

Báo cáo cập nhật KQKD 2Q2026 và 1H2026

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

Ngày 06 tháng 8 năm 2026



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

DOANH THU BÁN BẤT ĐỘNG SẢN CHẠM ĐÁY TRONG KHI DOANH SỐ BÁN TIẾP TỤC LÀ ĐIỂM SÁNG

Q2/2026 là quý “vùng trũng” về doanh thu bàn giao nhưng ghi nhận chất lượng lợi nhuận cải thiện rõ rệt: biên lợi nhuận gộp đạt 57,0% – mức cao nhất kể từ 2024. Doanh số ký bán tiếp tục là điểm sáng với 3.027 tỷ đồng trong quý và 5.100 tỷ đồng lũy kế 1H2026 (+55% YoY), dẫn dắt bởi Sol Garden – dự án đầu tiên của NLG tại thị trường phía Bắc.

KẾT QUẢ QUÝ 2/2026

Doanh thu thuần

415 tỷ đ

-46% YoY / -68% QoQ

Biên lợi nhuận gộp

57,0%

+14,1 điểm % YoY

LNST cổ đông mẹ

55 tỷ đ

-44% YoY

LŨY KẾ 1H2026

Doanh thu thuần

1.695 tỷ đ

-18% YoY

LNST cổ đông mẹ

123 tỷ đ

-41% YoY

Doanh số ký bán

5.100 tỷ đ

+55% YoY

HOÀN THÀNH KẾ HOẠCH NĂM 2026

Doanh số ký bán		22%
Doanh thu thuần		22%
LNST cổ đông mẹ		17%

ĐỊNH GIÁ & KHUYẾN NGHỊ

Mã cổ phiếu	NLG
Giá hiện tại (06/08/2026)	21.750
Giá mục tiêu (VND/cp)	40.400
Tiềm năng tăng giá	+85,7%

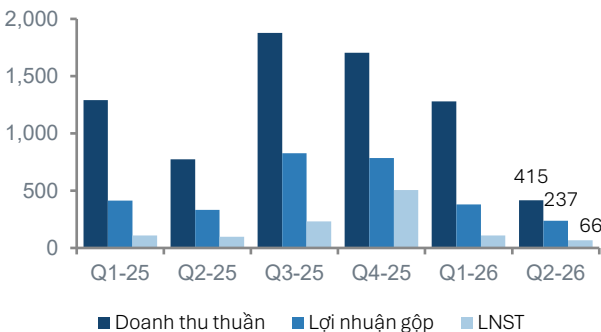
KHUYẾN NGHỊ: MUA

TRIỂN VỌNG 2H2026

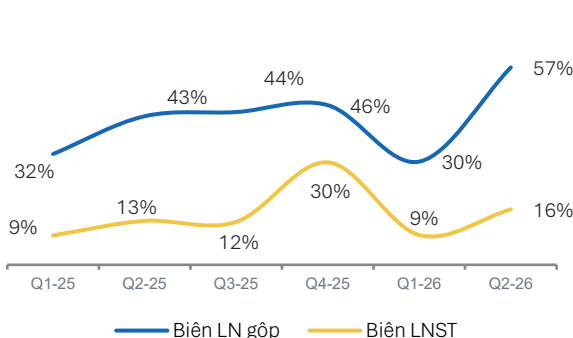
Bàn giao 2H2026: Southgate, Cần Thơ, An Zen Residences

Người mua trả tiền trước 2.937 tỷ đồng (+13,5% so với đầu năm)

Doanh thu và lợi nhuận theo quý (tỷ đồng)



Biên lợi nhuận theo quý (%)

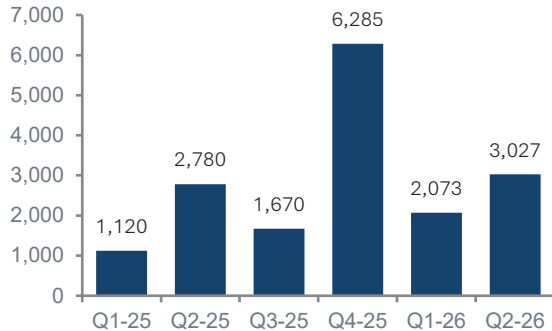


1. Doanh thu Quý 2 rơi vào vùng trũng bàn giao, chất lượng lợi nhuận cải thiện

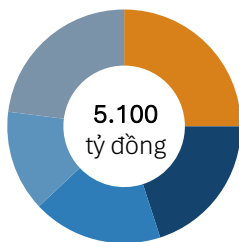
- Doanh thu thuần Q2/2026 đạt 415 tỷ đồng (-46% YoY, -68% QoQ) – mức thấp nhất trong 8 quý gần đây. Nguyên nhân chính là Q2 không còn khoản chuyển nhượng dự án như Q1 (490 tỷ đồng lô đất giáo dục IS1 tại Waterpoint GD2) và tiến độ bàn giao rơi vào vùng trũng khi các dự án lớn (Sol Garden, Izumi City) chưa đến kỳ ghi nhận doanh thu.
- Biên lợi nhuận gộp Q2/2026 bật lên 57,0% từ mức 29,8% trong Q1/2026 và 42,9% trong Q2/2025 – mức cao nhất kể từ 2024.
- Lũy kế 1H2026, doanh thu thuần đạt 1.695 tỷ đồng (-18% YoY), hoàn thành 22% kế hoạch năm. Biên lợi nhuận gộp hợp nhất 1H2026 ở mức 36,5%, gần như đi ngang so với 1H2025 (36,1%) do khoản chuyển nhượng dự án 489 tỷ đồng có giá vốn tới 97,6%.

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

Doanh số ký bán theo quý (tỷ đồng, bg dự án JV)

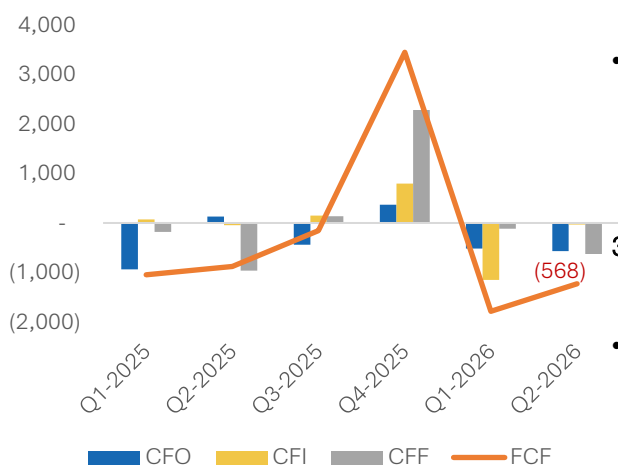


Doanh số ký bán 1H2026 theo dự án (tỷ đồng)



■ Sol Garden (25%)
 ■ Mizuki Park (20%)
 ■ Izumi City (18%)
 ■ Southgate (14%)
 ■ Dự án khác (23%)

Dòng tiền theo quý



3. Doanh số ký bán 1H2026 tăng 55% yoy – Sol Garden là điểm sáng

- Doanh số ký bán Q2/2026 đạt 3.027 tỷ đồng (+46% QoQ, +8,9% YoY), nâng lũy kế 1H2026 lên 5.100 tỷ đồng, tăng 55% so với cùng kỳ (3.300 tỷ đồng). Đây là nền doanh số 6 tháng cao nhất của NLG kể từ chu kỳ 2021–2022.
- Sol Garden (Hải Phòng) là động lực chính với 25% tổng doanh số 1H2026 (~1.275 tỷ đồng). Dự án thương mại đầu tiên tại thị trường phía Bắc đã hấp thụ tốt ngay từ đợt mở bán tháng 4/2026.
- Cơ cấu doanh số đa dạng với bốn dự án trọng điểm đóng góp 77% doanh số.
- Chi phí chờ phân bổ (phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới) tăng 64% so với đầu năm lên 481 tỷ đồng, trong khi người mua trả tiền trước tăng 13,5% lên 2.937 tỷ đồng – cả hai đều là chỉ báo sớm cho doanh thu bàn giao sẽ được ghi nhận trong các kỳ tới.
- Tuy nhiên, doanh số 1H2026 mới hoàn thành 22% kế hoạch năm 23.460 tỷ đồng. Chúng tôi cho rằng mục tiêu này khó khả thi và dự phóng doanh số cả năm 2026 ở mức 14.000 tỷ đồng (+18% YoY), tương đương 1H đã hoàn thành 43% dự phóng.
- LNST hợp nhất 1H2026 đạt 176 tỷ đồng (-15% YoY) nhưng LNST của cổ đông công ty mẹ chỉ đạt 123 tỷ đồng (-41% YoY) do sản phẩm bàn giao tập trung tại Southgate – công ty con NLG chỉ sở hữu 65%.

3. Dòng tiền tiếp tục âm nhưng mang tính thời điểm và có chủ đích

- Dòng tiền từ HĐKD tiếp tục âm (-568 tỷ) trong quý thứ 2 liên tiếp do NLG tiếp tục chi đầu tư phát triển dự án (~280 tỷ), đẩy mạnh thanh toán cho đối tác để triển khai thi công và chi trả hoa hồng cho đơn vị môi giới trước khi ghi nhận doanh thu. Trong khi đó, tiền và tương đương tiền mặc dù giảm nhẹ so với các quý trước nhưng vẫn giữ ở mức khá cao gần 6.200 tỷ.

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

4. Triển vọng 2H2026

- Để hoàn thành kế hoạch năm, NLG cần ghi nhận gần 6.000 tỷ đồng doanh thu và gần 600 tỷ đồng LNST-MI trong 2H2026, tương đương 3,5 lần và 4,9 lần mức thực hiện của 1H – Đây là mục tiêu mà chúng tôi đánh giá là tương đối khó khả thi trong bối cảnh tiến độ bàn giao 1H chậm hơn dự kiến.
- Chúng tôi dự phóng doanh thu thuần 2026 có thể đạt ~5.500 tỷ đồng trên cơ sở kỳ vọng NLG sẽ đẩy nhanh tiến độ bàn giao trong 6 tháng cuối năm tại các dự án Southgate, Cần Thơ, An Zen Residences và phần chia lợi nhuận từ Mizuki Park, Izumi City.

KẾT QUẢ KINH DOANH 2Q2026 và H2026

	Q2-2026	Q1-2026	Q2-2025	QoQ	YoY	1H 2026	1H 2025	YoY	2026F	%2026 F	KH 2026	% KH 2026
Doanh số ký bán	3,027	2,073	2,780	46%	8.9%	5,100	3,300	55%	14,000	43%	23,460	22%
Doanh thu thuần	415	1,279	773	-68%	-46%	1,695	2,064	-18%	5,517	30%	7,630	22%
Giá vốn bán hàng	(178)	(898)	(441)			(1,077)	(1,319)					
Lợi nhuận gộp	237	381	332	-38%	-29%	618	745	-17%	2,425			
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(195)	(188)	(206)			(383)	(444)					
Lợi nhuận thuần HĐKD	42	193	125	-78%	-67%	235	300	-22%	1,127			
Thu nhập từ công ty liên doanh liên kết	24	7	20			31	28					
Thu nhập trước thuế	94	177	149	-47%	-37%	271	291	-7%	1,301			
Lợi nhuận sau thuế	66	110	98	-40%	-32%	176	207	-15%	1,041	19%		
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	55	68	99	-19%	-44%	123	208	-41%	676	18%	720	17%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q2-2026	Q1-2026	Q2-2025	QoQ	YoY	1H 2026	1H 2025	YoY
Biên lợi nhuận gộp	57.0%	29.8%	42.9%	92 đcp	33 đcp	36.5%	36.1%	1 đcp
Biên lợi nhuận từ HĐKD	10.1%	15.1%	16.2%	-33 đcp	-38 đcp	13.8%	14.5%	-5 đcp
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	13.3%	5.3%	12.9%	149 đcp	3 đcp	7.3%	10.1%	-28 đcp
Tồn kho/Tổng tài sản	33.8%	32.4%	63.5%	4 đcp	-47 đcp	33.8%	63.5%	-47 đcp
Nợ ròng/VCSH	9.8%	3.1%	23.5%	219 đcp	-58 đcp	9.8%	23.5%	-58 đcp

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,
Lotte Center Hà Nội, số
54 Liễu Giai, phường
Giảng Võ, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Chi nhánh Hà Nội

Tầng trệt tòa Somerset
Grand Hanoi & Phòng
505, tầng 5 Tòa Tháp Hà
Nội, số 49 Hai Bà Trưng,
phường Cửa Nam, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Sài Gòn, TP HCM

Hotline: 0283.838.5917

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.

