

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 3/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG (HOSE: NLG)

Ngày 14/11/2025



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG (HOSE: NLG)

DOANH SỐ BÁN DUY TRÌ ỔN ĐỊNH, DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN TIẾP TỤC ĐÀ TĂNG TRƯỞNG

1. Doanh số bán duy trì tích cực với đóng góp lớn từ dự án Waterpoint Southgate

Doanh số bán Q3/2025 đạt gần 1.700 tỷ đồng, giảm 40% qoq từ mức doanh số cao của quý trước nhưng tăng gấp 2 so với cùng kỳ năm 2024, trong đó doanh số bán từ dự án Waterpoint Southgate chiếm 56%.

Trong Q3/2025, NLG đã triển khai nhiều hoạt động mở bán, bao gồm:

- An Zen Residences (Hải Phòng) mở bán 887 căn hộ Ehomes, là dự án đầu tiên của NLG tại Miền Bắc. Doanh số ký bán Q3/2025 ước đạt ~100 tỷ đồng.
- Treillia Cove – Mizuki Park: ra mắt phân khu biệt thự ven sông
- Nam Long Central Lake (Cần Thơ) tiếp tục mới bán giai đoạn tiếp theo với 24 căn thấp tầng
- Izumi City (Đồng Nai): khởi động mở bán giai đoạn mới The Pearl, gồm 461 căn thấp tầng

Lũy kế 9 tháng, doanh số ký bán đạt hơn 5.500 tỷ đồng, +42%yoy và tương đương 38% kế hoạch năm 2025. Các dự án chủ lực đóng góp lớn vào doanh số ký bán bao gồm Waterpoint Southgate (56%) và Nam Long II Central Lake (19%).

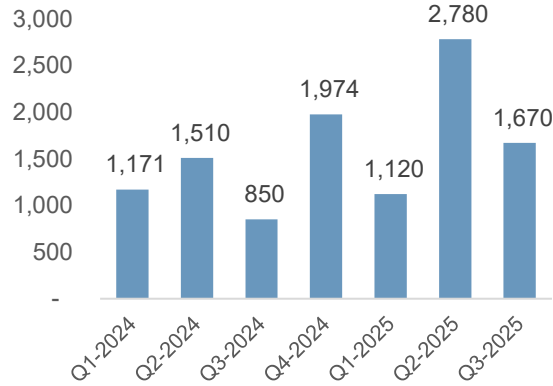
2. Kết quả kinh doanh 9M2025 tăng trưởng vững chắc nhờ đẩy mạnh tiến độ bàn giao dự án

Doanh thu BĐS cốt lõi của NLG trong Q3/2025 (bao gồm cả doanh thu từ dự án Mizuki Park) đạt gần 1.900 tỷ đồng, +142% qoq và gấp 6 lần Q3/2024 nhờ đóng góp lớn từ bàn giao các dự án Akari City GD2 và Nam Long Central Lake. Doanh thu chuyển nhượng BĐS chiếm đến hơn 99% doanh thu thuần; trong khi doanh thu từ các mảng hoạt động khác đóng góp không đáng kể.

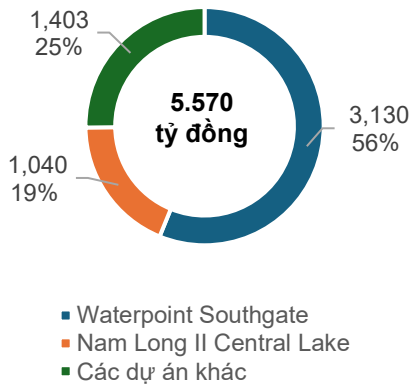
Biên lợi nhuận gộp và LNST tiếp tục duy trì ổn định lần lượt đạt 44% và 12%, đảm bảo hiệu quả hoạt động.

Như vậy doanh thu cộng dồn 9 tháng đầu năm 2025 đạt gần 3.800 tỷ đồng, gấp 5,5 lần năm 9M2024, trong khi đó LNST tăng gấp 8 lần lên hơn 440 tỷ từ mức nền thấp của năm 2024. Đến 30/9/2025 NLG hoàn thành 55% kế hoạch LN cả năm.

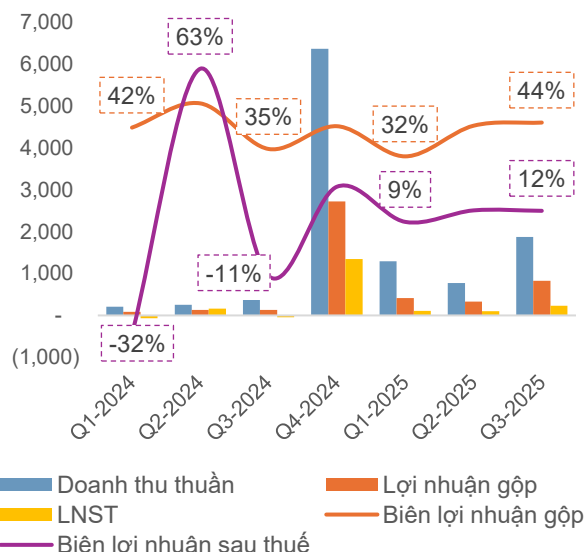
Doanh số bán hàng (bao gồm dự án Mizuki Park)



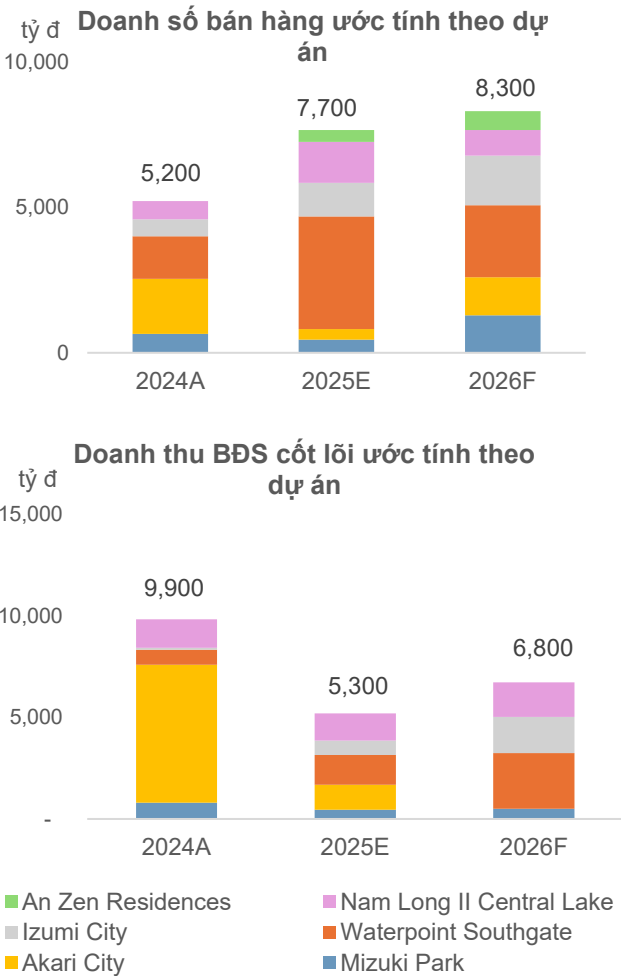
Doanh số ký bán theo dự án 9M2025



Doanh thu và Lợi nhuận



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG (HOSE: NLG)



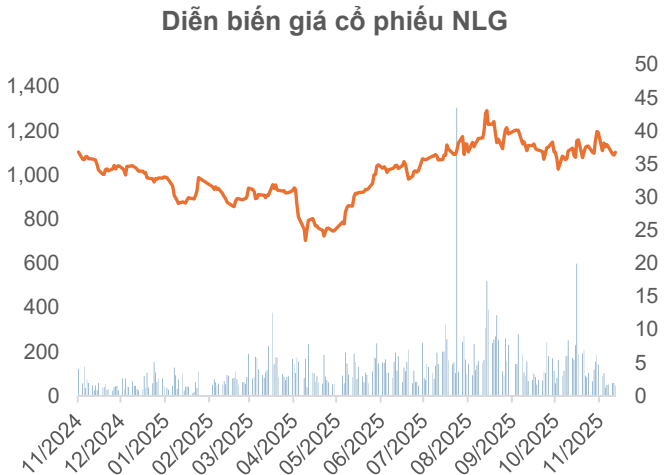
Dự phóng kết quả kinh doanh 2025

- Chúng tôi ước tính doanh số bán hàng năm 2025 đặt khoảng 7.700 tỷ đồng (+48%yoy) nhờ tăng tốc mở bán tại các dự án Nam Long II Central Lake, Izumi City và bắt đầu mở bán An Zen Residences tại Hải Phòng. Sang năm 2026, doanh số dự kiến tăng nhẹ lên 8.300 tỷ đồng (+8%yoy) tiếp tục được đóng góp chính bởi 2 dự án Nam Long Central Lake và Izumi City, trong khi các dự án hiện hữu là Southgate, Mizuki Park và An Zen Residences duy trì mức độ hấp thụ ổn định.
- Doanh thu bất động sản cốt lõi năm 2025 ước tính đạt 5.300 tỷ đồng, giảm so với mức nền cao của năm 2024 là giai đoạn cao điểm bàn giao của dự án Akari City GĐ2. Năm 2026 doanh thu dự kiến phục hồi lên 6.800 tỷ đồng (+28%yoy), chủ yếu đến từ các sản phẩm bàn giao của dự án Southgate, Mizuki Park và Nam Long II Central Lake. Dự án An Zen Residences mặc dù đã mở bán từ cuối năm 2025 nhưng chưa thể ghi nhận doanh thu trong năm 2026 và sẽ bắt đầu đóng góp từ 2027.
- Chúng tôi ước tính LNST cổ đông công ty mẹ năm 2025 ước đạt khoảng 740 tỷ đồng (+43%yoy) và năm 2026 đạt ~840 tỷ đồng (+14%yoy). Biên lợi nhuận gộp duy trì ở mức ~40% do cơ cấu bàn giao tập trung vào các sản phẩm thấp tầng tại các dự án đô thị phức hợp lớn.

Chỉ tiêu	2024	2025E	2026F
Doanh số ký bán	5,225	7,668	8,314
% YoY	38.3%	46.8%	8.4%
Doanh thu thuần	7,196	4,942	6,424
Doanh thu bán BĐS	6,966	4,745	6,231
Lợi nhuận gộp	3,057	2,016	2,643
Biên lợi nhuận gộp	42.5%	40.8%	41.1%
Chi phí bán hàng & hoạt động	3,962	2,863	3,730
% chi phí bán hàng & hoạt động	19.4%	23.0%	23.0%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	1,664	879	1,506
Thu nhập tài chính	337	444	257
Lãi/(lỗ) từ Công ty LD LK	100	80	0
Lợi nhuận trước thuế	1,825	1,156	1,314
Biên lợi nhuận trước thuế	25.4%	23.4%	20.5%
Lợi nhuận sau thuế	1,387	925	1,052
Biên lợi nhuận sau thuế	7.2%	15.0%	13.1%
Lợi nhuận sau thuế của CĐ CT mẹ	518	740	841

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG (HOSE: NLG)

Mã cổ phiếu	NLG
Giá cao nhất 52 tuần (VND)	43.100
Giá thấp nhất 52 tuần (VND)	23.500
Vốn hóa (tỷ đồng)	14.055,25
KLGD trung bình 52 tuần (CP)	3.036.935
Số lượng cp đang lưu hành (Tr CP)	385,1
Beta	1,2
P/E	17,26
P/B	0,99



Định giá

- Chúng tôi đưa ra mức giá mục tiêu 1 năm của NLG là **45.000 VNĐ/cổ phiếu** (+21% so với giá đóng cửa ngày 14/11/2025 là 37.200 VNĐ/cổ phiếu) dựa theo phương pháp định giá RNAV sử dụng phương pháp DCF đối với các dự án đang hoặc sẽ triển khai trong 5 năm tới, đã có kế hoạch cụ thể và phương pháp điều chỉnh BV đối với các dự án chưa hoàn thiện pháp lý hoặc chưa có kế hoạch triển khai cụ thể.

Dự Án	% sở hữu	Giá trị định giá (tỷ đ)	Phương pháp
Bất động sản nhà ở đang triển khai			
Mizuki Park	50%	1,055	DCF
Akira City	50%	2.163	DCF
Water Point - Southgate - GD1	65%	2.863	DCF
Izumi City	50%	4.808	DCF
Nam Long II Central Lake	100%	2.138	DCF
An Zen Residences	100%	649	DCF
Bất động chuẩn bị triển khai			
Water Point - GD 2	65%	4.462	điều chỉnh BV
Nam Long Hải Phòng	59%	429	điều chỉnh BV
Paragon Đại Phước	50%	1.376	điều chỉnh BV
Các dự án khác		505	BV
Tổng giá trị tài sản ròng dự phóng		20.446	
(+) Tiền mặt và đầu tư ngắn hạn		3.872	
(-) Tổng nợ vay		(6.992)	
Giá trị tài sản ròng		17.325	
Số lượng cổ phiếu hiện hành (triệu)		385	
Giá mục tiêu (đồng/CP)		45.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG (HOSE: NLG)

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3/2025 VÀ 9T2025

	Q3-2025	Q3-2024	Q2-2025	YoY	QoQ	9T2025	9T2024	YoY	%2024E	% KH 2025
Doanh số ký bán	1,670	850	2,780	96%	-40%	5,570	3,375	65%	73%	38%
Doanh thu thuần	1,877	371	773	407%	143%	3,941	828	376%	80%	58%
Giá vốn bán hàng	(1,050)	(242)	(441)			(2,369)	(484)			
Lợi nhuận gộp	827	128	332	545%	149%	1,572	343	358%		
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(409)	(164)	(206)		98%	(854)	(492)			
Lợi nhuận thuần HĐKD	418	(36)	125		234%	719	(149)			
Thu nhập tại chính, net	(107)	(39)	(5)			(163)	119			
Thu nhập từ công ty LDLK	5	16	20			34	84			
Thu nhập trước thuế	330	(39)	149		121%	621	92	578%		
Lợi nhuận sau thuế	234	(40)	98		140%	441	54	711%	48%	55%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	146	(52)	99	N/A	47%	354	15	2185%	48%	50%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q3-2025	Q3-2024	Q2-2025	YoY	QoQ	9T2025	9T2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	44.1%	34.6%	42.9%	27 đcp	3 đcp	39.9%	41.5%	-4 đcp
Biên lợi nhuận từ HĐKD	22.3%	-9.7%	16.2%		37 đcp	18.2%	-18.0%	-201 đcp
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	7.8%	-14.1%	12.9%		-40 đcp	9.0%	1.9%	380 đcp

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,
Lotte Center Hà Nội, số 54
Liễu Giai, phường Cống
Vị, quận Ba Đình, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hà Nội

Tầng trệt tòa Somerset
Grand Hanoi & Phòng
505, tầng 5 Tòa Tháp Hà
Nội, số 49 Hai Bà Trưng,
phường Trần Hưng Đạo,
Quận Hoàn Kiếm, HN

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Bến Nghé, Quận
1, HCM

Hotline: 0283.838.5917

Fax: 0283.620.0887

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH

Báo cáo này thuộc sở hữu của NHSV. Mọi hành vi sao chép, in ấn khi không có sự cho phép của NHSV đều bị nghiêm cấm. Báo cáo này không nên được coi là một lời đề nghị giao dịch mua bán bất kỳ cổ phiếu nào. Mặc dù những thông tin, dự báo và nhận định trong báo cáo này được dựa trên các nguồn thông tin đáng tin cậy, NHSV không thể khẳng định sự chính xác và hoàn thiện của các nguồn thông tin này. NHSV sẽ không chịu trách nhiệm trước bất kỳ thiệt hại, mất mát nào đến từ việc sử dụng bất kỳ thông tin, nhận định nào đến từ báo cáo này.