

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 1/2026

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

Ngày 07 tháng 5 năm 2026



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

Mã cổ phiếu	NLG
Giá hiện tại (07/05/2026)	27.000
Giá kỳ vọng (VND/cổ phiếu)	45.000

**KHUYẾN NGHỊ** **MUA**

## DOANH SỐ BỨT PHÁ, SOL GARDEN MỞ MÀN ẦN TƯỢNG TẠI HẢI PHÒNG

### 1. Doanh thu ổn định nhờ ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng dự án

- Doanh thu thuần Q1/2026 đạt 1.279 tỷ đồng, gần bằng mức cùng kỳ Q1/2025 (1.291 tỷ đồng, -0,9% YoY). Tuy nhiên, cơ cấu doanh thu có sự thay đổi đáng kể: doanh thu từ bàn giao sản phẩm nhà ở (đất nền, căn hộ, nhà phố và biệt thự) chỉ đạt 734 tỷ đồng (-39% YoY so với Q1/2025), trong khi 490 tỷ đồng đến từ chuyển nhượng lô đất giáo dục (IS1) tại Waterpoint Phase 2 cho Khai Sang Corporation. Nếu loại trừ khoản chuyển nhượng, doanh thu từ hoạt động kinh doanh thông thường chỉ đạt khoảng 789 tỷ đồng, thấp hơn đáng kể so với Q1/2025.

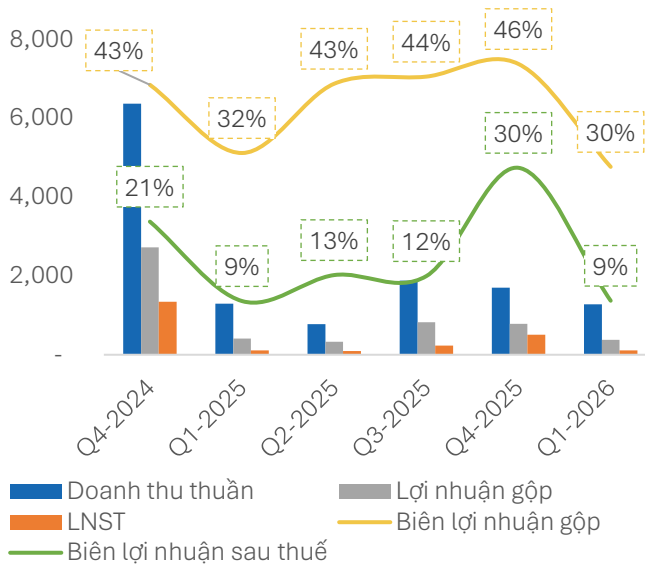
### 2. Biên lợi nhuận thu hẹp do cơ cấu dự án bàn giao

- Lợi nhuận gộp Q1/2026 đạt 381 tỷ đồng, giảm 7,7% so với cùng kỳ. Biên lợi nhuận gộp thu hẹp về mức 29,8%, thấp hơn Q1/2025 (32%) và thấp hơn đáng kể so với Q4/2025 (46,1%) do cơ cấu bàn giao trong Q1/2026 nghiêng về các sản phẩm biên thấp hơn như EhomeS Cần Thơ. Ngoài ra, khoản doanh thu chuyển nhượng dự án 490 tỷ đồng có chi phí vốn lên đến 98% kéo biên LN chung xuống.

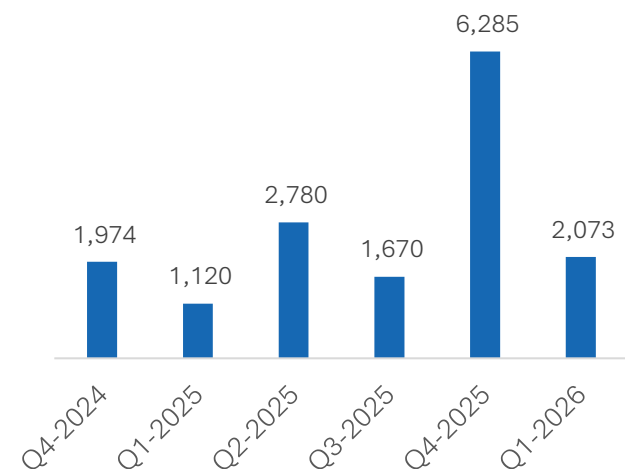
- LN từ HĐKD Q1/2026 đạt 193 tỷ đồng, tăng nhẹ 10% so với Q1/2025, nhờ chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp được kiểm soát tốt. Thu nhập tài chính tăng 41,9% YoY lên 68 tỷ đồng, chủ yếu nhờ số dư tiền mặt và tiền gửi ngân hàng cao hơn sau khi NLG huy động vốn thành công vào cuối năm 2025. Lợi nhuận trước thuế (PBT) đạt 177 tỷ đồng, tăng 24,3% YoY.

- NPAT-MI Q1/2026 đạt 68 tỷ đồng, giảm 37% so với Q1/2025 (108 tỷ đồng). Chênh lệch lớn giữa NPAT (110 tỷ) và NPAT-MI (68 tỷ) do tỷ lệ lợi ích của cổ đông thiểu số trong các dự án liên doanh như Mizuki Park và các dự án JV khác đang ở mức đáng kể. Tính lũy kế cả quý, NPAT-MI mới chỉ hoàn thành 9,4% kế hoạch năm 2026 (720 tỷ đồng).

Doanh thu và Lợi nhuận theo quý

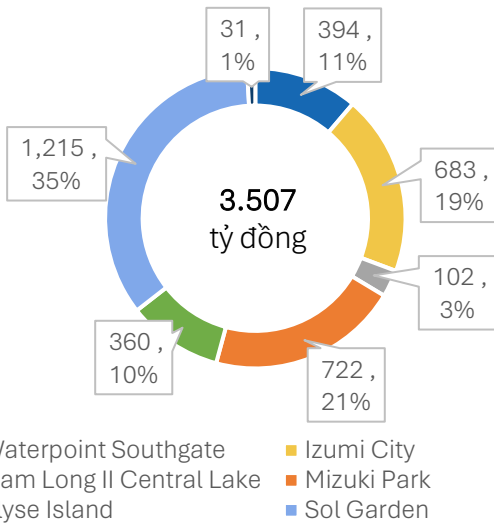


Doanh số bán hàng (bao gồm dự án JV)



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

Doanh số ký bán theo dự án từ 1/1/2026 đến 20/4/2026 (tỷ đ, %)



### 3. Doanh số bán phục hồi tích cực

- Q1/2026, NLG ghi nhận doanh số ký bán đạt 2.073 tỷ đồng, tăng 85% so với Q1/2025. Đây là Q1 có doanh số cao nhất trong vòng 3 năm trở lại đây của NLG.
- 4 dự án lớn đóng góp gần như toàn bộ doanh số quý là Mizuki Park, Izumi City, Waterpoint Southgate và Elyse Island.
- Sang tháng 4/2026, NLG bổ sung thêm khoảng 1.434 tỷ đồng doanh số mới chỉ trong 20 ngày — phần lớn đến từ Sol Garden (Hải Phòng) với 1.215 tỷ đồng. Đây là dự án vừa chính thức mở bán và là dự án thương mại đầu tiên tại thị trường phía Bắc của NLG. Đến 20/4/2026, tổng doanh số lũy kế của NLG đạt hơn 3.500 tỷ, tăng 69% so với cùng kỳ năm ngoái.

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1/2026

	2025	YoY	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	QoQ	YoY KH 2026	% KH 2025	%2025F	
<b>Doanh số ký bán</b>	<b>11,855</b>	<b>33%</b>	<b>2,073</b>	<b>6,285</b>	<b>1,120</b>	<b>-67%</b>	<b>85%</b>	<b>23,460</b>	9%	25%
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>5,645</b>	<b>126%</b>	<b>1,279</b>	<b>1,704</b>	<b>1,291</b>	<b>-25%</b>	<b>-1%</b>	<b>7,630</b>	17%	20%
Doanh thu từ bán BĐS	5,395	141%	734	1,628	1,210	-55%	-39%			12%
Giá vốn bán hàng	(3,288)		(898)	(919)	(878)					
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>2,357</b>	<b>96%</b>	<b>381</b>	<b>785</b>	<b>413</b>	<b>-51%</b>	<b>-8%</b>			
Chi phí bán hàng & QLDN	(1,292)		(188)	(439)	(238)					
<b>Lợi nhuận thuần HĐKD</b>	<b>1,065</b>	<b>186%</b>	<b>193</b>	<b>346</b>	<b>175</b>	<b>-44%</b>	<b>10%</b>			
Thu nhập từ công ty LDLC	76		7	42	8					
Thu nhập tài chính, net	8		(23)	171	(51)					
<b>Thu nhập trước thuế</b>	<b>1,188</b>	<b>88%</b>	<b>177</b>	<b>567</b>	<b>142</b>	<b>-69%</b>	<b>24%</b>			15%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>946</b>	<b>73%</b>	<b>110</b>	<b>505</b>	<b>110</b>	<b>-78%</b>	<b>0%</b>			12%
<b>Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ</b>	<b>701</b>	<b>7%</b>	<b>68</b>	<b>348</b>	<b>108</b>	<b>-80%</b>	<b>-37%</b>	<b>720</b>	9%	9%

## CHỈ SỐ CHÍNH

	2025	YoY	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	QoQ	YoY
Biên lợi nhuận gộp	41.8%	-13 đcb	29.8%	46.1%	32.0%	-35 đcb	-7 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	18.9%	26 đcb	15.1%	20.3%	13.5%	-26 đcb	11 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	12.4%	-53 đcb	5.3%	20.4%	8.4%	-74 đcb	-36 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	32.7%	-2 đcb	32.4%	32.7%	61.0%	-1 đcb	-47 đcb
Nợ ròng/VCSH	-8.7%		3.1%	-8.7%	18.6%		-83 đcb

### 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.

