



Mã CP

VRE

Giá thị trường

23,100

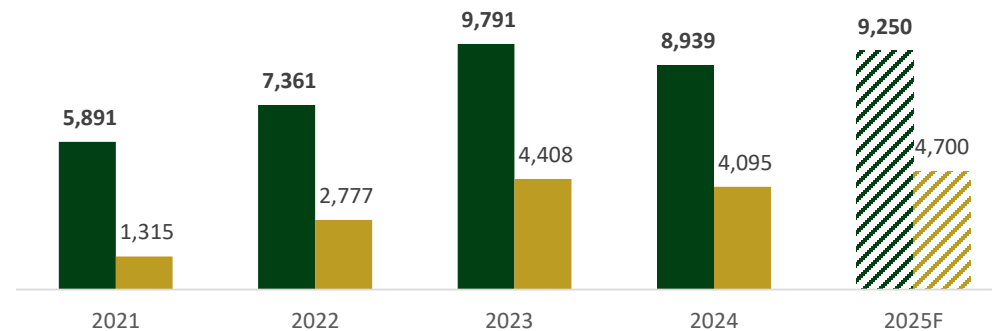
QUAN ĐIỂM

TÍCH CỰC

Ngày 22/04/2025, chúng tôi đã tham dự Đại hội cổ đông (ĐHCĐ) của VRE và ghi nhận một số thông tin như sau:

- Cập nhật KQKD Q1/2025:**
  - Doanh thu thuần Q1/2025 của VRE đạt 2,131 tỷ đồng (-7% YoY); Lợi nhuận sau thuế Q1/2025 của VRE tăng 10% so với cùng kỳ lên mức 1.2 nghìn tỷ đồng.
- Kế hoạch kinh doanh 2025:**
  - Doanh thu thuần đạt 9.52 nghìn tỷ đồng (+6.5% YoY); Lợi nhuận sau thuế tăng 15% so với cùng kỳ lên mức 4.7 nghìn tỷ đồng.
- Kế hoạch tăng vốn và chia cổ tức:**
  - Cổ tức 2024: 0%.
  - Vốn điều lệ dự kiến 2025: 23,288 tỷ (+0% YoY).
- Thông tin khác:**
  - Vincom Retail đặt mục tiêu mở rộng mạnh mẽ quỹ đất và quy mô tài sản. Tổng diện tích quỹ đất phát triển dự án trong giai đoạn tới dự kiến đạt 800,000 m2 sàn bán lẻ, ưu tiên các TTTM quy mô lớn tại các đại đô thị. Công ty đã đặt cọc khoảng 5,000 tỷ đồng để mua lại các cầu phần shophouse tại Vinhomes Royal Island (Hải Phòng) và Vinhomes Golden Avenue (Quảng Ninh), mở rộng quỹ đất cho chiến lược dài hạn. Các dự án trọng điểm tại Cần Giờ, Long An, cùng các dự án mua lại như Vũ Yên (Hải Phòng) và Bắc Luân (Quảng Ninh) dự kiến mở bán cuối năm 2025, đầu năm 2026 và được kỳ vọng đóng góp đáng kể vào doanh thu chuyển nhượng bất động sản trong năm 2026.
  - Vincom Retail bổ sung các ngành nghề: dịch vụ hỗ trợ vận tải đường bộ (bãi đỗ xe, kho bãi), sản xuất thực phẩm, bán lẻ/bán buôn sản phẩm tiêu dùng nhanh (FMCG).
  - Vincom Retail dự kiến khai trương 03 trung tâm thương mại mới với tổng diện tích sàn bán lẻ (GFA) khoảng 120.000 m<sup>2</sup>, gồm: (1) VMM Ocean City (Hưng Yên): 53,200 m<sup>2</sup>, quý II/2025. (2) VMM Royal Island (Hải Phòng): 47,600 m<sup>2</sup>, quý III/2025. (3) VCP Vinh (Nghệ An): 19,200 m<sup>2</sup>, quý IV/2025.
  - Chiến lược phát triển mô hình trung tâm thương mại mega mall (VMM) tại các dự án như Ocean City, Royal Island, Cần Giờ, Hạ Long Xanh với mục tiêu tỷ lệ lấp đầy 85–90% khi khai trương và nâng cấp thiết kế và cơ cấu khách thuê tại trung tâm thương mại hiện hữu, ưu tiên ngành giải trí và F&B.

Doanh thu và LNST của VRE theo năm (đơn vị: tỷ đồng)

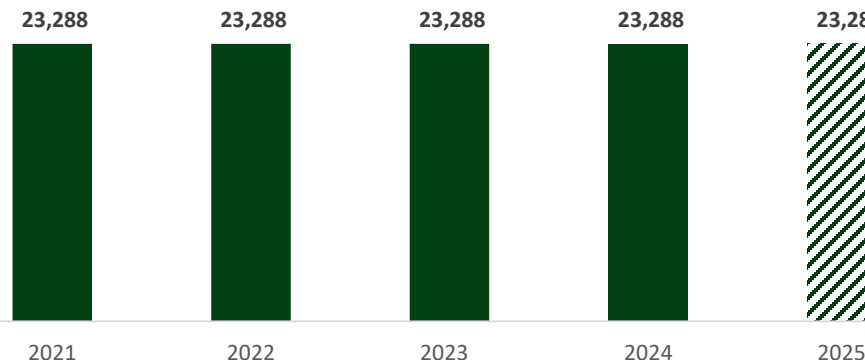


Cổ tức của VRE qua các năm

■ Cổ tức tiền mặt ■ Cổ tức cổ phiếu

2020 2021 2022 2023 2024

Vốn điều lệ của VRE qua các năm (đơn vị: tỷ đồng)



TÓM TẮT TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	2020	2021	2022	2023	2024
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	2,382	1,315	2,777	4,408	4,095
Tăng trưởng (% y/y)	-16%	-45%	111%	59%	-7%
Giá trị sổ sách (đồng/cp)	12,910	13,489	14,710	16,647	18,449
EPS (đồng/cp)	1,048	578	1,222	1,940	1,802
Đòn bẩy tài chính	35.7	23.6	27.8	26.0	31.7
Biên lợi nhuận gộp	45.9%	40.6%	51.8%	54.6%	53.2%
ROE (%)	6.3%	3.4%	6.9%	9.8%	8.0%

Nguồn: VRE, Aseansc tổng hợp

Nguồn: VRE, Aseansc tổng hợp



## KHUYẾN CÁO SỬ DỤNG

Bản báo cáo này bao gồm các nhận định chủ quan và dựa trên nguồn thông tin tin cậy và cơ sở phân tích chi tiết, cẩn trọng. ASEANSC không đảm bảo sự chính xác và đầy đủ của các nguồn thông tin này đồng thời bản báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua bán chứng khoán cụ thể nào. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo khi đưa ra quyết định đầu tư và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. Các quan điểm và ước tính trong đánh giá của chúng tôi có giá trị đến ngày ra báo cáo và có thể thay đổi mà không cần báo cáo trước. Bản báo cáo này được giữ bản quyền ASEANSC. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc sửa đổi trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của ASEANSC đều trái luật.