

NLG - Doanh số bán BĐS và lợi nhuận quý 2 thấp hơn dự kiến; dự báo đang được xem xét - Báo cáo KQKD

Doanh Nghiệp • 30/07/2026

- Trong quý 2/2026, CTCP Đầu tư Nam Long (NLG) ghi nhận doanh thu BĐS cốt lõi (bao gồm các dự án liên doanh Mizuki Park và Izumi City) đạt 417 tỷ đồng (-47% QoQ; -47% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 55 tỷ đồng (-19% QoQ; -44% YoY), chủ yếu do hoạt động bàn giao BĐS thấp hơn.
- Trong nửa đầu năm 2026 (6T 2026), doanh thu BĐS cốt lõi đạt 1,2 nghìn tỷ đồng (-41% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 123 tỷ đồng (-41% YoY), với các dự án bàn giao chính bao gồm Southgate và Cần Thơ.
- Doanh số bán BĐS 6T 2026 của NLG tăng 52% YoY đạt 5,1 nghìn tỷ đồng, được hỗ trợ bởi Sol Garden (chiếm 25% tổng doanh số), Mizuki Park (20%), Izumi City (18%) và Southgate (14%).
- Với việc LNST sau lợi ích CĐTS và doanh số bán BĐS 6T 2026 chỉ hoàn thành lần lượt 17% và 35% dự báo cả năm tương ứng, chúng tôi nhận thấy rủi ro điều chỉnh giảm đối với dự báo LNST sau lợi ích CĐTS năm 2026 (710 tỷ đồng; +1% YoY) và dự báo doanh số bán BĐS năm 2026 (14,4 nghìn tỷ đồng; +21% YoY) của chúng tôi, dù cần thêm đánh giá chi tiết.
- Tại thời điểm cuối quý 2/2026, NLG tiếp tục duy trì vị thế tiền mặt ròng, với tỷ lệ nợ vay ròng/VCSH ở mức -6,5%, so với mức -11,8% tại thời điểm cuối quý 1/2026 và -17,8% tại thời điểm cuối năm 2025.
- Thay đổi vị trí Tổng Giám đốc: Ngày 28/07, NLG thông báo ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh sẽ từ nhiệm vị trí Tổng Giám đốc, còn bà Nguyễn Thanh Hương, Giám đốc Đầu tư hiện tại, được bổ nhiệm làm Quyền Tổng Giám đốc. Chúng tôi kỳ vọng sự thay đổi nhân sự cấp cao này sẽ không ảnh hưởng đến chiến lược của công ty trong trung hạn.

Hình 1: Doanh số bán hàng của NLG

Tỷ đồng	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	FY 2025	6T 2025	6T 2026
Akari City	540	570	510	240	30	160	55	80	-	50	325	190	50
Southgate	280	670	160	350	220	1.980	930	1.680	360	350	4.810	2.190	720
Mizuki Park	250	220	50	130	20	120	80	890	620	400	1.110	140	1.030
Cần Thơ	100	50	130	830	230	370	440	615	100	450	1.655	600	540
Izumi City	-	-	-	130*	50*	160*	65*	1.790	610	310	2.060	210	910
An Zen Residences	-	-	-	-	-	-	100	760	20	20	860		40
Elyse Island	-	-	-	-	-	-	-	1.040	360	180	1.040		540
Sol Garden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.250	-		1.250
Tổng cộng	1.170	1.510	850	1.680	550	2.790	1.670	6.850	2.070	3.010	11.850 (2,3x YoY)	3.330 (+52% YoY)	5.080

Nguồn: NLG, tổng hợp Vietcap (Doanh số bán hàng được làm tròn đến hàng chục gần nhất).
 Lưu ý: (*) Bao gồm số lượng căn tại Izumi City giai đoạn 1.

Hình 2: KQKD quý 2 và 6T đầu năm 2026 của NLG

Tỷ đồng	Q2 2025	Q2 2026	YoY	6T 2025	6T 2026	YoY	Dự báo 2026	KQ 6T 2026/ dự báo 2026
Doanh thu thuần	773	415	-46%	2.064	1.695	-18%	5.417	31%
• Bán BĐS	696	287	-59%	1.906	1.511	-21%	5.074	30%
• Dịch vụ & cho thuê	77	129	67%	158	184	16%	343	54%
Lợi nhuận gộp	332	237	-29%	745	618	-17%	2.280	27%
• Bán BĐS	320	221	-31%	722	596	-17%	2.228	27%
• Dịch vụ & cho thuê	12	15	26%	22	21	-5%	52	41%
Chi phí bán hàng & quản lý (SG&A)	-206	-195	-6%	-444	-383	-14%	-1.126	34%
Lợi nhuận từ HĐKD	125	42	-67%	300	235	-22%	1.154	20%
Thu nhập tài chính	43	91	110%	92	159	73%	239	67%
Chi phí tài chính	-48	-69	42%	-148	-160	8%	-391	41%
Lợi nhuận từ CTLK	20	24	18%	28	31	9%	400	8%
Lãi/lỗ khác	8	7	-21%	19	7	-61%	30	25%
LNTT	149	94	-37%	291	271	-7%	1.431	19%

Thuế TNDN	-52	-28	-45%	-84	-96	14%	-206	46%
LNST	98	66	-32%	207	176	-15%	1.225	14%
Lợi ích CĐTS	2	-11	N.M.	0	-52	N.M.	-515	N.M.
LNST sau lợi ích CĐTS	99	55	-44%	208	123	-41%	710	17%
Biên LN gộp	42,9%	57,0%		36,1%	36,5%		42,1%	
• Bán BDS	45,9%	77,3%		37,9%	39,5%		43,9%	
• Dịch vụ & cho thuê	15,8%	12,0%		14,1%	11,6%		15,0%	
SG&A/doanh thu	26,7%	46,9%		21,5%	22,6%		20,8%	
Biên LN từ HĐKD	16,2%	10,1%		14,5%	13,8%		21,3%	
Biên LNST sau lợi ích CĐTS	12,9%	13,3%		10,1%	7,3%		13,1%	

Nguồn: NLG, dự báo của Vietcap (Cập nhật ngày 11/05/2026).