

THEO DÕI

Giá mục tiêu 2025: **46.700 VND**
% tăng giá: **9%**
Cập nhật: **8/26/2025**

TRIỂN VỌNG 2025

Tích cực: Diện tích dự án gối đầu lớn, chuẩn bị mở bán trở lại.

Tiêu cực: Tăng trưởng âm do nền cao của 2024.

Rủi ro: Tốc độ bán hàng yếu hơn dự kiến.

	Q2/2024	Q2/2025	2025F
DTT	252	773	4.844
% YoY	-74%	206%	-33%
LNST sau CĐT	145	99	605
% YoY	20%	-31%	17%

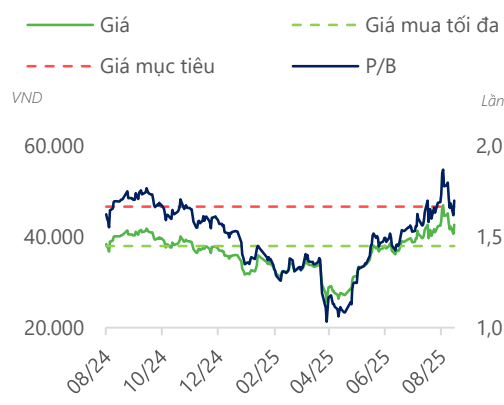
Đơn vị : tỷ VND

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:	42.700 VND
Vốn hóa:	16.443 tỷ VND
Số lượng CPLH:	385,1 triệu cp
EPS 4 quý gần nhất:	1.709 VND
P/B:	1,7 lần
Cổ tức tiền mặt 2025:	5,0%
Cổ tức cổ phiếu 2025:	0,0%



Nguồn: Fiinpro, DSC tổng hợp

NLG

CTCP Đầu tư Nam Long



TÓM TẮT CẬP NHẬT

Lũy kế 6 tháng đầu năm, doanh thu của NLG đạt 2.064 tỷ đồng (+352% YoY), lợi nhuận sau thuế sau CĐT đạt 207 tỷ (+119% YoY) đều hoàn thành 30% kế hoạch kinh doanh cả năm.

Nhìn chung, kết quả kinh doanh tích cực nhưng vẫn phù hợp với dự phóng của chúng tôi khi được thúc đẩy nhờ bàn giao các sản phẩm chung cư còn lại từ Akari 2 và NL 2 Central Lake và một phần nhỏ các căn hộ liền kề, biệt thự tại Izumi. Mặc dù vậy, DSC nâng giá mục tiêu thêm 8% so với báo cáo gần nhất với những triển vọng tích cực từ tiến độ pháp lý và hạ tầng trọng yếu đang được hoàn thiện với tốc độ nhanh chóng.

Do đó, DSC duy trì khuyến nghị MUA với NLG với mức giá mục tiêu năm 2025 đạt 46.700 VND/cp với vùng giải ngân an toàn quanh 37.000 - 38.000 VND.

CÂU CHUYỆN DOANH NGHIỆP

Tiến độ pháp lý tích cực

Quý 2 vừa qua, các dự án của NLG tiếp tục ghi nhận những bước tiến quan trọng về pháp lý. Trong tháng 6, Izumi City được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 và cấp phép xây dựng hạ tầng giai đoạn 3; Mizuki Park cũng đạt tiến triển tích cực với giấy phép xây dựng cho phân khu cao tầng CC5 và giấy phép mở bán phân khu thấp tầng LK11. Bên cạnh đó, Paragon (Đồng Nai, Nhơn Trạch) đã được cấp giấy phép xây dựng; Southgate – Waterpoint giai đoạn 1 (Long An) được chấp thuận giấy phép xây dựng một phân khu căn hộ; và Waterpoint giai đoạn 2 (Long An) hoàn tất điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500, đồng thời nhận thông báo nộp bổ sung tiền sử dụng đất.

Doanh số tích cực từ các thành phố vệ tinh

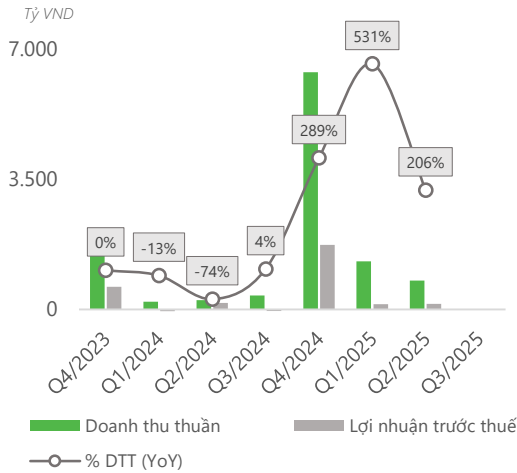
Bên cạnh các chính sách hành chính mới như sáp nhập tỉnh/thành hay tháo gỡ vướng mắc pháp lý cho dự án, yếu tố hạ tầng ngày càng hoàn thiện đã góp phần cải thiện đáng kể tâm lý nhà đầu tư tại các thành phố vệ tinh. Trong Q2/2025, NLG ghi nhận doanh số bán hàng đạt 2.789 tỷ đồng, tăng 412% YoY, chủ yếu nhờ dự án Southgate (Long An) với 1.980 tỷ đồng. Kết quả này phản ánh rõ nét sự phục hồi của thị trường bất động sản vệ tinh. DSC kỳ vọng xu hướng phục hồi sẽ tiếp tục được củng cố trong nửa cuối năm, tạo động lực cho doanh số bán hàng của NLG khi triển khai mở bán các dự án The Pearl (Long An), Paragon (Đồng Nai) ,...

ĐIỂM NHẤN TÀI CHÍNH

Kết quả kinh doanh tích cực

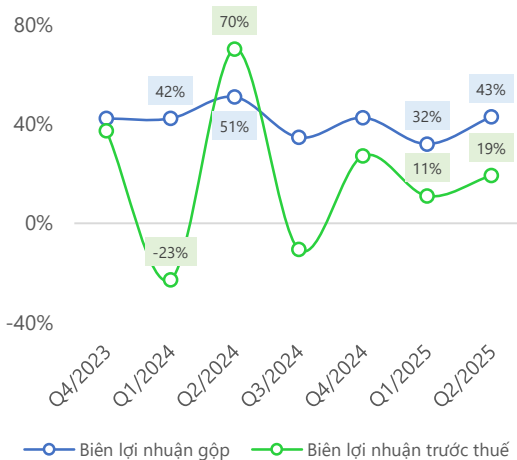
Trong Q2/2025, doanh thu của doanh nghiệp ghi nhận mức bứt phá 206% YoY, đạt 773 tỷ đồng, chủ yếu nhờ bàn giao phần lớn sản phẩm chung cư tại Akari 2 và NL2 Central Lake, cùng một phần nhỏ liền kề và biệt thự tại Izumi. Ngược lại, lợi nhuận sau thuế sau lợi ích CĐTS giảm 31% YoY xuống còn 99 tỷ đồng, do cùng kỳ năm trước có khoản thu nhập tài chính đột biến từ việc thoái vốn dự án Paragon. Trong nửa cuối năm, kết quả kinh doanh dự kiến tiếp tục được thúc đẩy nhờ bàn giao dự án và khoản lợi nhuận ước tính hơn 200 tỷ đồng từ việc chuyển nhượng 15% cổ phần tại Izumi City cho Tokyu Corporation, qua đó giảm tỷ lệ sở hữu của NLG tại dự án này xuống 50%.

KẾT QUẢ KINH DOANH



Nguồn: NLG, DSC tổng hợp

BIÊN LỢI NHUẬN



Nguồn: NLG, DSC tổng hợp

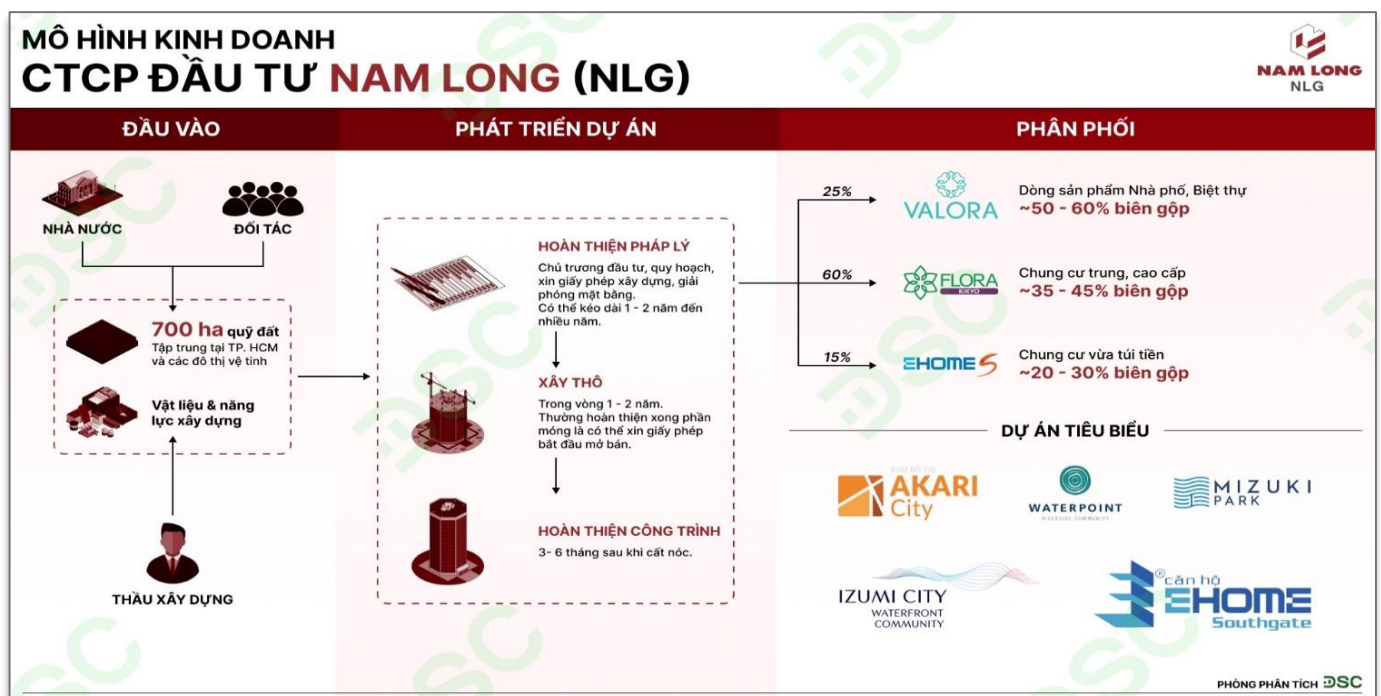
Biên lợi nhuận tiếp tục sụt giảm

Q2/2025, biên lợi nhuận gộp thu hẹp còn 43%, giảm 8 điểm % YoY, chủ yếu do biên gộp mảng bất động sản cốt lõi giảm mạnh 18 điểm % YoY xuống 46%. Lũy kế 6 tháng đầu năm, biên gộp chỉ đạt 36%, thấp hơn 11 điểm % YoY. Nguyên nhân chính xuất phát từ việc cơ cấu doanh thu nửa đầu năm phụ thuộc nhiều vào dòng sản phẩm Ehomes tại dự án NL2 Central Lake Cần Thơ, vốn là sản phẩm chung cư vừa túi tiền có biên lợi nhuận thấp.

LỊCH SỬ KHUYẾN NGHỊ



MÔ HÌNH KINH DOANH



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 LỜI	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

Đào Đức Anh

Chuyên viên Phân tích
anh.dd@dsc.com.vn

☎ (024) 3880 3456

✉ info@dsc.com.vn