

NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN/ X-POINT

# VRE: ĐHCĐ 2026

## Tăng tốc, Bứt phá

### ⚡ TIÊU ĐIỂM SỰ KIỆN

Chúng tôi vẫn duy trì khuyến nghị **MUA** và **giá mục tiêu 40,100 VND/cp (upside +39% so với giá đóng cửa ngày 24/04/2026)** đối với VRE.

Báo cáo gần nhất: <https://www.bsc.com.vn/cong-ty/tong-quan/VRE/>

- KQKD 1Q2026: DTT = 2,294 tỷ VND (+7.6% YoY) và LNST-CĐTTS = 1,606 tỷ VND (+36% YoY)**, trong đó tăng trưởng lợi nhuận chủ yếu đến từ (1) lãi thanh lý bất động sản đầu tư 185 tỷ VND và (2) doanh thu tài chính tăng +34%YoY lên mức 836 tỷ VND. Trong khi đó, tại các mảng kinh doanh chính:
  - **Mảng cho thuê TTTM duy trì sự ổn định:** với biên LNG đạt 56.2% so với 54.4% trong 4Q2025 và 58% trong 1Q2025.
  - **Mảng kinh doanh BĐS tiếp tục hạn chế:** doanh thu thuần đạt 18 tỷ VND (-63% YoY). Theo ban lãnh đạo, mảng kinh doanh BDS sẽ bắt đầu mở bán lại và sẵn sàng ghi nhận doanh thu từ năm 2027 tại Royal Island, Golden Avenue và Cần Giờ.
- Kế hoạch mở mới TTTM:** bắt đầu triển khai mô hình Vincom Collection - Khu phố thương mại từ 2026.
  - Năm 2026: VCP Đan Phượng (25,000m<sup>2</sup> trong Q3/2026) và Khu phố thương mại J-Town tại KĐT Vinhomes Mỹ Lâm (Q4/2026)
  - Năm 2027: VMM tại Long An và nâng cấp một số VCP hiện hữu để tối ưu hóa vận hành.
  - Năm 2028: 3-5 TTTM mới sẽ được khai trương tại các đại dự án của Vinhomes như Cần Giờ, Global Gate...

Nhìn chung, kế hoạch mở mới TTTM cụ thể vẫn chưa được doanh nghiệp công bố cụ thể về vị trí, quy mô. Tuy nhiên, chúng tôi kỳ vọng diện tích sàn bán lẻ sẽ được gia tăng đáng kể trong 3 năm tới khi mà danh mục dự án triển khai của Vinhomes ngày càng dày, trong đó các mô hình khu phố thương mại (Vincom Collection) sẽ được đầu tư tại các thị trường tier 2.

**3. Cập nhật ĐHCĐ 2026:** VRE đặt kế hoạch doanh thu thuần đạt **10,132 tỷ VND (+16% YoY)** và **LNST-CDTS đạt 5,375 tỷ VND (-17% YoY hoặc +15% YoY nếu loại trừ các khoản mục bất thường)** - tương đồng với dự phóng của chúng tôi. Đáng chú ý, đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án dùng 2,272 tỷ VND chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 1000 VND/cp (lợi suất cổ tức 3.5%). Công ty cho biết VRE sẽ cố gắng duy trì chính sách cổ tức tiền mặt trong tương lai.

Chúng tôi vẫn duy trì khuyến nghị **MUA** và **giá mục tiêu 40,100 VND/cp (upside +39% so với giá đóng cửa ngày 24/04/2026)** đối với VRE.

## KHUYẾN CÁO SỬ DỤNG

Bản báo cáo này của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC), chỉ cung cấp những thông tin chung và phân tích về doanh nghiệp. Báo cáo này không được xây dựng để cung cấp theo yêu cầu của bất kỳ tổ chức hay cá nhân riêng lẻ nào hoặc các quyết định mua bán, nắm giữ chứng khoán. Nhà đầu tư chỉ nên sử dụng các thông tin, phân tích, bình luận của Bản báo cáo như là nguồn tham khảo trước khi đưa ra những quyết định đầu tư cho riêng mình. Mọi thông tin, nhận định và dự báo và quan điểm trong báo cáo này được dựa trên những nguồn dữ liệu đáng tin cậy. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC) không đảm bảo rằng các nguồn thông tin này là hoàn toàn chính xác và không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo này, cũng như không chịu trách nhiệm về những thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay một phần nội dung của bản báo cáo này. Mọi quan điểm cũng như nhận định được đề cập trong báo cáo này dựa trên sự cân nhắc cẩn trọng, công minh và hợp lý nhất trong hiện tại. Tuy nhiên những quan điểm, nhận định này có thể thay đổi mà không cần báo trước. Bản báo cáo này có bản quyền và là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC). Mọi hành vi sao chép, sửa đổi, in ấn mà không có sự đồng ý của BSC đều trái luật. Bất kỳ nội dung nào của tài liệu này cũng không được (i) sao chụp hay nhân bản ở bất kỳ hình thức hay phương thức nào hoặc (ii) được cung cấp nếu không được sự chấp thuận của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV.

©2026 BIDV Securities Company, All rights reserved. Unauthorized access is prohibited.

### BSC Trụ sở chính

Tầng 8&9 Tòa nhà Thái Holdings  
210 Trần Quang Khải, Phường Hoàn Kiếm, Hà Nội  
Tel: (024) 3935 2722 | Fax: (024)33816699

### BSC Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 4, Tầng 9 Tòa nhà President Place  
Số 93 Đường Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Tp. HCM  
Tel: (028) 3821 8885 | Fax: (028) 3821 8879  
<https://www.bsc.com.vn>  
<https://www.facebook.com/BIDVSecurities>

