

NBB — Khởi tạo Giữ (Theo dõi): khối lượng đột biến RV 3,70x trên nền giá đi ngang, chưa có báo cáo phân tích broker tham chiếu

Mã: NBB · Phát hành 2026-06-03

KHUYẾN NGHỊ	GIỮ (từ (chưa coverage))
GIÁ HIỆN TẠI	17,050 đ
GIÁ MỤC TIÊU 1 THÁNG	16,500 đ · 15,500 – 17,800 (-3.2%)
GIÁ MỤC TIÊU 3 THÁNG	17,000 đ · 15,000 – 18,500 (-0.3%)
GIÁ MỤC TIÊU 6 THÁNG	17,000 đ · 14,500 – 19,000 (-0.3%)
GIÁ MỤC TIÊU 1 NĂM	17,500 đ · 13,500 – 20,000 (+2.6%)

I. KHUYẾN NGHỊ ĐẦU TƯ

- Khuyến nghị: GIỮ (Theo dõi)** — khởi tạo coverage; trigger duy nhất kích hoạt là **VOL** (khối lượng RV 3,70x — đột biến cao nhất trong top 30 mã vốn hoá phiên 03/06) trên nền giá gần như đứng yên (-0,85%).
- Giá mục tiêu 6 tháng: 17.000 đồng** — tương đương BVPS Q1/2026 (18.133 đồng) chiết khấu nhẹ ~6%, nằm gần vùng giá thoả thuận bán cổ phiếu quỹ tối thiểu 17.760 đồng do doanh nghiệp công bố ngày 16/05/2026.
- Tầm nhìn:** 6 tháng (đến cuối năm 2026); xem xét lại khi (i) công bố KQKD Q2/2026 mức bàn giao dự án có cải thiện, (ii) xuất hiện báo cáo phân tích broker đầu tiên trong sáu mươi ngày tới, hoặc (iii) công bố giao dịch khối / nội bộ giải thích đột biến khối lượng phiên 03/06.
- Mức độ tin cậy: 30%** — đây là **coverage initiation không có báo cáo phân tích broker tham chiếu** trong cửa sổ sáu mươi ngày (04/04 → 03/06); kết luận chủ yếu dựa trên dữ liệu giá – khối lượng, dữ liệu tài chính cơ bản và hai bản tin doanh nghiệp.
- Lý do GIỮ (không Mua, không Bán):** (i) cổ phiếu giao dịch quanh vùng P/B 1,0x — không cho biên an toàn rõ rệt nhưng cũng không đắt; (ii) KQKD lõi vẫn yếu (doanh thu Q1/2026 chỉ 4 tỷ đồng, chi phí lãi vay 40 tỷ đồng); (iii) đột biến khối lượng RV 3,70x là tín hiệu có thông tin nhưng chưa rõ chiều — có thể là deal khối, có thể là giao dịch nội bộ, có thể là dòng tiền đầu cơ ngắn hạn theo cụm BĐS dân cư.

II. NHẬN ĐỊNH (OPINION)

Quan điểm độc lập. Báo cáo này đặt NBB ở trạng thái "**chờ xác nhận sự kiện**": đột biến khối lượng phiên 03/06 (RV 3,70x với giá -0,85%) là **bất thường có thông tin** — kiểu giao dịch này thường gắn với (a) deal khối thoả thuận, (b) tái phân phối cổ đông lớn / nội bộ, hoặc (c) bán cổ phiếu quỹ. Khoảng cách giữa khối lượng và phản ứng giá cho thấy người mua-người bán đã hội tụ ở vùng giá hiện tại — không phải pha bán tháo cũng không phải pha bút phá. Nếu trong 5–10 phiên tới xuất hiện công bố giao dịch nội bộ hoặc đợt

phân phối cổ phiếu quỹ thì luận điểm sẽ được xác nhận; nếu không, đột biến khối lượng có thể chỉ là hiện tượng đầu cơ ngắn hạn theo cụm BĐS dân cư phiên 03/06.

Điểm khác biệt so đồng thuận môi giới. Không có đồng thuận môi giới để so sánh — NBB nằm ngoài phạm vi coverage của các bộ phận phân tích bên ngoài trong cửa sổ sáu mươi ngày gần nhất, và cũng không nằm trong danh sách khuyến nghị TCBS history trong cùng cửa sổ. Đây là một mã có quy mô vốn hoá nhỏ (~1.745 tỷ đồng theo giá 17.400 đồng × 100,2 triệu cổ phiếu lưu hành), thanh khoản trung bình thấp (giá trị giao dịch phiên 03/06 chỉ 1,8 tỷ đồng), free-float thực tế hạn chế (cổ đông lớn lịch sử là CTCP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM nắm chi phối). Báo cáo này khởi tạo coverage Giữ là **để có baseline theo dõi**, không hàm ý quan điểm Mua hay Bán.

Liên hệ vĩ mô. Bản dự phóng VN-Index phiên 03/06/2026 đặt chỉ số ở 1.819,01 điểm (-0,41%), cụm BĐS dân cư vẫn được xếp **Giữ chọn lọc** (xếp hạng #17 trong danh sách theo dõi với NVL -4,23%, CDC -4,17%, KDH duy trì -27,30% so mốc neo, NLG -22,71%). Khung pháp lý BĐS dân cư 2025–2026 (Luật Đất đai sửa đổi + nghị quyết tháo gỡ) đỡ một phần re-rating cho **VHM/KDH/NLG/PDR** — nhưng NBB không nằm trong nhóm này và quỹ đất phần lớn ở thị trường thứ cấp Bình Thuận, Bạc Liêu, Hạ Long, các dự án còn lại tại TP.HCM. Nếu Fed FOMC 17/06 dovish + FTSE Confirmation 25/06 thông qua, dòng tiền có thể quay lại cụm BĐS dân cư đòn bẩy cao — NBB là proxy nhỏ trong nhóm này với biên rủi ro cao và biên thưởng tương ứng.

Hai chất xúc tác chính (nếu xảy ra). 1. **Bán xong cổ phiếu quỹ giá ≥ 17.760 đồng** — doanh nghiệp đã thông qua phương án bán 315.861 cổ phiếu quỹ (ngày 16/05 và 18/05/2026); nếu hoàn tất ở vùng giá tham chiếu, giảm áp lực bán treo + thu về vốn cơ cấu lại. 2. **KQKD Q2/2026 có bàn giao dự án** — Q1/2026 doanh thu chỉ 4 tỷ đồng (-72% YoY) phản ánh pha không có bàn giao; Q2 nếu ghi nhận bàn giao một phần các dự án TP.HCM hoặc khu dân cư miền Trung sẽ cải thiện đáng kể cấu trúc dòng tiền.

Hai rủi ro chính (nếu xảy ra). 1. **Bán cổ phiếu quỹ ở giá tối thiểu 17.760 < giá mua trung bình 22.437** — doanh nghiệp xác nhận lỗ kế toán ~1,5 tỷ đồng trên giao dịch này (Vietcap 16/05); là tín hiệu thanh khoản yếu, cần tái cơ cấu nguồn vốn. 2. **Chi phí lãi vay cấu trúc cao** — Q1/2026 lãi vay phải trả 40 tỷ đồng / doanh thu 4 tỷ đồng = chi phí lãi gấp 10 lần doanh thu; biên LNST chỉ 6% và ROE 0,5% là mức gần như chỉ tồn tại trên giấy. Nếu lãi suất huy động hệ thống tiếp tục căng, biên lợi nhuận lõi sẽ bị ép sâu hơn.

III. SO SÁNH VỚI CÁC BÁO CÁO PHÂN TÍCH KHÁC

Không có báo cáo phân tích broker tham chiếu cho NBB trong sáu mươi ngày gần nhất (04/04 → 03/06/2026). Báo cáo này khởi tạo coverage là điểm dữ liệu duy nhất; phần đối chiếu sẽ được bổ sung khi có báo cáo broker mới.

NGUỒN	NGÀY	KHUYẾN NGHỊ	GIÁ MỤC TIÊU	PHƯƠNG PHÁP / LUẬN ĐIỂM
Báo cáo này	03/06/2026	GIỮ (Theo dõi)	17.000 đ (6 tháng)	P/B ~1,0x × BVPS Q1/2026 = 18.133 đồng, chiết khấu nhẹ phản ánh quy mô nhỏ + thanh khoản thấp + chi phí lãi vay neo cao

Định vị: target 17.000 đồng là **baseline coverage initiation**, không có broker đối chiếu để cross-check. Mức giá này khớp với (i) BVPS Q1/2026 chiết khấu nhẹ, (ii) vùng giá tham chiếu cho phương án bán cổ phiếu quỹ tối thiểu 17.760 đồng đã công bố. Báo cáo sẽ cập nhật conviction khi có thêm tín hiệu xác nhận chiều dòng tiền sau đột biến phiên 03/06.

IV. LUẬN ĐIỂM THEO DÕI (KHỞI TẠO COVERAGE – KHÔNG SYNTHESIS TỪ BROKER)

Luận điểm 1: Đột biến khối lượng RV 3,70x trên nền giá đi ngang – tín hiệu cần xác nhận

Phiên 03/06/2026 ghi nhận khối lượng 105.700 cổ phiếu, gấp **3,70 lần trung bình mười phiên trước** – mức cao nhất trong top 30 mã vốn hoá theo dõi của bản dự phóng VN-Index 03/06. Trong khi đó, giá đóng cửa 17.400 đồng chỉ giảm 0,85% so 17.550 đồng phiên 02/06; biên độ phiên rộng (16.950 – 17.500 đồng) nhưng không có pha bán tháo hay bút phá. Hệ quả: **khối lượng đột biến không tương ứng với phản ứng giá** – kiểu mẫu hình thường thấy ở (a) deal khối thoả thuận thực hiện trong giờ giao dịch, (b) bán cổ phiếu quỹ qua khớp lệnh, hoặc (c) tái phân phối cổ đông lớn. Phiên 04/06 cổ phiếu giảm tiếp về 17.050 đồng với khối lượng chỉ 5.200 cổ phiếu (5% phiên trước) – xác nhận trạng thái pha-im-ắng sau đột biến.

Luận điểm 2: Phương án bán cổ phiếu quỹ – thông tin doanh nghiệp duy nhất giải thích được sự đột biến

Hai bản tin gần nhất (16/05 và 18/05/2026) ghi nhận doanh nghiệp đã thông qua **bán toàn bộ 315.861 cổ phiếu quỹ** với giá tối thiểu 17.760 đồng/cổ phiếu. Giá mua trung bình của lô quỹ này là **22.437 đồng/cổ phiếu** – nghĩa là việc bán ở giá tối thiểu sẽ ghi nhận lỗ kế toán ~1,5 tỷ đồng. Mục đích công bố: "cơ cấu lại nguồn vốn của công ty". Khối lượng đột biến phiên 03/06 (105.700 cổ phiếu) **đã đủ lớn để hấp thụ một phần phương án bán cổ phiếu quỹ** (315.861 cổ phiếu) – đây là **giả thuyết hợp lý nhất** giải thích đột biến VOL, nhưng cần công bố giao dịch chính thức để xác nhận. Nếu xác nhận, áp lực cung treo sẽ giảm bớt và là tín hiệu tích cực ngắn hạn.

Luận điểm 3: KQKD lõi vẫn yếu – Q1/2026 doanh thu chỉ 4 tỷ đồng, chi phí lãi vay 40 tỷ đồng

KQKD quý gần nhất phản ánh cấu trúc dòng tiền căng thẳng: **doanh thu Q1/2026 = 4 tỷ đồng** (giảm 71,9% YoY từ 14 tỷ đồng Q1/2025), **chi phí lãi vay phải trả 40 tỷ đồng** – chi phí tài chính gấp **10 lần doanh thu lõi**. Cấu trúc này phản ánh đặc thù doanh nghiệp BĐS dân cư trong pha không có bàn giao: doanh thu chỉ ghi nhận khi bàn giao sản phẩm, nhưng chi phí lãi vay cấu trúc vẫn tiếp diễn. Sáu quý liên tiếp (Q4/2024 → Q1/2026) doanh thu lõi đều dưới 15 tỷ đồng/quý – so với đỉnh chu kỳ Q4/2023 (82 tỷ đồng), pha này đã kéo dài 9 quý. **Báo cáo Q2/2026 sẽ là điểm mốc quan trọng** để đánh giá có bàn giao dự án nào không.

Luận điểm 4: Định giá P/B 1,0x – không đắt nhưng không có biên an toàn rõ rệt

P/B Q1/2026 = **1,0x** (giá đóng cửa quanh BVPS 18.133 đồng), thấp hơn nhiều so với bình quân cụm BĐS dân cư có vốn hoá lớn (KDH ~1,2x, NLG ~1,3x, VHM ~2,5x), nhưng nhỉnh hơn các mã đòn bẩy cao đang gặp khó như NVL (0,73x). Hệ số **đòn bẩy Nợ/VCSH 2,6x** và **Tài sản/VCSH 4,4x** cho thấy cấu trúc tài chính phụ thuộc nặng vào nợ vay. ROE 0,5% và ROA 0,1% là mức gần như chỉ tồn tại trên giấy – định giá P/B 1,0x do đó chủ yếu phản ánh **giá trị tài sản đất đai dồn tích** (BVPS 18.133 đồng) chứ không phải năng lực sinh lời. Nếu thị trường BĐS dân cư tái khởi động mạnh trong 2026-2027, định giá có thể re-rate về vùng P/B 1,2-1,3x = 21.700-23.500 đồng; nếu pha kéo dài, P/B có thể nén về 0,8-0,9x = 14.500-16.300 đồng.

V. DỮ LIỆU NỀN

V.1 Kết quả kinh doanh quý gần nhất

CHỈ TIÊU (TỶ ĐỒNG)	Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4/25	Q1/26
Doanh thu thuần	14	9	7	6	4
Lợi nhuận gộp	5	3	2	(3)	1

CHỈ TIÊU (TỶ ĐỒNG)	Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4/25	Q1/26
Lợi nhuận HĐKD	1	(4)	(1)	(6)	(2)
Chi phí lãi vay	(62)	(69)	(65)	(34)	(40)
LNTT	1	5	(3)	21	1
LNST cổ đông CTM	0	0	1	8	0
Tăng trưởng DT YoY	(51%)	(36%)	(41%)	(45%)	(72%)

Nguồn: Dữ liệu tài chính cơ bản (single-quarter values). Đơn vị tỷ đồng; các giá trị làm tròn xuống. LNST cổ đông CTM Q1/2025 → Q1/2026 dưới 1 tỷ đồng nên hiển thị làm tròn 0; tăng trưởng YoY ghi nhận trong bảng dữ liệu nguồn = +85,3% nhưng tính tuyệt đối vẫn rất nhỏ.

Độc nhanh. NBB ở trong pha **không có bàn giao dự án** — sáu quý liên tiếp doanh thu dưới 15 tỷ đồng/quý. Cấu trúc chi phí lãi vay 40-70 tỷ đồng/quý (cao gấp 10 lần doanh thu lãi) duy trì áp lực dòng tiền. Q4/2025 có pha tăng đột biến LNTT 21 tỷ đồng — khả năng đến từ hoàn nhập dự phòng hoặc thu nhập khác bất thường (không công bố chi tiết), không phải hoạt động lõi.

V.2 Chỉ số tài chính Q1/2026

CHỈ SỐ	GIÁ TRỊ	DIỄN GIẢI
P/E trượt 4Q	188,9x	Cao bất thường do EPS thấp gần 0
P/B	1,0x	Quanh BVPS — không đắt, không rẻ
BVPS (đồng)	18.133	Cao hơn giá đóng cửa 17.400 đồng
EPS trượt 4Q (đồng)	94	Mức gần như 0
ROE	0,5%	Năng lực sinh lời rất yếu
ROA	0,1%	Tổng tài sản chưa sinh lời
Nợ/VCSH	2,6x	Đòn bẩy cao
Nợ/Tổng tài sản	0,6x	60% tổng tài sản là nợ
Vốn CSH/Tổng tài sản	0,227	Cấu trúc vốn mỏng
Biên lợi nhuận gộp	13,2%	Thấp so trung bình ngành BĐS
Biên LNST	6,0%	Trên doanh thu rất nhỏ
Khả năng thanh toán hiện hành	2,5x	Đủ ngắn hạn
Khả năng thanh toán nhanh	0,5x	Phụ thuộc tồn kho

Nguồn: Dữ liệu tài chính cơ bản Q1/2026.

Giá đóng cửa **17,050 đồng** ngày 2026-06-05; biên độ 52 tuần 16,000 – 28,400 đồng (cao hơn đáy +6.6%, thấp hơn đỉnh -40.0%); khối lượng bình quân 30 phiên ~0 triệu cổ phiếu.



VI. ĐỊNH GIÁ

Phương pháp: P/B target × BVPS Q1/2026 — phương pháp đơn giản phản ánh giá trị tài sản đất đai dồn tích, do năng lực sinh lời hiện tại gần như bằng không (ROE 0,5%) không cho phép áp dụng DCF hay P/E forward.

VI.1 Khung độ nhạy P/B → Giá mục tiêu

P/B MỤC TIÊU	0,80X	0,90X	0,94X (BÁO CÁO NÀY)	1,00X	1,15X	1,30X
Giá mục tiêu (đồng/cp)	14.500	16.300	17.000	18.100	20.900	23.600
Tiềm năng vs 17.400 đ	(16,7%)	(6,3%)	(2,3%)	+4,0%	+20,1%	+35,6%
Kịch bản	Pha không bàn giao kéo dài	Thanh khoản yếu kéo dài	Cơ sở — chiết khấu nhẹ	Bàn giao Q2 nhẹ	Bàn giao 2H/2026 + cụm BĐS re-rate	Cụm BĐS dân cư bùng nổ (luật + FTSE)

Lý do chọn P/B 0,94x: đây là mức chiết khấu nhẹ ~6% so BVPS 18.133 đồng, phản ánh (i) ROE 0,5% chưa cho phép định giá premium so book; (ii) cấu trúc nợ/vốn 2,6x là rủi ro thanh khoản cần discount nhẹ; (iii) cùng vùng với giá thỏa thuận bán cổ phiếu quỹ tối thiểu 17.760 đồng mà chính doanh nghiệp đã chấp nhận như mức "công bằng" để cơ cấu lại nguồn vốn. Target 17.000 đồng tương ứng tiềm năng -2,3% so giá đóng cửa 17.400 đồng — phản ánh rõ định vị **Giữ (Theo dõi)**, không có biên Mua hấp dẫn cũng không có biên Bán cấp thiết.

VI.2 So sánh ngang cụm BĐS dân cư

MÃ	VỐN HOÁ (TỶ Đ)	P/B Q1/2026	NỢ/VCSH	DT Q1/2026 (TỶ)	KHUYẾN NGHỊ (BÁO CÁO NÀY)
VHM	~470.000	2,5x	0,8x	hàng nghìn	MUA NHẸ
KDH	~22.000	1,2x	~1,0x	chờ chi tiết	Mua (rev 15/05)

MÃ	VỐN HOÁ (TỶ Đ)	P/B Q1/2026	NỢ/VCSH	DT Q1/2026 (TỶ)	KHUYẾN NGHỊ (BÁO CÁO NÀY)
NLG	~16.000	1,3x	~1,1x	Sol Garden mở bán	Mua (rev 15/05)
NVL	~30.350	0,73x	~1,75x	3.587 (có bất thường)	GIỮ (cảnh báo)
PDR	~16.500	1,3x	1,5-2,0x	(76%) YoY	GIỮ (rev 02/06)
NBB	~1.745	1,0x	2,6x	4	GIỮ (Theo dõi)

NBB ở vị thế **micro-cap với đòn bẩy cao nhất nhóm BĐS dân cư trong danh sách theo dõi** — định giá P/B 1,0x không đặc biệt rẻ so quy mô + cấu trúc tài chính. So với NVL P/B 0,73x (vốn hoá 30.350 tỷ, có pipeline lớn), NBB không có biên an toàn định giá tương đương. Catalyst pháp lý cụm BĐS dân cư (Luật Đất đai 2025-2026 + nghị quyết tháo gỡ) chủ yếu hỗ trợ VHM/KDH/NLG/PDR — NBB hưởng lợi gián tiếp qua dòng tiền cụm nhưng quy mô tài sản nhỏ + free-float thực tế hạn chế nên upside re-rating bị giới hạn.

VII. RỦI RO CHÍNH

Rủi ro 1: Chi phí lãi vay cấu trúc 40 tỷ đồng/quý gấp 10 lần doanh thu lãi (mức độ cao)

Q1/2026 chi phí lãi vay 40 tỷ đồng vs doanh thu lãi 4 tỷ đồng — đây là **rủi ro cấu trúc lớn nhất** của NBB. Sáu quý gần nhất (Q4/2024 → Q1/2026) chi phí lãi vay đều ở khoảng 34-69 tỷ đồng/quý trong khi doanh thu chỉ 4-14 tỷ đồng/quý. Nếu pha không có bàn giao dự án kéo dài thêm 4-6 quý, áp lực thanh khoản sẽ gia tăng — đặc biệt khi lãi suất huy động hệ thống đang căng (LDR hệ thống 1,1x kỷ lục cuối 2025; mismatch kỳ hạn 80/50).

Rủi ro 2: Bán cổ phiếu quỹ ở giá lỗ kế toán (mức độ trung bình)

Phương án bán 315.861 cổ phiếu quỹ ở giá tối thiểu 17.760 đồng (so giá mua trung bình 22.437 đồng) sẽ ghi nhận lỗ kế toán ~1,5 tỷ đồng. Tín hiệu này phản ánh **doanh nghiệp ưu tiên thanh khoản hơn giá** — không cần thiết phải xấu nhưng là tín hiệu nhắc rằng cấu trúc vốn đang cần tái cơ cấu chủ động.

Rủi ro 3: Quy mô vốn hoá nhỏ + thanh khoản thấp (mức độ trung bình-cao)

Vốn hoá ~1.745 tỷ đồng và giá trị giao dịch trung bình mười phiên trước phiên 03/06 chỉ ở mức **vài trăm triệu đồng/phiên** — đây là rủi ro thanh khoản đáng kể cho nhà đầu tư tổ chức. Phiên đột biến 03/06 với giá trị giao dịch 1,8 tỷ đồng đã được xếp vào danh sách top-30 do hệ số RV cao tương đối, nhưng giá trị tuyệt đối vẫn rất nhỏ.

Rủi ro 4: Coverage broker bị bỏ trống (mức độ trung bình)

Sự thiếu vắng báo cáo phân tích broker trong sáu mươi ngày gần nhất là **tín hiệu bị thị trường bỏ qua** — không có dòng thông tin định kỳ để cập nhật câu chuyện doanh nghiệp. Nếu một broker khởi tạo coverage trở lại trong các phiên tới với góc nhìn tích cực hoặc tiêu cực rõ ràng, sentiment có thể xoay nhanh.

Rủi ro 5: Cụm BĐS dân cư tiếp tục yếu (mức độ trung bình)

Bản dự phóng VN-Index 03/06 xếp cụm BĐS dân cư **Giữ chọn lọc** — KDH duy trì -27,30% so mốc neo, NLG -22,71%, NVL -4,23% trong phiên. Nếu cụm BĐS dân cư tiếp tục yếu trong các phiên kế tiếp (đặc biệt nếu Fed FOMC 17/06 hawkish hoặc thị trường thủng vùng hỗ trợ 1.798), NBB là proxy nhỏ trong nhóm này — có khả năng giảm theo cụm về vùng 14.500–16.300 đồng (P/B 0,80-0,90x).

Kịch bản giá mục tiêu 6 tháng

KỊCH BẢN	XÁC SUẤT	GIÁ MỤC TIÊU	TIỀM NĂNG	CƠ SỞ CHÍNH
Cơ sở	50%	17.000 đ	(2,3%)	P/B 0,94x × BVPS Q1/2026; pha không bàn giao kéo dài; bán cổ phiếu quỹ hoàn tất quanh 17.760 đ
Tích cực	25%	19.000 đ	+9,2%	Q2/2026 ghi nhận bàn giao dự án; cụm BĐS dân cư re-rate sau Fed dovish + FTSE Confirmation 25/06; broker khởi tạo coverage tích cực
Tiêu cực	25%	14.500 đ	(16,7%)	Pha không bàn giao kéo dài >2 quý nữa; áp lực chi phí lãi vay làm xói mòn BVPS; cụm BĐS dân cư yếu thêm theo VN-Index thủng 1.798

VIII. NGUỒN THAM CHIẾU

Báo cáo phân tích broker (đã đọc đầy đủ)

Không có báo cáo phân tích broker tham chiếu cho NBB trong sáu mươi ngày gần nhất (04/04 → 03/06/2026) — đây là coverage initiation độc lập của báo cáo này.

Tin tức (18/05 – 03/06/2026)

- 18/05/2026 [Trung tính]** NBB: Năm Bảy Bảy muốn bán toàn bộ hơn 315.000 cổ phiếu quỹ — thông qua phương án bán toàn bộ 315.861 cổ phiếu quỹ để cơ cấu lại nguồn vốn.
- 16/05/2026 [Tiêu cực]** NBB: Năm Bảy Bảy (NBB) muốn bán toàn bộ 315.861 cổ phiếu quỹ — giá tối thiểu 17.760 đồng/cổ phiếu so giá mua trung bình 22.437 đồng/cổ phiếu (xác nhận lỗ kế toán ~1,5 tỷ đồng).

Tin tức phiên 03/06/2026

- Không có tin tức ticker-specific cho NBB phát hành trong phiên 03/06/2026.

Dữ liệu tài chính cơ bản

- Kết quả kinh doanh NBB từ Q1/2024 đến Q1/2026 (single-quarter values từ dữ liệu tài chính cơ bản): doanh thu Q1/2026 = 4 tỷ đồng (-71,9% YoY); LNST cổ đông CTM ~0,3 tỷ đồng; chi phí lãi vay phải trả 40 tỷ đồng.
- Chỉ số tài chính Q1/2026: P/B 1,0x; BVPS 18.133 đồng; EPS trượt 4Q 94 đồng; ROE 0,5%; Nợ/VCSH 2,6x; Tài sản/VCSH 4,4x; biên lợi nhuận gộp 13,2%; biên LNST 6,0%.
- Tổng quan doanh nghiệp — CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy (577 Corporation); thành lập 05/2005 trên cơ sở chuyển đổi từ Chi nhánh Cienco 5 tại Bình Thuận; niêm yết HOSE 11/2008; ngành: Bất động sản (real estate); số nhân sự 95; số cổ đông 3.499; tỷ lệ sở hữu nước ngoài 0,4%; số cổ phiếu lưu hành 100,2 triệu; số cổ phiếu phát hành 100,5 triệu. Hoạt động: đầu tư & kinh doanh BĐS (chính), xây dựng công trình giao thông + dân dụng + công nghiệp, sản xuất vật liệu xây dựng, sản xuất điện, đầu tư tài chính. Các dự án tiêu biểu: Carina Plaza, City Gate Towers, NBB Garden I, NBB Garden III tại TP.HCM, Phan Thiết, Hạ Long và Bạc Liêu.
- Business risk theo bản tổng quan doanh nghiệp:** "Là ngành đặc thù chịu ảnh hưởng bởi nền kinh tế vĩ mô; do đó, những thay đổi về lãi suất ngân hàng cũng như những biến động của các nền kinh tế lớn trong khu vực và trên thế giới sẽ có tác động đáng kể đến tình hình đầu tư và giao dịch của thị trường bất động sản trong nước."

Bối cảnh vĩ mô

- Bản dự phóng VN-Index ngày 03/06/2026 — chỉ số đóng cửa 1.819,01 điểm (-0,41%); cụm BĐS dân cư xếp **Giữ chọn lọc** (xếp hạng #17 trong danh sách theo dõi).
- NBB được xếp hạng #10 trong top mã đột biến phiên 03/06 với trigger **VOL** (khối lượng RV 3,70x — đột biến cao nhất phiên với giá gần như đứng yên -0,85%); thesis ghi nhận "có thể liên quan đến deal khối hoặc giao dịch nội bộ"; verdict ban đầu "Theo dõi (chờ xác nhận sự kiện)".
- Mục tiêu năm-end VN-Index = 1.885 điểm; xác suất Fed FOMC 17/06 giữ rates 75%; xác suất FTSE Confirmation 25/06 = 75%; FTSE Effective 21/09 = 80%. Khung pháp lý BĐS dân cư 2025–2026 (Luật Đất đai sửa đổi + nghị quyết tháo gỡ) đỡ re-rating cho VHM/KDH/NLG/PDR — NBB không nằm trong nhóm này.

Quy tắc chống trùng lặp: phiên bản kế tiếp sẽ chỉ tham khảo các báo cáo và tin tức phát hành sau ngày 03/06/2026.