

## CTCP Đầu tư Nam Long (NLG)

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Giá hiện tại                   | VND42.700        |
| Giá cao nhất/thấp nhất 52 tuần | VND45.630/32.050 |
| Giá mục tiêu                   | VND44.000        |
| Cập nhật gần nhất              | 4/4/2025         |
| Khuyến nghị gần nhất           | Trung lập        |
| Consensus                      | N/A              |
| Tiềm năng tăng giá             | 3%               |
| Tỷ suất cổ tức                 | 3,2%             |
| Tổng tỷ suất sinh lời          | 6,2%             |

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Thị giá vốn (tr USD)    | 613,6 |
| GTGDBQ 3 tháng (tr USD) | 4,7   |
| Sở hữu NN (tr USD)      | 9,8   |
| SLCP lưu hành (tr)      | 385,1 |
| SLCP pha loãng (tr)     | 385,1 |

|               | NLG   | VNI   |
|---------------|-------|-------|
| P/E trượt 12T | 22,8x | 14,5x |
| P/B hiện tại  | 1,6x  | 1,9x  |
| ROA           | 2,4%  | 2,7%  |
| ROE           | 5,1%  | 14,7% |

\*dữ liệu ngày 28/07/2025

### Diễn biến giá



### Cơ cấu sở hữu

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Nguyễn Xuân Quang     | 10,0% |
| Ibworth 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

## Giá trị ký bán giữ vững đà tăng trở lại [Phù hợp dự phóng]

- NLG ghi nhận mức tăng trưởng DT 206% svck trong Q2/25, đạt 772,6 tỷ đồng, nhờ bàn giao tại dự án Cần Thơ và Akari City GD2.
- Giá trị ký bán 6T25 tăng 24% svck lên 3.334 tỷ đồng, hoàn thành 56% dự báo cả năm của chúng tôi, chủ yếu đến từ dự án Southgate (Long An).
- Chúng tôi đánh giá mức giá mục tiêu 44.000 đồng/cp là hợp lý với triển vọng tăng trưởng của NLG, trong bối cảnh thị trường khan hiếm nguồn cung ở phân khúc trung cấp.

### DT tăng trưởng tốt nhờ bàn giao dự án phân khúc trung cấp

Trong Q2/25, DT bàn giao BĐS của NLG tăng 206% svck, đạt 772,6 tỷ đồng, chủ yếu nhờ bàn giao tại dự án Cần Thơ và Akari City GD2. DT từ dự án Mizuki Park đóng góp 20 tỷ đồng. LNST cổ đông công ty mẹ đạt 99 tỷ đồng, giảm 31% svck do Q2/24 từng ghi nhận khoản lãi đột biến từ thoái vốn dự án Paragon.

Lũy kế 6T25, DT cốt lõi từ BĐS tăng gần 5 lần svck, đạt 1.906 tỷ đồng. LNST cổ đông công ty mẹ tăng gần gấp 3 lần svck, đạt 208 tỷ đồng, nhờ bàn giao tại dự án Cần Thơ và Akari City GD2. Các kết quả này lần lượt hoàn thành 45% và 28% kế hoạch cả năm của chúng tôi.

### Giá trị ký bán 6T25 phục hồi nhờ sản phẩm phù hợp nhu cầu

Giá trị ký bán 6T25 đạt 3.334 tỷ đồng, tăng 24% svck, tương đương 56% dự báo cả năm của chúng tôi. Tăng trưởng này chủ yếu đến từ dự án Southgate (Long An), lên tới 2.195 tỷ đồng, đóng góp 66% tổng giá trị ký bán 6T25. Chúng tôi kỳ vọng nửa cuối 2025 giá trị ký bán sẽ được hỗ trợ bởi đợt mở bán mới tại Izumi City (Đồng Nai) và tiếp tục ghi nhận tại Southgate và Cần Thơ.

### Tiến độ pháp lý tích cực hỗ trợ quỹ dự án

Công ty cho biết tiến độ pháp lý tại nhiều dự án trọng điểm đang được đẩy nhanh, với các phê duyệt gần đây gồm: điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án Izumi City (Biên Hòa, Đồng Nai); giấy phép xây dựng block căn hộ CC5 và giấy phép bán hàng khu thấp tầng LK11 tại Mizuki Park (TP.HCM); giấy phép xây dựng dự án Paragon tại Nhơn Trạch (Đồng Nai); giấy phép xây dựng giai đoạn căn hộ tại Southgate (Waterpoint GD1) ở Long An; và với Waterpoint GD2 (Long An), đã có quyết định điều chỉnh quy hoạch 1/500 cùng thông báo nghĩa vụ bổ sung tiền sử dụng đất.

| Tỷ đồng                    | Q2/25 | Q2/24 | % svck       | 6T25  | % svck      | 6T24/2024 | 6T25 sv dự phóng 2025 |
|----------------------------|-------|-------|--------------|-------|-------------|-----------|-----------------------|
| Doanh thu thuần            | 773   | 252   | 206,2%       | 2.064 | 351,6%      | 6,4%      | 60,4%                 |
| Doanh thu từ bán giao nhà  | 696   | 210   | 231,4%       | 1.906 | 412,4%      | 5,3%      | 61,5%                 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 35    | 29    | 21,7%        | 51    | -16,4%      | 36,7%     | 40,2%                 |
| Doanh thu từ xây dựng      | 32    | 3     | 973,3%       | 88    | 417,6%      | 63,0%     | 61,4%                 |
| Doanh thu từ cho thuê      | 9     | 11    | -16,8%       | 19    | 171,4%      | 18,9%     | 50,6%                 |
| LN gộp                     | 332   | 129   | 158,1%       | 745   | 246,5%      | 7,0%      | 50,6%                 |
| Chi phí BH&QLDN            | (206) | (184) | 12,4%        | (445) | 35,7%       | 23,5%     | 188,6%                |
| Doanh thu tài chính        | 43    | 250   | -82,7%       | 92    | -66,7%      | 81,9%     | 60,7%                 |
| Chi phí tài chính          | (48)  | (68)  | -28,4%       | (148) | 25,4%       | 35,6%     | 52,8%                 |
| LN từ công ty LDLK         | 20    | 43    | -53,3%       | 28    | -58,8%      | 68,0%     | 74,5%                 |
| LN trước thuế              | 149   | 177   | -15,9%       | 291   | 122,1%      | 7,2%      | 41,4%                 |
| LN sau thuế                | 98    | 160   | -39,0%       | 207   | 117,9%      | 6,8%      | 35,3%                 |
| LN ròng của công ty mẹ     | 99    | 145   | -31,4%       | 208   | 205,9%      | 13,1%     | 42,0%                 |
| Giá trị ký bán             | 758   | 1.510 | -49,8%       | 3.334 | 24,5%       | 51,5%     | 56%                   |
| Biên LN gộp                | 42,9% | 51,0% | -8 điểm %    | 36,1% | 10,9 điểm % |           |                       |
| Biên LN ròng               | 12,9% | 57,4% | -44,5 điểm % | 10,1% | 4,5 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   |

**Steven Woo – Trưởng phòng**

Email: [le.canthu@vndirect.com.vn](mailto:le.canthu@vndirect.com.vn)

**Nguyễn Phương Anh – Chuyên viên phân tích**

Email: [anh.nguyenphuong9@vndirect.com.vn](mailto: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](mailto:research@vndirect.com.vn)

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