

Báo cáo cập nhật KQKD Q4/2025 và 2025

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

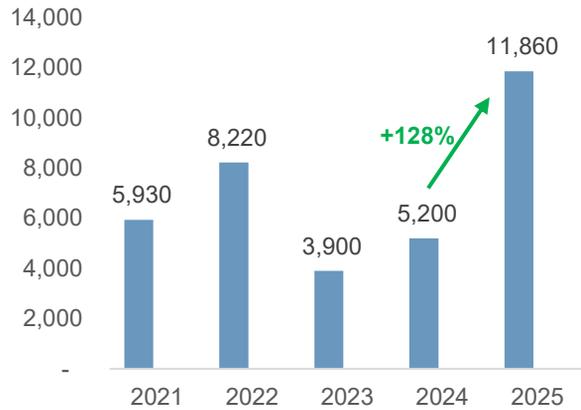
Ngày 06/03/2026



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

DOANH SỐ BÁN 2025 BÙNG NỔ, KỶ VỌNG KQKD 2026 TÍCH CỰC NHỜ DOANH THU CHƯA GHI NHẬN LỚN

Doanh số bán (bg dự án liên kết)



1. Doanh số bán bùng nổ nhờ mở bán liên tục các dự án lớn

Năm 2025 NLG ghi nhận doanh số ký bán kỷ lục đạt 11.855 tỷ đồng, gấp 1,3 lần năm 2024, chủ yếu là từ các dự án quy mô lớn như Waterpoint Southgate, Izumi City và Mizuki Park. Chỉ riêng trong Q4/2025, NLG đã nhận được giấy phép mở bán của 6 phân khu, trong đó có dự án Elyse Island (tên cũ là Paragon Đại Phước) sớm hơn kế hoạch và ghi nhận hơn 1.000 tỷ đồng doanh số. Trong cơ cấu doanh số bán hàng, dự án Waterpoint Southgate tiếp tục giữ vai trò chủ lực với đóng góp 41% tổng doanh số ký bán năm 2025, tương đương hơn 4.800 tỷ đồng.

2. Doanh thu và lợi nhuận suy giảm so với mức nền cao của năm 2024

Mặc dù doanh số bán hàng tăng mạnh, doanh thu thuần năm 2025 chỉ đạt 5.645 tỷ đồng (-22%yoy) và lợi nhuận sau thuế đạt 946 tỷ đồng (-32%yoy), với kết quả này LNST của cổ động công ty mẹ vừa đạt KH năm 2025 là 701 tỷ đồng.

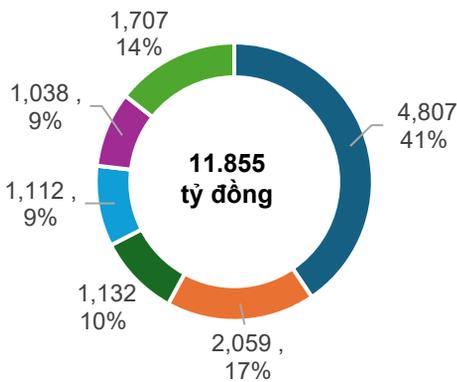
Trong Q4/2025, công ty ghi nhận khoản lợi nhuận ròng ~130 tỷ đồng từ giao dịch chuyển nhượng 15% tỷ lệ sở hữu tại công ty DNWF, qua đó giảm tỷ lệ sở hữu dự án Izumi City xuống dưới 50% và chuyển thành công ty liên kết với NLG.

3. Hàng tồn kho giảm mạnh chủ yếu do không còn ghi nhận dự án Izumi City

Tổng giá trị tồn kho của NLG giảm mạnh từ hơn 18 nghìn tỷ cuối năm 2024 xuống còn 8.742 tỷ cuối năm 2025. Tuy nhiên nguyên nhân chính là do dự án Izumi City có giá trị hơn 8.600 tỷ đồng không còn được hợp nhất vào hàng giá trị hàng tồn kho của công ty sau khi NLG giảm tỷ lệ sở hữu tại DNWF.

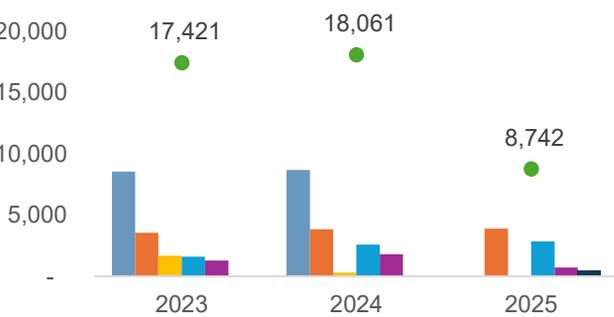
Dự án Waterpoint Southgate vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu hàng tồn kho của NLG với hơn 6.700 tỷ đồng, tương đương ~77% tổng giá trị hàng tồn kho tại thời điểm 31/12/2025

Doanh số ký bán theo dự án năm 2025



■ Waterpoint Southgate ■ Izumi City
■ Nam Long II Central Lake ■ Mizuki Park
■ Elyse Island ■ Các dự án khác

Hàng tồn kho



■ Izumi ■ Waterpoint GD1
■ Akari ■ Waterpoint GD2
■ Nam Long II Cần Thơ ■ Ehome PG Hải Phòng
● Tổng giá trị hàng tồn kho

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

4. Triển vọng KQKD năm 2026 tích cực

- Cuối năm 2025, giá trị doanh số bán hàng chưa ghi nhận của NLG đạt khoảng 10,9 nghìn tỷ đồng. Đây là nguồn doanh thu tiềm năng cho giai đoạn 2026-2027.
- Trong năm 2026, công ty dự kiến tiếp tục mở bán các giai đoạn tiếp theo tại Elyse Island, Mizuki Park, Izumi City và Waterpoint Southgate. Ngoài ra, NLG có kế hoạch mở rộng quỹ đất sang các thị trường mới tại phía Bắc là Hải Phòng và Hạ Long với dòng sản phẩm Ehome, là phân khúc nhà ở trung cấp vừa túi tiền phù hợp với tình hình thị trường BĐS và chiến lược trung dài hạn của công ty. Theo kế hoạch của công ty, giai đoạn 1 của dự án VSIP Hải Phòng dự kiến sẽ được mở bán trong Q1/2026.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Q4/2025 VÀ NĂM 2025

	Q4-2025	Q4-2024	Q3-2025	YoY	QoQ	2025	2024	YoY	% KH 2025	% 2025F
Doanh số ký bán	6,285	1,974	1,670	218%	276%	11,855	5,204	128%	81%	155%
Doanh thu thuần	1,704	6,369	1,877	-73%	-9%	5,645	7,196	-22%	83%	114%
Giá vốn bán hàng	(919)	(3,644)	(1,050)			(3,288)	(4,139)	-21%		
Lợi nhuận gộp	785	2,724	827	-71%	-5%	2,357	3,057	-23%		
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(439)	(901)	(409)			(1,292)	(1,394)	-7%		
Lợi nhuận thuần HĐKD	346	1,823	418	-81%	-17%	1,065	1,664	-36%		
Thu nhập tại chính, net	42	16	5	171%	687%	76	100	-24%		
Thu nhập từ công ty LDLK	171	(114)	(107)			8	5	48%		
Thu nhập trước thuế	567	1,744	330	-67%	72%	1,188	1,825	-35%		
Lợi nhuận sau thuế	505	1,343	234	-62%	116%	946	1,387	-32%	118%	102%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	348	513	146	-32%	138%	701	518	35%	100%	95%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q4-2025	Q4-2024	Q3-2025	YoY	QoQ	2025	2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	46.1%	42.8%	44.1%	8 đcp	5 đcp	41.8%	42.5%	-2 đcp
Biên lợi nhuận từ HĐKD	20.3%	28.6%	22.3%	-29 đcp		18.9%	23.1%	-18 đcp
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	20.4%	8.1%	7.8%	153 đcp		12.4%	7.2%	73 đcp
Tồn kho/Tổng tài sản	32.7%	60.7%	64.5%	-46 đcp	-49 đcp	68.1%	60.7%	12 đcp
Nợ ròng/VCSH	-8.7%	22.7%	33.5%	-138 đcp	-126 đcp	38.2%	26.4%	45 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.