

Báo cáo cập nhật KQKD 3Q2026 và 9T2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU (HOSE: HDC)

Ngày 28 tháng 10 năm 2026



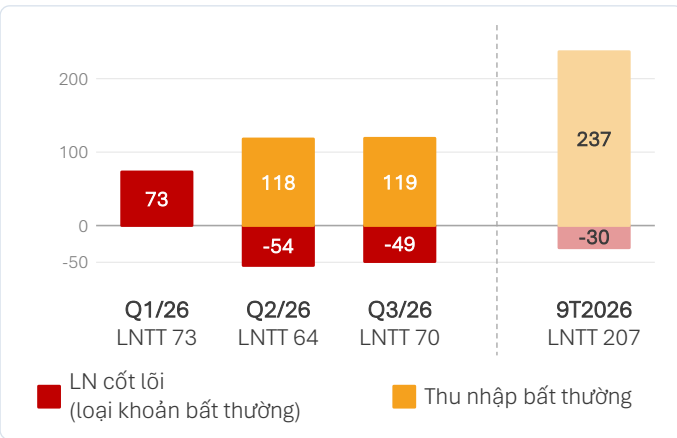
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU (HOSE: HDC)

QUÝ THỨ BA LIÊN TIẾP LỢI NHUẬN ĐẾN TỪ KHOẢN BẤT THƯỜNG; HOẠT ĐỘNG CỐT LỖI VẪN LỖ

HDC	Giá hiện tại (28/10/2026)	Giá mục tiêu	Tiềm năng tăng giá
KHUYẾN NGHỊ MUA	11.500	19.700	+71%

DTT Q3/2026 116 tỷ +14% YoY · +23% QoQ	Mảng BDS Q3/2026 Lỗ gộp 0,7 tỷ DT 11,6 tỷ · 10% DTT	Tiền mặt 30/09 21 tỷ Đầu năm: 499 tỷ	LNST 9T2026 165 tỷ -73% YoY · 34% KH năm	CFO 9T2026 -534 tỷ Âm 7 quý liên tiếp	Nợ vay 30/09 2.087 tỷ Nợ ròng/VCSH 51,9%
--	---	--	--	---	--

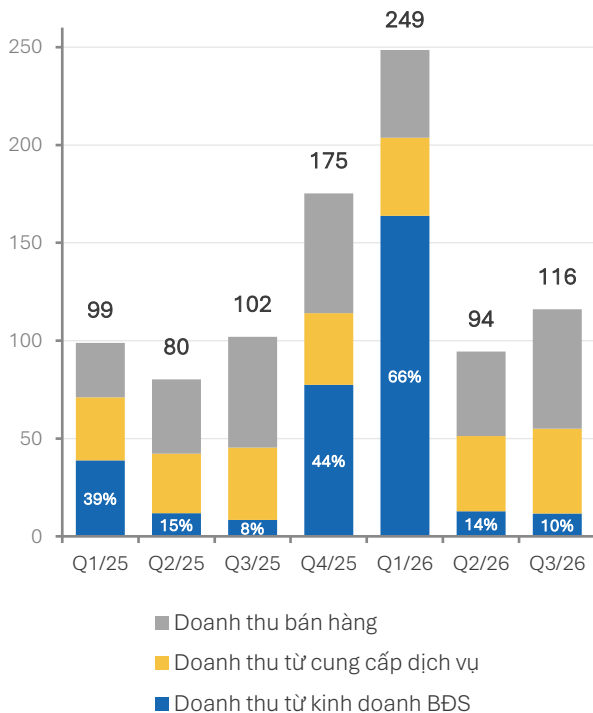
LNTT 2026: LN cốt lõi âm, bù đắp bằng thu nhập bất thường (tỷ)



Tóm tắt điểm nhấn

- Lợi nhuận chưa đến từ mảng BDS**
Doanh thu BĐS Q3 chỉ đạt 12 tỷ đồng và lỗ gộp 0,7 tỷ; 90% doanh thu đến từ kinh doanh VLXD và dịch vụ, trong khi lãi vay ở mức cao 43 tỷ/quý.
- Áp lực thanh khoản ở mức cao**
Tiền mặt còn 21 tỷ đồng, CFO âm 7 quý liên tiếp. Công ty phải vay cá nhân với lãi 12%/năm; khoản hoàn SDD 149 tỷ bị cản trở, không thu về tiền.
- Thương vụ Seavillage là động lực chính cho Q4/2026**
Thương vụ có giá trị 1.050 tỷ đồng nếu hoàn tất sẽ giải tỏa áp lực nợ. Tuy nhiên đến hiện tại bên mua và lịch thanh toán chưa công bố.

Cơ cấu doanh thu theo quý (tỷ đồng)

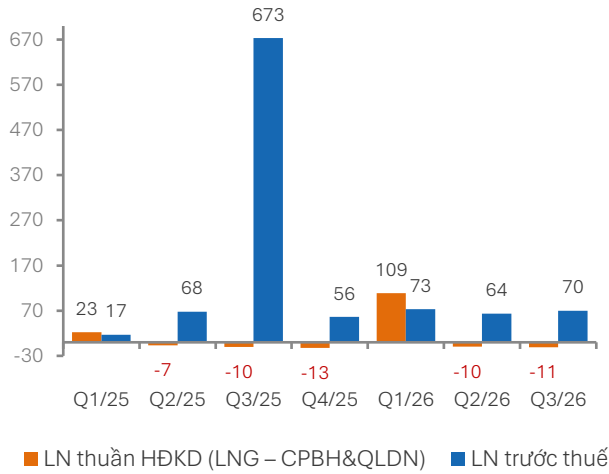


1. Doanh thu tăng qoq nhưng không đến từ kinh doanh bất động sản: mảng cốt lõi chỉ đóng góp 10% và lần đầu lỗ gộp

- Doanh thu thuần Q3 đạt **116 tỷ đồng (+14% YoY, +23% QoQ)**, nhưng 90% đến từ bán VLXD, bê tông (61 tỷ) và dịch vụ (43 tỷ). Doanh thu thuần từ kinh doanh BĐS chỉ còn 11,6 tỷ đồng và **lỗ gộp 0,7 tỷ đồng**.
- Mức tăng **+63%** của doanh thu 9T chủ yếu mang tính kỹ thuật vì 166 tỷ đồng chuyển nhượng Thống Nhất cho HUB chiếm 36% doanh thu; loại trừ khoản này, doanh thu chỉ tăng khoảng 4%. Người mua trả trước BĐS chỉ tăng 6 tỷ trong quý cho thấy chưa có đợt mở bán nào thu được tiền đáng kể; kế hoạch 1.959 tỷ đồng mới hoàn thành 23%.
- Điểm sáng duy nhất là mảng dịch vụ với biên gộp **27%** (Q3/2025: 15%) nhờ mùa cao điểm du lịch tại Fusion Suites, đủ để công ty không lỗ gộp nhưng không đủ quy mô để tạo ra lợi nhuận.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU (HOSE: HDC)

Lợi nhuận cốt lõi và LNTT theo quý (tỷ đồng)

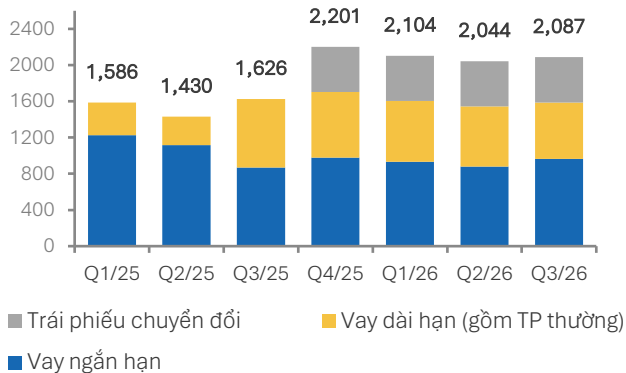


LNTT Q3/25 = 673 tỷ (thoái vốn Đại Dương)

2. Lợi nhuận gộp không đủ trả lãi vay; LNTT 70 tỷ chủ yếu từ hoàn nhập chi phí và tiền đền bù

- Biên lợi nhuận gộp **17,3%** đi ngang so với cùng kỳ; lợi nhuận gộp 20 tỷ đồng thấp hơn chi phí bán hàng và quản lý 31 tỷ, nên lợi nhuận thuần HĐKD **âm 10,7 tỷ đồng** – lỗ ở 5 trong 6 quý gần nhất. Lãi vay 43,4 tỷ đồng (+127% YoY) gấp 2,2 lần lợi nhuận gộp.
- Khoản **78 tỷ đồng** “**lãi bán cổ phần Đại Dương**” thực chất là hoàn nhập chi phí phải trả của dự án Đại Dương, tức là lợi nhuận kế toán không kèm dòng tiền. Cùng với 40,7 tỷ đồng đền bù đất và 12 tỷ cổ tức từ HUB, ba khoản này tạo ra toàn bộ LNTT trong kỳ 70 tỷ đồng.
- Lũy kế 9T, LNTT 207 tỷ đồng; trong khi đó thu nhập bất thường (hoàn SĐĐ 118 tỷ, hoàn nhập 78 tỷ, đền bù 41 tỷ) lên đến 237 tỷ đồng. Chất lượng lợi nhuận thấp.

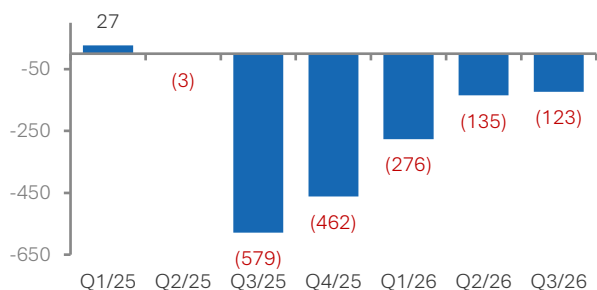
Nợ vay cuối quý (tỷ đồng)



3. Tiền mặt giảm chỉ còn 21 tỷ, vay ngắn hạn với chi phí vốn tăng

- Tiền và tương đương tiền chỉ còn **21 tỷ đồng** (-66 tỷ QoQ), tương đương nửa quý chi phí lãi vay. Vay ngắn hạn tăng 85 tỷ lên 963 tỷ đồng với nguồn vốn ngày càng đắt (vay cá nhân không TSBĐ 285 tỷ, vay Lương Gia lãi 12%/năm, vay ký quỹ tại CTCK); nợ ròng/VCSH tăng lên 51,9%.
- CFO Q3 **âm 123 tỷ đồng**, lũy kế 9T âm 534 tỷ, cho thấy dòng tiền lõi đang xấu hơn
- Khoản thuế nộp thừa 148,5 tỷ đồng (hoàn tiền SĐĐ The Light City ghi nhận ở Q2) không được hoàn bằng tiền mà được cấn trừ vào tiền SĐĐ giai đoạn 1 và không bổ sung thanh khoản.
- Tồn kho và chi phí dở dang đạt **3.884 tỷ đồng (67% tổng tài sản)**; tiền tiếp tục được rót vào dự án Ecotown Phú Mỹ, Phước Thắng, Ngọc Tước 2 và 46,7 tỷ đồng trả trước mua đất mới.

Dòng tiền kinh doanh theo quý (tỷ đồng)



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU (HOSE: HDC)

4. Sự kiện nổi bật Q3/2026 và Q4/2026

22/09	HĐQT thông qua nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ dự án Hodeco Seavillage (2,58 ha, Rạch Dừa) với giá dự kiến 1.050 tỷ đồng. Đến hiện tại bên mua và thời gian hoàn tất chưa được công bố.	02/10	Công ty được khấu trừ 149,3 tỷ đồng tiền SĐĐ giai đoạn 1 The Light City và 52,6 tỷ tại Tây 3/2; ngày 19/10 được chuyển mục đích 4.097 m ² đất The Light City, đẩy nhanh tiến độ bàn giao và mở bán đợt 3–4.
05/10	Góp thêm 220 tỷ đồng vào Hodeco – Tây Ninh (vốn điều lệ tăng từ 20 lên 240 tỷ) để triển khai cụm công nghiệp, khu đô thị Tây Ninh	25/12	Chuyển đổi bắt buộc đợt 1 của trái phiếu chuyển đổi: 40% tương đương 20 triệu cổ phiếu mới ở giá 10.000đ; đợt 2 (30 triệu cổ phiếu) vào ngày 25/12/2027.

5. Triển vọng và định giá: kế hoạch năm chỉ hoàn thành được nếu hoàn tất chuyển nhượng Seavillage trong Quý 4

- Triển vọng Q4/2026:** để hoàn thành kế hoạch, công ty cần ghi nhận 1.500 tỷ đồng doanh thu và 328 tỷ LNST trong quý 4, chỉ khả thi nếu chuyển nhượng dự án Seavillage hoàn tất trong kỳ. Chúng tôi giữ dự phóng 2026F với doanh thu 735 tỷ và LNST 196 tỷ đồng (9T đã đạt 62% và 84%) từ doanh thu bàn giao The Light City giai đoạn 1, Ecotown Phú Mỹ và Ngọc Tước 2. Giao dịch chuyển nhượng Seavillage chưa được đưa vào dự phóng do bên mua và lịch thanh toán chưa công bố
- Định giá:** Chúng tôi điều chỉnh giá mục tiêu xuống **19.700 đồng/cp**, tiềm năng tăng giá 71% so với giá đóng cửa ngày 28/10/2026 (11.500 đồng/cp)

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 3Q2026 VÀ 9T2026 (tỷ đồng)

	Q3/26	Q3/25	Q2/26	YoY	QoQ	9T/26	9T/25	YoY	2026F	%F	KH 26	%KH
Doanh thu thuần	116	102	94	14%	23%	459	281	63%	735	62%	1.959	23%
Doanh thu kinh doanh BĐS	12	8	13	38%	-9%	188	59	218%	371	51%		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	43	37	38	17%	13%	122	100	22%	163	75%		
Doanh thu bán hàng	61	57	43	8%	41%	149	122	22%	200	75%		
Lợi nhuận gộp	20	17	17	17%	15%	171	64	166%	259	66%		
Chi phí bán hàng & QLDN	(31)	(28)	(27)			(83)	(59)		(125)			
LN thuần HĐKD (*)	(11)	(10)	(10)	N/A	N/A	89	5	N/A	134	66%		
Doanh thu tài chính	93	700	3	-87%		96	775	-88%				
Chi phí tài chính (lãi vay)	(43)	(20)	(44)			(127)	(53)					
Lãi/(lỗ) công ty liên kết	(9)	6	6			0	32					
Thu nhập khác (ròng)	40	(2)	109			149	(2)					
Lợi nhuận trước thuế	70	673	64	-90%	10%	207	757	-73%	251	82%	616	34%
Lợi nhuận sau thuế	63	539	43	-88%	46%	165	610	-73%	196	84%	493	33%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	63	538	43	-88%	45%	163	609	-73%	195	84%		
CHỈ SỐ CHÍNH (thay đổi: %)	Q3/26	Q3/25	Q2/26	YoY	QoQ	9T/26	9T/25	YoY				
Biên lợi nhuận gộp	17,3%	16,9%	18,5%	+0,5	-1,1	37,3%	22,9%	+14,4				
Biên LN thuần HĐKD	-9,2%	-10,2%	-10,1%	+1,0	+0,9	19,3%	1,9%	+17,4				
Nợ ròng/VCSH (ex TPCĐ)	51,9%	n/a	49,3%		+2,6	51,9%	n/a					

(*) LN thuần HĐKD = LNG – CPBH&QLDN; 2026F: dự phóng NHSV; KH 2026 theo NQ ĐHĐCĐ 24/04/2026

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.

