CẬP NHẬT KQKD – NLG

Ngày cập nhật: 07/08/2026

NLG CÔNG BỐ BCTC Q2/2026 và H1/2026: KQKD SỤT GIẢM, DOANH SỐ BÁN HÀNG TĂNG TRƯỞNG

Ngày 30/07/2026, NLG đã công bố BCTC Q2/2026 với một số nội dung chính như sau:

[1] Doanh thu thuần đạt **415 tỷ VND (-46,3oY);** lũy kế 6T/2026 đạt **1.694,5 tỷ VND (-17,9% YoY)**. Biên lợi nhuận gộp Q2/2026 tăng mạnh lên 57% (so với 42,9% cùng kỳ) nhờ hạch toán các sản phẩm bàn giao có biên lợi nhuận cao tại dự án Waterpoint. LNST công ty mẹ (NPAT-MI) Q2/2026 đạt **55,2 tỷ VND**; lũy kế 6T/2026 đạt **123,4 tỷ VND (-40,6% YoY).**

[2] Trong 6T/2026, NLG đã bàn giao 307 sản phẩm, ghi nhận 1.022 tỷ VND (chiếm 60% doanh thu hợp nhất), chủ yếu đến từ dự án Valora Southgate, Nam Long Cần Thơ (43ha) và EhomeS Cần Thơ. Ngoài ra, NLG ghi nhận 489 tỷ VND từ chuyển nhượng dự án, 151 tỷ đồng từ dịch vụ và gần 180 tỷ đồng từ các liên doanh Mizuki, Izumi.

[3] Hàng tồn kho tích lũy cao, sẵn sàng phục hồi H2/2026:

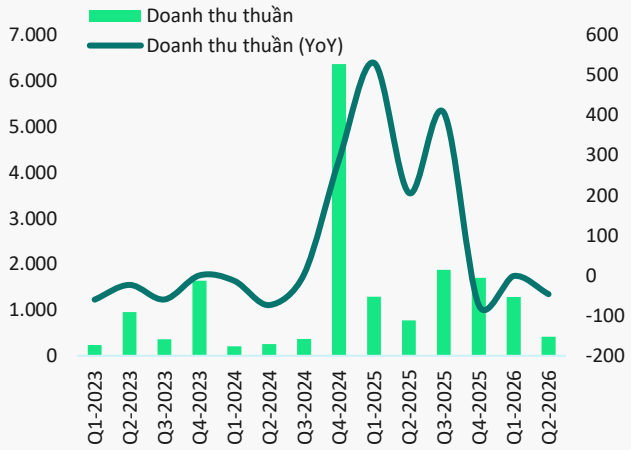
- Người mua trả tiền trước đạt 2.936,7 tỷ VND (+13,5% so với đầu năm) – đây là yếu tố tạo cơ sở cho doanh thu tương lai khi đủ điều kiện bàn giao trong nửa cuối năm.
- Hàng tồn kho duy trì ở mức 8.599,3 tỷ VND, tập trung lớn nhất tại các dự án trọng điểm như Waterpoint Giai đoạn 1 & 2 (6.207,8 tỷ VND) và Cần Thơ (827,7 tỷ VND).

[4] Nền tảng tài chính an toàn hàng đầu ngành: Tổng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng đạt trên 6.200 tỷ VND (khoảng 24,3% tổng tài sản). Tỷ lệ Nợ vay/Vốn chủ sở hữu duy trì ở mức rất thấp 35,7%, giúp công ty hoàn toàn chủ động trước rủi ro chi phí vốn.

[5] Thay đổi nhân sự cấp cao: ngày 28.7, NLG thông báo bà Nguyễn Thanh Hương (Giám đốc Đầu tư) được bổ nhiệm làm Quyền Tổng Giám đốc. Sự thay đổi này được đánh giá ít khả năng tác động đến chiến lược trung hạn của công ty.

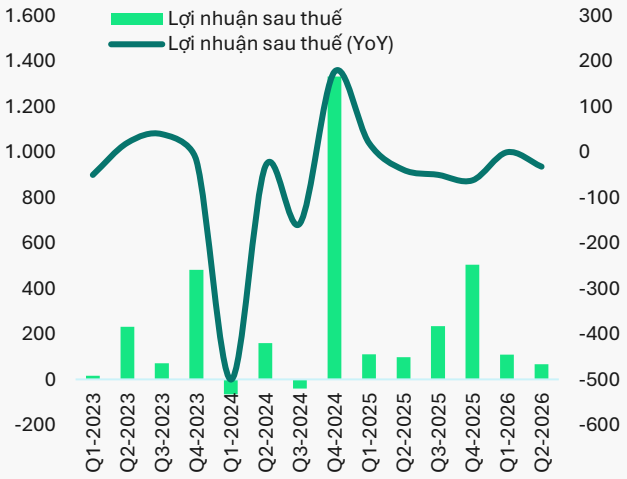
Hình 1. Doanh thu thuần và tăng trưởng doanh thu thuần

Đơn vị: tỷ VND, % | Nguồn: NLG, Kafi Research



Hình 2. LNST và tăng trưởng LNST

Đơn vị: tỷ VND, % | Nguồn: NLG, Kafi Research



Bảng tóm tắt kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị: tỷ VND | Nguồn: NLG, Kafi Research

Chỉ tiêu	Q2.2025	Q2.2026	%YoY	H1/2025	H1/2026	%YoY
Doanh thu thuần	**772,6**	**415,1**	**-46,3%**	**2.063,7**	**1.694,5**	**-17,9%**
Lợi nhuận gộp	331,8	236,8	-28.6%	744.6	617,7	-17.0%
Biên lợi nhuận gộp	*42,9%*	*57%*	*+14,1 điểm*	*36.1%*	*36.5%*	*+0,4 điểm*
Chi phí bán hàng	121,1	11,3	-90.7%	220.4	113.5	-48.5%
Lợi nhuận trước thuế	**149,1**	**9,5**	**-36.6%**	**291.4**	**271.4**	**-6.9%**
Chi phí thuế TNDN	(51,5)	(28,2)	-45.3%	(84.0)	(95.7)	+13.8%
Lợi nhuận sau thuế (NPAT)	**97,5**	**66.3**	**-32.1%**	**207.4**	**175.8**	**-15.2%**
LNST Công ty mẹ (NPAT-MI)	**99,3**	**55.2**	**-44.4%**	**207.7**	**123.4**	**-40.6%**
EPS (nghìn đồng/cổ phiếu)	**238**	**0,102**	-57.1%	**0,499**	**0,237**	-52.5%

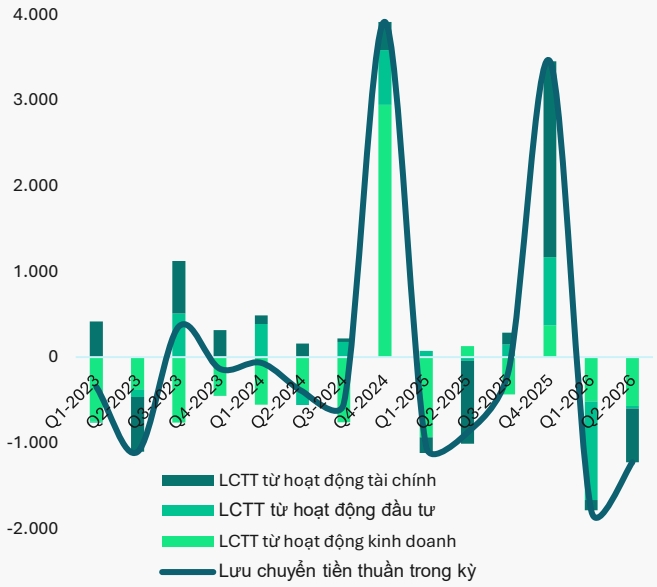
CẬP NHẬT BĐS DỞ DANG Q2/2026 CỦA NLG

	Q4/2024	Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025	Q4/2025	Q1/2026	Q2/2026
Izumi	8.685	8.508	8.677	8.711	-	-	-
Wateroint Giai đoạn 1	3.833	3.924	3.987	3.586	3.889	3.819	3.823
Wateroint Giai đoạn 2	2.595	2.693	2.868	3.432	2.860	2.342	2.385
Cần Thơ	1.806	1.516	1.292	989	720	799	828
An Zen Residences	-	-	-	-	430	461	554
Phú Hữu	221	209	212	203	227	218	221
Phước Long B - Mở rộng	124	124	119	122	132	132	134
Tân Thuận Đông (Ehome 5)	73	75	77	78	83	84	86
Nguyên Sơn	227	230	218	226	78	60	59
VSIP Hài Phòng	70	70	70	70	52	52	-
Hoàng Nam (Akari)	304	104	11	11	38	50	52
Long An 36ha	19	24	23	26	36	36	36
Bình Dương (Ehome 4)	13	13	13	13	13	13	13
Phú Đức	3	3	3	3	3	3	3
Khác	26	59	37	34	35	20	31

Đánh giá BĐS dở dang của NLG tính đến Q2/2026:

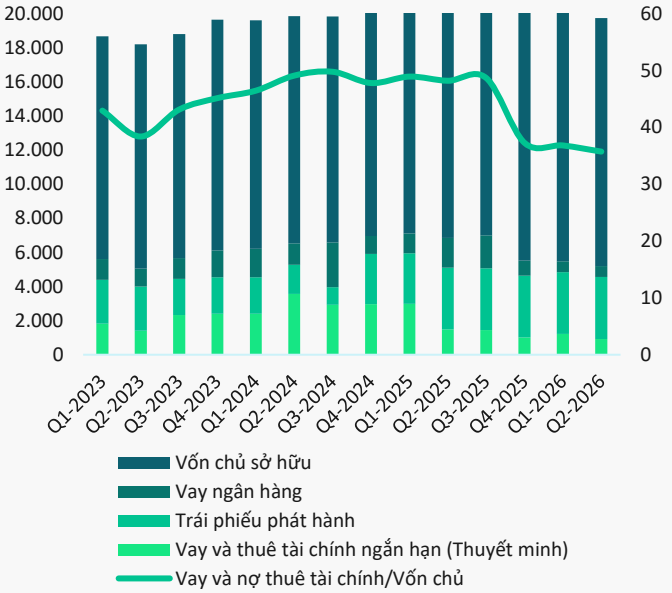
Danh mục BĐS dở dang của NLG vẫn tập trung chủ yếu tại **Waterpoint** (khoảng 6.200 tỷ VND), tiếp tục là nguồn cung trọng điểm trong trung hạn. **VSIP Hải Phòng** không còn ghi nhận giá trị dở dang sau khi hoàn tất bàn giao, trong khi **An Zen Residences** nổi lên là dự án pipeline mới với giá trị dở dang đạt **554 tỷ VND** tại Q2/2026. Diễn biến này cho thấy NLG đang từng bước chuyển dịch danh mục đầu tư từ các dự án đã bước vào giai đoạn bàn giao sang các dự án kế tiếp nhằm duy trì nguồn cung trong các năm tới.

Hình 3: Lưu chuyển tiền tệ của NLG [tỷ VND]



Nguồn: *NLG, Kafi Research*

Hình 4: Đòn bẩy tài chính của NLG [tỷ VND]



Nguồn: *NLG, Kafi Research*

- Trong 6T/2026, lưu chuyển tiền thuần của NLG âm 3,013.5 tỷ VND, gồm dòng tiền kinh doanh âm 1,087.4 tỷ VND, dòng tiền đầu tư âm 1.181,8 tỷ đồng và dòng tiền tài chính âm 744.3 tỷ đồng. Diễn biến này chủ yếu phản ánh việc doanh nghiệp tiếp tục đầu tư vào các dự án, gia tăng vốn lưu động và thực hiện các nghĩa vụ tài chính trong kỳ.
- Người mua trả tiền trước đạt **2.936,7 tỷ VND (+13.5% YTD)** cùng **backlog chưa ghi nhận doanh thu** tạo cơ sở để dòng tiền kinh doanh cải thiện khi các dự án bước vào giai đoạn bàn giao trong H2/2026.
- NLG tiếp tục duy trì cấu trúc vốn thận trọng với tổng nợ vay hơn **5,000 tỷ VND**, trong khi VCSH tăng lên gần **15,000 tỷ VND**, giúp từ 47% trong năm 2024 xuống còn 35.7% tại Q2/2026.
- NLG sở hữu hơn **6,200 tỷ VND** tiền mặt và tiền gửi, tương đương khoảng 24% tổng tài sản, tạo nguồn lực để triển khai các dự án trọng điểm mà không chịu áp lực gia tăng đòn bẩy.

TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ

Khuyến nghị

Khuyến nghị đầu tư của Trung tâm Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán KAFI ("KAFI") được xây dựng trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (1) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố, (2) tỷ suất cổ tức dự kiến

Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

KHẢ QUAN: Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên

TRUNG LẬP: Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -15% đến 15%.

KÉM KHẢ QUAN: Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -15%.

Trong một số trường hợp, khuyến nghị dựa trên tiềm năng tăng giá 1 năm có thể được điều chỉnh lại theo ý kiến của chuyên viên phân tích sau khi cân nhắc một số yếu tố thị trường có thể làm ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trong ngắn hạn và trung hạn.

Tuyên bố miễn trừ

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Trung tâm Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán KAFI ("KAFI"). Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố theo nhận thức tốt nhất của KAFI. KAFI không chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ hay tính cập nhật của những thông tin này. Một số đường dẫn báo cáo này có thể liên kết với những trang web khác do các bên thứ ba quản lý, không thuộc quyền kiểm soát của KAFI. KAFI không đưa ra phát biểu nào về tính chính xác hoặc về bất kỳ khía cạnh nào khác của những thông tin đăng tải trên các trang web đó.

Các quan điểm, khuyến nghị trong báo cáo này được KAFI đưa ra sau khi xem xét kỹ càng, cẩn thận và dựa trên nhận thức tốt nhất cũng như trên cơ sở nỗ lực đem lại một quan điểm mang tính chất tham khảo cho nhà đầu tư. Những quan điểm, khuyến nghị này có thể thay đổi mà KAFI không cần thông báo trước hay có trách nhiệm cập nhật liên tục các thay đổi này.

Không một thông tin cũng như khuyến nghị nào trong báo cáo này được trình bày nhằm mục đích mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào. Việc sử dụng bất kỳ nội dung, thông tin nào trong báo cáo này sẽ do các nhà đầu tư toàn quyền quyết định và tự chịu hoàn toàn trách nhiệm và rủi ro. Các nhà đầu tư cần hiểu rõ kết quả đầu tư có thể phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố khách quan và hoàn toàn nằm ngoài khả năng nhận biết, dự đoán hoặc kiểm soát của KAFI. Do vậy, các nhà đầu tư nên xem xét mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về vấn đề tài chính, thuế, pháp lý và các khía cạnh khác trước khi thực hiện giao dịch đối với bất kỳ chứng khoán nào của (các) công ty được đề cập trong báo cáo này.

KAFI không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào phát sinh từ hoặc liên quan đến các sai sót, bỏ sót hoặc hệ quả nào từ việc sử dụng các thông tin, áp dụng các khuyến nghị trong báo cáo này. Trong mọi trường hợp, KAFI cùng các đơn vị hợp danh hoặc pháp nhân hoặc thành viên, đại lý hoặc nhân viên của KAFI sẽ không chịu trách nhiệm đối với các nhà đầu tư hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào từ bất kỳ quyết định hoặc hành động nào được thực hiện dựa vào những thông tin, khuyến nghị trong báo cáo này hoặc bất kỳ thiệt hại mang tính hệ quả, cụ thể hoặc thiệt hại tương tự thậm chí trong trường hợp KAFI đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại đó.

Báo cáo này là sản phẩm thuộc quyền sở hữu của KAFI, không bên nào được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông (toàn bộ hoặc một phần) nội dung báo cáo mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của KAFI.