

VRE - LNST sau lợi ích CĐTTS nửa đầu năm 2026 tăng mạnh 33% YoY, phù hợp với kỳ vọng - Báo cáo Gặp gỡ NĐT & Báo cáo KQKD

Doanh Nghiệp • 29/07/2026

- **CTCP Vincom Retail (VRE) công bố KQKD quý 2/2026** với doanh thu đạt 2,4 nghìn tỷ đồng (-8% QoQ, +11% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTTS đạt 1,6 nghìn tỷ đồng (đi ngang so với quý trước, +30% YoY). Mức tăng trưởng mạnh so với cùng kỳ của LNST sau lợi ích CĐTTS trong quý 2/2026 được thúc đẩy bởi (1) mức tăng 21% YoY của lợi nhuận gộp mảng cho thuê bán lẻ, và (2) mức tăng 25% YoY của thu nhập tài chính (chủ yếu là thu nhập lãi từ các khoản đặt cọc đã giải ngân).

- Trong nửa đầu năm 2026 (6T 2026), doanh thu tăng 16% YoY lên 4,9 nghìn tỷ đồng, trong khi LNST sau lợi ích CĐTTS tăng 33% YoY lên 3,2 nghìn tỷ đồng, nhờ (1) lợi nhuận gộp mảng cho thuê bán lẻ tăng 13% YoY, (2) thu nhập tài chính tăng 29% YoY, và (3) giao dịch chuyển nhượng một BĐS đầu tư không cốt lõi trong quý 1/2026 (lợi nhuận gộp 185 tỷ đồng).

- Do lợi nhuận 6T 2026 hoàn thành 58% dự báo cả năm, chúng tôi cho rằng sẽ không có thay đổi đáng kể đối với dự báo LNST sau lợi ích CĐTTS năm 2026 hiện tại (5,5 nghìn tỷ đồng; -14% YoY), dù cần thêm đánh giá chi tiết.

- **Mảng cho thuê bán lẻ:** Mảng cho thuê bán lẻ ghi nhận tăng trưởng so với cùng kỳ ở cả doanh thu và lợi nhuận trong quý 2/2026 và 6T 2026, nhờ tỷ lệ lấp đầy, giá thuê bình quân tăng so với cùng kỳ và đóng góp từ các TTTM mới khai trương trong năm 2025 (bao gồm VMM Royal Island và Ocean City), cũng như khoản hoàn nhập chi phí khấu hao một lần liên quan đến VMM Ocean Park 1.

+ **Trong quý 2/2026**, doanh thu mảng đạt 2,3 nghìn tỷ đồng (+3% QoQ và +10% YoY), biên lợi nhuận gộp đạt 61,1% (+4,9 điểm % QoQ và +5,6 điểm % YoY), biên lợi nhuận gộp điều chỉnh (loại trừ khoản hoàn nhập chi phí khấu hao một lần) tăng 1 điểm % YoY, trong khi biên thu nhập hoạt động ròng (NOI) mảng cho thuê ở mức 63,3% (-7,1 điểm % QoQ và -0,2 điểm % YoY) do chi phí năng lượng và chi phí lương tăng.

+ Tỷ lệ lấp đầy bình quân tại các TTTM của VRE trong quý 2/2026 đạt 88,6% (-0,3 điểm % QoQ, +2,3 điểm % YoY), trong khi lượng khách đến các TTTM tăng 11,6% YoY trong 6T 2026.

+ **Trong 6T 2026**, doanh thu mảng cho thuê bán lẻ đạt 4,5 nghìn tỷ đồng (+9% YoY) và lợi nhuận gộp đạt 2,6 nghìn tỷ đồng (+13% YoY), lần lượt hoàn thành 47% và 50% dự báo năm 2026 của chúng tôi.

- **Kế hoạch khai trương mới trong nửa cuối năm 2026:** Ban lãnh đạo tiếp tục duy trì kế hoạch mở một Vincom Plaza (VCP) tại Wonder City Đan Phượng (Hà Nội; diện tích sàn cho thuê bán lẻ /GFA khoảng 25.000 m²) vào tháng 8/2026, với tỷ lệ lấp đầy cam kết đạt 93% vào cuối quý 2 /2026. Công ty cũng có kế hoạch khai trương khu phố thương mại J-Town tại Mỹ Lâm (Tuyên Quang) vào quý 4/2026, theo mô hình Vincom Collection.

- **Mảng bán BĐS:** Doanh thu mảng bán BĐS trong 6T 2026 (bao gồm giao dịch chuyển nhượng BĐS đầu tư không cốt lõi trong quý 1/2026) đạt 319 tỷ đồng (gấp 5,3 lần YoY). Tính đến cuối quý 2/2026, gần như toàn bộ các căn shophouse đã bán những năm trước đã được bàn giao.

- **Sắp xếp lại bộ máy lãnh đạo:** Ban lãnh đạo nhấn mạnh rằng định hướng chiến lược của công ty vẫn không thay đổi, việc thay đổi sắp xếp tổ chức nhằm củng cố năng lực thực thi chiến lược hiện tại.

+ Ông Trần Lê Phương được bổ nhiệm vào HĐQT, thay thế ông Nguyễn Thế Anh làm đại diện cho Vingroup. HĐQT cũng đã bầu ông Phương làm Chủ tịch HĐQT.

+ Bà Trần Mai Hoa, cựu Chủ tịch HĐQT, được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc kiêm Phó Tổng Giám đốc Vận hành.

+ Bà Phạm Thị Thu Hiền, cựu Tổng Giám đốc, được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh và Marketing.

KQKD quý 2/2026 và 6T 2026 của VRE

Tỷ đồng	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	6T 2025	6T 2026	YoY	Dự báo 2026	KQ 6T 2026/ dự báo 2026
Doanh thu thuần	2.131	2.143	2.251	2.312	2.574*	2.374	4.274	4.947*	16%	10.204	48%
• Cho thuê bán lẻ	2.026	2.068	2.124	2.182	2.208	2.268	4.094	4.476	9%	9.534	47%
• Bán BĐS	48	12	55	55	298*	21	60	319*	427%	361	88%

• Khác	57	62	73	76	67	85	120	153	28%	308	50%
Lợi nhuận gộp	1.202	1.182	1.137	1.210	1.439*	1.398	2.385	2.837*	19%	5.469	52%
• Cho thuê bán lẻ	1.174	1.147	1.112	1.187	1.240	1.385	2.322	2.625	13%	5.227	50%
• Bán BĐS	23	21	23	18	190*	9	44	200*	355%	214	93%
Chi phí SG&A	-173	-162	-141	-363	-149	-131	-335	-280	-16%	-811	35%
Lợi nhuận từ HĐKD	1.030	1.020	996	847	1.289	1.268	2.050	2.557	25%	4.658	55%
Thu nhập tài chính	625	677	802	2.647	836	845	1.302	1.680	29%	2.863	59%
Chi phí tài chính	-243	-269	-350	-203	-205	-220	-511	-425	-17%	-960	44%
Thu nhập khác	64	117	273	49	80	103	181	183	1%	352	52%
LNTT	1.476	1.545	1.721	3.341	1.999	1.996	3.021	3.995	32%	6.912	58%
LNST sau lợi ích CĐTS	1.177	1.233	1.377	2.659	1.606	1.609	2.411	3.215	33%	5.530	58%
Biên lợi nhuận gộp	56,4%	55,2%	50,5%	52,3%	55,9%	58,9%	55,8%	57,3%		53,6%	
• Cho thuê bán lẻ	58,0%	55,5%	52,4%	54,4%	56,2%	61,1%	56,7%	58,6%		54,8%	
• Bán BĐS	47,1%	171,5%	41,9%	32,6%	63,8%	45,6%	72,4%	62,6%		59,2%	

Biên LN từ HĐKD	48,3%	47,6%	44,2%	36,6%	50,1%	53,4%	48,0%	51,7%		45,6%	
Biên LNST sau lợi ích CĐTS	55,2%	57,6%	61,2%	115,0%	62,4%	67,8%	56,4%	65,0%		54,2%	

Nguồn: Báo cáo tài chính của VRE, dự báo của Vietcap (cập nhật ngày 29/05/2026). Lưu ý: (*) Bao gồm giao dịch chuyển nhượng một BĐS đầu tư không cốt lõi trong quý 1/2026, đóng góp 280 tỷ đồng doanh thu và 185 tỷ đồng lợi nhuận gộp.

