

HDC - LNST sau lợi ích CĐTTS quý 2/2026 được hỗ trợ bởi khoản thu nhập khác; đã nhận đủ số tiền từ việc chuyển nhượng dự án Đại Dương - Báo cáo KQKD

Doanh Nghiệp • 29/07/2026

- CTCP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HDC) công bố KQKD quý 2/2026 với doanh thu đạt 94 tỷ đồng (-62% QoQ; +18% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTTS đạt 43 tỷ đồng (-25% QoQ; -25% YoY). Lợi nhuận được hỗ trợ bởi khoản thu nhập khác trị giá 118 tỷ đồng, chủ yếu đến từ việc xác định lại tiền sử dụng đất cho dự án The Light City, qua đó bù đắp một phần cho khoản lỗ từ HĐKD, chi phí tài chính tăng so với cùng kỳ, và thu nhập tài chính giảm so với cùng kỳ do không có ghi nhận khoản lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần tại dự án Đại Dương như trong quý 2/2025.
- Trong nửa đầu năm 2026 (6T 2026), doanh thu tăng 91% YoY lên 343 tỷ đồng, trong khi LNST sau lợi ích CĐTTS tăng 41% YoY lên 101 tỷ đồng, nhờ hoạt động bán giao BĐS và thu nhập khác tăng so với cùng kỳ. Các số liệu này lần lượt hoàn thành 31% và 32% dự báo cả năm 2026 của chúng tôi.
- Chúng tôi kỳ vọng sẽ không có thay đổi đáng kể đối với dự báo LNST sau lợi ích CĐTTS năm 2026 ở mức 315 tỷ đồng (-51% YoY), dù cần thêm đánh giá chi tiết. Mặc dù dự báo của chúng tôi chưa bao gồm khoản thu nhập khác bất thường được ghi nhận trong quý 2 /2026, khoản lãi này có thể bù đắp cho hoạt động bán giao BĐS thấp hơn dự kiến và chi phí tài chính cao hơn dự kiến. Trong khi đó, chúng tôi tiếp tục kỳ vọng HDC sẽ ghi nhận lợi nhuận từ việc chuyển nhượng dự án Thống Nhất trong nửa cuối năm 2026.
- Tại thời điểm cuối quý 2/2026, tỷ lệ nợ vay ròng trên vốn chủ sở hữu của HDC đạt mức 49,3% so với mức 51,9% vào cuối quý 1/2026 và 41,0% vào cuối năm 2025. Trong quý 2 /2026, công ty đã thu về khoảng 290 tỷ đồng còn lại từ việc chuyển nhượng cổ phần tại dự án Đại Dương. Điều này phù hợp với kế hoạch của ban lãnh đạo và kỳ vọng của chúng tôi.

KQKD quý 2/2026 và 6T 2026 của HDC

Tỷ đồng	Q2 2025	Q2 2026	YoY	6T 2025	6T 2026	YoY	Dự báo 2026	KQ 6T 2026/ dự báo 2026
Doanh thu thuần	80	94	18%	179	343	91%	1.119	31%
Bán BĐS	12	13	8%	51	177	248%	877	20%

Khác	68	82	19%	128	166	30%	242	69%
Lợi nhuận gộp	11	17	64%	47	151	221%	442	34%
Bán BĐS	4	2	-33%	33	119	259%	419	28%
Khác	7	15	115%	14	32	130%	23	140%
Chi phí SG&A	-17	-27	56%	-31	-52	65%	-93	56%
Lợi nhuận từ HĐKD	-7	-10	N.M.	16	99	529%	349	28%
Thu nhập tài chính	72	3	-96%	75	3	-96%	149	2%
Chi phí tài chính	-21	-44	108%	-33	-84	154%	-104	80%
Thu nhập từ công ty LDLK	23	6	-74%	26	9	-64%	0	N.M.
Lãi/lỗ khác	1	109	N.M.	1	109	N.M.	0	N.M.
LNTT	68	64	-6%	84	137	62%	393	35%
LNST	58	43	-25%	72	102	42%	315	32%
LNST sau lợi ích CĐTS	58	43	-25%	71	101	41%	315	32%
Biên lợi nhuận gộp	13,3%	18,5%		26,3%	44,1%		39,5%	

Bán BĐS	31,1%	19,3%		65,4%	67,5%		47,7%	
Khác	10,2%	18,3%		10,8%	19,2%		9,5%	
Chi phí SG&A/doanh thu	21,6%	28,6%		17,5%	15,1%		8,3%	
Biên LN từ HĐKD	-8,3%	-10,1%		8,8%	29,0%		31,2%	
Biên LNST sau lợi ích CĐTS	72,1%	45,8%		39,9%	29,3%		28,1%	

Nguồn: HDC, dự báo của Vietcap (cập nhật ngày 09/01/2026)

