350	1.546	2.124	3.276
P/E	21.9	25.7	24.2	21.7	19.0	13.8	8.9
P/B	1.6	1.5	1.5	1.1	1.1	1.0	0.9
Chỉ số tăng trưởng							
Chỉ số tăng trưởng	2022A	2023A	2024A	2025A	2026F	2027F	2028F
Doanh thu (svck)	-16.6%	-26.7%	126.2%	-21.6%	-8.9%	3.1%	21.7%
LN gộp (svck)	11.6%	-21.3%	96.4%	-23.2%	1.1%	4.8%	18.7%
LN ròng (svck)	-41.4%	-7.5%	72.6%	-31.5%	12.1%	32.3%	54.3%
EPS (svck)	-49.8%	-14.5%	6.2%	11.4%	14.5%	37.4%	54.3%
Chỉ số sinh lời							
Chỉ số sinh lời	2022A	2023A	2024A	2025A	2026F	2027F	2028F
Biên lợi nhuận gộp	45.7%	49.1%	42.6%	41.8%	46.4%	47.2%	46.0%
Biên EBITDA	19.9%	19.8%	24.0%	19.8%	22.2%	22.8%	23.3%
Biên LN hoạt động	24.0%	29.6%	24.8%	20.4%	25.2%	32.6%	41.5%
Biên LN ròng	19.9%	25.2%	19.2%	16.8%	20.6%	26.5%	33.6%
ROA	3.2%	2.8%	4.6%	3.6%	4.0%	4.9%	6.5%
ROE	6.5%	5.9%	9.5%	6.4%	6.7%	8.1%	11.1%
	0	0	0	0	0	0	0
Chỉ số đòn bẩy tài chính							
Chỉ số đòn bẩy tài chính	2022A	2023A	2024A	2025A	2026F	2027F	2028F
Khả năng trả lãi vay	5.6	2.1	7.9	4.0	4.6	4.5	4.2
EBITDA / (CP lãi vay + Chi phí đầu	1.0	0.2	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1
Tổng nợ/vốn	0.6	0.7	0.7	0.4	0.4	0.4	0.5
Tổng nợ/VCSH	0.4	0.6	0.7	0.7	0.4	0.4	0.4
Nợ ròng/VSH	0.0	0.3	0.1	(0.2)	(0.2)	0.1	0.1
Chỉ số thanh khoản							
Chỉ số thanh khoản	2022A	2023A	2024A	2025A	2026F	2027F	2028F
Vòng quay tổng tài sản	0.2	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Vòng quay khoản phải thu	300	417	133	122	156	169	144
Số ngày phải thu	1.2	0.9	2.7	3.0	2.3	2.2	2.5
Vòng quay khoản phải trả	363	520	216	160	132	182	175
Số ngày phải trả	1.0	0.7	1.7	2.3	2.8	2.0	2.1
Vòng quay hàng tồn kho	2.309	3.927	1.597	971	1.052	1.458	1.400
Số ngày tồn kho	0.2	0.1	0.2	0.4	0.3	0.3	0.3
Hệ số thanh toán hiện hành	2.7	2.6	2.7	3.0	3.0	2.9	3.0
Hệ số thanh toán nhanh	1.0	0.8	0.9	1.6	1.7	1.2	1.2

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 Phân tích & Tư vấn đầu tư

Email: phuong.hoangviet@vndirect.com.vn

Nguyễn Thanh Tuấn – Trưởng phòng

Email: tuan.nguyenthanh@vndirect.com.vn

Đỗ Thị Hương – Chuyên viên Phân tích

Email: huong.do4@vndirect.com.vn

Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Số 1 Nguyễn Thượng Hiền – P. Hai Bà Trưng – Hà Nội

Điện thoại: +84 2439724568

Email: research@vndirect.com.vn

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