



Cuộc họp Công bố Kết quả Kinh doanh Quý 2/2025

Ngày 29 tháng 07 năm 2025



Điểm nhấn Quý 2/2025

KINH TẾ VĨ MÔ

Tăng Trưởng GDP – 1H2025

+7,5% YoY

Doanh Số Bán Lẻ – 1H2025

+9,3% YoY

FDI Giải Ngân – 1H2025

+8,1% YoY

01 | Tổng quan tình hình vĩ mô và thị trường

TÌNH HÌNH KINH DOANH

Tỷ lệ lấp đầy toàn hệ thống – 2Q2025

+2,2 điểm phần trăm YoY

Lưu lượng khách tới TTTM – 2Q2025

+14,7% YoY

02 | Tổng quan tình hình hoạt động Quý 2/2025

Tổng Doanh Thu – 1H2025

4.274 tỷ đồng

Đạt 45% kế hoạch cả năm

Lợi Nhuận Sau Thuế – 1H2025

2.411 tỷ đồng

Đạt 51% kế hoạch cả năm

Tại ngày 30/06/2025

Tiền mặt ròng

03 | Tình hình tài chính

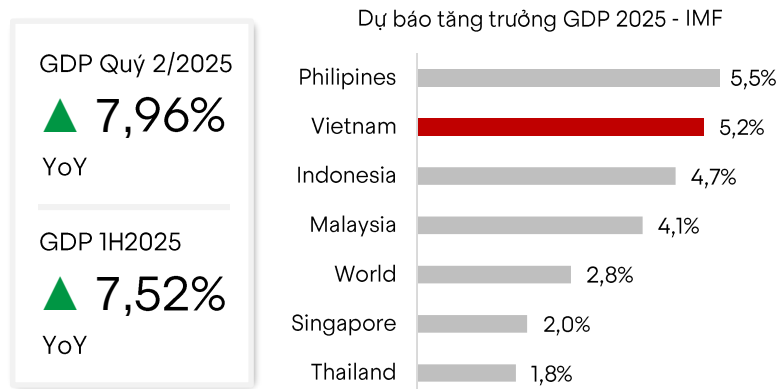
1. Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường



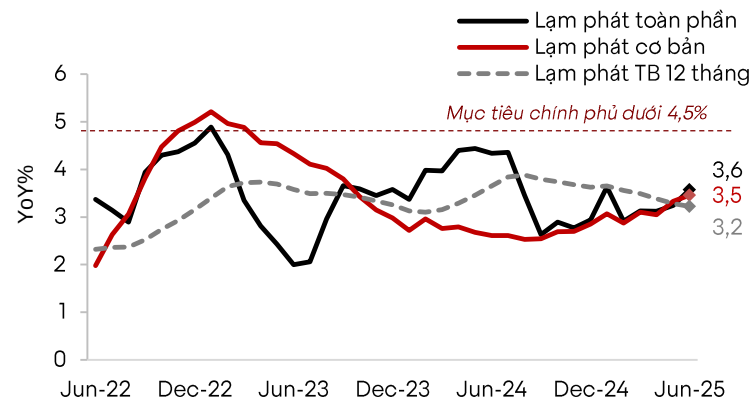
Vincom Plaza Hạ Long – Quảng Ninh

Nền kinh tế Việt Nam tăng trưởng mạnh mẽ trong bối cảnh bất ổn thuế quan và địa chính trị toàn cầu

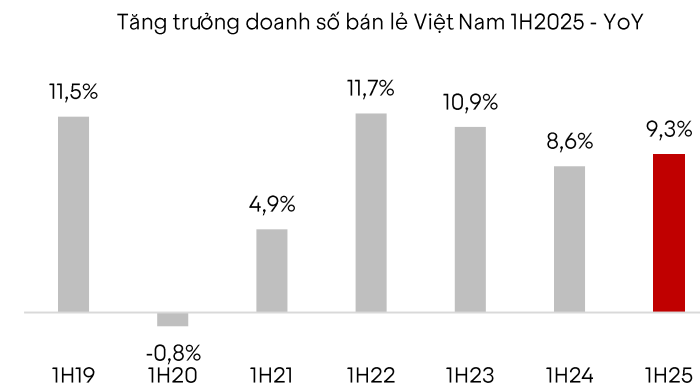
GDP Việt Nam tăng tốc trong Quý 2/2025 và tiếp tục thuộc nhóm nước tăng trưởng cao nhất trong khu vực



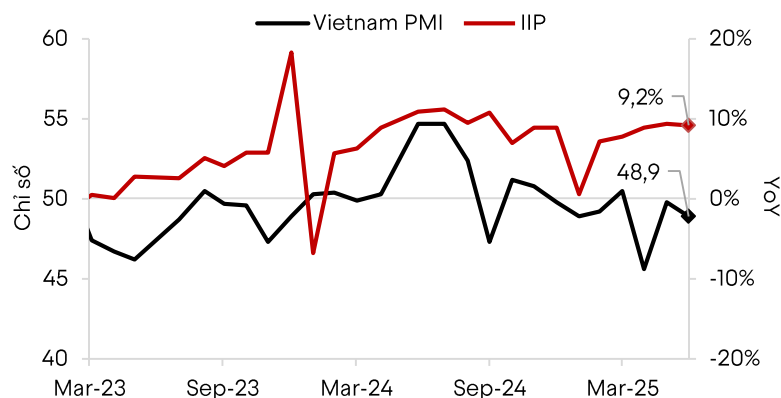
Lạm phát duy trì dưới mục tiêu của Chính phủ, tạo dư địa cho các chính sách vĩ mô hỗ trợ tăng trưởng



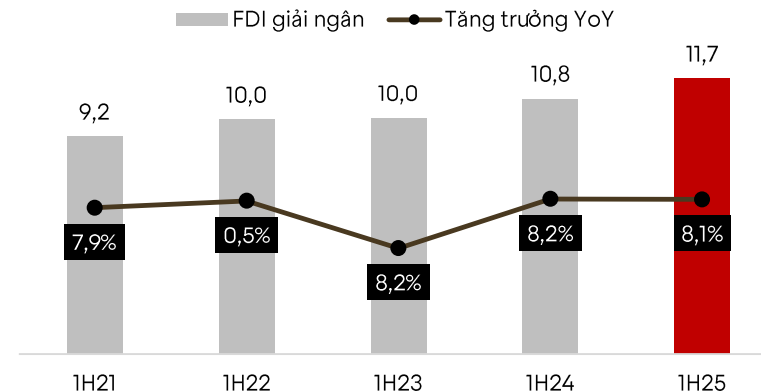
Doanh thu bán lẻ trong nửa đầu năm 2025 tăng 9,3% so với cùng kỳ, song vẫn còn thấp hơn mức trước COVID



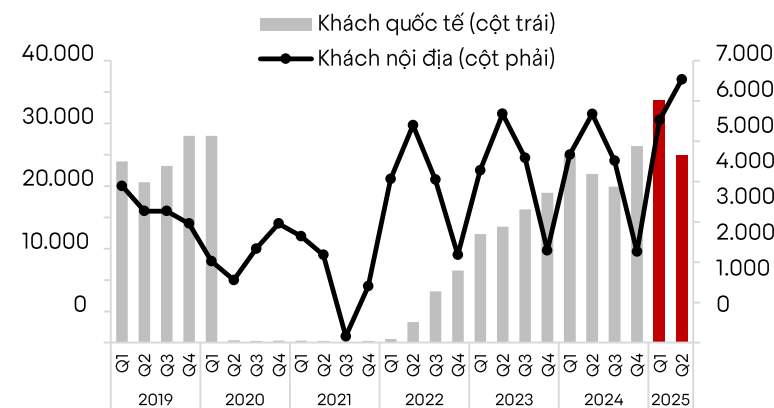
PMI cho thấy tín hiệu phục hồi khi đàm phán thuế quan hoàn tất



Giải ngân FDI nửa đầu năm 2025 đạt mức cao nhất 5 năm qua, đóng góp tích cực vào triển vọng việc làm và thu nhập



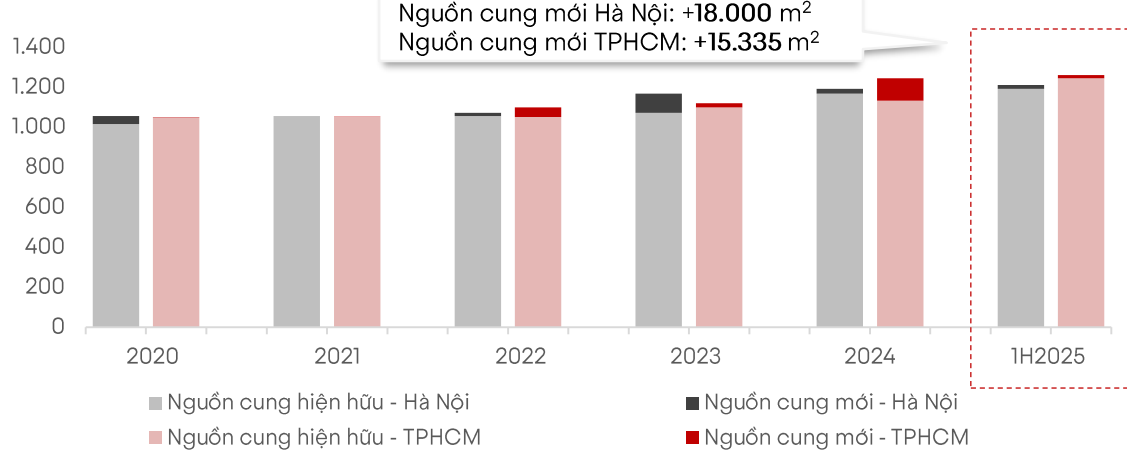
Lượng khách du lịch nội địa và quốc tế trong nửa đầu năm vượt mức trước COVID, thúc đẩy ngành du lịch và bán lẻ



Thị trường BĐS bán lẻ ổn định với nguồn cung mới hạn chế và nhu cầu thuê tốt với ngành hàng trải nghiệm

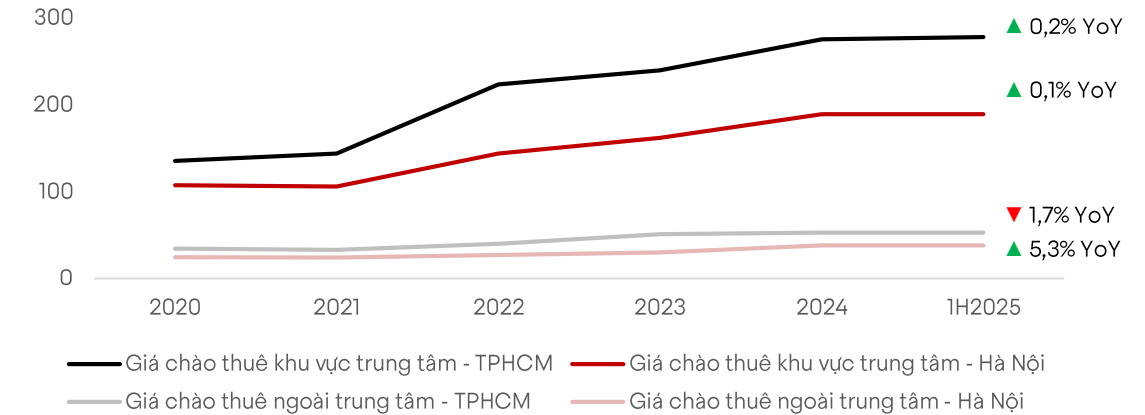
Nguồn cung mặt bằng bán lẻ tại Hà Nội và TPHCM tăng nhẹ trong 1H2025

Đơn vị: '000 m² NLA

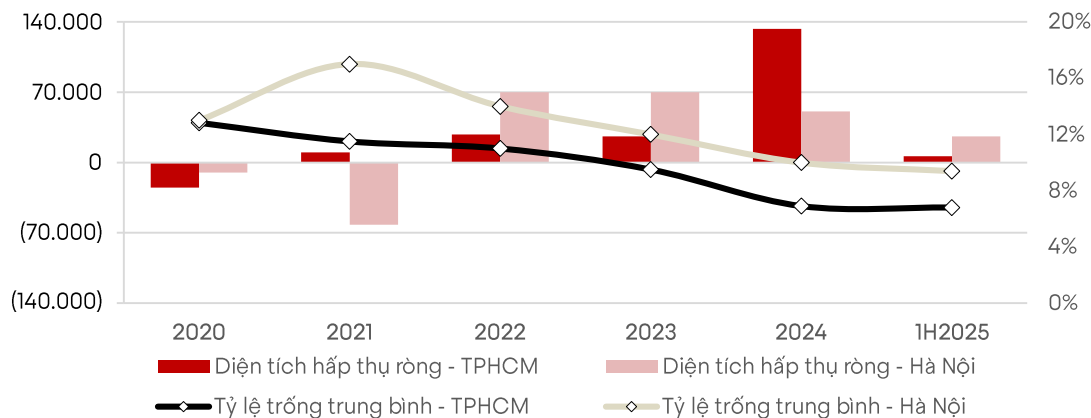


Giá chào thuê tăng trệt tại khu vực trung tâm và ngoài trung tâm Hà Nội & TPHCM giữ ở mức cao trong bối cảnh nguồn cung mới hạn chế

Đơn vị: USD/ m²/ tháng¹

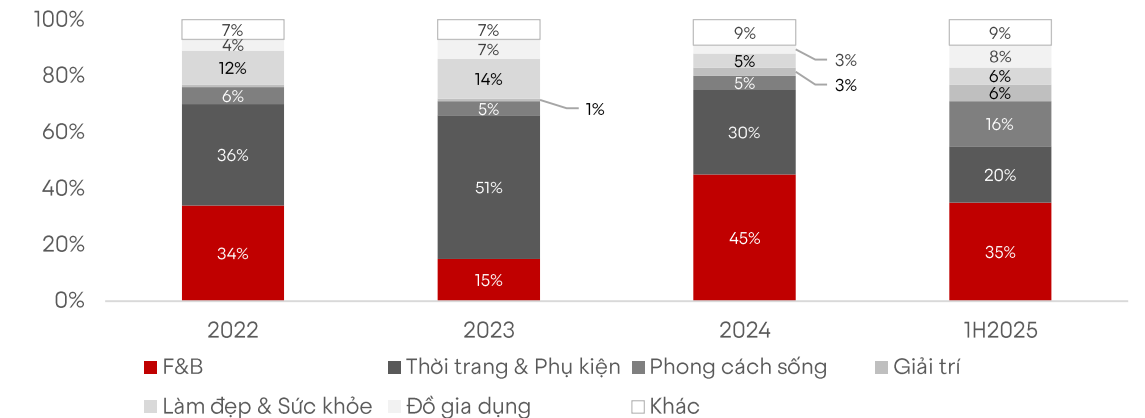


Tỷ lệ trống tại các TTTM ở Hà Nội và TPHCM duy trì ở mức thấp, trong khi đó diện tích hấp thụ tăng nhẹ tương ứng với nguồn cung mới



Các thương hiệu giải trí và phong cách sống tiếp tục mở rộng, đi cùng với xu hướng tiêu dùng thiên về bán lẻ trải nghiệm

% các giao dịch thuê mặt sàn bán lẻ lớn theo ngành hàng²

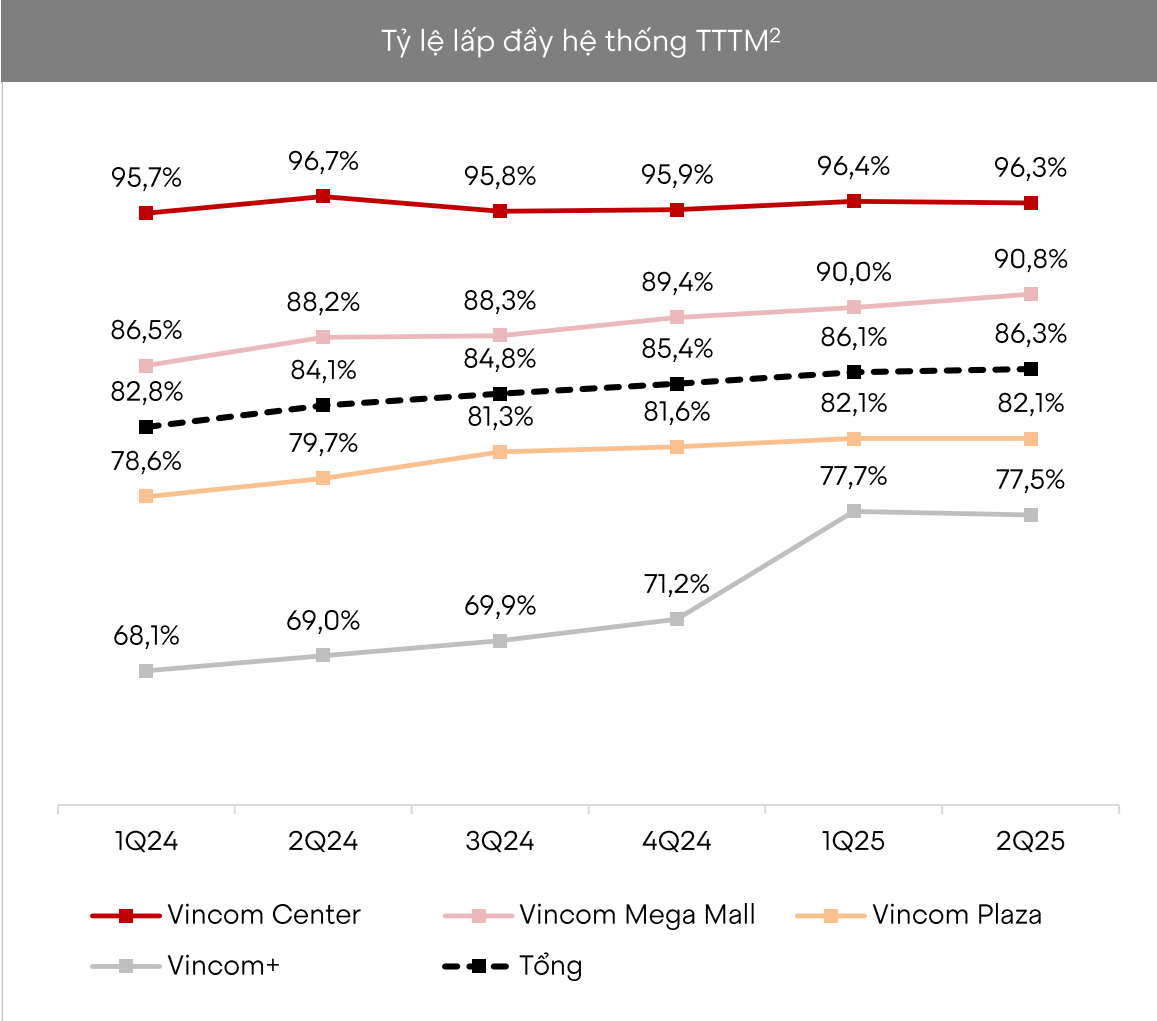


2. Tổng quan tình hình hoạt động Quý 2/2025



Tổng quan các chỉ số hoạt động và tài chính Quý 2/2025

Đơn vị: Tỷ đồng	2Q2024	2Q2025	YoY
Diện tích sàn bán lẻ - GFA ('000 m ²)	1.814	1.841	▲ 1,5%
Tổng Doanh Thu	2.479	2.143	▼ 13,6%
Doanh thu cho thuê	1.940	2.068	▲ 6,6%
Lợi nhuận thuần hoạt động cho thuê ⁽¹⁾ (NOI) (% / Doanh thu cho thuê)	1.388 (67,7%)	1.447 (69,5%)	▲ 4,3%
Lợi nhuận sau thuế (% / Tổng Doanh thu)	1.021 (41,2%)	1.233 (57,6%)	▲ 20,7%



Nguồn: Báo cáo quản trị và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2/2025

(1) Lợi nhuận thuần hoạt động cho thuê (NOI) từ hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan được tính bằng cách lấy tổng doanh thu từ hoạt động cho thuê, không gồm doanh thu kinh doanh không có bản chất cho thuê như doanh thu đài quan sát, trừ đi chi phí hoạt động liên quan trực tiếp đến BĐS bao gồm chi phí tiền thuê đất nhưng không bao gồm chi phí quản lý chung phân bổ từ HO.

(2) Tỷ lệ lấp đầy bao gồm thư chào thuê đã ký, khách đã đặt cọc tại 30/06/2025, không bao gồm các TTTM đang tạm dừng cho thuê để cải tạo lớn.

Tiên phong sáng tạo các chiến dịch marketing trải nghiệm tại TTTM, thu hút khách hàng, gia tăng tương tác

Gia tăng tương tác khách hàng với chiến dịch marketing nhân dịp lễ 30/4 – 1/5 trên toàn hệ thống TTTM



Lưu lượng khách trong Quý 2/2025

+14,7% YoY



Các ngày dịp lễ (30/4 – 4/5/2025)
ghi nhận c.5 triệu lượt khách

+51,1% YoY



Chiến dịch viral marketing V-creator, bước đi sáng tạo về truyền thông giúp Vincom biến khách mua sắm thành người tạo nội dung, mở rộng nhận diện và nâng cao tính gắn kết của khách hàng với thương hiệu Vincom



Số lượt xem video hưởng ứng
V-creator lũy kế 1H2025 lên tới

~1,24 tỷ lượt

Số video hưởng ứng lũy kế 1H2025
trên các nền tảng mạng xã hội



21.512 video

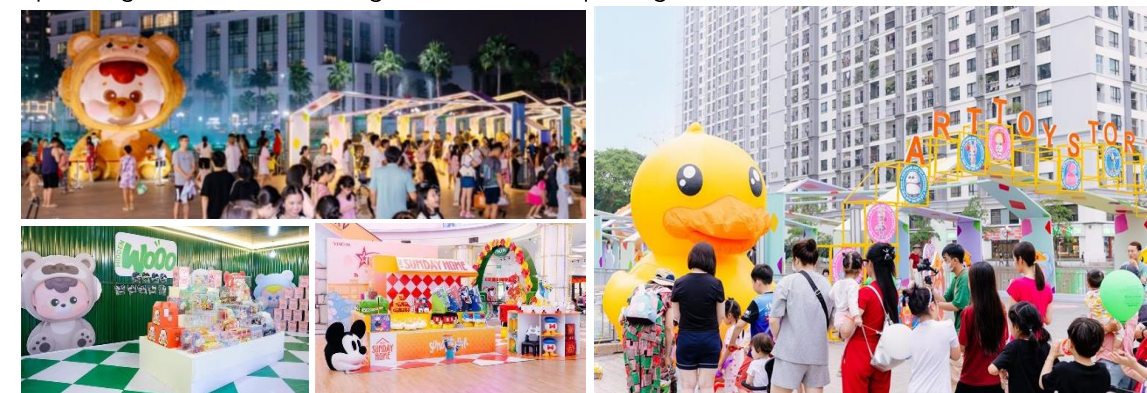
Về trải nghiệm độc đáo tại TTTM



Ra mắt các triển lãm và sự kiện theo chủ đề nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng

01. Lễ Hội Art Toy 2025 (25/4 – 8/5/2025)

Bao gồm hơn 40 gian hàng trưng bày đồ chơi nghệ thuật, mô hình nhân vật khổng lồ, quà tặng “túi mù”, khu tương tác và workshop sáng tạo.



02. Sự kiện kỷ niệm 45 năm ngày ra mắt phim Doraemon (17/5 – 1/6/2025)

Trưng bày mô hình Doraemon, khu vực tương tác và chuỗi workshop miễn phí.



Cập nhật dự án trọng điểm trong Quý 3/2025 – Vincom Mega Mall Ocean City (1)

Vincom Mega Mall Ocean City



Định vị TTTM	TTTM điểm đến với concept “One-stop shoppertainment destination”
Vị trí	Vinhomes Ocean City, Hưng Yên
Thời điểm khai trương dự kiến	Ngày 22 tháng 8 năm 2025
Diện tích sàn bán lẻ - GFA ¹	53.200 m ²
Đối tượng khách hàng	Cư dân Ocean City, Hà Nội, Hưng Yên, các tỉnh lân cận và khách du lịch đến khu đại đô thị

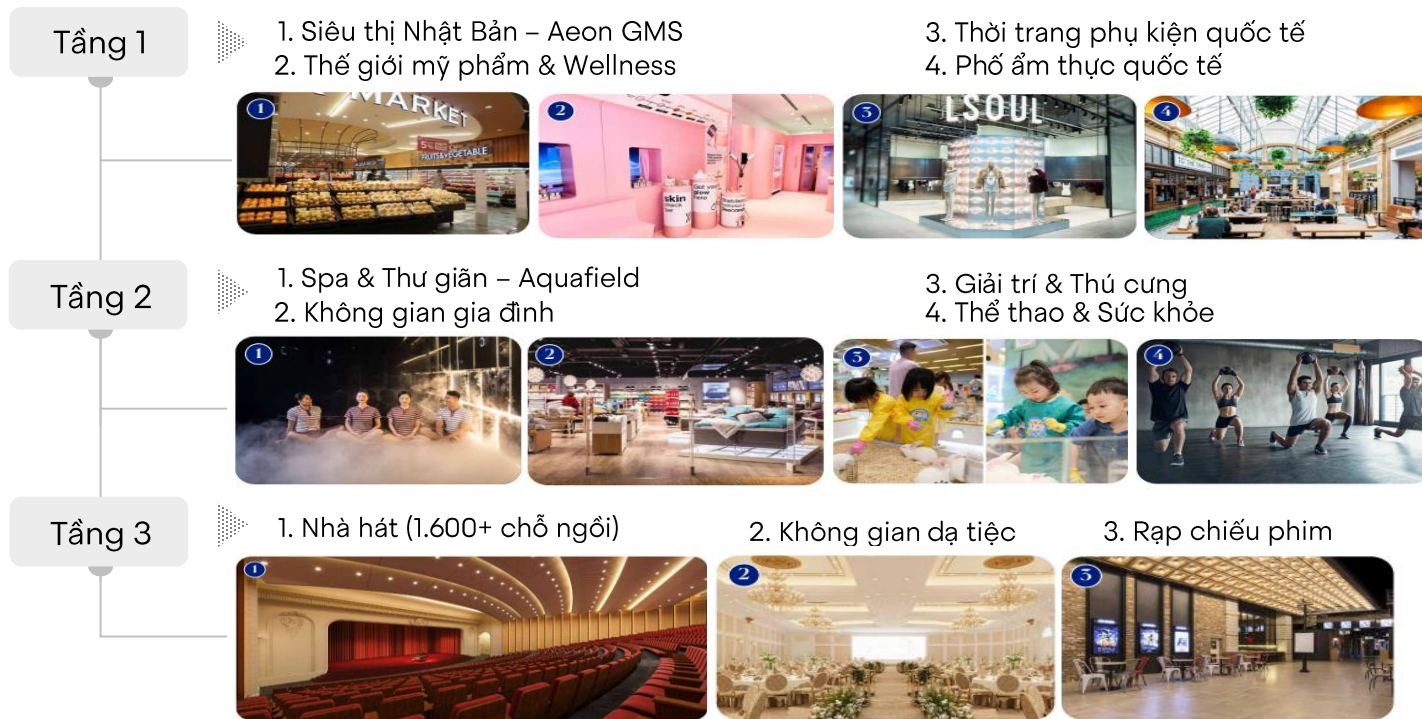
Thương hiệu nổi bật



Thiết kế nội thất trải nghiệm



Chiến lược cơ cấu ngành hàng



Cập nhật dự án trọng điểm trong Quý 3/2025 – Vincom Mega Mall Ocean City (2)

Diện mạo & thông điệp khác biệt so với các TTTM trước đây

Thông điệp sáng tạo

UPBEAT MALLIDAY VUI KHÔNG CẦN CỜ

Nếu đã sống chất – hãy đến nơi sắm cũng phải chất. Vincom Mega Mall Ocean City – nơi mỗi lần bước vào là một phiên bản chính mình “high hơn – đẹp hơn – cảm hứng hơn”.



Ngày hội tuyển dụng quy mô lớn tạo hiệu ứng trước khai trương

Lần đầu tiên tổ chức Ngày hội tuyển dụng quy mô lớn trước khai trương với 30+ thương hiệu lớn như: Aeon, Kohnan, JYSK, Maison, Jolibee,... lan toả mạnh trên toàn khu vực.



Xây dựng sản phẩm khác biệt
Từ 4 trụ cột trải nghiệm trong TTTM

SHOW

2 bigshow tại nhà hát và loạt minishow định kỳ trong TTTM



SHOP

Mua sắm tại loạt thương hiệu trong nước và quốc tế.



FOOD

Trải nghiệm cung đường ẩm thực đa quốc gia



FUN

Giải trí đa dạng & không gian thư giãn cho mọi lứa tuổi



Chiến dịch truyền thông đột phá



Ra mắt bộ nhận diện – linh vật – ca khúc riêng, nâng tầm trải nghiệm cảm xúc & nhận diện TTTM.



Kết hợp TikTok trends & cộng đồng mạng xã hội tạo thu hút về chuỗi hoạt động khai trương.



Đẩy mạnh truyền thông trước khai trương với chuỗi video sản phẩm, KOL¹ review, quảng bá LCD/POSM².

Cập nhật dự án trọng điểm trong Quý 3/2025 – Vincom Mega Mall Royal Island

Vincom Mega Mall Royal Island



Định vị TTTM	TTTM điểm đến với concept “One-stop shoppertainment destination”
Vị trí	Vinhomes Royal Island, Hải Phòng
Thời điểm khai trương dự kiến	Ngày 30 tháng 9 năm 2025
Diện tích sàn bán lẻ - GFA ¹	47.600 m ²
Đối tượng khách hàng	Cư dân Vinhomes Royal Island, Hải Phòng, các tỉnh lân cận và khách du lịch đến khu đại đô thị

Chiến lược cơ cấu ngành hàng

Tầng 1

Lối Sống & Tinh Tế

- Thời trang, mỹ phẩm, ẩm thực cao cấp



Tầng 2

Không Gian Gia Đình

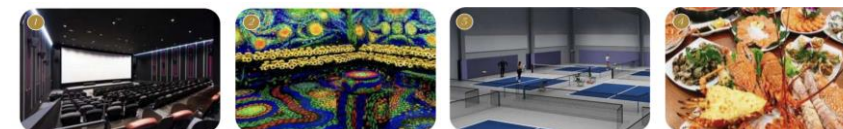
- Phố nội thất
- Tiệm sách
- Đồ dùng, thời trang cho mẹ và bé



Tầng 3-4

Thế giới giải trí

- Rạp chiếu phim
- Khu vực tương tác
- Ẩm thực Châu Á
- Thể thao đa năng



Hạ Tầng Mới

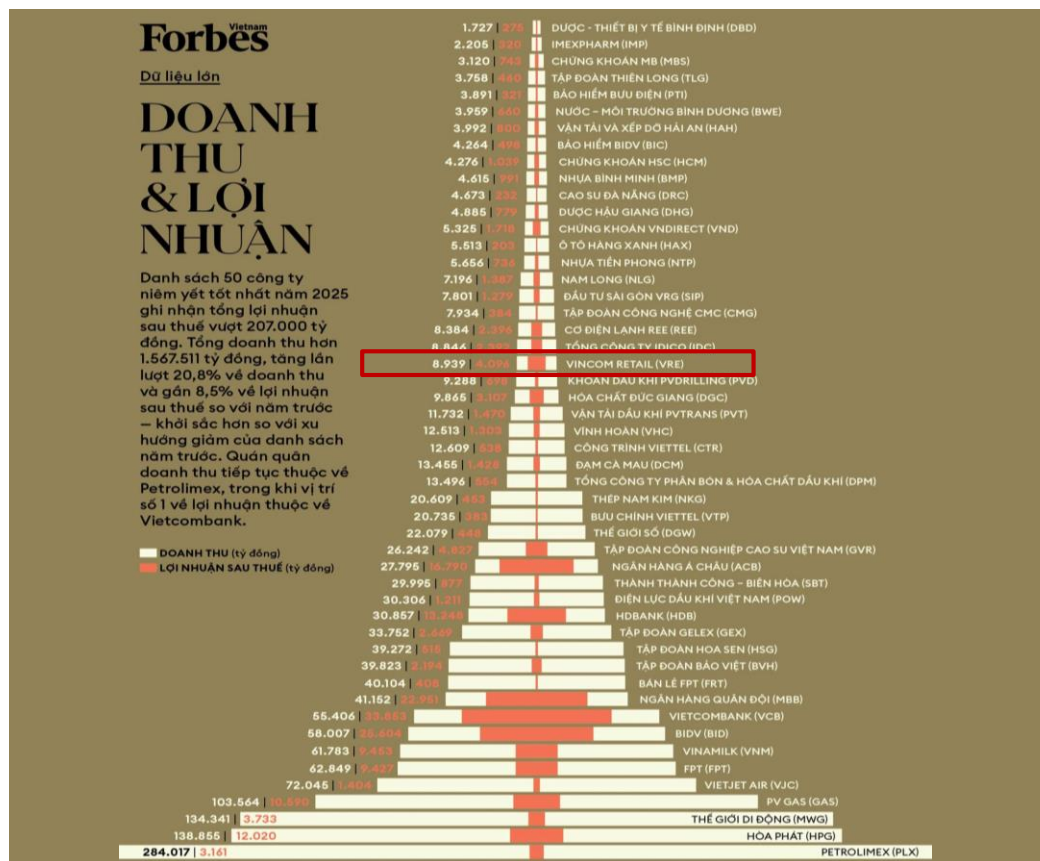
Cầu Hoàng Gia

- Thông xe kỹ thuật: Ngày 15 tháng 7 năm 2025
- Kết nối trực tiếp Vincom Mega Mall Royal Island với trung tâm thành phố Hải Phòng, rút ngắn thời gian di chuyển chỉ còn 10 phút.
- Nâng cấp hạ tầng giao thông kỳ vọng thúc đẩy lưu lượng khách từ cư dân và khách du lịch, đặt biệt khi TTTM đi vào hoạt động**



Nỗ lực ESG được ghi nhận qua các giải thưởng và danh hiệu uy tín

Vinh danh Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất năm 2025 theo Forbes Việt Nam



Tiêu chí của
Forbes Việt Nam



Doanh thu



Lợi nhuận sau thuế



Quản trị



Vị thế ngành



Triển vọng phát triển

Đạt danh hiệu “Lãnh đạo Xanh” năm thứ 2 liên tiếp tại AREA¹ 2025

VRE được trao danh hiệu “Lãnh đạo Xanh” nhờ **chiến lược phát triển bền vững toàn diện**:

- Triển khai điện mặt trời,
- Giảm phát thải CO₂,
- Lắp đặt trạm sạc xe điện,
- Các sáng kiến thúc đẩy tiêu dùng xanh



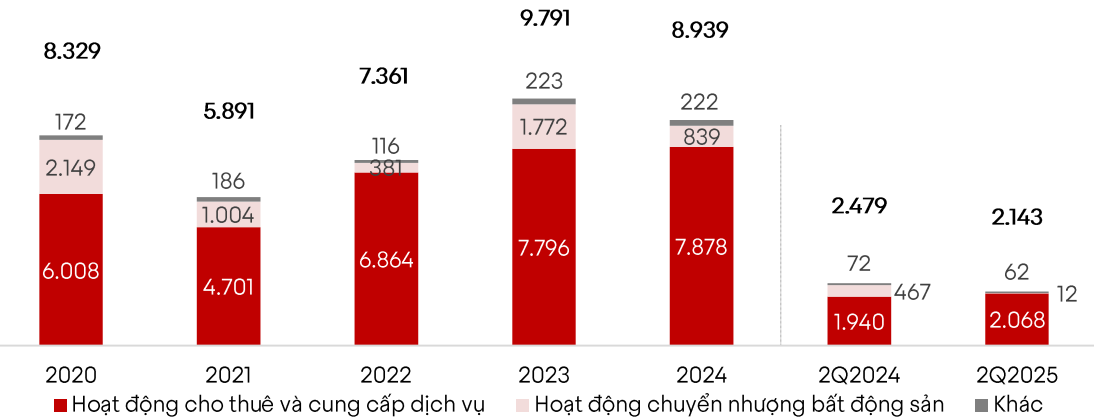
3. Tình hình tài chính



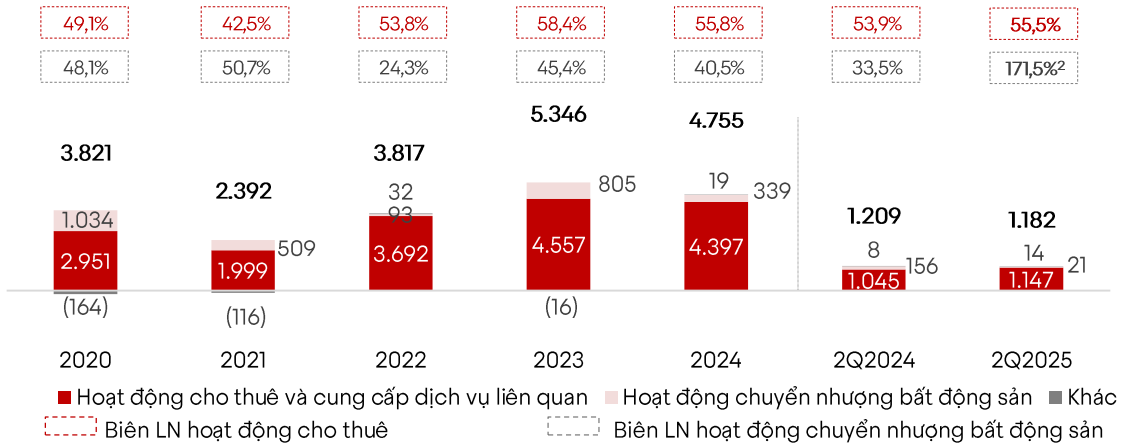
Vincom Center Landmark 81 – HCMC

Doanh thu cho thuê tiếp tục tăng trưởng nhờ tỷ lệ lấp đầy cải thiện trên toàn hệ thống và các TTTM khai trương trong năm 2024 bắt đầu đi vào vận hành ổn định

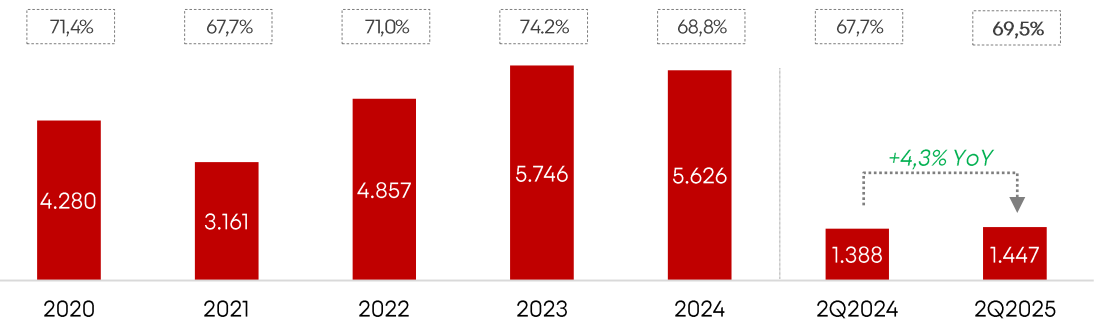
Tổng doanh thu
Tỷ đồng



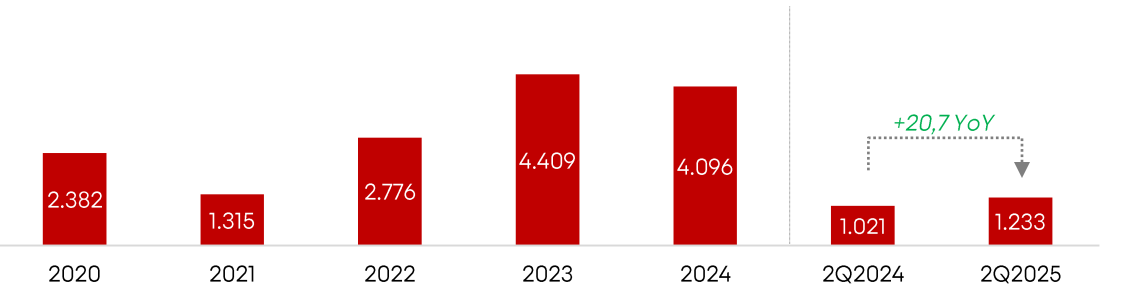
Lợi nhuận gộp
Tỷ đồng
Biên lợi nhuận gộp (%)



Lợi nhuận thuần hoạt động cho thuê (NOI)⁽¹⁾
Tỷ đồng
Biên LN thuần hoạt động cho thuê (%)



Lợi nhuận sau thuế và lợi ích cổ đông thiểu số
Tỷ đồng



Note: Căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất theo VAS cho các năm tương ứng và cho Quý 2/2025

(1) Lợi nhuận thuần hoạt động cho thuê (NOI) từ hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan được tính bằng cách lấy tổng doanh thu từ hoạt động cho thuê, không gồm doanh thu kinh doanh không có bản chất cho thuê như doanh thu đài quan sát, trừ đi chi phí hoạt động liên quan trực tiếp đến BDS bao gồm chi phí tiền thuê đất nhưng không bao gồm chi phí quản lý chung phân bổ từ văn phòng trụ sở chính.

(2) Biên lợi nhuận gộp cao do hoàn nhập chi phí trích trước theo nguyên tắc thận trọng, khi dự án bước vào giai đoạn quyết toán cuối.

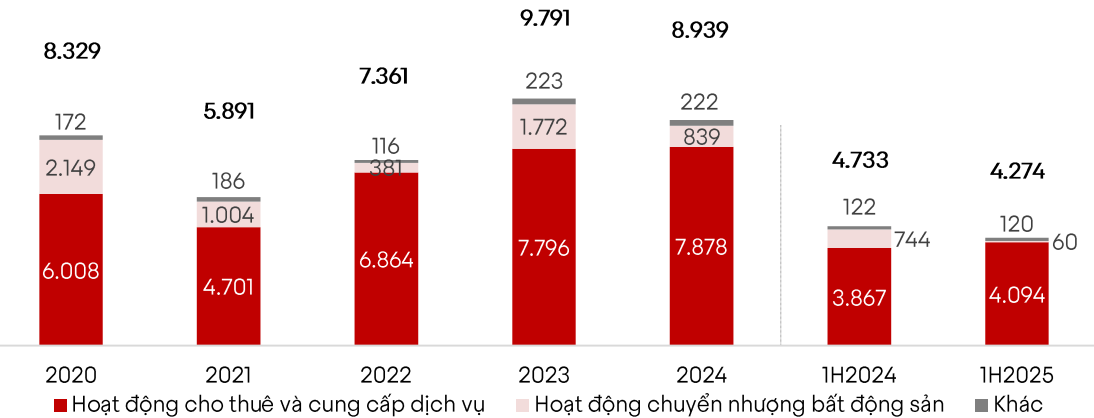
Doanh thu cho thuê tăng trưởng vững chắc, trong khi mảng bán shophouse giảm theo kỳ vọng khi tiến độ bàn giao bước vào giai đoạn cuối

Tỷ đồng	2Q2024	2Q2025	YoY	Note
Doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	1.940	2.068	6,6%	Chủ yếu tăng nhờ vào việc cải thiện tỷ lệ lấp đầy toàn hệ thống TTTM và đóng góp của các TTTM mở mới trong nửa cuối năm 2024
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	467	12	97,4%	Công ty đã bàn giao hầu hết shophouse tại các dự án hiện hữu trong các quý trước. Trong Quý 2/2025, VRE chỉ bàn giao 3 căn shophouse, so với 104 căn shophouse trong Quý 2/2024
Doanh thu khác	72	62	13,4%	
Tổng doanh thu	2.479	2.143	13,6%	
Lợi nhuận gộp ¹	1.209	1.182	2,2%	Chủ yếu giảm tương ứng với việc đã hoàn tất phần lớn quỹ căn shophouse để bán
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.235	1.428	15,6%	
Lợi nhuận trước thuế	1.277	1.545	21,0%	
Lợi nhuận sau thuế	1.021	1.233	20,7%	
Lợi nhuận sau thuế và lợi ích cổ đông thiểu số	1.021	1.233	20,7%	

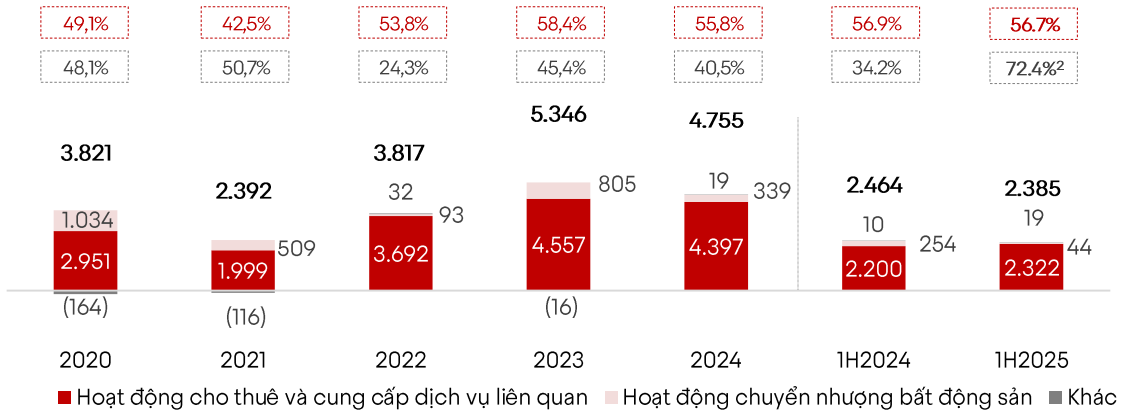
Ghi chú: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2/2025 theo chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS)

Doanh thu cho thuê tiếp tục tăng trưởng nhờ tỷ lệ lấp đầy cải thiện trên toàn hệ thống và các TTTM khai trương trong năm 2024 bắt đầu đi vào vận hành ổn định

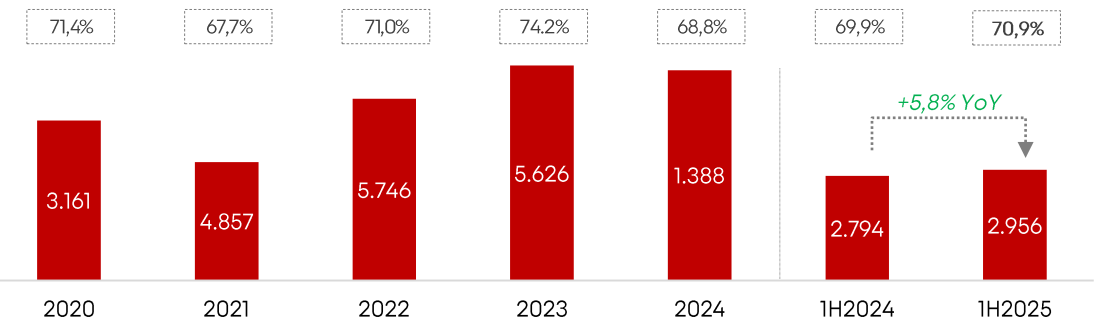
Tổng doanh thu
Tỷ đồng



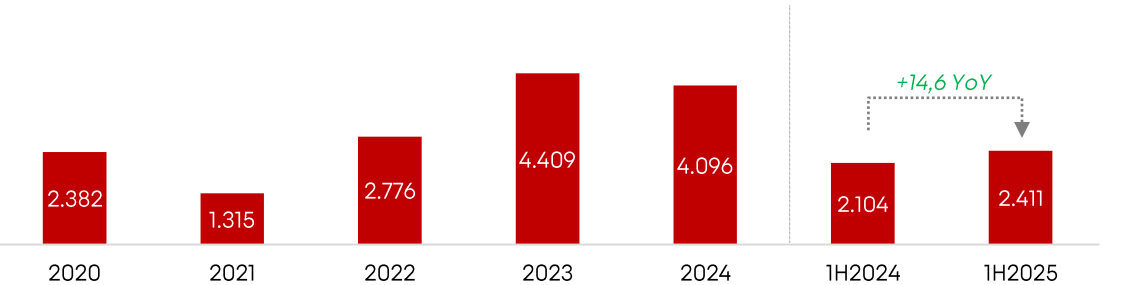
Lợi nhuận gộp
Tỷ đồng
Biên lợi nhuận gộp (%)



Lợi nhuận thuần hoạt động cho thuê (NOI)¹
Tỷ đồng
Biên LN thuần hoạt động cho thuê (%)



Lợi nhuận sau thuế và lợi ích cổ đông thiểu số
Tỷ đồng



Ghi chú: Căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất theo VAS cho các năm tương ứng và cho Quý 2/2025
(1) Lợi nhuận thuần hoạt động cho thuê (NOI) từ hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan được tính bằng cách lấy tổng doanh thu từ hoạt động cho thuê, không gồm doanh thu kinh doanh không có bản chất cho thuê như doanh thu đài quan sát, trừ đi chi phí hoạt động liên quan trực tiếp đến BDS bao gồm chi phí tiền thuê đất nhưng không bao gồm chi phí quản lý chung phân bổ từ văn phòng trụ sở chính.
(2) Biên lợi nhuận gộp cao do hoàn nhập chi phí trích trước theo nguyên tắc thận trọng, khi dự án bước vào giai đoạn quyết toán cuối.

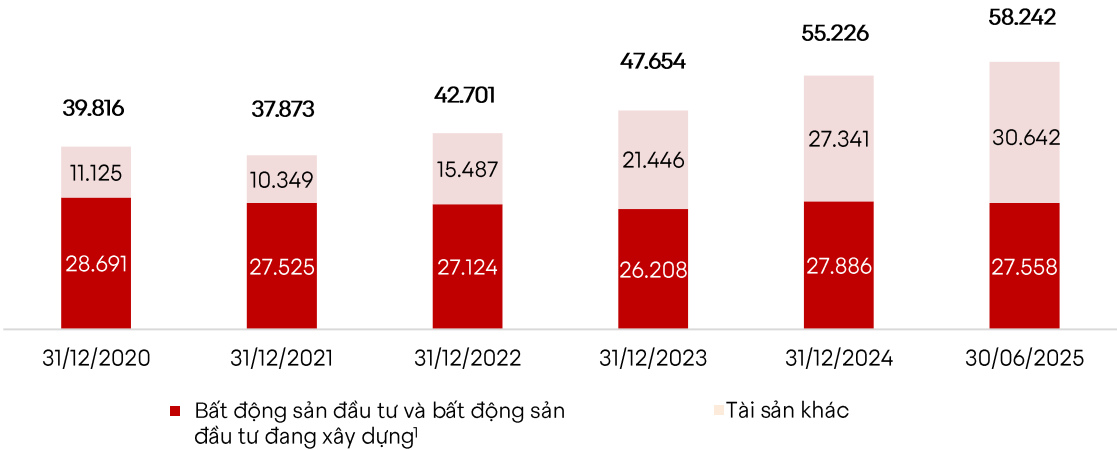
Doanh thu cho thuê tăng trưởng vững chắc, trong khi mảng bán shophouse giảm theo kỳ vọng khi tiến độ bàn giao bước vào giai đoạn cuối

Tỷ đồng	1H2024	1H2025	YoY	Ghi chú
Doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	3.867	4.094	▲ 5,9%	Chủ yếu tăng nhờ vào việc cải thiện tỷ lệ lấp đầy toàn hệ thống TTTM và đóng góp của các TTTM mở mới trong nửa cuối năm 2024
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	744	60	▼ 91,9%	Công ty đã bàn giao hầu hết shophouse tại các dự án hiện hữu trong các quý trước. Trong Quý 2/2025, VRE chỉ bàn giao 12 căn shophouse, so với 149 căn shophouse trong Quý 2/2024
Doanh thu khác	122	120	▼ 2,2%	
Tổng doanh thu	4.733	4.274	▼ 9,7%	
Lợi nhuận gộp ¹	2.465	2.385	▼ 3,3%	Chủ yếu giảm tương ứng với việc đã hoàn tất phần lớn quỹ căn shophouse để bán
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.578	2.834	▲ 9,9%	
Lợi nhuận trước thuế	2.644	3.021	▲ 14,2%	
Lợi nhuận sau thuế	2.104	2.411	▲ 14,6%	
Lợi nhuận sau thuế và lợi ích cổ đông thiểu số	2.104	2.411	▲ 14,6%	

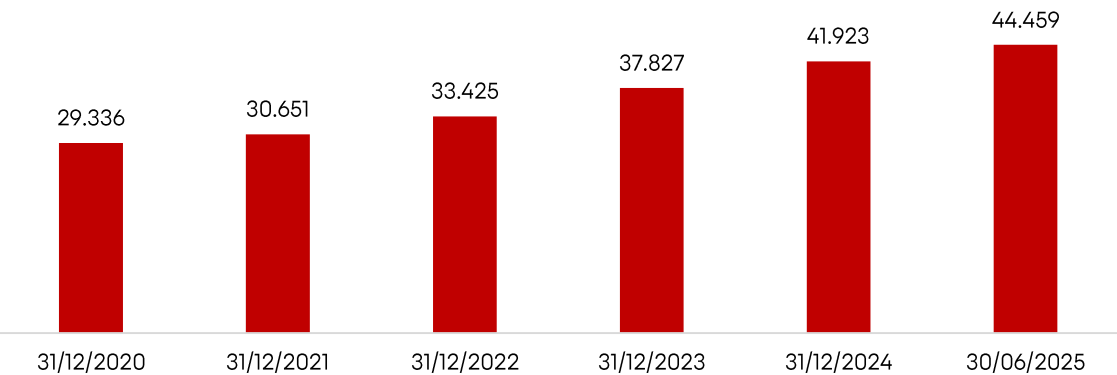
Ghi chú: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2/2025 theo chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS)

Bảng cân đối kế toán

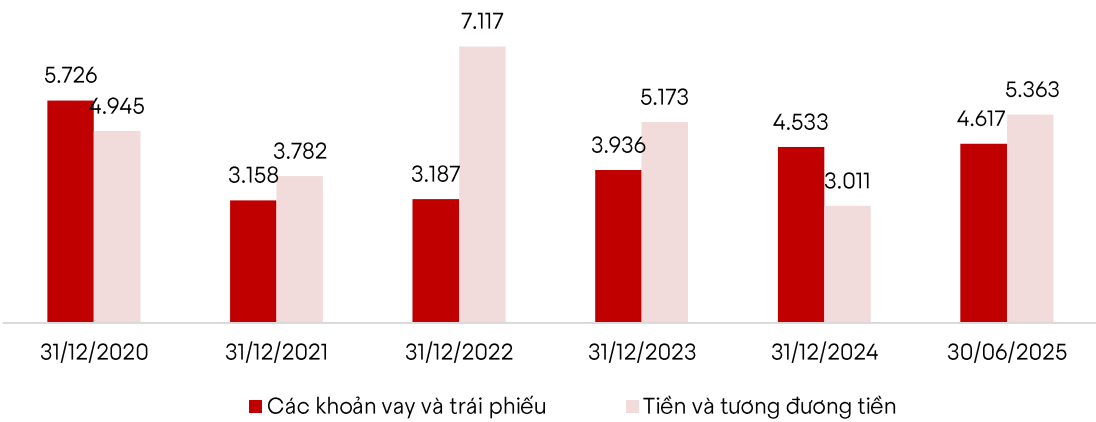
Tổng tài sản¹
Tỷ đồng



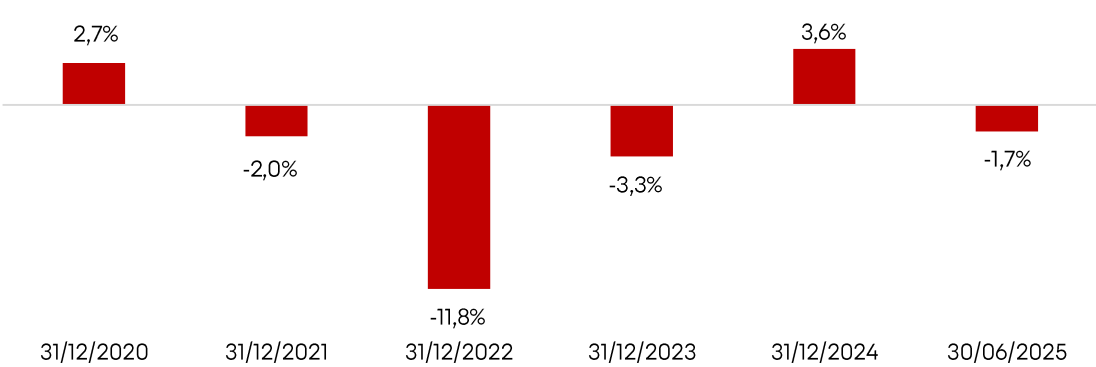
Vốn chủ sở hữu
Tỷ đồng



Tổng các khoản vay, tiền và tương đương tiền
Tỷ đồng



Nợ ròng / Vốn chủ sở hữu²
%



Ghi chú: Căn cứ vào BCTC hợp nhất của VAS cho các năm tương ứng và BCTC hợp nhất của VAS cho Quý 2/2025. Số liệu được làm tròn đến hàng tỷ đồng
(1) BĐS đầu tư và BĐS đầu tư đang xây dựng được đánh giá theo giá trị chi phí phát triển trừ đi khấu hao và phân bổ và không phải là giá trị hợp lý
(2) Nợ ròng = (Vay ngắn hạn + Vay dài hạn) - (Tiền & các khoản tương đương tiền + Đầu tư ngắn hạn)

Bộ phận Quan hệ cổ đông

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Tòa nhà văn phòng Symphony, phố Chu Huy
Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường
Phúc Lợi, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: +84 (24) 3975 6699 ext. 5445
Website: <https://ir.vincom.com.vn/en/>
E-mail: ir@vincom.com.vn