

MUA

Giá mục tiêu 2026:

33.500 VND

% tăng giá:

29%

Cập nhật:

3/3/2026

TRIỂN VỌNG 2026

Tích cực: Doanh số ký bán được thúc đẩy nhờ giỏ hàng lớn và đa dạng.

Tiêu cực: (1) Lãi suất cho vay ở mức cao (2) Kiểm soát tín dụng bất động sản.

Rủi ro: (1) Doanh số thấp hơn kì vọng (2) Lãi suất tiếp tục tăng cao.

Đơn vị: tỷ VND

	Q4/24	Q4/25	2026F
DTT	6.369	1.704	5.316
% YoY	289%	-73%	-6%
LNST sau CĐTS	502	348	651
% YoY	73%	-31%	-7%

Tổng quan doanh nghiệp

NLG với quỹ đất gần 700 ha, là nhà phát triển bất động sản nhà ở hàng đầu phân khúc vừa túi tiền tại TP. HCM, hiện đang lấn sân sang sản phẩm cao cấp, thấp tầng tại TP HCM và các tỉnh lân cận, bắt kịp xu thế phát triển hạ tầng kết nối các đô thị vệ tinh với TP.HCM.

Dữ liệu thị trường

Ngành nghề:	Bất động sản
Giá hiện tại:	25.950 VND
Vốn hóa:	12.588 tỷ VND
Số lượng CPLH:	485 triệu CP
EPS 4 quý gần nhất:	1.806 VND
P/B:	1,0 lần
Cổ tức tiền mặt 2026:	0,0%
Cổ tức cổ phiếu 2026:	0,0%



NLG

CTCP Đầu tư Nam Long

DSC

TÓM TẮT CẬP NHẬT

Q4/2025, NLG ghi nhận doanh thu thuần đạt 1.704 tỷ đồng (-73% YoY) và LNST sau CĐTS đạt 348 tỷ đồng (-31% YoY).

Lũy kế cả năm 2025, doanh thu thuần của NLG đạt 5.645 tỷ đồng (-22% YoY) và LNST sau CĐTS đạt 701 tỷ đồng (+35% YoY), hoàn thành lần lượt 83% và 99% kế hoạch kinh doanh cả năm.

Năm 2026, DSC dự báo kết quả kinh doanh của NLG sẽ giảm nhẹ với doanh thu thuần và LNST sau CĐTS đạt lần lượt 5.316 tỷ (-6% YoY) và 651 tỷ (-7% YoY).

Sử dụng kết hợp hai phương pháp RNAV và P/B với tỷ trọng tương đương, chúng tôi đưa ra mức giá mục tiêu năm 2026 của NLG là 33.500 VND/cổ phiếu.

CÂU CHUYỆN DOANH NGHIỆP

Kiểm soát tăng trưởng tín dụng

Năm 2025, tín dụng bất động sản ghi nhận mức tăng trên 20%, trong đó cho vay kinh doanh địa ốc tăng tới 28%. Đà mở rộng nhanh này tiềm ẩn rủi ro khi thị trường phục hồi thiếu đồng đều và thanh khoản vẫn phụ thuộc lớn vào dòng vốn ngân hàng. Trước dấu hiệu tăng trưởng nóng, ngay từ đầu năm 2026, Ngân hàng Nhà nước đã chủ động triển khai các biện pháp kiểm soát nhằm đảm bảo an toàn hệ thống.

Theo đó, bên cạnh việc định hướng tăng trưởng tín dụng toàn ngành ở mức thấp hơn năm 2025, các ngân hàng thương mại còn phải kiểm soát dư nợ bất động sản không vượt quá tốc độ tăng trưởng tín dụng chung của chính mình.

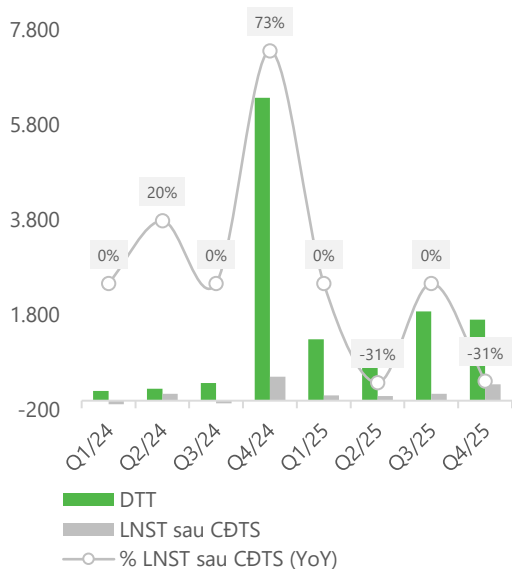
Doanh số bán nhà chậm lại trong năm 2026

NLG khép lại năm 2025 với doanh số bán nhà cao kỷ lục, hoàn thành kế hoạch BLĐ đề ra với trên 11 nghìn tỷ đồng nhờ mở bán các dự án như Southgate, Izumi City, Central Lake và Paragon Đại Phước.

Bước sang năm 2026, DSC cho rằng hoạt động bán hàng sẽ gặp khó khi tín dụng bất động sản bị siết chặt và mặt bằng lãi suất duy trì ở mức cao. Tuy vậy, với danh mục sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường, hạ tầng cải thiện, chúng tôi kỳ vọng NLG vẫn duy trì doanh số quanh mức 8.000 tỷ đồng.

KẾT QUẢ KINH DOANH

Tỷ VND



Nguồn: NLG, DSC tổng hợp

ĐIỂM NHẤN TÀI CHÍNH

Hoàn thành kế hoạch lợi nhuận

Q4/2025, NLG ghi nhận doanh thu thuần đạt 1.704 tỷ đồng (-73% YoY) và LNST sau CĐTS đạt 348 tỷ đồng (-31% YoY).

Lũy kế cả năm 2025, doanh thu thuần của NLG đạt 5.645 tỷ đồng (-22% YoY) và LNST sau CĐTS đạt 701 tỷ đồng (+35% YoY), hoàn thành lần lượt 83% và 99% kế hoạch kinh doanh cả năm.

Kết quả kinh doanh năm chủ yếu ghi nhận từ hoạt động bàn giao bất động sản, với doanh thu thuần đạt 5.395 tỷ đồng (-22% YoY), đóng góp chính từ các dự án Nam Long II Central Lake, Southgate và Akari City.

Dù doanh thu mới hoàn thành 83% kế hoạch, LNST thuộc cổ đông công ty mẹ vẫn hoàn thành mục tiêu của BLĐ nhờ khoản lãi 489 tỷ đồng từ chuyển nhượng 15% cổ phần tại Izumi City. Sau giao dịch, Izumi City được hạch toán là công ty liên doanh, liên kết của NLG.

Bước sang năm 2026, DSC dự phóng kết quả kinh doanh của NLG sẽ giảm nhẹ YoY, với doanh thu thuần và LNST sau CĐTS đạt lần lượt 5.316 tỷ (-6% YoY) và 651 tỷ (-7% YoY) được đóng góp bởi bàn giao bất động sản tại các dự án Southgate, Central Lake và Izumi City.

Bảng: Các dự án đáng chú ý của NLG

Nguồn: NLG, DSC tổng hợp

Dự án	Vị trí	Diện tích (ha)	Tình trạng
Mizuki Park	TP HCM	26	- Tổ hợp 817 căn cao tầng đã nhận giấy phép bán hàng vào tháng 11/2025 - 24 căn thấp tầng đã được mở bán vào tháng 8/2025
Akari City	TP HCM	8	- Đã bàn giao
Southgate (WaterPoint P1)	Long An	165	- Valora đang được bàn giao - Solar Rise đã nhận giấy phép bán hàng vào tháng 10 - The Pearl đã mở bán vào tháng 9
Waterpoint P2	Long An	190	
Elyse Island (Paragon Đại Phước cũ)	Đồng Nai	45	- Đã nhận giấy phép bán hàng cho giai đoạn 1 (132 căn thấp tầng) vào Q4/2025
Izumi City	Đồng Nai	170	- Mở bán phân khu Canaria (461 căn) vào Q4/2025
Central Lake	Cần Thơ	43	- Đang được mở bán và bàn giao
An Zen Residences	Hải Phòng	1,5	- Mở bán vào tháng 7/2025
VSIP Hải Phòng	Hải Phòng	21	

Phương pháp định giá

Chúng tôi áp dụng kết hợp hai phương pháp định giá RNAV và so sánh P/B với tỷ trọng tương đương, để xác định giá mục tiêu năm 2026 cho NLG ở mức 33.500 VND/cổ phiếu. Mức định giá này thấp hơn so với báo cáo gần nhất do chúng tôi điều chỉnh giảm tỷ lệ hấp thụ các sản phẩm của NLG trong năm 2026 trong bối cảnh mặt bằng lãi suất cho vay ở mức cao và tín dụng cho ngành bất sản được kiểm soát chặt chẽ hơn.

Tổng hợp định giá

Phương pháp	Giá dự phóng (VND)	Tỷ trọng	Giá dự phóng theo tỷ trọng (VND)
RNAV	32.179	50%	16.090
P/B	34.751	50%	17.376
Giá mục tiêu			33.500
Giá hiện tại			25.950
Upside			29,1%

Nguồn: DSC tổng hợp

Bối cảnh định giá

Hiện cổ phiếu NLG đang giao dịch ở mức P/B khoảng 0,99 lần, tương đương mức -1 std so với trung bình 5 năm. Đây cũng là mức thấp thứ 2 trong suốt 5 năm qua, chỉ cao hơn mức đáy năm 2022 (0,9 lần). Mặc dù triển vọng toàn ngành trong năm 2026 bị ảnh hưởng bởi các chính sách siết chặt tín dụng bất động sản, chúng tôi đánh giá kết quả kinh doanh và doanh số của NLG vẫn có khả năng chống chịu tương đối tốt khi danh mục sản phẩm tập trung vào phân khúc bình dân – trung cấp, vốn có nhu cầu ở thực ổn định.

Lần

P/B LTM



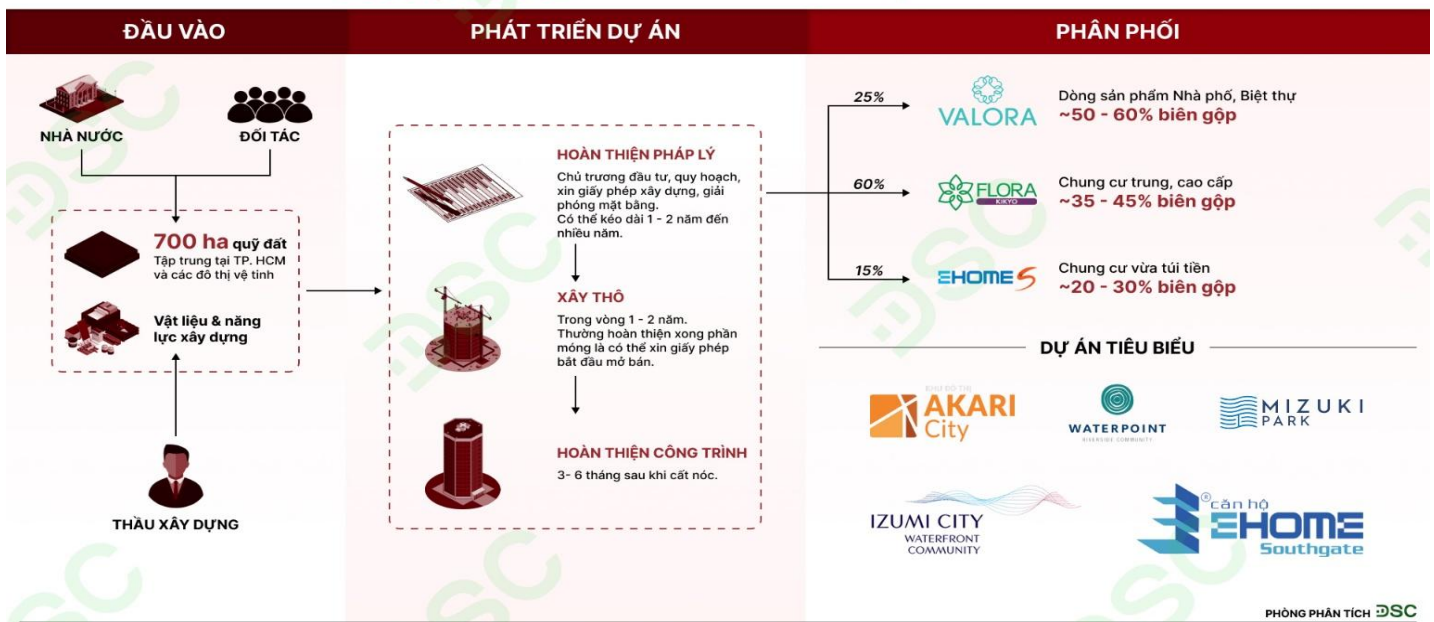
Nguồn: Fiinpro, DSC tổng hợp

LỊCH SỬ KHUYẾN NGHỊ



MÔ HÌNH KINH DOANH

MÔ HÌNH KINH DOANH
CTCP ĐẦU TƯ **NAM LONG (NLG)**



PHÒNG PHÂN TÍCH DSC

Nguồn: NLG, DSC tổng hợp

Xác nhận của chuyên viên phân tích

Chúng tôi xác nhận rằng những quan điểm được trình bày trong báo cáo này phản ánh đúng quan điểm cá nhân của chúng tôi. Chúng tôi cũng xác nhận rằng không có phần thù lao nào của chúng tôi đã, đang, hoặc sẽ trực tiếp hay gián tiếp có liên quan đến các khuyến nghị hay quan điểm thể hiện trong báo cáo này. Các chuyên viên phân tích nghiên cứu phụ trách các báo cáo này nhận được thù lao dựa trên nhiều yếu tố khác nhau, bao gồm chất lượng, tính chính xác của nghiên cứu, và doanh thu của công ty, trong đó bao gồm doanh thu từ các đơn vị kinh doanh khác như bộ phận Môi giới tổ chức, hoặc Tư vấn doanh nghiệp.

Báo cáo miễn trừ trách nhiệm

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán DSC. Báo cáo này được viết dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Công ty Cổ phần Chứng khoán DSC không chịu trách nhiệm về độ chính xác của những thông tin này. Quan điểm, dự báo và những ước lượng 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 Công ty Cổ phần Chứng khoán DSC và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như các nhà đầu tư cá nhân của Công ty cổ phần chứng khoán DSC và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Quyết định của nhà đầu tư nên dựa vào những sự tư vấn độc lập và thích hợp với tình hình tài chính cũng như mục tiêu đầu tư riêng biệt. Báo cáo này không được phép sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Cổ phần Chứng khoán DSC. Xin vui lòng ghi rõ nguồn trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.

Phương pháp xác định khuyến nghị của DSC:

Khuyến nghị	Định nghĩa
MUA	Giá mục tiêu CAO HƠN giá thị trường ít nhất 15%
THEO DÕI	Giá mục tiêu CHẼNH LỆCH so với giá thị trường thấp hơn 15%
BÁN	Giá mục tiêu THẤP HƠN giá thị trường ít nhất 15%
CHỐT LỖI	Chỉ áp dụng đối với cổ phiếu có báo cáo khuyến nghị MUA gần nhất, bộ phận phân tích nhận định rằng cổ phiếu đã tiến tới vùng giá phản ánh hợp lý các luận điểm đã đề cập.
KHÔNG ĐÁNH GIÁ	Bộ phận phân tích không đưa ra khuyến nghị trong trường hợp báo cáo không có mục đích khuyến nghị hoặc không tìm thấy đầy đủ các thông tin xác thực nhằm phục vụ cho việc khuyến nghị cổ phiếu.

Liên hệ - Trung tâm phân tích DSC

HỘI SỞ CHÍNH

📍 Tầng 2, Thành Công Building, 80 Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội

☎ (024) 3880 3456

✉ info@dsc.com.vn

Đào Đức Anh

Chuyên viên Phân tích

anh.dd@dsc.com.vn