

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 1/2025

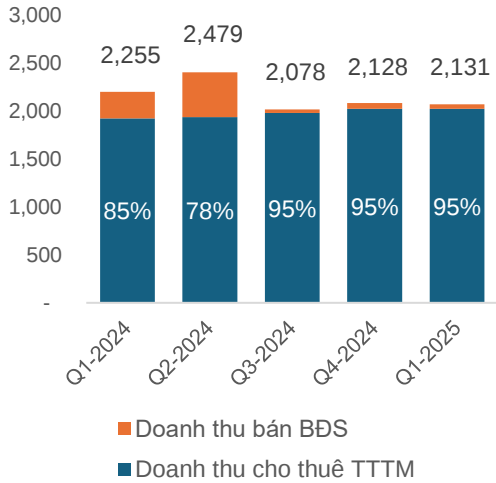
CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL (HOSE: VRE)

Ngày 15/05/2025

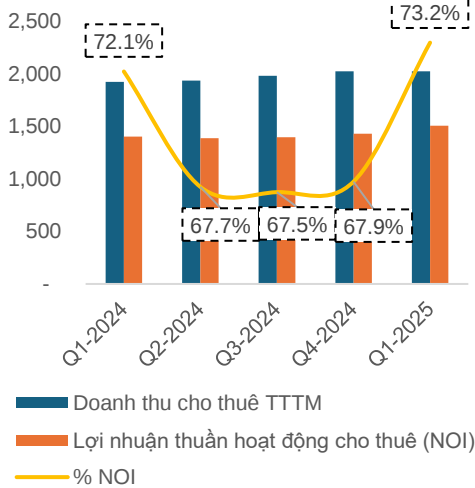


CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL (HOSE: VRE)

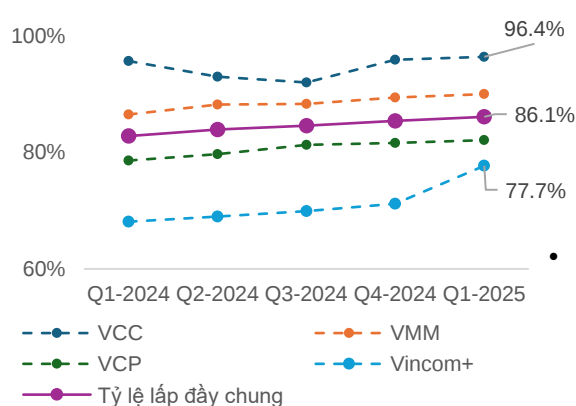
Cơ cấu và tăng trưởng doanh thu VRE theo quý



Hiệu quả hoạt động cho thuê TTTM



Tỷ lệ lấp đầy theo loại hình TTTM



HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỐT LÕI TIẾP TỤC DUY TRÌ HIỆU QUẢ CAO

- Trong quý 1/2025, VRE ghi nhận doanh thu thuần đạt 2.131 tỷ đồng, giảm nhẹ 5% so với cùng kỳ. Cơ cấu doanh thu tiếp tục phản ánh rõ ràng cho thuê mặt bằng TTTM là hoạt động kinh doanh chủ lực của công ty, chiếm tới 95% tổng doanh thu thuần. Trong khi đó, doanh thu từ hoạt động bán BĐS chỉ đạt 48 tỷ đồng, giảm mạnh so với Q1/2024. Mức sụt giảm này phù hợp với kế hoạch năm 2025, do VRE đã bàn giao phần lớn các sản phẩm shophouse đã bán trong giai đoạn trước; các dự án mới dự kiến sẽ được mở bán vào cuối năm 2025 và bàn giao từ năm 2026. So với kế hoạch doanh thu thuần năm 2025 khoảng 10.000 tỷ đồng, kết quả Q1/2025 hoàn thành khoảng 21%, phù hợp với tiến độ dự kiến.
- Doanh thu từ hoạt động cho thuê đạt 2.026 tỷ đồng, tăng nhẹ 5% so với cùng kỳ, cho thấy sức tăng trưởng ổn định và nhu cầu thuê mặt bằng tại các TTTM tiếp tục hồi phục tốt. Biên lợi nhuận hoạt động (NOI margin) đạt 73,2%, cao nhất trong 5 quý gần nhất, nhờ kiểm soát chi phí hiệu quả và khai thác tối đa lợi thế vị trí, quy mô và hệ sinh thái khách thuê ổn định của VRE.
- Tỷ lệ lấp đầy trung bình toàn hệ thống đạt 86,1%, cho thấy mức độ vận hành ổn định cao của hệ thống TTTM VRE. Đặc biệt, mô hình Vincom Mega Mall (VMM) tiếp tục duy trì tỷ lệ lấp đầy ấn tượng 96,4%, khẳng định rõ vị thế vượt trội tại các đô thị lớn. Vincom+ là điểm sáng trong quý khi ghi nhận tỷ lệ lấp đầy tăng mạnh nhất, từ 71,2% trong quý trước lên 77,7%; cho thấy hiệu quả từ nỗ lực giữ chân khách thuê và chiến lược nâng cao trải nghiệm khách hàng của VRE tại các khu vực ngoài trung tâm.
- Bên cạnh hiệu quả vận hành cốt lõi, thu nhập từ hoạt động tài chính trong quý đạt 625 tỷ đồng, +14% qoq và +44% yoy, đóng góp tích cực vào tăng trưởng lợi nhuận trong kỳ. LNST Q1/2025 đạt 1.177 tỷ đồng, tăng 9% so với cùng kỳ năm 2024 (1.083 tỷ đồng). Với kết quả này, VRE đã hoàn thành 25% kế hoạch lợi nhuận cả năm (4.700 tỷ đồng) và đạt 28% so với dự phóng dự phòng LNST 2025 của chúng tôi ở mức 4.150 tỷ đồng. Đây là mức hoàn thành vượt kỳ vọng cho quý đầu năm, cho thấy đà tăng trưởng đang được cải thiện rõ nét ngay cả khi doanh thu chuyển nhượng bất động sản tạm thời giảm.
- Trong 3 quý còn lại của năm 2025, VRE tiếp tục triển khai theo đúng kế hoạch năm 2025, bao gồm: khai trương 3 TTTM mới tại Hà Nội, Hải Phòng, Nghệ An. Ngoài ra, VRE dự kiến mở bán sản phẩm shophouse tại dự án Royal Island (Hải Phòng) trong nửa cuối năm 2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL (HOSE: VRE)

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1/2025

	2024	YoY	Q1-2025	Q4-2024	Q1-2024	QoQ	YoY KH 2025	% KH 2025	2025F	%2025 F	
Doanh thu cho thuê sân bán lẻ	7,878	1%	2,026	2,027	1,928	0%	5%	9,300	22%	8,429	24%
Doanh thu bán BĐS	839	-53%	48	60	277	-20%	-83%	220	22%	268	18%
Doanh thu thuần	8,939	-9%	2,131	2,128	2,255	0%	-5%	9,520	22%	8,920	24%
Giá vốn bán hàng	(4,184)		(929)	(927)	(999)					(3,954)	
Lợi nhuận gộp	4,755	-11%	1,202	1,201	1,255	0%	-4%			4,966	
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(983)		(173)	(312)	(207)					(803)	
Lợi nhuận thuần HĐKD	3,773	-17%	1,030	889	1,048	16%	-2%			4,163	25%
Thu nhập tài chính	1,786	56%	625	547	435	14%	44%			1,784	
Thu nhập trước thuế	5,133	-7%	1,476	1,370	1,367	8%	8%			5,189	28%
Lợi nhuận sau thuế	4,096	-7%	1,177	1,085	1,083	8%	9%	4,700	25%	4,151	28%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	4,096	-7%	1,177	1,085	1,083	8%	9%			4,151	28%

CHỈ SỐ CHÍNH

	2024	YoY	Q1-2025	Q4-2024	Q1-2024	QoQ	YoY
Biên lợi nhuận gộp	53.2%	-3 đcb	56.4%	56.5%	55.7%	0 đcb	1 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	42.2%	-9 đcb	48.3%	41.8%	46.5%	16 đcb	4 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	45.8%	2 đcb	55.2%	51.0%	48.0%	8 đcb	15 đcb

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,
Lotte Center Hà Nội, số 54
Liễu Giai, phường Cống
Vị, quận Ba Đình, 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 Trần Hưng Đạo,
Quận Hoàn Kiếm, HN

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Bến Nghé, Quận
1, 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.