

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 3/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL (HOSE: VRE)

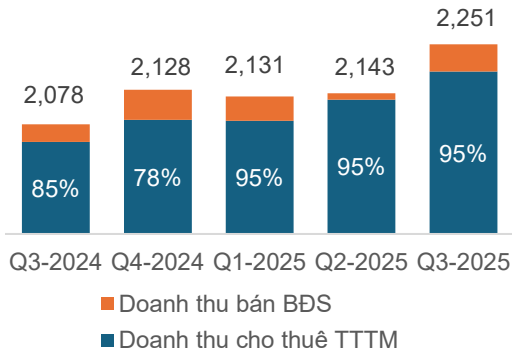
Ngày 07/11/2025



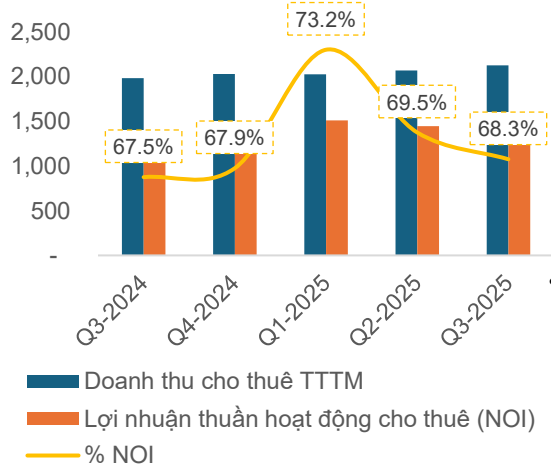
CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL (HOSE: VRE)

HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ TTTM DUY TRÌ ỔN ĐỊNH, GIÁ TRỊ ĐẠT CỌC TIẾP TỤC TĂNG

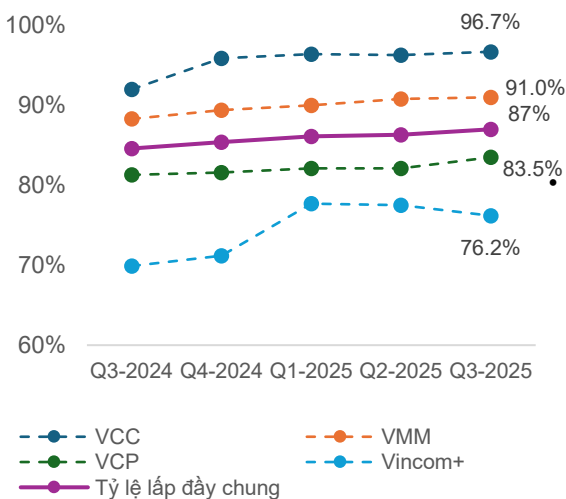
Cơ cấu và tăng trưởng doanh thu VRE theo quý



Hiệu quả hoạt động cho thuê TTTM



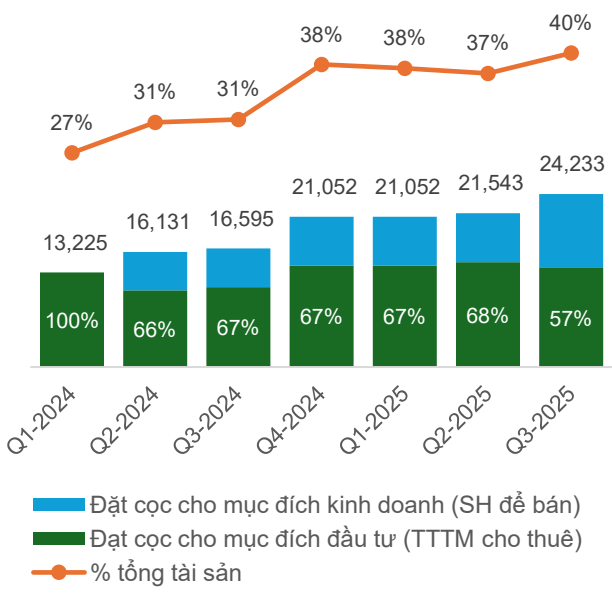
Tỷ lệ lấp đầy theo loại hình TTTM



- Trong Quý 3/2025, VRE ghi nhận doanh thu thuần 2.251 tỷ đồng (+8% yoy, +5% qoq), nhờ duy trì ổn định hoạt động kinh doanh cốt lõi cho thuê TTTM với 2.124 tỷ đồng (+7% yoy), chiếm 94% tổng doanh thu. Doanh thu bán BĐS chỉ đạt 55 tỷ đồng, tăng so với quý trước tuy nhiên vẫn ở mức thấp do các dự án shophouse thương mại để bán đã bàn giao gần như toàn bộ. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2025, doanh thu thuần đạt 6.525 tỷ đồng (-4% yoy), tương ứng 69% kế hoạch năm. Trong quý, công ty khai trương hai dự án TTTM lớn là VMM Royal Island (Hải Phòng, GFA 47.600m2 với tỷ lệ lấp đầy 100%) và VMM Ocean City (Hưng Yên, GFA 53.200m2 với tỷ lệ lấp đầy 98,3%), góp phần mở rộng đáng kể quy mô sàn TTTM cho thuê.
 - Tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động cho thuê (NOI) giảm nhẹ trong Q3/2025 mặc dù vẫn duy trì ở mức cao 68,3% do gia tăng chi phí vận hành và hoạt động quảng bá cho các dự án mới khai trương.
 - Tỷ lệ lấp đầy toàn hệ thống đạt 87%, tăng nhẹ so với quý trước nhờ VCC duy trì ở mức cao 96,7%, VMM/VCP ổn định. Mặc dù tỷ lệ lấp đầy của Vincom+ giảm nhẹ trong quý, song do tỷ trọng NLA của Vincom+ nhỏ nên tỷ lệ lấp đầy chung vẫn tăng. Ngoài ra, 2 dự án VMM lớn tại Royal Island và Ocean City đạt công suất gần như tối đa khi vừa khai trương cũng đóng góp tích cực vào hiệu quả hoạt động chung của hệ thống TTTM toàn hệ thống.
 - Mặc dù lợi nhuận từ HĐKD giảm nhẹ (-2%qoq) nhờ khoản thu nhập tài chính (lãi từ tiền gửi và các khoản đặt cọc) tăng (+19% qoq, +109% yoy), lợi nhuận trước thuế của VRE trong Q3/2025 vẫn duy trì tốc độ tăng trưởng +12% so với quý trước. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2025, VRE hoàn thành 81% kế hoạch LNTT năm 2025.
 - Theo thông tin từ phía công ty, ngày 28/10/2025 VRE đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ phần vốn tại Công ty TNHH BĐS Vincom NCT (chủ sở hữu Vincom Center Nguyễn Chí Thanh, Hà Nội) với tổng giá trị 3.620 tỷ đồng, lợi nhuận dự kiến từ giao dịch chuyển nhượng này là hơn 1.900 tỷ đồng và sẽ được ghi nhận trong Q4/2025.
- Trong năm 2026, VRE dự kiến tiếp tục khai trương VCP Wonder Park (Hà Nội) và bắt đầu khởi công xây dựng các TTTM tại Hạ Long, Long An và Đà Nẵng. Các dự án này được kỳ vọng sẽ đóng góp vào nguồn thu ổn định của VRE từ năm 2027. Ở mảng chuyển nhượng BĐS, VRE điều chỉnh tiến độ mở bán hai dự án shophouse tại Hải Phòng và Quảng Ninh sang Q2/2026 thay vì trong năm 2025 như kế hoạch ban đầu. Việc lùi tiến độ nhằm đảm bảo lựa chọn thời điểm thị trường thuận lợi hơn để tối ưu giá bán và biên lợi nhuận cho công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL (HOSE: VRE)

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



- Cuối Q3/2025 tổng giá trị đặt cọc đầu tư và kinh doanh VRE đạt trên 24.200 tỷ đồng, tăng 12% so với quý trước và tương đương 40% tổng tài sản. Tỷ lệ giá trị các khoản đặt cọc/tổng tài sản của VRE đã liên tục tăng từ đầu năm 2024, từ 27% lên 40% cuối Q3/2025. Đây là quỹ dự án chuẩn bị cho hoạt động kinh doanh giai đoạn 2026-2027 của VRE.
- Cơ cấu đặt cọc của VRE có sự dịch chuyển đáng chú ý: Các khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư (TTTM cho thuê) có xu hướng giảm dần, từ 100% đầu năm 2024 còn 54% cuối Q3/2025. Trong khi đó đặt cọc cho mục đích kinh doanh (SH để bán) tăng lên hơn 10.000 tỷ (chiếm 43% các khoản đặt cọc cuối Q3/2025), trong đó lớn nhất là khoản đặt cọc 6.200 tỷ đồng cho 1.300 sản phẩm tại dự án Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ).
- 94% các khoản đặt cọc của VRE (tương đương hơn 22.700 tỷ) là với các bên liên quan trong hệ sinh thái Vingroup cho thấy VRE tiếp tục duy trì định hướng hợp tác đầu tư, khác thác quỹ đất và hạ tầng sẵn có của các dự án do Vingroup và các công ty có liên quan triển khai.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3/2025 VÀ 9M2025

	Q3-2025	Q3-2024	Q2-2025	YoY	QoQ	9M2025	9M2024	YoY	% KH 2025	%2025F
Doanh thu cho thuê sàn bán lẻ	2,124	1,983	2,068	7%	3%	6,218	5,851	6%		
Doanh thu bán BĐS	55	36	12	54%	345%	115	779	-85%		
Doanh thu thuần	2,251	2,078	2,143	8%	5%	6,525	6,811	-4%	69%	73%
Giá vốn bán hàng	(1,114)	(988)	(960)			(3,003)	(3,257)			
Lợi nhuận gộp	1,137	1,089	1,182	4%	-4%	3,522	3,554	-1%		71%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(141)	(248)	(162)			(476)	(670)			
Lợi nhuận thuần HĐKD	996	842	1,020	18%	-2%	3,046	2,884	6%		73%
Thu nhập tài chính	802	383	677	109%	19%	2,104	1,239			
Thu nhập trước thuế	273	138	117			454	204			
Lợi nhuận sau thuế	1,721	1,119	1,545	54%	11%	4,742	3,763	26%		91%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	1,376	906	1,233	52%	12%	3,787	3,010	26%	81%	91%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q3-2025	Q3-2024	Q2-2025	YoY	QoQ	9M2025	9M2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp								
Biên lợi nhuận từ HĐKD	50.5%	52.4%	55.2%	-4 đcb	-8 đcb	54.0%	52.2%	3 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	44.2%	40.5%	47.6%	9 đcb	-7 đcb	46.7%	42.3%	10 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	61.1%	43.6%	57.6%	40 đcb	6 đcb	58.0%	44.2%	31 đcb
Nợ ròng/VCSH	0.4%	0.5%	0.5%	-8 đcb	-15 đcb	0.4%	0.5%	-8 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.