

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 2/2025

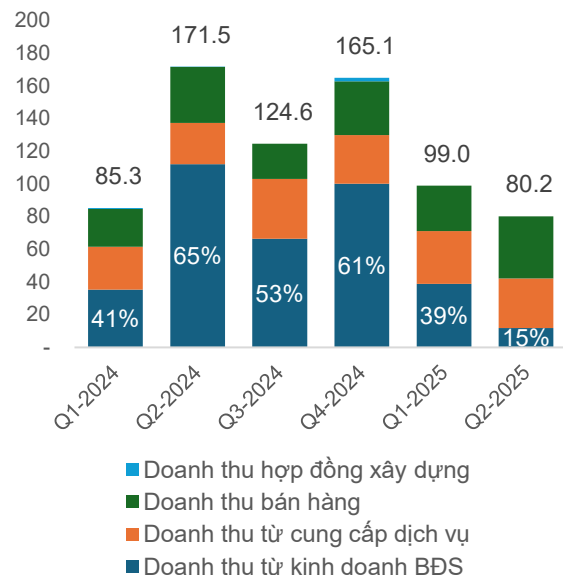
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU (HOSE: HDC)

Ngày 16/09/2025



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

Cơ cấu doanh thu theo quý



2Q2025: HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỐT LÕI SUY GIẢM, LỢI NHUẬN TĂNG NHỜ THU NHẬP TÀI CHÍNH ĐỘT BIẾN TỪ THOÁI VỐN DỰ ÁN

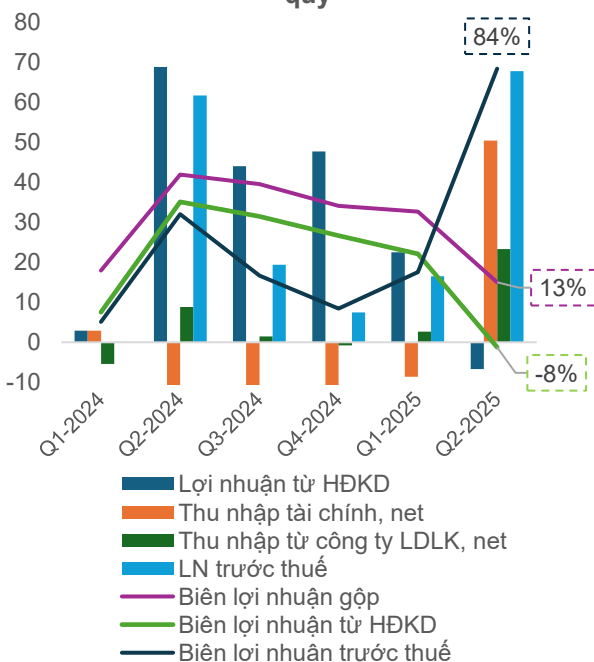
1. Doanh thu thuần sụt giảm do mảng kinh doanh BĐS giảm mạnh

- Trong Q2/2025, HDC ghi nhận doanh thu thuần 80 tỷ đồng (-53%yoy và -19%qoq) chủ yếu do mảng kinh doanh BĐS chỉ đạt doanh thu 12 tỷ đồng, giảm tới 89% yoy và chỉ chiếm 15% tổng doanh thu thuần trong kỳ. Trong khi đó, doanh thu từ cung cấp dịch vụ và bán hàng vẫn tiếp tục duy trì mức tăng trưởng lần lượt 20% yoy và 10% yoy đóng góp nguồn doanh thu ổn định. Lũy kế 1H2025, doanh thu thuần đạt 179 tỷ đồng, chỉ hoàn thành 11% kế hoạch cả năm và thấp hơn 30% so với cùng kỳ 2024. So với dự phóng năm 2025 của chúng tôi, mức thực hiện chỉ đạt 38% doanh thu thuần dự phóng.
- Lợi nhuận gộp Q2/2025 chỉ đạt 11 tỷ đồng (-87%yoy; -71%qoq). Ngoài ra chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp tăng đáng kể trong kỳ kiến lợi nhuận thuần từ HĐKD suy giảm rõ rệt dẫn đến mức lỗ 7 tỷ đồng trong Q2/2025. Đây cũng là quý đầu tiên HDC ghi nhận thua lỗ từ hoạt động kinh doanh trong nhiều năm trở lại đây, cho thấy áp lực lớn đến từ sự sụt giảm doanh thu bất động sản và chi phí vận hành gia tăng.

2. Thu nhập tài chính đột biến nhờ thoái vốn tại dự án Đại Dương Vũng Tàu.

- Nguồn đóng góp nổi bật trong Q2/2025 đến từ thu nhập tài chính hơn 72 tỷ đồng từ việc thoái vốn tại Công ty CP ĐT&XD Giải trí Đại Dương. Trong Q2/2025 HDC đã bán khoản 5% cổ phần và ghi nhận 70,6 tỷ lợi nhuận tài chính. Theo các công ty thông tin của công ty, đến 1/7/2025 HDC đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ 47,27% cổ phần tại Công ty Giải trí Đại Dương với tổng giá trị 1.639 tỷ đồng. Theo tính toán của chúng tôi, trong Q3/2025 công ty sẽ tiếp tục ghi nhận phần lợi nhuận còn lại khoảng 585 tỷ đồng từ quá trình thoái vốn này. Đây được kỳ vọng là yếu tố giúp KQKD của HDC bứt phá trong nửa cuối năm 2025.

Hiệu quả hoạt động kinh doanh theo quý



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

- Giá trị sản xuất kinh doanh dở dang trong hạng mục hàng tồn kho chỉ tăng trên 47,4 tỷ đồng (tương đương 3,75%) trong 6 tháng đầu năm 2025, chủ yếu tại 2 dự án The Light City (tăng 24 tỷ đồng) và Ecotown Phú Mỹ (tăng 18,7 tỷ đồng) trong khi các dự án khác hầu như không có biến động. Mức tăng này nhìn chung khá thấp và tiến độ triển khai dự án còn chậm, chỉ tập trung vào 2 dự án trọng điểm này.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 2/2025 VÀ 1H2025

	Q2-2025	Q2-2024	Q1-2025	YoY	QoQ	1H 2025	1H 2024	YoY	%KH2025	%2025E
Doanh thu thuần	80	172	99	-53%	-19%	179	257	-30%	11%	38%
Doanh thu từ kinh doanh BĐS	12	112	39	-89%	-69%	51	147	-66%		25%
Giá vốn bán hàng	(70)	(87)	(62)			(132)	(158)			
Lợi nhuận gộp	11	84	36	-87%	-71%	47	99	-52%		
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(17)	(16)	(14)			(31)	(27)			
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	(7)	69	22	NA	-130%	16	72	-78%		
Thu nhập tài chính	72	7	3	950%	2392%	75	19	299%		
Thu nhập từ công ty liên doanh liên kết	23	9	3			26	3			
Thu nhập trước thuế	68	62	17	10%	310%	84	62	36%	16%	10%
Lợi nhuận sau thuế	58	50	14	15%	326%	72	52	39%	17%	11%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	58	50	14	15%	326%	71	52	38%		11%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q2-2025	Q2-2024	Q1-2025	YoY	QoQ	1H 2025	1H 2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	13.3%	49.2%	36.9%	-73 đcp	-64 đcp	26.3%	38.6%	-32 đcp
Biên lợi nhuận từ HĐKD	-8.3%	40.1%	22.7%			8.8%	27.9%	-68 đcp
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	72.1%	29.3%	13.7%	146 đcp	426 đcp	39.9%	20.1%	98 đcp
Tồn kho/Tổng tài sản	28.7%	25.5%	28.2%	12 đcp	2 đcp	28.7%	25.5%	12 đcp
Nợ ròng/VCSH	60.4%	65.9%	68.9%	-8 đcp	-12 đcp	60.4%	65.9%	-8 đcp

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,
Lotte Center Hà Nội, số 54
Liễu Giai, phường Giảng
Võ, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

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, HN

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Sài Gòn, HCM

Hotline: 0283.838.5917

Fax: 0283.620.0887

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.