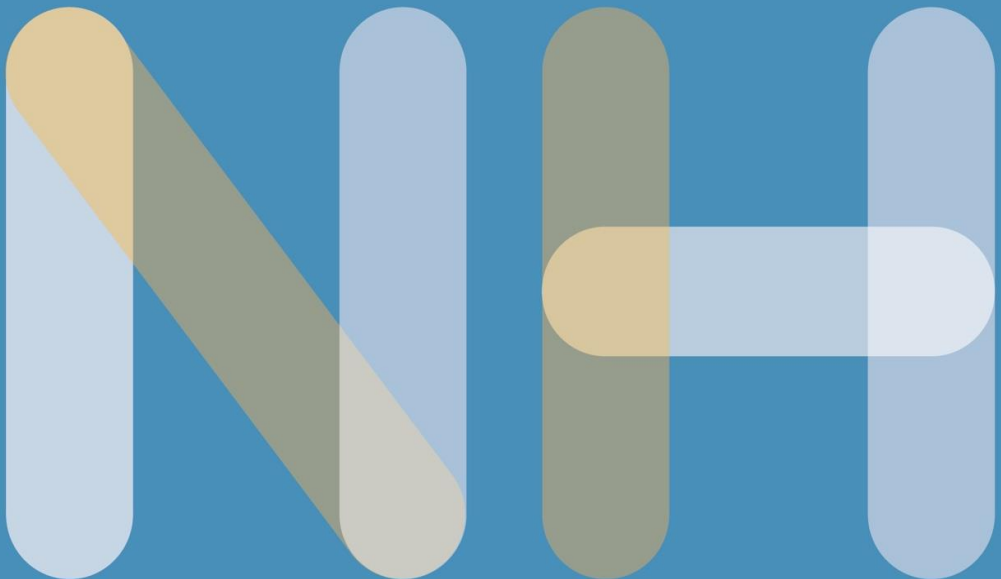


Báo cáo cập nhật KQKD Q4/2026 NĐTC

CTCP XÂY DỰNG CONTECCONS (HOSE: CTD)

09/10/2026



CTCP Xây dựng Coteccons (HOSE: CTD)

Triển vọng tăng trưởng tiếp tục được duy trì trong năm sau

Mã chứng khoán	CTD
Giá cao nhất 52 tuần (VND)	92,800
Giá thấp nhất 52 tuần (VND)	55,100
Vốn hóa (tỷ đồng)	6,552.84
KLGD trung bình 52 tuần (CP)	576,130
Số lượng cp đang lưu hành (Tr CP)	111.823
Beta	0.94
P/E	8.25
P/B	0.71
Giá hiện tại (VND/cp)	62,300
Giá kỳ vọng (VND/cp)	76,100
Upside	22.2%

Luận điểm đầu tư:

- Doanh thu thuần Q4/2026 NĐTC tăng tốt 27.1% YoY lên mức 10,471 tỷ đồng, được kéo bởi mảng xây dựng tăng tốt 26% YoY nhờ lượng backlog lớn, doanh thu cho thuê văn phòng tăng cao 117% YoY. Lãi sau thuế giảm 27.4% YoY xuống còn 146 tỷ đồng do tăng mạnh chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp. Biên lãi gộp duy trì mức tốt 4.5% bất chấp giá nguyên vật liệu ở mức cao. Biên lãi sau thuế giảm 1.05% YoY, tương đương giảm 46 đcb YoY.
- Tổng giá trị backlog lớn (70,000 tỷ đồng) là điều kiện quan trọng và là động lực tăng trưởng doanh thu chính trong giai đoạn tới.
- Năng lực xây dựng tốt và chiến lược repeat sales hiệu quả mở ra cơ hội ký kết thêm nhiều hợp đồng với các chủ đầu tư lớn.
- Liên danh BEHS – Covestcons đảm nhiệm vai trò chủ đầu tư dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ Thanh Phú, Long An dự kiến hỗ trợ gia tăng biên lãi gộp từ 2027 trở đi.

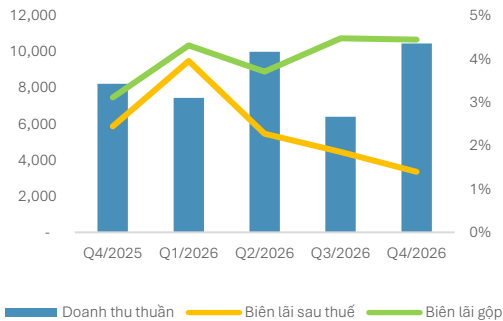
Rủi ro:

- Tình hình ngành bất động sản, vốn FDI và giải ngân đầu tư công
- Diễn biến giá nguyên vật liệu xây dựng
- Ảnh hưởng của siết tín dụng bất động sản lên doanh nghiệp

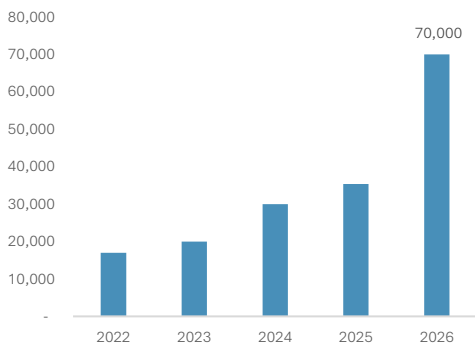
CTCP Xây dựng Coteccons (HOSE: CTD)

Triển vọng tăng trưởng tiếp tục được duy trì trong năm sau

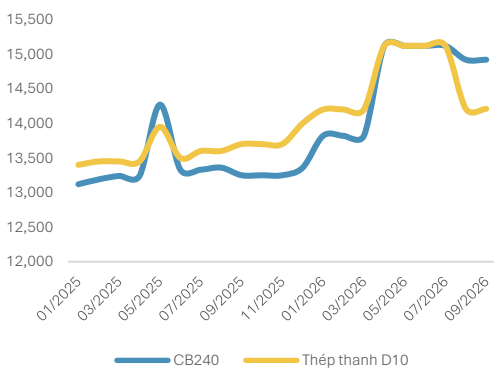
KQKD của CTD theo quý



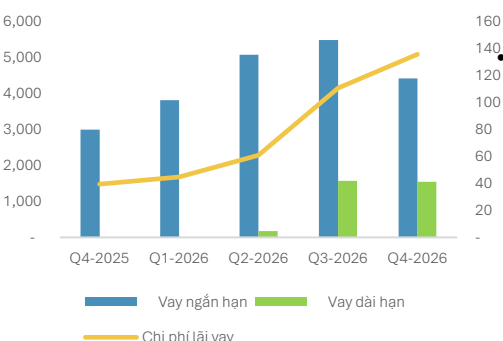
Giá trị backlogs lũy kế



Giá thép xây dựng



Nợ vay và chi phí lãi vay



- Doanh thu thuần Q4/2026 NĐTCT tăng tốt 27.1% YoY lên mức 10,471 tỷ đồng, được kéo bởi mảng xây dựng tăng tốt 26% YoY nhờ lượng backlog lớn, doanh thu cho thuê văn phòng tăng cao 117% YoY. Lợi nhuận gộp tiếp tục tăng cao 81.7% lên mức 466 tỷ đồng trong khi lãi sau thuế giảm 27.4% YoY xuống còn 146 tỷ đồng do tăng mạnh chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp. Biên lãi gộp duy trì mức tốt 4.5% bất chấp giá nguyên vật liệu ở mức cao do (1) các dự án CTD đảm nhận thường đòi hỏi kỹ thuật cao, có biên lợi nhuận tốt hơn (2) tệp khách hàng của CTD là các chủ đầu tư lớn, có năng lực tài chính tốt và sẵn sàng chi trả cho mức tăng giá nguyên vật liệu xây dựng và cách thức ghi nhận doanh thu qua việc nghiệm thu theo tiến độ của doanh nghiệp. Biên lãi sau thuế giảm 1.05% YoY, tương đương giảm 46 đ/b YoY.

- Tính trong cả năm 2026, doanh thu thuần của CTD đạt 34,340 tỷ đồng, tăng 38% YoY, trong đó doanh thu hoạt động xây dựng đạt 34,172 tỷ đồng, tăng 38.8% YoY. Lợi nhuận sau thuế đạt 788 tỷ đồng, tăng 72.7% YoY nhờ hoạt động kinh doanh tăng trưởng tốt và phát sinh khoản thu khác đột biến do thanh lý hợp đồng vào Q1-2026 NĐTCT.

- Giá trị backlog tiếp tục tăng trong năm 2026. Từ 65,500 tỷ đồng tổng giá trị backlog vào cuối Q3/2026 theo năm tài chính, tổng giá trị backlog của CTD vào cuối Q4 tiếp tục tăng, đạt 70,000 tỷ đồng, là mức cao nhất từ trước tới nay, đảm bảo lượng công việc và doanh thu của CTD trong ít nhất 2 năm tới. Ngoài ra, cơ cấu dự án được mở rộng mạnh mẽ sang hạ tầng, giảm phụ thuộc vào mảng dân dụng truyền thống.

- Doanh thu tài chính tăng mạnh nhờ doanh nghiệp tận dụng giai đoạn lãi huy động cao tại các ngân hàng, khiến lãi tiền gửi ngân hàng tăng 187.3% YoY lên mức 90.7 tỷ đồng.

- Giảm nợ vay, giảm bớt gánh nặng chi phí tài chính. Tính đến hết Q4/2026 theo niên độ tài chính, tổng nợ vay của CTD giảm 15.5% QoQ từ nền cao, tương đương tăng 199% YoY. Chi phí lãi vay cũng vì thế tăng cao 2.4 lần YoY lên mức 135 tỷ đồng. Song chúng tôi cho rằng đây chỉ là do thiếu vốn lưu động tạm thời bởi CTD cần nguồn vốn để thực thi các dự án lớn trong khi lượng lớn tiền mặt và các khoản tiền gửi tại ngân hàng với kỳ hạn ngắn không quá 1 năm đạt 7,823 tỷ đồng.

CTCP Xây dựng Coteccons (HOSE: CTD)

Triển vọng tăng trưởng tiếp tục được duy trì trong năm sau

- **Chi phí quản lý tăng mạnh do trích lập dự phòng dự án.** Chi phí quản lý doanh nghiệp Q4-2026 NĐTĐC tăng 293.7 tỷ đồng, đẩy tổng chi phí quản lý doanh nghiệp cả năm lên 676 tỷ đồng, tăng 104% YoY do gia tăng khoản trích lập dự phòng khoản phải thu khó đòi đến từ công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Ngôi Sao Việt và các doanh nghiệp khác với trị giá 69.9 tỷ đồng. Dù vậy, việc phán quyết có lợi trong tranh chấp với công ty này và dự án Kenton Node mở ra cơ hội thu hồi nợ công trong tương lai gần. Ngoài ra, do lượng dự án đảm nhận tăng cao, CTD phải gia tăng thuê ngoài nhằm đảm bảo tiến độ - chi phí dịch vụ thuê ngoài Q4- 2026 tăng 92.7% YoY, cả năm tăng 53.1% YoY.
- **Triển vọng 2027: Triển vọng tăng trưởng doanh thu tiếp tục kéo dài đến năm tới**
 - Tổng giá trị backlog lớn (70,000 tỷ đồng) là điều kiện quan trọng và là động lực tăng trưởng doanh thu chính trong giai đoạn tới.
 - Với năng lực xây dựng tốt và chiến lược repeat sales hiệu quả, (94% trong 1H2026 NĐTĐC), CTD vẫn sẽ duy trì được danh tiếng và vị thế trong ngành, mở ra cơ hội ký kết thêm nhiều hợp đồng với các chủ đầu tư lớn. Tập khách hàng của CTD là các chủ đầu tư lớn như Masterise, Sun Group, MIK với năng lực tài chính tốt, hỗ trợ biên lợi nhuận CTD ổn định dù giá nguyên vật liệu tăng. Kỳ vọng trong H1-2027 NĐTĐC, biên lãi gộp của CTD sẽ được cải thiện nhẹ nhờ giá nguyên vật liệu hạ khi hoạt động xây dựng chậm lại trong mùa mưa.
 - Liên danh BEHS – Covestcons đảm nhiệm vai trò chủ đầu tư dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ Thanh Phú, Long An với tổng mức vốn đầu tư dự kiến là gần 11,000 tỷ đồng dự kiến hỗ trợ gia tăng biên lãi gộp trong trung hạn từ 2027 trở đi.
 - Mua lại công ty GEO Foundations giúp CTD nâng cao được năng lực xây dựng, là tiền đề cho sự phát triển lâu dài.
- **Yếu tố cần theo dõi:**
 - Tình hình ngành bất động sản, vốn FDI và giải ngân đầu tư công
 - Diễn biến giá nguyên vật liệu xây dựng
 - Ảnh hưởng của siết tín dụng bất động sản lên doanh nghiệp

CTCP Xây dựng Coteccons (HOSE: CTD)

Triển vọng tăng trưởng tiếp tục được duy trì trong năm sau

Dựa trên kết quả kinh doanh năm 2026 NĐTC tăng trưởng doanh thu khả quan hơn dự phóng ban đầu, chúng tôi quyết định cập nhật kết quả kinh doanh 2026 và điều chỉnh dự phóng kết quả kinh doanh năm 2027 của CTD như sau:

Dự phóng kết quả kinh doanh 2027F-2028F

Chỉ tiêu	2025	2026	2027 F	2028 F	Chí chú
Doanh thu thuần	24,885	34,340	42,171	53,944	Doanh thu năm 2027 kỳ vọng tiếp tục tăng tốt 22.8% svck, được kéo chủ yếu bởi lượng backlog lớn 2026 chuyển sang. Trong khi đó, nhu cầu xây dựng khả quan vẫn là điểm sáng tăng trưởng cho CTD trong thời gian tới.
Giá vốn hàng bán	(24,069)	(32,894)	(40,448)	(51,861)	
Lợi nhuận gộp	815	1,446	1,723	2,084	
Chi phí bán hàng	(1)	(1)	-	-	
Chi phí QLDN	(331)	(676)	(759)	(971)	
Lợi nhuận sau thuế	457	788	785	873	Lợi nhuận sau thuế dự kiến không có quá nhiều thay đổi do trong năm 2026 CTD ghi nhận thu nhập khác đột biến nhờ thanh lý dự án
Tổng tài sản	29,702	38,696	39,637	39,979	
Tổng nợ	20,736	29,043	29,303	28,773	
Vốn chủ sở hữu	8,965	9,652	10,333	11,206	
Tăng trưởng doanh thu	18.2%	38.0%	22.8%	27.9%	
Biên lợi nhuận gộp	3.3%	4.2%	4.1%	3.9%	Chúng tôi kỳ vọng năm 2027 biên lợi nhuận gộp vẫn khả quan nhờ tệp khách hàng doanh nghiệp lớn, các công trình đầu tư công hiện tại mà CTD đảm nhiệm (vd: sân bay Gia Bình) đòi hỏi kỹ thuật cao cũng có mức biên lợi nhuận tốt hơn so với các dự án hạ tầng
Biên lợi nhuận sau thuế	1.8%	2.3%	1.9%	1.6%	
ROE	5.1%	8.2%	7.6%	7.8%	
ROA	1.5%	2.0%	2.0%	2.2%	

Tổng hợp kết quả định giá

STT	Phương pháp định giá	Tỷ trọng	Định giá	Đơn vị
1	P/E	50%	75,700	VND/cp
2	FCFF	50%	76,500	VND/cp
Trung bình giá			76,100 (+22.2% giá 62,300 ngày 09/10/2026)	VND/cp

CTCP Xây dựng Coteccons (HOSE: CTD)

Triển vọng tăng trưởng tiếp tục được duy trì trong năm sau

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4/2026 THEO NIÊN ĐỘ TÀI CHÍNH

	Q4-2026	Q3-2026	Q4-2025	QoQ	YoY	% KH 2026	%2026E
Doanh thu bán hàng	10,472	6,410	8,237	63.4%	27.1%		
Doanh thu thuần	10,471	6,409	8,237	63.4%	27.1%	114.5%	102.1%
Doanh thu mảng xây dựng	10,456	6,387	8,279	63.7%	26.3%		
Giá vốn bán hàng	(10,005)	(6,122)	(7,981)	63.4%	25.4%		
Lợi nhuận gộp	466	287	257	62.3%	81.7%		
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(272)	(135)	(11)	100.7%	2368.7%		
Lợi nhuận thuần HĐKD	198	150	230	31.5%	-14.1%		
Thu nhập trước thuế	205	153	236	33.9%	-13.2%		
Lợi nhuận sau thuế	146	119	202	23.0%	-27.4%	112.6%	91.8%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	146	119	202	23.0%	-27.4%		

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Q4-2026	Q3-2026	Q4-2025	QoQ	YoY
TỔNG TÀI SẢN	38,751	34,687	29,701	11.7%	30.5%
Tài sản ngắn hạn	36,697	32,611	27,963	12.5%	31.2%
Tiền và ĐTNH	7,823	6,165	4,302	26.9%	81.9%
Khoản phải thu	16,544	14,975	15,870	10.5%	4.2%
Hàng tồn kho	9,906	9,067	5,964	9.2%	66.1%
Tài sản dài hạn	2,054	2,076	1,738	-1.1%	18.1%
Tài sản cố định	540	536	442	0.9%	22.3%
Đầu tư dài hạn	322	322	315	-0.2%	2.0%
Tài sản dở dang dài hạn	117	187	50	-37.6%	275.9%
Tài sản dài hạn khác	817	730	595	11.9%	37.4%
TỔNG NGUỒN VỐN	38,751	34,687	29,701	11.7%	30.5%
Nợ ngắn hạn	27,530	23,593	20,684	16.7%	33.1%
Phải trả người bán	8,806	6,477	7,534	35.9%	16.9%
Nợ vay ngắn hạn	4,401	5,472	2,984	-19.6%	47.5%
Nợ dài hạn	1,569	1,591	53	-1.4%	2881.8%
Vay dài hạn	1,542	1,563	3	-1.4%	55140.3%
Vốn chủ sở hữu	9,652	9,502	8,965	1.6%	7.7%
Vốn cổ phần	1,140	1,036	1,036	10.0%	10.0%
Lãi chưa phân phối	1,741	1,594	1,054	9.2%	65.1%

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

	Q4-2026	Q3-2026	Q4-2025	QoQ	YoY
Biên lợi nhuận gộp	4.5%	4.5%	3.1%	-3 đcb	134 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	1.9%	2.3%	2.8%	-46 đcb	-91 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế	1.4%	1.9%	2.4%	-46 đcb	-105 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	25.6%	26.1%	20.1%	-58 đcb	548 đcb
Nợ vay ròng/VCSH	61.6%	74.0%	33.3%	-1,247 đcb	2,826 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.

