

Quý IV/2025: Nhiều doanh nghiệp bất động sản báo lãi lớn, kết quả kinh doanh khởi sắc

08:19 27/01/2026

Trong bối cảnh thị trường bất động sản duy trì đà hồi phục vào quý cuối năm 2025, hàng loạt doanh nghiệp trong ngành đã ghi nhận kết quả kinh doanh tích cực. Nhiều đơn vị báo lãi tăng mạnh nhờ doanh thu cho thuê khu công nghiệp, chuyển nhượng dự án, thoái vốn và đóng góp từ các mảng kinh doanh ngoài bất động sản truyền thống.

Quý IV/2025 chứng kiến bức tranh kinh doanh sáng màu hơn của nhiều doanh nghiệp bất động sản khi thị trường dần phục hồi, thanh khoản cải thiện và các hoạt động chuyển nhượng, cho thuê được đẩy mạnh.

CTCP Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (mã: VRG) mới đây công bố báo cáo tài chính quý IV/2025 với kết quả tăng trưởng ấn tượng. Trong quý cuối năm, doanh thu thuần của doanh nghiệp đạt 94,6 tỷ đồng, tăng 25% so với cùng kỳ năm 2024. Giá vốn hàng bán chỉ tăng 5%, giúp lợi nhuận gộp tăng 35%, đạt 66,2 tỷ đồng.

Ở chiều ngược lại, doanh thu hoạt động tài chính giảm mạnh từ 3,2 tỷ đồng xuống còn 438 triệu đồng. Chi phí tài chính tăng lên mức 10 triệu đồng, trong khi cùng kỳ ghi nhận âm 26,9 triệu đồng. Sau khi khấu trừ chi phí, VRG báo lãi sau thuế hơn 41,2 tỷ đồng, tăng 48% so với quý IV/2024.

Theo giải trình từ doanh nghiệp, kết quả tích cực đến từ việc VRG ký kết hai hợp đồng cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Cộng Hòa trong quý IV/2025. Trong đó, một hợp đồng có diện tích gần 12.469 m² được ghi nhận doanh thu theo phương pháp hạch toán một lần. Hợp đồng còn lại với diện tích hơn 25.291 m² đã được ghi nhận 90% giá trị, tạo động lực lớn cho lợi nhuận tăng mạnh so với cùng kỳ.

Cùng xu hướng khả quan, Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và đô thị IDICO (mã: UIC) cũng ghi nhận kết quả kinh doanh quý IV/2025 tích cực. Doanh thu thuần trong quý đạt hơn 917,1 tỷ đồng, tăng 9,66% so với cùng kỳ năm trước. Lũy kế cả năm 2025, doanh thu thuần của UIC đạt 3.379,7 tỷ đồng, tăng 13,89% so với

năm 2024.

Lợi nhuận sau thuế quý IV/2025 của UIC đạt 33,5 tỷ đồng. Tính chung cả năm, lợi nhuận gộp đạt 102 tỷ đồng, tăng tới 77,7% so với năm trước, phản ánh hiệu quả khai thác hoạt động kinh doanh chính được cải thiện rõ rệt.

Theo UIC, lợi nhuận sau thuế quý IV/2025 tăng thêm hơn 14,5 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 76,57% so với cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu đến từ doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng hơn 80,7 tỷ đồng (tăng 9,66%), cùng với lợi nhuận gộp từ hoạt động này tăng hơn 10 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 29,24%.



Ảnh minh họa

Trong khi đó, CTCP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (Hodeco, mã: HDC) ghi nhận doanh thu thuần quý IV/2025 đạt hơn 175 tỷ đồng, tăng 6% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, giá vốn tăng mạnh 42% lên 143,1 tỷ đồng, khiến lợi nhuận gộp giảm 50%, còn hơn 32 tỷ đồng.

Điểm sáng trong kết quả kinh doanh của HDC đến từ doanh thu tài chính, đạt hơn 90 tỷ đồng, gấp hơn 250 lần cùng kỳ. Phần lớn khoản này đến từ lãi thuần bán cổ phần tại CTCP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu, với giá trị gần 86 tỷ đồng.

Tính đến ngày 31/12/2025, tổng tài sản của Hodeco đạt hơn 6.084 tỷ đồng, tăng 25% so với đầu năm. Đáng chú ý, tiền và các khoản tương đương tiền tăng vọt lên gần 500 tỷ đồng, gấp 48,4 lần đầu năm, chủ yếu nhờ hoạt động thoái vốn.

Cụ thể, HDC đã thoái toàn bộ vốn tại CTCP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận, thu về hơn 108 tỷ đồng. Trước đó, trong quý III/2025, doanh nghiệp cũng thoái sạch gần 570 tỷ đồng vốn đầu tư tại CTCP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu.

Quý IV/2025, Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vina (Land Saigon) ghi nhận doanh thu đạt 3.510 triệu đồng, tăng nhẹ 2,5% so với cùng kỳ. Lợi nhuận ròng đạt 64.368,3 triệu đồng, tăng gấp 16,27 lần so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, biên lợi nhuận gộp giảm mạnh từ 69,5% xuống còn 38,1%.

Trong kỳ, lợi nhuận gộp của Land Saigon giảm 43,8%, còn 1.338,3 triệu đồng. Doanh thu tài chính giảm 25,3%, xuống 20.122,5 triệu đồng. Chi phí tài chính giảm mạnh 63%, còn 33.565,3 triệu đồng, trong khi chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 32,1%, lên 5.150,7 triệu đồng.

Đáng chú ý, lợi nhuận khác tăng mạnh 22,9%, đạt 86.040,1 triệu đồng. Theo thuyết minh báo cáo tài chính, khoản thu nhập này chủ yếu phát sinh từ các giao dịch hợp tác đầu tư mang tính chất không thường xuyên. Thực tế, lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh chính của Land Saigon không đủ bù đắp chi phí, doanh nghiệp có lãi chủ yếu nhờ lợi nhuận khác.

Lũy kế cả năm 2025, Land Saigon ghi nhận doanh thu đạt 8.020 triệu đồng, tăng 134,2% so với cùng kỳ; lợi nhuận sau thuế đạt 16.694,9 triệu đồng, tăng 511,1%.

Đáng chú ý, trong năm 2025, Land Saigon đặt kế hoạch doanh thu 172,36 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế 2,55 tỷ đồng. Kết thúc năm, doanh nghiệp đạt lợi nhuận trước thuế 21,13 tỷ đồng, hoàn thành tới 828,6% kế hoạch đề ra.

Bên cạnh đó, Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (mã: NHA) cũng công bố báo cáo tài chính quý IV/2025 với diễn biến trái chiều giữa quý và cả năm. Riêng quý IV, doanh thu thuần đạt gần 26 tỷ đồng, giảm 37% so với cùng kỳ, do mảng bất động sản sụt giảm, khiến lợi nhuận gộp giảm 38%, còn gần 10 tỷ đồng.

Tuy nhiên, lũy kế cả năm 2025, NHA ghi nhận doanh thu thuần gần 295 tỷ đồng, tăng 84% so với năm 2024. Lợi nhuận sau thuế đạt 79 tỷ đồng, tăng 25% so với năm trước và vượt gần 58% kế hoạch lợi nhuận sau thuế 50 tỷ đồng đã đề ra.

Động lực tăng trưởng chính đến từ mảng xây dựng, khi doanh thu thuần từ hoạt động này tăng gấp gần 4,8 lần so với năm 2024, đạt hơn 181 tỷ đồng, qua đó bù đắp cho sự suy giảm của hoạt động bán nhà.

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản của NHA vượt hơn 1.000 tỷ đồng, tăng 29% so với đầu năm. Mức tăng chủ yếu đến từ giá trị xây dựng cơ bản dở dang tại các dự án trọng điểm, trong đó dự án thương mại dịch vụ tổng hợp khu vực phía Đông Đồng Văn tăng 98%, lên gần 108 tỷ đồng, còn dự án khu nhà ở Tân Hà tăng gấp 17 lần, đạt hơn 103 tỷ đồng.

Phương Thảo (t/h)