

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 3/2025

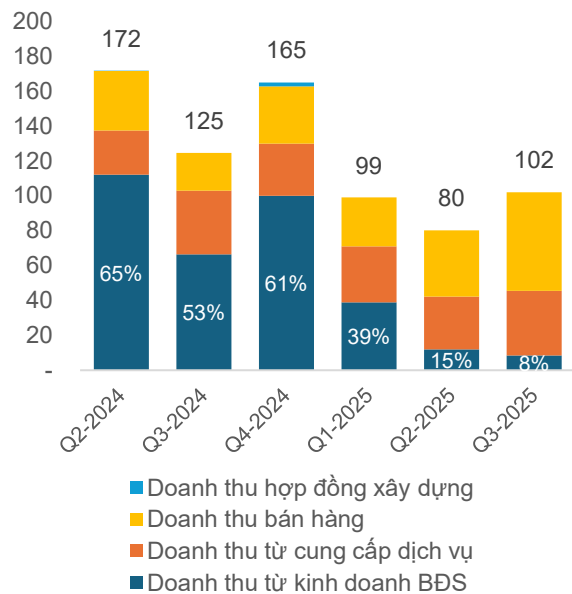
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU (HOSE: HDC)

Ngày 30/10/2025

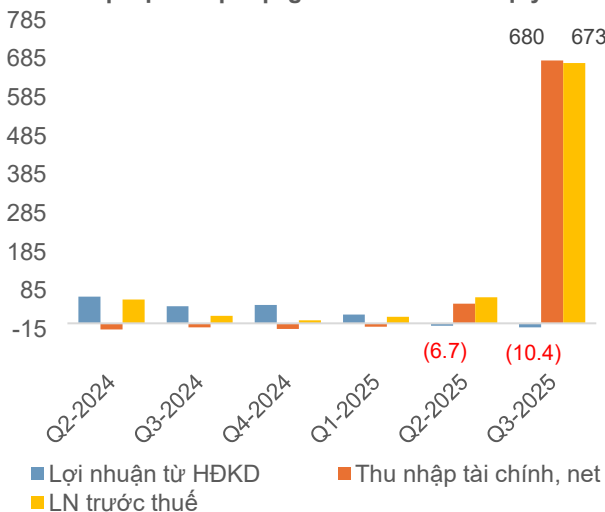


CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU (HOSE: HDC)

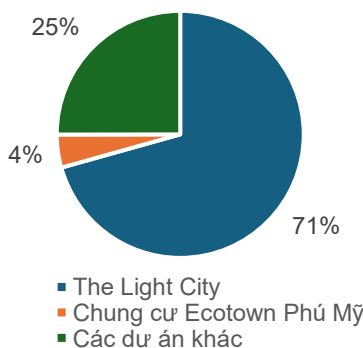
Cơ cấu doanh thu theo quý



Hiệu quả hoạt động kinh doanh theo quý



Các dự án trọng điểm trong cơ cấu hàng tồn kho



LỢI NHUẬN VƯỢT KẾ HOẠCH NĂM NHỜ THOÁI VỐN DỰ ÁN

1. Doanh thu mảng kinh doanh cốt lõi tiếp tục sụt giảm mạnh

- Trong Q3/2025, HDC ghi nhận doanh thu thuần ~102 tỷ đồng (-12%yoy và +27%qoq). Doanh thu thuần ở mức thấp chủ yếu do mảng kinh doanh BĐS cốt lõi tiếp tục giảm mạnh. Trong 3 tháng của Q3/2025 doanh thu thuần từ kinh doanh BĐS chỉ đạt 8 tỷ đồng, giảm tới 87% yoy và chỉ chiếm 8% tổng doanh thu thuần trong kỳ. Trong khi đó, doanh thu từ cung cấp dịch vụ và bán hàng vẫn tiếp tục duy trì ổn định. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2025, doanh thu thuần đạt 281 tỷ đồng, chỉ hoàn thành 17% kế hoạch cả năm và thấp hơn 26% so với cùng kỳ 2024. So với dự phóng năm 2025 của chúng tôi, mức thực hiện chỉ đạt 60% doanh thu thuần dự phóng.
- Lợi nhuận gộp Q3/2025 chỉ đạt 17 tỷ đồng, giảm 70%yoy nhưng lại tăng so với mức lợi nhuận rất thấp (11 tỷ đồng) của quý trước. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp tiếp tục duy trì ở mức cao khiến HDC ghi nhận quý thứ hai thua lỗ từ hoạt động kinh doanh trong năm 2025 với mức lỗ 10 tỷ đồng.

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

- Q2/2025 HDC ghi nhận thu nhập tài chính hơn 70,6 tỷ đồng từ việc thoái vốn tại Công ty CP ĐT&XD Giải trí Đại Dương (tương đương 5% cổ phần). Trong Q3/2025 công ty đã tiếp tục ghi nhận phần lợi nhuận còn lại khoảng 696,4 tỷ đồng từ quá trình thoái vốn này. Như vậy, đến Q3/2025 HDC đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ 47,27% cổ phần tại Công ty Giải trí Đại Dương với tổng giá trị hơn 1.600 tỷ đồng. Tại thời điểm 30/9/2025, BCTC của HDC vẫn ghi nhận khoản phải thu 335,85 tỷ đồng chưa được thanh toán từ đối tác nhận chuyển nhượng.
- Với thu nhập tài chính cao đột biến, LNST Q3/2025 đạt 539 tỷ, cao gấp 40 lần cùng kỳ năm 2024. Cộng dồn 9 tháng đầu năm 2025, LNST đạt 610 tỷ, vượt KH cả năm.

3. Hàng tồn kho chỉ tập trung vào 2 dự án trọng điểm

- 9 tháng đầu năm 2025, ngoài giao dịch thoái vốn dự án Đại Dương Vũng Tàu, HDC chỉ tập trung triển khai 2 dự án là The Light City (chiếm 71% tổng giá trị sản xuất kinh doanh dở dang) và khu chung cư Ecotown Phú Mỹ, với giá trị tồn kho tăng thêm trong kỳ ~33 tỷ mỗi dự án. Đây cũng là 2 dự án trọng điểm dự kiến sẽ được triển khai trong thời gian tới. Các dự án khác gần như không có sự thay đổi giá trị trong kỳ.

- The Light City giai đoạn 1: dự kiến mở bán đợt tiếp theo
- Chung cư Ecotown Phú Mỹ: dự kiến mở bán tòa CC1

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

DỰ PHÓNG KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 3/2025

	Q3-2025	Q3-2024	Q2-2025	YoY	QoQ	9T2025	9T2024	YoY	%2025 E	% KH 2025
Doanh thu thuần	102	125	80	-18%	27%	281	381	-26%	60%	17%
Doanh thu từ bán BĐS	8	66	12	-87%	-29%	59	214	-72%		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	37	37	30	1%	22%	100	88	13%		
Doanh thu bán hàng	57	22	38	162%	49%	122	79	55%		
Giá vốn bán hàng	(85)	(67)	(70)			(217)	(225)			
Lợi nhuận gộp	17	57	11	-70%	62%	64	156	-59%		
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(28)	(13)	(17)			(59)	(41)			
Lợi nhuận thuần HĐKD	(10)	44	(7)	NA	NA	5	116	-95%		
Thu nhập tài chính	700	3	72			775	21			
Thu nhập trước thuế	673	19	68	3378%	893%	757	81	834%	92%	143%
Lợi nhuận sau thuế	539	13	58	3940%	827%	610	65	840%	95%	144%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	538	13	58	4013%	830%	609	65	842%	95%	

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q3-2025	Q3-2024	Q2-2025	YoY	QoQ	9T2025	9T2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	16.9%	46.0%	13.3%	-63 đcp	27 đcp	22.9%	41.0%	-44 đcp
Biên lợi nhuận từ HĐKD	-10.2%	35.3%	-8.3%		22 đcp	1.9%	30.3%	-94 đcp
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	527.3%	10.5%	72.1%		631 đcp	216.7%	17.0%	1177 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.