

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

NGẮN HẠN:

Hưởng lợi nhờ số lượng dự án mở bán lớn và đều là các dự án vị trí đặc địa và dự án Izumi đã được tỉnh Đồng Nai tháo gỡ vướng mắc

TRUNG HẠN:

- NLG có thể bước vào chu kỳ mới khi số lượng dự án gói đầu tốt và đều đang đúng lộ trình
- Tình hình tài chính tốt so với ngành
- Các dự án có vị trí đẹp doanh số có thể tăng mạnh mẽ cùng với bds khu vực phía Nam



TRIỂN VỌNG

- Backlog từ Southgate và doanh số bán mới tại Izumi City sẽ thúc đẩy đà tăng trưởng của lợi nhuận cốt lõi trong 2026 (doanh thu 10000 tỷ và BLNG 30%) và 2027
- Các dự án gói đầu tiếp tục đúng tiến độ đưa doanh nghiệp kéo dài tăng trưởng

TỔNG HỢP DỰ ÁN CỦA NLG

Dự án	Tổng số căn (% doanh số bán hàng) *	Thời điểm mở bán	Thời gian mở bán**	Thời gian bàn giao**	Tiến độ pháp lý hiện tại					Giấy phép xây dựng
					Chủ trương đầu tư	QH 1/500	Giao đất	TSDĐ [^]	Điều chỉnh QH	
Mizuki Park 26 ha; TP.HCM	Giai đoạn 1: đã hoàn tất Giai đoạn 2&3: 2.600 căn hộ (~50%) và 84 căn thấp tầng (~70%)	2017	2017-2018	2019-2020	Hoàn tất					Đã cấp phép cho giai đoạn mới
Akari City 8 ha; TP.HCM	Giai đoạn 1: đã hoàn tất Giai đoạn 2: 1.700 căn hộ (100%) Giai đoạn 3: 1.200 căn hộ (0%)	2019 2022	2019-2021 2022-2024F	2021-2023 2024-2025F	Hoàn tất					Hoàn tất
Southgate 165 ha; Tây Ninh (Long An)	Căn thấp tầng: 2.700 (~65%) Ehome: 1.360 (100%) Căn hộ: 3.400 (0%)	Q4 2019	2019-2032F	2020-2034F	Hoàn tất	Hoàn tất	Hoàn tất	Hoàn tất		Hoàn tất
Waterpoint P2 190 ha; Tây Ninh (Long An)	Căn thấp tầng: 970 (0%) Căn hộ: 5.300 (0%)		2028-2039F	2029-2041F	Hoàn tất	Hoàn tất	Hoàn tất	Hoàn tất	Hoàn tất	Chưa hoàn tất
Paragon 45 ha; Đồng Nai	Căn thấp tầng: 580 (0%)		2026-2033F	2027-2034F	Hoàn tất	Hoàn tất	Hoàn tất	Hoàn tất	Chưa hoàn tất	Đã cấp phép cho giai đoạn đầu
VSIP Hải Phòng 21 ha; Hải Phòng	Căn thấp tầng: 740 (0%) Ehome: 3.050 (0%)		2028-2033F	2029-2034F	Hoàn tất	Hoàn tất	Hoàn tất	Hoàn tất	Chưa hoàn tất	Chưa hoàn tất
Izumi City 170 ha; Đồng Nai	Căn thấp tầng 2.900 (~10%) Căn hộ: chưa có thông tin (0%)	2021	2021-2036F	2023-2038F	Hoàn tất	Hoàn tất	Hoàn tất	Hoàn tất	Hoàn tất	Đã cấp phép cho giai đoạn mới
Cần Thơ 43 ha; Cần Thơ	Căn thấp tầng/đất nền: 880 (~30%) EhomeS: 1.590 (~40%)	2023	2023-2028F	2024-2029F	Hoàn tất	Hoàn tất	Hoàn tất	Hoàn tất		Hoàn tất
An Zen Residences 1,5 ha; Hải Phòng	Ehome: 887 (0%)		2025-2028F	2027-2029F	Hoàn tất	Hoàn tất	Hoàn tất	Hoàn tất		Hoàn tất

DOANH SỐ DỰ KIẾN THEO DỰ ÁN

STT	Dự án	Vị trí	TLSH	DT đất (ha)	Sản phẩm	Tổng số căn	% mở bán (ước tính)	Tiến độ
1	Mizuki	TP.HCM	50%	26,2	Valora	84	70%	Mở bán 13 tòa với hơn 2.800 Flora và 39 Valora. Lũy kế bán 98% và bàn giao 96% trên tổng số căn mở bán. Bắt đầu xây dựng phân khu Trellia Cove (phần khu CC5 với 817 Flora) và phân khu LK11 (24 nhà phố) vào tháng 7/2025. Phân khu Trellia Cove dự kiến nhận được giấy phép bán hàng vào tháng 11/2025.
					Flora	4.070		
2	Akari	TP.HCM	50%	8,5	Flora	4.766	84%	Lũy kế bán 99% và bàn giao 90% trên tổng số căn mở bán.
3	Southgate (Waterpoint GB1)	Long An	65%	165,0	Valora	2.664	82%	Lũy kế bán 91% và bàn giao 65% trên tổng số căn mở bán. Phân khu Solaria Rise (phần khu ST3 với 698 căn hộ) bắt đầu xây dựng vào tháng 7/2025 và có giấy phép bán hàng vào tháng 10/2025.
					Flora	3.379	0%	
4	Ehome Southgate	Long An	100%	3,4	EhomeS	1.357	100%	Lũy kế bán 100% và bàn giao 96% trên tổng số căn mở bán
5	Waterpoint GB2	Long An	100%	190,0	Valora	972	0%	
					Flora	5.276		
6	Nam Long Central Lake	Cần Thơ	100%	40,0	Valora	264	92%	Lũy kế bán 67% và bàn giao 56% trên tổng số căn mở bán.
7	EhomeS Cần Thơ	Cần Thơ	100%	3,8	Đất nền	617		
					EhomeS	1.590	60%	Lũy kế bán 87% và bàn giao 52% trên tổng số căn mở bán. Giai đoạn 3 bắt đầu xây dựng từ tháng 6/2025 và dự kiến nhận được giấy phép bán hàng vào tháng 11/2025.
8	Paragon Đại Phước	Đồng Nai	50%	45,0	Valora	583	0%	GB1: đang xây dựng hạ tầng và dự kiến mở bán vào cuối năm 2025
9	Izumi City	Đồng Nai	65%	170,0	Valora	2.876	19%	Lũy kế bán 99% và bàn giao 58% trên tổng số căn mở bán. Đã có QH 1/500 điều chỉnh vào T6/2025. Mở bán phân khu Canaria (461 căn) vào Q4/2025.
					Flora	n/a	0%	
10	Nam Long Hải Phòng 1	Hải Phòng	50%	21,0	Valora	739	0%	GB1 gồm 369 Valora: đang xây dựng hạ tầng
11	An Zen Residences	Hải Phòng	100%	1,5	Ehome	887	0%	Mở bán vào T7/2025

Ghi chú: Valora là nhà thấp tầng, Flora là chung cư trung cấp, Ehome là nhà ở vừa túi tiền, EhomeS là nhà ở xã hội

KQKD Q3/2025 của Nam Long ghi nhận sự cải thiện mạnh, với doanh thu đạt 1.877 tỷ đồng (+230% svck) và LNST CĐCT mẹ đạt 146 tỷ đồng, đảo chiều so với mức lỗ 52 tỷ đồng trong Q3/2024. Kết quả tích cực chủ yếu nhờ số lượng sản phẩm bàn giao tăng mạnh, tập trung tại Southgate và Cần Thơ (626 căn so với 278 căn cùng kỳ). Biên lợi nhuận gộp tăng từ 34,6% lên 44,1%, trong khi tỷ lệ chi phí bán hàng & QLDN/doanh thu giảm còn 21,8%.

Lũy kế 9T2025, doanh thu đạt 3.941 tỷ đồng (+376% svck) và LNST CĐCT mẹ đạt 354 tỷ đồng (+2.185% svck), hoàn thành khoảng 50% kế hoạch lợi nhuận. Tăng trưởng tiếp tục được dẫn dắt bởi bàn giao tại các dự án Cần Thơ, Southgate và Akari, với 1.424 căn được bàn giao. Biên lợi nhuận gộp duy trì 39,9%, trong khi chi phí bán hàng & QLDN/doanh thu giảm còn 21,7%.

Hoạt động bán hàng Q3/2025 đạt 1.740 tỷ đồng, thấp hơn kỳ vọng, song dự kiến tăng tốc trong Q4/2025 khi các phân khu mới tại Izumi và Southgate chính thức mở bán.



Nguồn cung tăng và biến động lãi suất có thể ảnh hưởng đến tỷ lệ hấp thụ của các dự án, đặc biệt tại các dự án ở các tỉnh/thành cấp 2.

Tiến độ bán hàng chậm hơn dự kiến và các dự án đang triển khai vướng tiến độ ảnh hưởng tới tài chính

KHUYẾN NGHỊ NĂM GIỮ

GIÁ HỢP LÝ: 43,600 VND

GIÁ HIỆN TẠI: 31,700 VND

