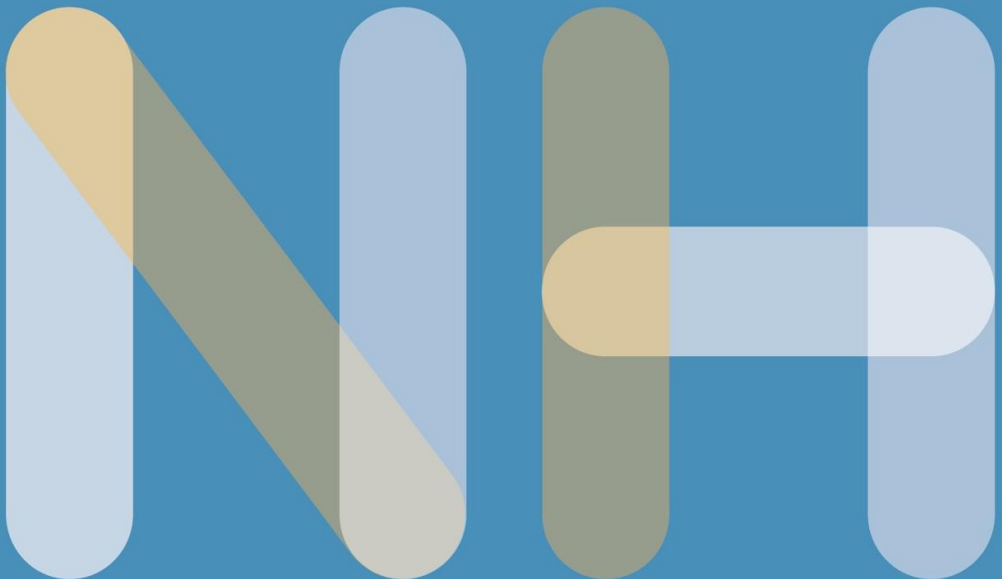


Báo cáo cập nhật KQKD Quý 1/2026

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

Ngày 23 tháng 4 năm 2026



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

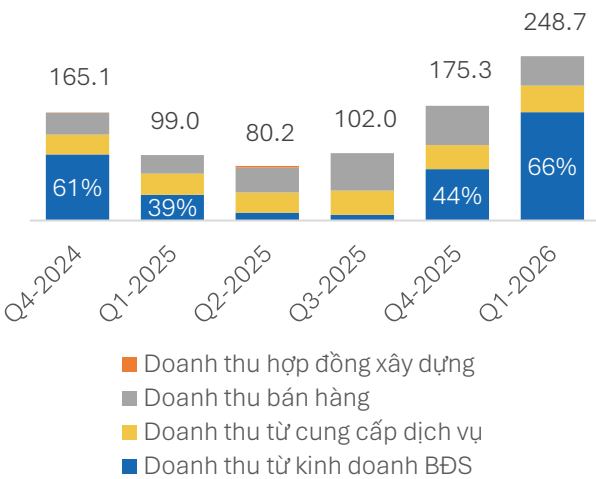
Mã cổ phiếu	HDC
Giá hiện tại (23/04/2026)	18.700
Giá kỳ vọng	24.200

## HOẠT ĐỘNG CỐT LÕI CẢI THIỆN, ÁP LỰC DÒNG TIỀN VẪN Ở MỨC CAO

### 1. Doanh thu phụ hồi mạnh so với mức nền thấp cùng kỳ

- Trong Q1/2026, HDC ghi nhận doanh thu thuần 249 tỷ đồng, tăng 42% qoq và 151% yoy, cải thiện rõ nét so với mức nền thấp của Q1/2025 và tiếp tục xu hướng hồi phục của Q4/2025. Động lực chính là sự gia tăng của doanh thu ghi nhận từ kinh doanh BĐS với doanh thu ghi nhận trong Q1/2026 đạt 164 tỷ đồng, gấp 4.2 lần cùng kỳ năm 2025.
- Năm 2026, HDC đặt kế hoạch doanh thu là 1.959 tỷ đồng, LNTT và LNST lần lượt là 616 tỷ 493 tỷ đồng. Như vậy, hết Q1/2026 HDC mới chỉ hoàn thành khoảng 13% mục tiêu doanh thu 2026.

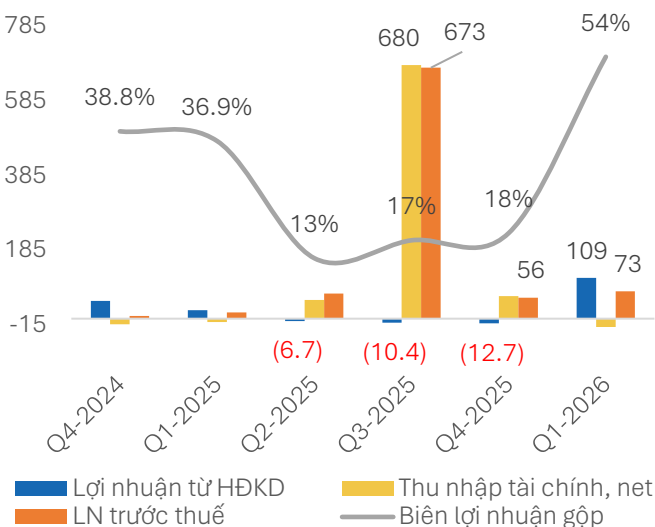
Cơ cấu doanh thu theo quý



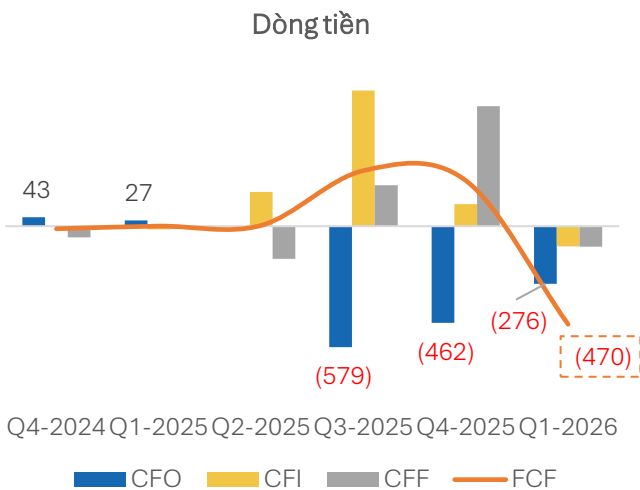
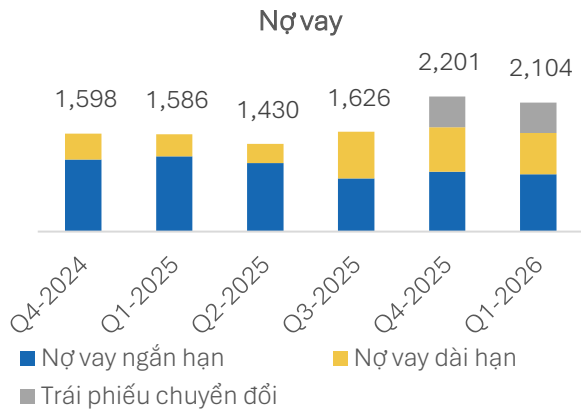
### 2. Biên lợi nhuận cải thiện mạnh, hiệu quả hoạt động kinh doanh cốt lõi đảo chiều rõ rệt

- Lợi nhuận gộp Q1/2026 đạt 134 tỷ đồng, tăng 316% QoQ và 267% YoY, cải thiện đáng kể về hiệu quả hoạt động so với nền thấp năm 2025. Đặc biệt, lợi nhuận thuần từ HĐKD đạt 109 tỷ đồng, đảo chiều hoàn toàn so với mức lỗ của Q4/2025 (lỗ 13 tỷ) và cả năm 2025 (lỗ 7 tỷ).
- Trong Q1/2026, LNTT đạt 73 tỷ đồng (-30% QoQ, +343% YoY) và LNST đạt 58 tỷ đồng (-90% QoQ, +327% YoY). Mức giảm QoQ chủ yếu do không còn ghi nhận thu nhập tài chính đột biến như trong Q4/2025 và cả năm 2025, khi lợi nhuận được hỗ trợ lớn từ hoạt động thoái vốn dự án

Hiệu quả hoạt động kinh doanh theo quý



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



### 3. Đòn bẩy tài chính duy trì ở mức cao, áp lực dòng tiền vẫn rất lớn

- Dư nợ vay của HDC duy trì ở mức cao (~2.104 tỷ), chỉ giảm nhẹ so với cuối 2025. Cơ cấu nợ cho thấy nợ dài hạn và trái phiếu chuyển đổi ngày càng chiếm tỷ trọng lớn (56% tại thời điểm 31/3/2026)
- Trong Q1/2026, cả CFO, CFI và CFF đều ghi nhận âm, dòng tiền thiếu hụt trên cả ba trụ cột. Mặc dù CFO âm ~-276 tỷ, có cải thiện so với mức âm sâu của Q3–Q4/2025, dòng tiền từ hoạt động kinh doanh vẫn chưa đủ để hỗ trợ tăng trưởng. Dòng tiền thuần (FCF) âm mạnh nhất trong các quý gần đây (~ -470 tỷ) cho thấy HDC đang phải đối mặt với áp lực dòng tiền rất lớn.

Q4-2024 Q1-2025 Q2-2025 Q3-2025 Q4-2025 Q1-2026

■ CFO ■ CFI ■ CFF — FCF

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

	2025	YoY	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	QoQ	YoY	KH 2026	% KH 2026	%2026 F
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>456</b>	<b>-16%</b>	<b>249</b>	<b>175</b>	<b>99</b>	<b>42%</b>	<b>151%</b>	<b>1,959</b>	<b>13%</b>	<b>29%</b>
Doanh thu từ kinh doanh BĐS	137	-56%	164	77	39	112%	321%			
Giá vốn bán hàng	(360)		(115)	(143)	(62)					
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>97</b>	<b>-56%</b>	<b>134</b>	<b>32</b>	<b>36</b>	<b>316%</b>	<b>267%</b>			<b>41%</b>
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(104)		(25)	(45)	(14)					
<b>Lợi nhuận thuần từ HĐKD</b>	<b>(7)</b>	<b>-104%</b>	<b>109</b>	<b>(13)</b>	<b>22</b>	<b>NA</b>	<b>385%</b>			<b>62%</b>
Thu nhập tài chính	865	3863%	0	90	3					
<b>Thu nhập trước thuế</b>	<b>813</b>	<b>806%</b>	<b>73</b>	<b>56</b>	<b>17</b>	<b>30%</b>	<b>343%</b>	<b>616</b>	<b>12%</b>	<b>23%</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>641</b>	<b>858%</b>	<b>58</b>	<b>31</b>	<b>14</b>	<b>90%</b>	<b>327%</b>	<b>493</b>	<b>12%</b>	<b>23%</b>
<b>Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ</b>	<b>639</b>	<b>867%</b>	<b>57</b>	<b>30</b>	<b>14</b>	<b>93%</b>	<b>322%</b>			<b>23%</b>

## CHỈ SỐ CHÍNH

	2025	YoY	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	QoQ	YoY
Biên lợi nhuận gộp	21.1%	NA	53.8%	18.3%	36.9%	193 đcb	46 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	-1.6%	NA	43.8%	-7.3%	22.7%	NA	93 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	140.5%	NA	23.5%	17.6%	13.8%	34 đcb	70 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.

