

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 3/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES (HOSE: VHM)

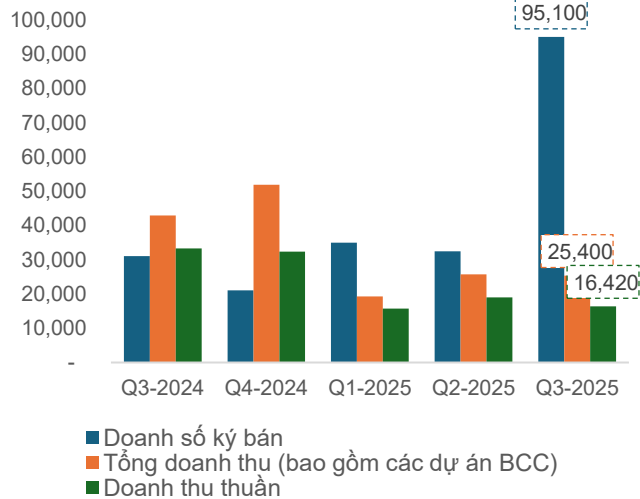
Ngày 05/11/2025



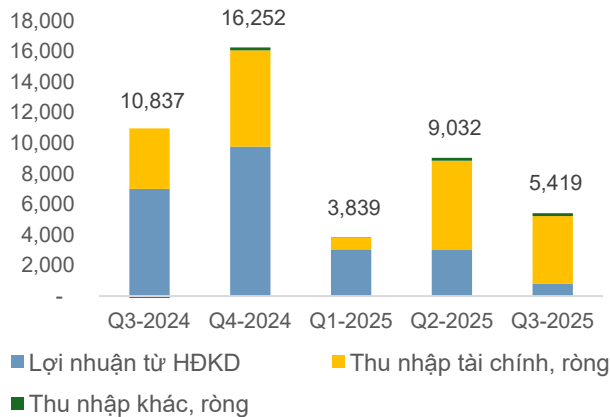
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES (HOSE: VHM)

DOANH SỐ KÝ BÁN BỨT PHÁ TỪ DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM VINHOMES GREEN PARADISE (CẦN GIỜ)

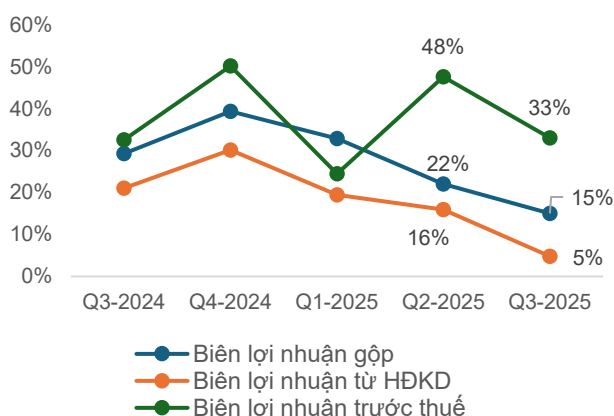
Doanh số bán và doanh thu theo quý



Lợi nhuận trước thuế và cấu phần



Biên lợi nhuận

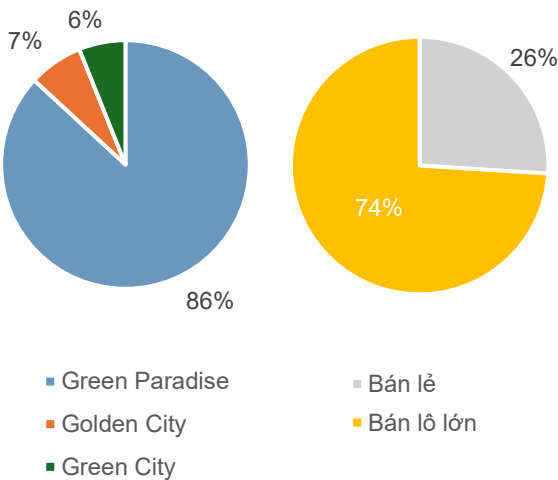


- Trong Q3/2025, VHM ghi nhận doanh số ký bán đạt kỷ lục 95.100 tỷ đồng, tăng gấp 3 lần so với Q2/2025 và cao hơn đáng kể so với mức doanh số ký bán bình quân 30-40 nghìn tỷ đồng của các quý trước đó, đưa tổng giá trị doanh số ký bán 9 tháng đầu năm lên 162.600 tỷ đồng, tương đương trên 90% kế hoạch năm. Đây là mức doanh số ký bán cao kỷ lục của VHM, chủ yếu nhờ giao dịch bán sỉ quy mô lớn tại dự án trọng điểm Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ).
- Trong khi đó tổng doanh thu (bao gồm các dự án BCC) trong quý chỉ đạt 25.400 tỷ đồng, -1%qoq và -41%yoy. Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS giảm mạnh chỉ đạt 3.700 tỷ đồng, chiếm 22,6% tổng doanh thu thuần (-63% qoq, -86% yoy), do các dự án lớn như Ocean Park 2,3 đều đã được bàn giao gần hết.
- Lợi nhuận của VHM trong Q3/2025 tiếp tục chịu ảnh hưởng từ việc các dự án mới mở bán trong năm như Golden City hay Green City chưa đến giai đoạn bàn giao với lợi nhuận từ HĐKD chỉ đạt 787 tỷ, -74% qoq và -89% yoy. Ngược lại, thu nhập tài chính vẫn ở mức cao 7.900 tỷ đồng, trong đó hơn 5.300 tỷ là lợi nhuận từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh và chuyển nhượng các khoản đầu tư. Thu nhập tài chính là nguồn thu góp phần lớn (khoảng 70%) vào tổng thu nhập trước thuế của VHM trong kỳ. LNTT Q3/2025 đạt 5.419 tỷ đồng (-40%qoq; -50% yoy) nâng lũy kế 9 tháng lên gần 18.300 tỷ đồng (-26% yoy). Sau 9 tháng, VHM hoàn thành 36% LNST kế hoạch năm 2025.

- Biên lợi nhuận tiếp tục xu hướng thu hẹp rõ rệt trong năm 2025. Biên lợi nhuận gộp giảm từ 30%-35% trong năm 2024 xuống chỉ còn 15% trong Q3/2025. Biên lợi nhuận từ HĐKD giảm chỉ còn 5%, là mức thấp nhất kể từ năm 2023. Biên lợi nhuận trước thuế giảm 15 điểm qoq song vẫn duy trì ở mức 33% nhờ đóng góp lớn từ các khoản thu nhập tài chính và doanh thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES (HOSE: VHM)

Tỷ trọng sản phẩm ký bán 9M2025 theo dự án và hình thức bán



- Cơ cấu sản phẩm ký bán trong 9M2025 cho thấy sự tập trung mạnh vào dự án Green Paradise với số lượng sản phẩm ký bán trong kỳ chiếm đến 86%, tiếp theo là Golden City và Green City chiếm lần lượt 7% và 6%. Với 100% sản phẩm ký bán của Green Paradise trong Q3/2025 là giao dịch bán buôn lô lớn cho thấy chiến lược ưu tiên hợp tác với các đối tác lớn của VHM nhằm nhanh chóng tạo thanh khoản và dòng tiền cho dự án trong giai đoạn đầu. Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ) hiện là trọng tâm phát triển của VHM tại miền Nam. Dự án đang thi công hạ tầng kỹ thuật, dự kiến sẽ sớm hoàn thành để chuẩn bị cho giai đoạn mở bán lẻ từ cuối năm 2025 với quy mô từ 2.000-3.000 sản phẩm được mở bán trong giai đoạn đầu.
- Doanh thu Q4/2025 của VHM được kỳ vọng sẽ phục hồi mạnh nhờ ghi nhận phần lớn giá trị hợp đồng đã ký bán của dự án Green Paradise trong Q3 cùng với việc tiếp tục ghi nhận các sản phẩm đã bàn giao từ dự án Ocean Park 2, 3 và dự án Royal Island.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Q3-2025 VÀ 9M2025

	Q3-2025	Q2-2025	Q3-2024	QoQ	YoY	9M2025	9M2024	YoY	% KH 2025	% 2025F
Doanh số ký bán	95,100	32,500	31,100	193%	206%	162,600	82,800	96%		125%
Tổng doanh thu (bg bán buôn và dự án BCC)	25,400	25,700	42,900	-1%	-41%	70,400	90,900	-23%	39%	77%
Doanh thu thuần	16,420	18,975	33,323	-13%	-51%	51,093	69,910	-27%		53%
trong đó: doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	3,705	9,904	26,908	-63%	-86%	20,808	48,777	-57%		31%
Giá vốn bán hàng	(13,954)	(14,789)	(23,572)			(39,284)	(49,696)			
Lợi nhuận gộp	2,466	4,186	9,751	-41%	-75%	11,809	20,214	-42%		
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(1,679)	(1,166)	(2,737)			(4,949)	(5,400)			
Lợi nhuận thuần HĐKD	787	3,020	7,014	-74%	-89%	6,860	14,814	-54%		
Thu nhập tài chính	7,900	9,271	5,498	-15%	44%	21,811	15,536	40%		
Thu nhập trước thuế	5,419	9,032	10,837	-40%	-50%	18,293	24,596	-26%		59%
Lợi nhuận sau thuế	4,435	8,225	8,980	-46%	-51%	15,313	20,600	-26%	36%	60%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	4,183	7,507	7,866	-44%	-47%	14,381	19,642	-27%		59%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q3-2025	Q2-2025	Q3-2024	QoQ	YoY	9M2025	9M2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	15.0%	22.1%	29.3%	-32 đcb	-49 đcb	23.1%	28.9%	25 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	4.8%	15.9%	21.0%	-70 đcb	-77 đcb	13.4%	21.2%	58 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế	27.0%	43.3%	26.9%	-38 đcb	0 đcb	30.0%	29.5%	-2 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	16.3%	12.3%	11.1%	33 đcb	48 đcb	12.3%	11.9%	-4 đcb
Nợ ròng/VCSH	39.5%	18.1%	23.9%	118 đcb	65 đcb	18.1%	25.8%	42 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

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.