

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 4/2025 và năm 2025

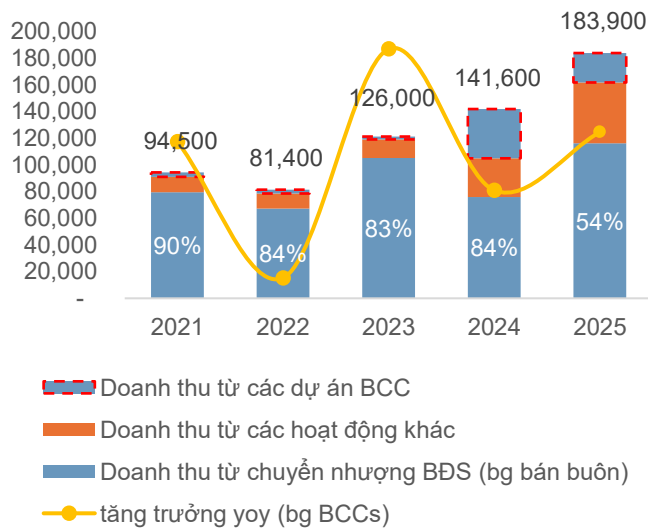
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES (HOSE: VHM)

Ngày 10/02/2026

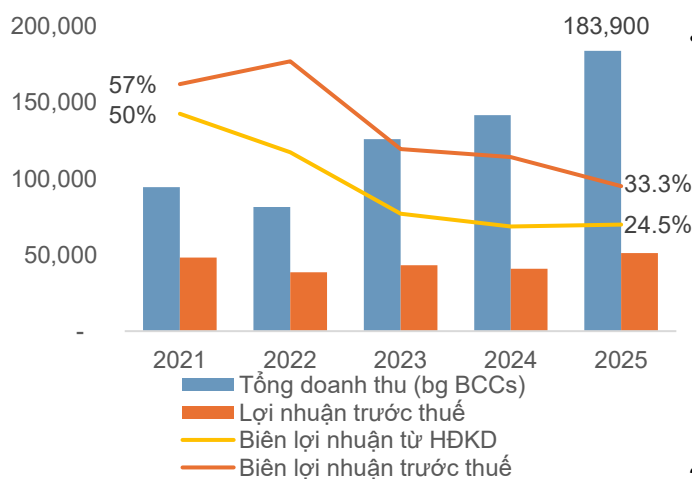


CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES (HOSE: VHM)

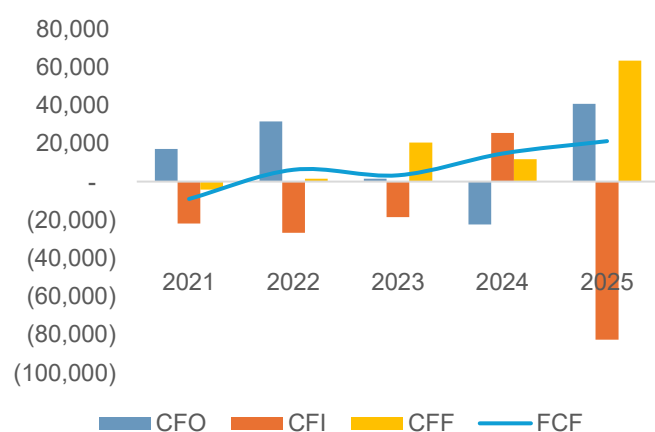
Cơ cấu và tăng trưởng doanh thu



Hiệu quả hoạt động



Dòng tiền



VHM 2025: HOÀN THÀNH KẾ HOẠCH NĂM, DOANH SỐ BÁN ĐỘT PHÁ NHỜ CHIẾN LƯỢC BÁN BUÔN

1. KQKD Q4/2025: Doanh thu chuyển nhượng BĐS bứt phá mạnh

- Trong Q4/2025, VHM ghi nhận doanh thu thuần đạt 103 tỷ đồng, tăng gấp 3 lần yoy, trong đó doanh thu chuyển nhượng BĐS đạt 87,5 nghìn tỷ đồng, chiếm 85% tổng doanh thu thuần trong quý. Lũy kế năm 2025, VHM ghi nhận doanh thu thuần đạt 154 nghìn tỷ đồng, +51%yoy.
- Trong hơn 108 nghìn tỷ doanh thu chuyển nhượng BĐS năm 2025, doanh thu từ OCP 2 & 3 đóng góp 39%, tiếp theo là đóng góp từ đại dự án VHM Green Paradise Cần Giờ. Tổng doanh thu bao gồm chuyển nhượng cổ phần và các dự án dưới dạng HĐ BCC đạt 183.900 đồng, tương đương 102% kế hoạch 180 nghìn tỷ của năm 2025.

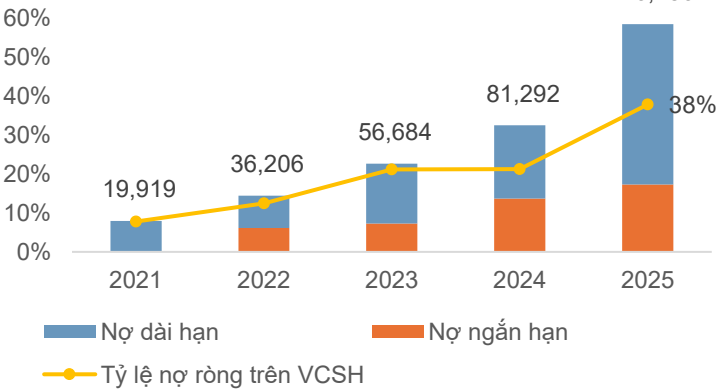
- Hiệu quả hoạt động của VHM trong năm 2025 nhìn chung được duy trì tương đương năm 2024, với biên lợi nhuận từ HĐKD đạt 24,5%, do chi phí vận hành và bán hàng được kiểm soát khá hiệu quả. Tuy nhiên, biên lợi nhuận trước thuế giảm từ khoảng 39% xuống 33%, chủ yếu do chi phí lãi vay gia tăng mạnh lên mức 11.500 tỷ đồng trong năm 2025, gấp 1,5 lần so với năm 2024, do VHM đẩy mạnh đầu tư và mở rộng quy mô dự án. Dù chịu áp lực từ chi phí tài chính, lợi nhuận sau thuế vẫn đạt đúng mức kế hoạch đề ra cho năm 2025 là 42.000 tỷ đồng.

2. Doanh số bán hàng tăng gấp 2 lần năm 2024 tạo nền tảng tăng trưởng cho giai đoạn tiếp theo

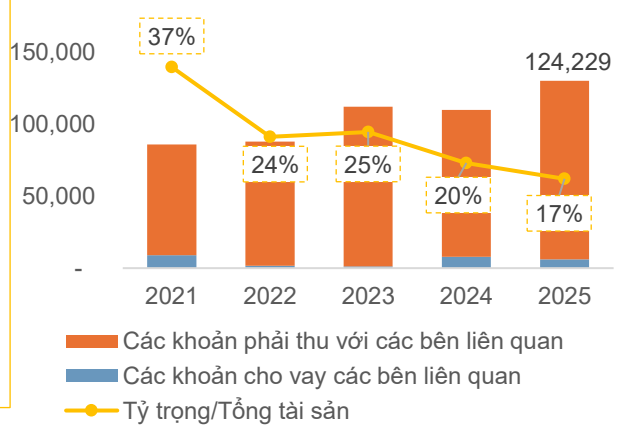
- Lũy kế cả năm 2025, doanh số ký bán của VHM tăng gấp 2 lần so với năm 2024, đạt khoảng 205.000 tỷ đồng. Hai dự án mới mở bán trong năm là Green Paradise (Cần Giờ) và Wonder City (Đan Phượng) đóng góp gần một nửa tổng doanh số, tạo lượng backlog lớn cho doanh thu giai đoạn 2026–2027. Trong cơ cấu doanh số, bán buôn các lô lớn cho các đối tác chiến lược chiếm tới 57%. Các giao dịch bán buôn lô lớn thường đi kèm biên lợi nhuận cao hơn nhờ quy mô giao dịch lớn, chi phí bán hàng thấp và rút ngắn chu kỳ thu tiền, nâng cao hiệu quả lợi nhuận và dòng tiền.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES (HOSE: VHM)

Đòn bẩy tài chính



Tổng giao dịch với các bên liên quan



- Năm 2025 tiếp tục ghi nhận xu hướng tăng quy mô nợ vay của VHM để triển khai dự án và mở rộng quỹ đất. Tại thời điểm cuối năm 2025, tỷ lệ nợ ròng/VCSH tăng lên 38%, cơ cấu nợ thiên về dài hạn với 46% tổng nợ vay có thời gian đáo hạn trên 3 năm. Tỷ trọng trái phiếu chiếm 60%, tăng thêm 22.000 tỷ trong năm 2025.
- Các khoản phải thu và cho vay đối với bên liên quan trong hệ sinh thái Vingroup tiếp tục duy trì ở quy mô lớn, trong đó phần lớn là các khoản đặt cọc, góp vốn cho mục đích phát triển dự án hoặc cho các HĐ BCC với hơn 120.000 tỷ.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Q4-2025 VÀ FY2025

	Q4-2025	Q3-2025	Q4-2024	QoQ	YoY	2025	2024	YoY	% KH2025	% 2025F
Doanh số ký bán	42,700	95,100	21,100	-55%	102%	205,300	103,900	98%		158%
Tổng doanh thu (bg bán buôn và dự án BCC)	113,600	25,400	51,700	347%	120%	183,900	141,600	30%	102%	201%
Doanh thu thuần	103,010	16,420	32,413	527%	218%	154,102	102,323	51%		161%
trong đó: doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	87,503	3,705	24,385	2262%	259%	108,312	73,162	48%		162%
Giá vốn bán hàng	(69,387)	(13,954)	(19,660)			(108,671)	(69,356)			
Lợi nhuận gộp	33,622	2,466	12,753	1264%	164%	45,432	32,967	38%		
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(2,740)	(1,679)	(2,985)			(7,690)	(8,384)			
Lợi nhuận thuần HĐKD	30,882	787	9,769	3823%	216%	37,742	24,583	54%		
Thu nhập tài chính	7,587	7,900	11,308	-4%	-33%	29,398	26,844	10%		
Thu nhập trước thuế	32,986	5,419	16,252	509%	103%	51,279	40,848	26%		165%
Lợi nhuận sau thuế	26,798	4,435	14,472	504%	85%	42,111	35,073	20%	100%	165%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	26,727	4,183	12,159	539%	120%	41,107	31,801	29%		170%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q4-2025	Q3-2025	Q4-2024	QoQ	YoY	2025	2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	32.6%	15.0%	39.3%	117 đcb	-17 đcb	29.5%	32.2%	-8 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	30.0%	4.8%	30.1%	525 đcb	-1 đcb	24.5%	24.0%	2 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế	26.0%	27.0%	44.6%	-4 đcb	-42 đcb	27.3%	34.3%	-20 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	17.1%	16.3%	9.7%	5 đcb	77 đcb	17.1%	9.7%	77 đcb
Nợ ròng/VCSH	38.8%	39.5%	23.8%	-2 đcb	63 đcb	38.8%	23.8%	63 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.