

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 1/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL (HOSE: VRE)

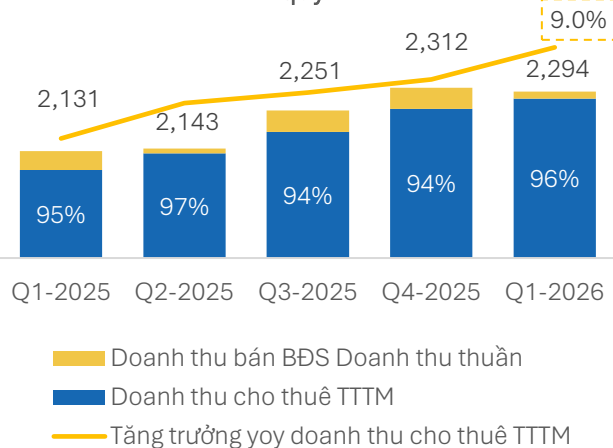
Ngày 28 tháng 4 năm 2026



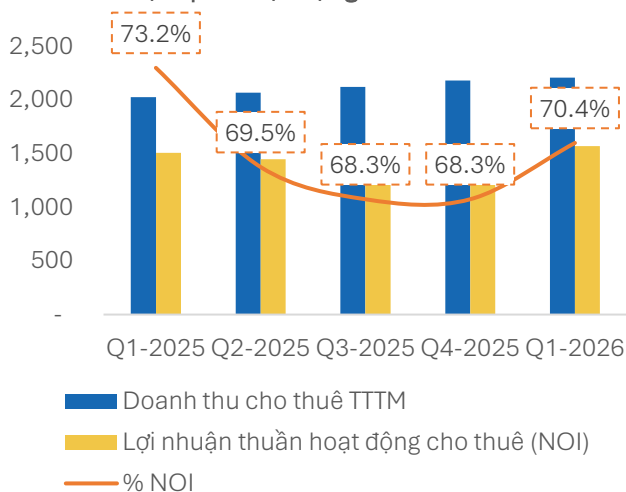
CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL (HOSE: VRE)

Mã cổ phiếu	VRE
Giá hiện tại (24/04/2026)	28.800
Giá kỳ vọng (VND/cổ phiếu)	30.000

Cơ cấu và tăng trưởng doanh thu theo quý



Hiệu quả hoạt động cho thuê TTTM



TĂNG TRƯỞNG ỔN ĐỊNH TỪ HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ CỐT LỖI

1. Doanh thu thuần tăng trưởng YoY nhưng suy giảm QoQ

- Trong Q1/2026, VRE ghi nhận doanh thu thuần đạt 2.294 tỷ đồng (+8% YoY, -1% QoQ), mảng cho thuê TTTM tiếp tục duy trì tăng trưởng ổn định. Doanh thu cho thuê đạt 2.208 tỷ đồng (+9% YoY, +1% QoQ), chiếm tỷ trọng ~96% tổng doanh thu. Ngược lại, doanh thu bán BĐS chỉ đạt 18 tỷ đồng (-63% YoY, -67% QoQ), tiếp tục ở mức thấp và chưa có dấu hiệu phục hồi.

2. NOI margin phục hồi QoQ

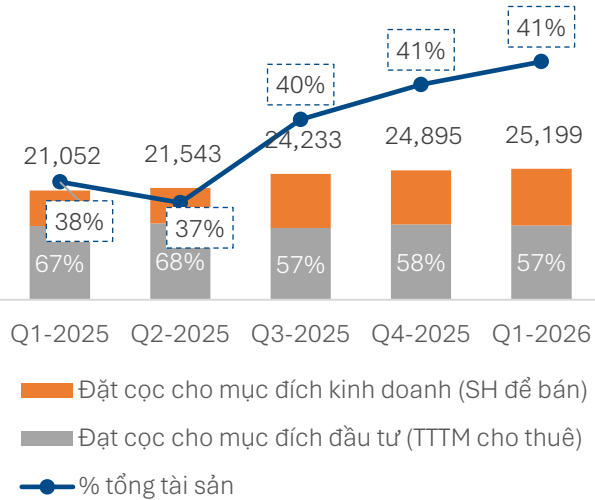
- Dữ liệu vận hành cho thấy tỷ trọng NOI trong Q1/2026 đạt trên 70% cải thiện rõ rệt so với mức 68%-69% của 3 quý cuối năm 2025 và tiệm cận mức NOI cao đầu năm 2025. Hoạt động khai thác TTTM đã quay lại trạng thái hiệu quả hơn sau giai đoạn chi phí tăng cao cuối năm 2025. Biên NOI phục hồi trong khi doanh thu tiếp tục tăng nhẹ cho thấy việc kiểm soát chi phí hiệu quả và tối ưu hóa cơ cấu khách thuê.
- Tỷ lệ lấp đầy toàn hệ thống duy trì quanh ~89% trong Q1/2026, tăng nhẹ QoQ và cải thiện so với cùng kỳ. Trong đó, phân khúc Vincom Center (VCC) tiếp tục duy trì mức cao 97%, trong khi Vincom Mega Mall (VMM) và Vincom+ ghi nhận xu hướng cải thiện rõ rệt.

3. Lợi nhuận ròng giảm do không còn giao dịch thoái vốn đột biến

- LNST của cổ đông công ty mẹ đạt 1.832 tỷ đồng (+56% YoY, -31% QoQ). Mức tăng trưởng YoY mạnh chủ yếu nhờ nền thấp cùng kỳ, trong khi QoQ giảm do không còn ghi nhận thu nhập tài chính đột biến quy mô lớn như trong Q4/2025 liên quan đến hoạt động thoái vốn Vincom Nguyễn Chí Thanh. Trong Q1/2026, VRE vẫn ghi nhận thu nhập tài chính khoảng 184 tỷ đồng từ thanh lý một BĐS đầu tư tại TP.HCM với giá trị giao dịch ~280 tỷ đồng, thu nhập tài chính giảm mạnh còn 836 tỷ đồng (-68% QoQ) và LNTT giảm -33% QoQ còn 2.225 tỷ đồng. Nhìn chung, nếu loại trừ các khoản thu nhập tài chính không thường xuyên, tăng trưởng lợi nhuận cốt lõi vẫn được duy trì tích cực.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL (HOSE: VRE)

Giá trị đặt cọc cho mục đích đầu tư và kinh doanh



4. Giá trị đặt cọc duy trì mức cao, hỗ trợ tăng trưởng dài hạn nhưng gây áp lực hiệu quả vốn ngắn hạn

- Cuối Q1/2026, giá trị đặt cọc đạt ~25,2 nghìn tỷ đồng (+20% YoY), tương đương ~41% tổng tài sản với cơ cấu ổn định với ~57% cho đầu tư TTTM và ~43% cho BĐS để bán. Mặc dù đây là nền tảng cho tăng trưởng trung-dài hạn, tỷ trọng đặt cọc cao đồng nghĩa phần lớn tài sản chưa tạo dòng tiền ngay, qua đó gây áp lực lên hiệu quả sử dụng vốn trong ngắn hạn

5. Kế hoạch 2026

- Năm 2026, VRE đặt kế hoạch doanh thu thuần đạt 10.132 tỷ đồng (+~15% so với mức thực hiện năm 2025) và LNST đạt 5.375 tỷ đồng. Như vậy hết Q1/2026, VRE đã hoàn thành ~23% kế hoạch doanh thu và 34% kế hoạch lợi nhuận năm. Về hoạt động, VRE dự kiến đưa vào vận hành thêm các dự án mới bao gồm Vincom Plaza Đan Phượng (Q3/2026) và khu phố thương mại J-Town tại Vinhomes Mỹ Lâm (Q4/2026), tiếp tục mở rộng diện tích sàn bán lẻ và nâng cao hiệu quả hoạt động các TTTM hiện hữu.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1/2026

	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	QoQ	YoY KH 2026	% KH 2026	2026F	%2026F	
Doanh thu cho thuê sàn bán lẻ	2,208	2,182	2,026	1%	9%	9,719	23%	8,988	25%
Doanh thu bán BĐS	18	55	48	-67%	-63%	413	4%	235	8%
Doanh thu thuần	2,294	2,312	2,131	-1%	8%	10,132	23%	9,411	24%
Giá vốn bán hàng	(1,040)	(1,102)	(929)					(4,162)	
Lợi nhuận gộp	1,254	1,210	1,202	4%	4%			5,249	
Chi phí bán hàng & quản lý	(149)	(363)	(173)					(753)	
Lợi nhuận thuần HĐKD	1,104	847	1,030	30%	7%			4,496	25%
Thu nhập tài chính	836	2,647	625	-68%	34%			2,353	
Thu nhập trước thuế	2,225	3,341	1,476	-33%	51%			6,378	35%
Lợi nhuận sau thuế	1,832	2,659	1,177	-31%	56%	5,375	34%	5,103	36%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	1,832	2,659	1,177	-31%	56%			5,103	36%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	QoQ	YoY
Biên lợi nhuận gộp	54.7%	52.3%	56.4%	4 đcb	-3 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	48.1%	36.6%	48.3%	31 đcb	0 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	79.9%	115.0%	55.2%	-31 đcb	45 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

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, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Sài Gòn, TP HCM

Hotline: 0283.838.5917

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.

