

VHM CÔNG BỐ BCTC Q2/2026 và H1/2026: BỨT PHÁ KỶ LỤC NHỜ BÀN GIAO ĐẠI DỰ ÁN

Ngày 30/07/2026, VHM đã công bố BCTC Q2/2026 với một số nội dung chính như sau:

[1] Doanh thu thuần đạt **52.722 tỷ VND (+187,8 YoY)**; lũy kế 6T/2026 đạt **116.565 tỷ VND (+242,7% YoY)**. Doanh thu BĐS cốt lõi đạt **50.800 tỷ VND (-17% QoQ, gấp 3 lần YoY)** – bao gồm doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) và các khoản ghi nhận bán lô lớn thuộc doanh thu tài chính.

[2] LNST công ty mẹ (NPAT –MI) đạt **22,6 tỷ VND (-12% QoQ, gấp 3 lần YoY)**; lũy kế 6T/2026 đạt **48,1 tỷ VND (+4,7 lần YoY)**, hoàn tất 86,8% kế hoạch cả năm – kết quả tích cực này được thúc đẩy chủ yếu từ tiến độ bàn giao các dự án Ocean Park 3 và Green City; hạch toán giao dịch bán lô lớn tại dự án Green Paradise (đóng góp 70% lợi nhuận 6T/2026).

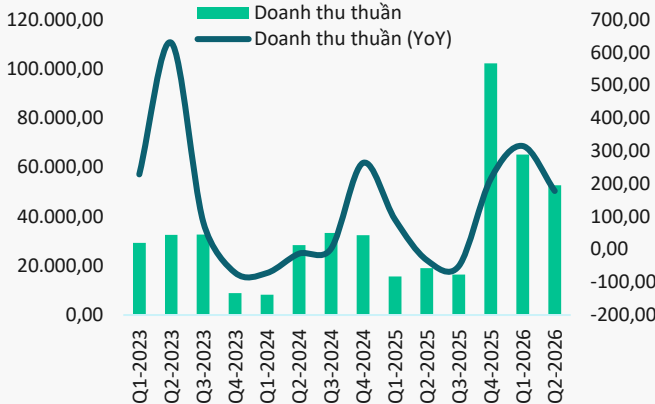
[3] Doanh số bán hàng theo hợp đồng đạt **66,4 tỷ VND (+104% YoY)**; lũy kế 6T/2026 đạt **148,1 tỷ VND (+119% YoY)**:

- Riêng Q2/2026, các giao dịch bán lô lớn chiếm 73%, chủ yếu đến từ Saigon Park (T6/2026) và Global Gate Hạ Long (T5/2026).
- Lũy kế 6T/2026, các giao dịch bán lô lớn chiếm 81%, đối với dự án Green Paradise (khoảng 40%), Saigon Park (khoảng 25%) và Global Gate Hạ Long (khoảng 25%).

[4] Cuối Q2/2026, doanh số chưa bàn giao (Unbilled sales) đạt **196,8 tỷ VND (+42% YoY)**. Đáng chú ý, phân khúc bán lô lớn chiếm khoảng 42% tổng giá trị, trong đó Saigon Park (khoảng 18%), Wonder Park (khoảng 15%), Global Gate Hạ Long (khoảng 12%), Hải Vân Bay (khoảng 13%),...

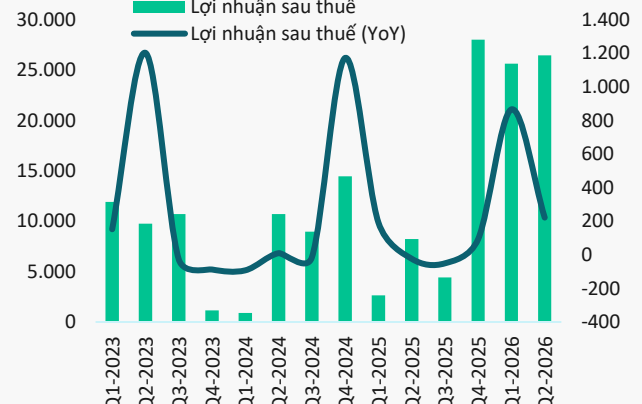
Hình 1. Doanh thu thuần và tăng trưởng doanh thu thuần

Đơn vị: tỷ VND, % | Nguồn: VHM, Kafi Research



Hình 2. Lợi nhuận sau thuế và tăng trưởng lợi nhuận sau thuế

Đơn vị: tỷ VND, % | Nguồn: VHM, Kafi Research



Bảng kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị: tỷ đồng | Nguồn: VHM, Kafi Research

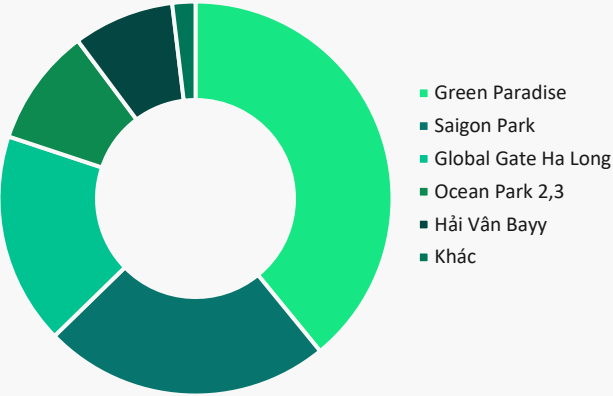
Chỉ tiêu	Q2.2025	Q2.2026	%YoY	H1/2025	H1/2026	%YoY
Doanh thu thuần	18,316	52,722	+187.9%	34,013	116,565	+242.7%
Lợi nhuận gộp	3,822	34,732	+808.8%	8,980	65,948	+634.5%
<i>Biên lợi nhuận gộp</i>	20.9%	65.9%	<i>+45 điểm</i>	26.4%	56.6%	<i>+30,2 điểm</i>
Lợi nhuận trước thuế	9,033	32,841	+263.5%	12,872	63,567	+393.8%
Chi phí thuế TNDN	(808)	6,374	+689.3%	1,995	11,475	+475.2%
Lợi nhuận sau thuế (NPAT)	8,225	26,467	+221.7%	10,877	52,092	+378.9%
LNST Công ty mẹ (NPAT-MI)	7,508	22,583	+200.8%	10,197	48,135	+372.1%
Doanh số bán hàng theo hợp đồng	32.5	66.4	104%	67.5	148.1	119%
Doanh thu chưa lập hóa đơn	138.2	196.8	42%	138.2	196.8	42%
EPS (nghìn đồng/cp)	914	2,749	+200.8%	1,241	5,860	+372.2%

► Cập nhật tiến độ xây dựng các dự án BĐS & Công trình trọng điểm

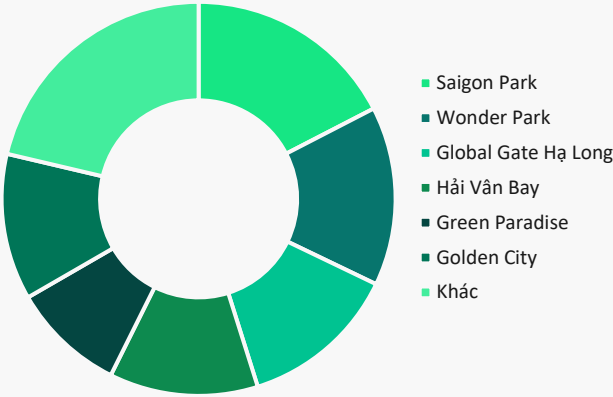
Dự án	Vị trí	Quy mô (ha)	Tiến độ
Ocean Park 1	Hà Nội	420	Đã hoàn thành bàn giao trong năm 2025
Ocean Park 2	Hưng Yên	458	Đang trong giai đoạn bàn giao (2021 – 2026), còn khoảng 100 căn thấp tầng chưa bán
Ocean Park 3	Hưng Yên	294	Đang trong giai đoạn bàn giao (2022 – 2026)
Golden Avenue	Quảng Ninh	69	Đang trong giai đoạn bàn giao (2024 – 2026)
Royal Island	Hải Phòng	877	Đang trong giai đoạn bàn giao (2024 – 2028)
Wonder City	Hà Nội	133	Đang trong giai đoạn bàn giao (2026 – 2027)
Golden City	Hải Phòng	241	Đang trong giai đoạn bàn giao (2025 – 2029)
Green City	Long An	197	Đang trong giai đoạn bàn giao (2026 – 2029)
Green Paradise (Cần Giờ)	TP.HCM	2.870	Mở bán lẻ từ Q1/2026
Hải Vân Bay	Đà Nẵng	512	Mở bán lẻ giai đoạn 1 từ Q1/2026
Global Gate Hạ Long	Quảng Ninh	4.100	Mở bán từ T5/2026
Saigon Park (Hóc Môn)	TP.HCM	880	Dự kiến mở bán giai đoạn 1 (phân khu Hùng Đông, 55 ha) vào Q3/2026.
Leman Golf	TP.HCM	200	Khởi công 2023, chưa mở bán
Mỹ Lâm	Tuyên Quang	455	Khởi công 2024, chưa mở bán
Nham Biền	Bắc Giang	134	Đang giải phóng mặt bằng và chờ pháp lý
Quang Hanh (khu A)	Quảng Ninh	32	Khởi công 2020, chưa có thông tin mở bán
Ký Trinh	Hà Tĩnh	84	Đã hoàn tất quy hoạch chi tiết 1:500 vào T2/2026
Phước Mỹ Tây	Long An	1.090	Khởi công 2025, chưa có thông tin mở bán
Tân Mỹ	Long An	931	Hoàn tất thủ tục pháp lý, quy hoạch 1:500 và giải phóng mặt bằng
Vịnh Cam Ranh	Khánh Hòa	1.121	Khởi công 2025, chưa có thông tin mở bán
Cam Lâm	Khánh Hòa	10.357	Đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý
Global Sportia	Hà Nội	9.171	Đã khởi công vào cuối năm 2025
Điện Biên	Điện Biên	228,5	Khởi công vào T5/2026
Nhà ở xã hội – Happy Homes			
Tràng Cát	Hải Phòng	28,14	Đang mở bán
Thanh Hóa	Thanh Hóa	9,19	Đang mở bán
Quảng Trị	Quảng trị	1,15	Đang mở bán
Cam Ranh	Khánh Hòa	87,64	Đang tiếp tục thi công, chưa mở bán
BĐS Khu Công Nghiệp			
Vũng Áng	Hà Tĩnh	965	Khởi công vào năm 2025
Tân Trào	Hải Phòng	226	Khởi công giai đoạn 1 vào năm 2025
Ngũ Phúc	Hải Phòng	238	Đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng

► Hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính

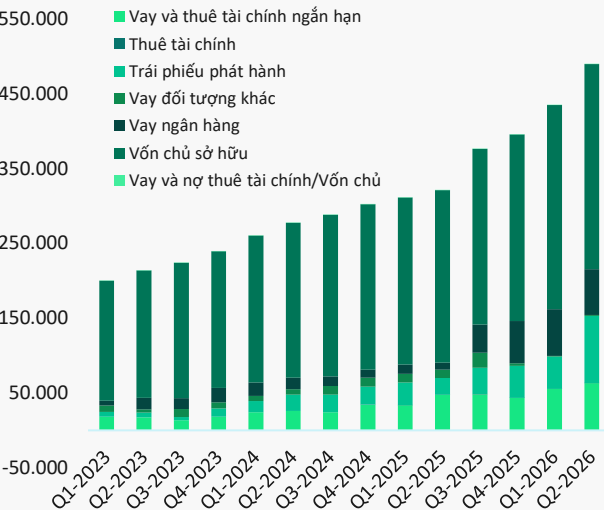
Hình 3. Doanh số bán hàng theo hợp đồng
Đơn vị: tỷ VND | Nguồn: VHM, Kafi Research



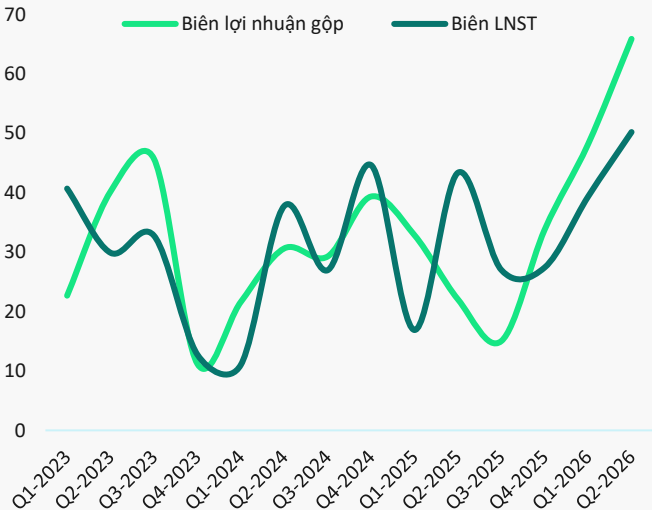
Hình 4. Doanh số chưa bàn giao
Đơn vị: tỷ VND | Nguồn: VHM, Kafi Research



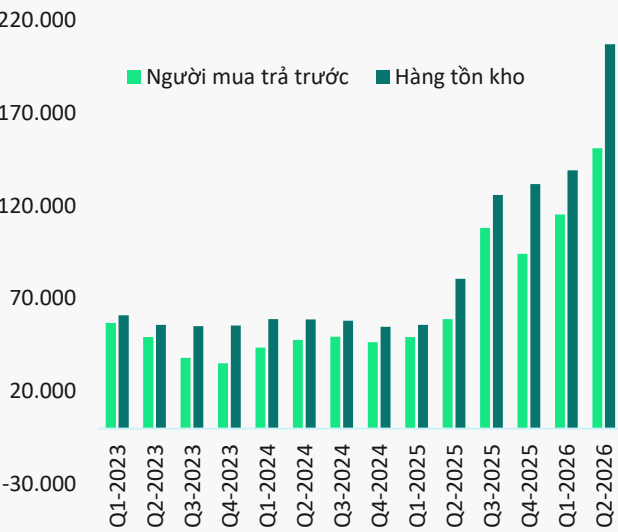
Hình 5. Đòn bẩy tài chính
Đơn vị: tỷ VND | Nguồn: VHM, Kafi Research



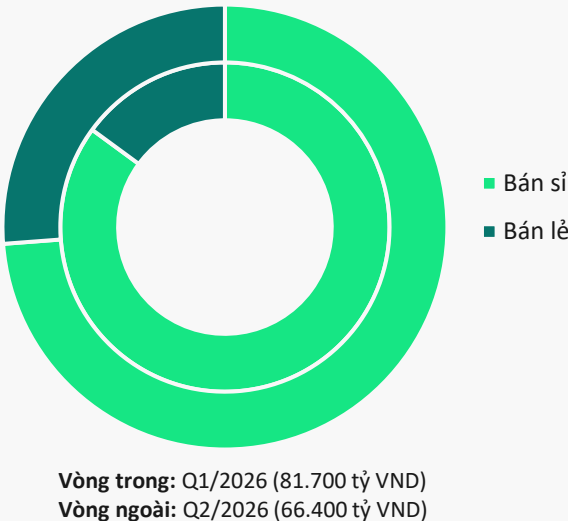
Hình 6. Biên lợi nhuận gộp và Biên LNST
Đơn vị: % | Nguồn: VHM, Kafi Research



Hình 7. Người mua trả trước và Hàng tồn kho
Đơn vị: tỷ VND | Nguồn: VHM, Kafi Research



Hình 8. Doanh số bán hàng (theo từng mảng)
Đơn vị: tỷ VND | Nguồn: VHM, Kafi Research



Khuyến nghị

Khuyến nghị đầu tư của Trung tâm Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán KAFI (“KAFI”) được xây dựng trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (1) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố, (2) tỷ suất cổ tức dự kiến

Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

KHẢ QUAN: Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên

TRUNG LẬP: Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -15% đến 15%.

KÉM KHẢ QUAN: Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -15%.

Trong một số trường hợp, khuyến nghị dựa trên tiềm năng tăng giá 1 năm có thể được điều chỉnh lại theo ý kiến của chuyên viên phân tích sau khi cân nhắc một số yếu tố thị trường có thể làm ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trong ngắn hạn và trung hạn.

Tuyên bố miễn trừ

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Trung tâm Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán KAFI (“KAFI”). Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố theo nhận thức tốt nhất của KAFI. KAFI không chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ hay tính cập nhật của những thông tin này. Một số đường dẫn báo cáo này có thể liên kết với những trang web khác do các bên thứ ba quản lý, không thuộc quyền kiểm soát của KAFI. KAFI không đưa ra phát biểu nào về tính chính xác hoặc về bất kỳ khía cạnh nào khác của những thông tin đăng tải trên các trang web đó.

Các quan điểm, khuyến nghị trong báo cáo này được KAFI đưa ra sau khi xem xét kỹ càng, cẩn thận và dựa trên nhận thức tốt nhất cũng như trên cơ sở nỗ lực đem lại một quan điểm mang tính chất tham khảo cho nhà đầu tư. Những quan điểm, khuyến nghị này có thể thay đổi mà KAFI không cần thông báo trước hay có trách nhiệm cập nhật liên tục các thay đổi này.

Không một thông tin cũng như khuyến nghị nào trong báo cáo này được trình bày nhằm mục đích mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào. Việc sử dụng bất kỳ nội dung, thông tin nào trong báo cáo này sẽ do các nhà đầu tư toàn quyền quyết định và tự chịu hoàn toàn trách nhiệm và rủi ro. Các nhà đầu tư cần hiểu rõ kết quả đầu tư có thể phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố khách quan và hoàn toàn nằm ngoài khả năng nhận biết, dự đoán hoặc kiểm soát của KAFI. Do vậy, các nhà đầu tư nên xem xét mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về vấn đề tài chính, thuế, pháp lý và các khía cạnh khác trước khi thực hiện giao dịch đối với bất kỳ chứng khoán nào của (các) công ty được đề cập trong báo cáo này.

KAFI không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào phát sinh từ hoặc liên quan đến các sai sót, bỏ sót hoặc hệ quả nào từ việc sử dụng các thông tin, áp dụng các khuyến nghị trong báo cáo này. Trong mọi trường hợp, KAFI cùng các đơn vị hợp danh hoặc pháp nhân hoặc thành viên, đại lý hoặc nhân viên của KAFI sẽ không chịu trách nhiệm đối với các nhà đầu tư hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào từ bất kỳ quyết định hoặc hành động nào được thực hiện dựa vào những thông tin, khuyến nghị trong báo cáo này hoặc bất kỳ thiệt hại mang tính hệ quả, cụ thể hoặc thiệt hại tương tự thậm chí trong trường hợp KAFI đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại đó.

Báo cáo này là sản phẩm thuộc quyền sở hữu của KAFI, không bên nào được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông (toàn bộ hoặc một phần) nội dung báo cáo mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của KAFI.