

# CUỘC HỌP CÔNG BỐ KẾT QUẢ KINH DOANH Q1/2026

NGÀY 24 THÁNG 4 NĂM 2026



# Điểm nhấn Q1/2026

## KINH TẾ VĨ MÔ

Tăng trưởng GDP Q1/2026  
**+7,83% YoY**

Doanh số bán lẻ Q1/2026<sup>1</sup>  
**+7% YoY**

FDI giải ngân Q1/2026  
**+9,1% YoY**

01 | Tổng quan tình hình vĩ mô và thị trường

## TÌNH HÌNH KINH DOANH

Tỷ lệ lấp đầy toàn hệ thống tại ngày 31/3/2026  
**88,9% (2,8 đpt<sup>2</sup> YoY)**

Lưu lượng khách tới TTTM Q1/2026  
**+13,2% YoY**

02 | Tổng quan tình hình hoạt động Q1/2026

Doanh thu điều chỉnh Q1/2026<sup>3</sup>  
**2.574 tỷ đồng (+20,7% YoY)**  
Hoàn thành 25% kế hoạch năm

Lợi nhuận sau thuế Q1/2026  
**1.606 tỷ đồng (+36,4% YoY)**  
Hoàn thành 29,9% kế hoạch năm

Tại ngày 31/3/2026  
**4,9%**  
Nợ ròng/ Vốn chủ sở hữu

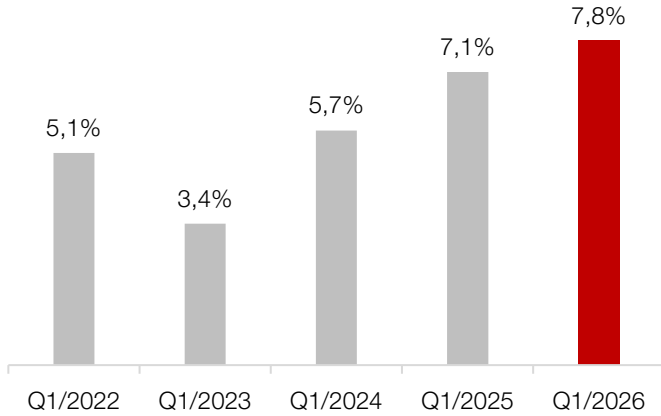
03 | Tình hình tài chính

# 1. Tổng quan tình hình kinh tế vĩ mô & ngành BĐS bán lẻ

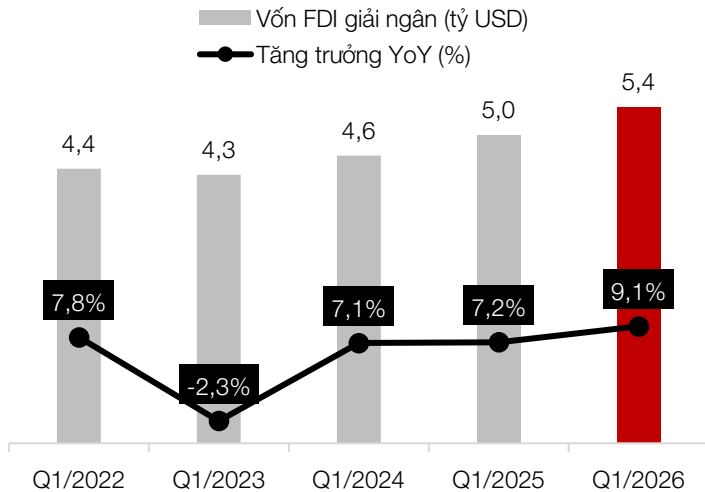


# Kinh tế Việt Nam duy trì đà tăng trưởng trong bối cảnh đầy biến động

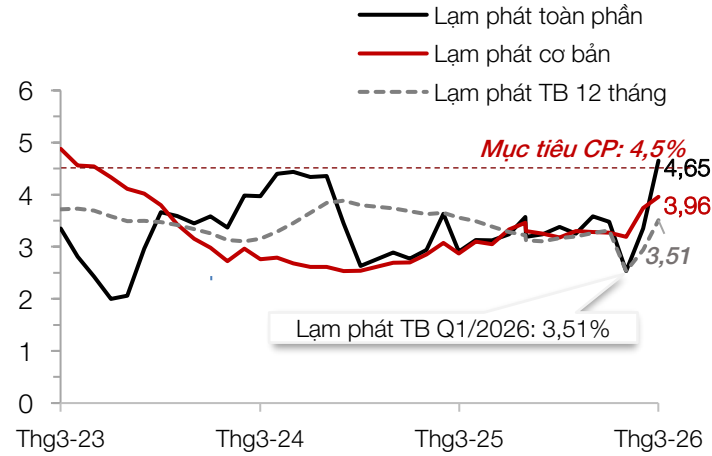
GDP Q1/2026 đạt mức tăng 7,8%, mức tăng cao nhất trong 15 năm qua



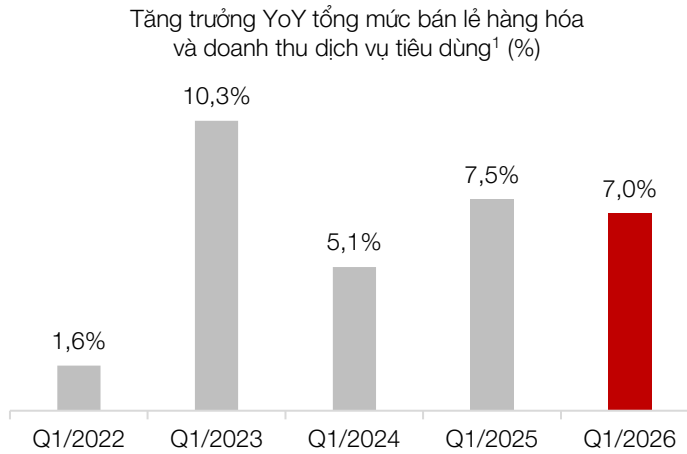
Vốn FDI giải ngân Q1/2026 tăng tốc và đạt mức cao kỷ lục, góp phần tăng thu nhập và củng cố sức cầu tiêu dùng nội địa



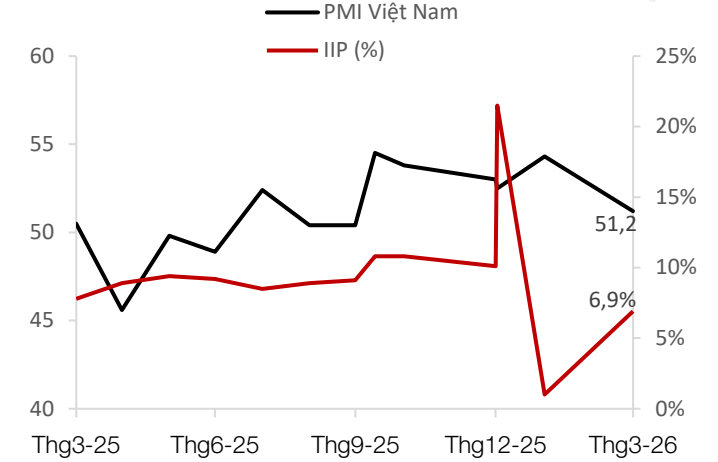
Lạm phát tăng đột biến trong tháng 3 do căng thẳng địa chính trị trên thế giới tạo áp lực lên chính sách và tiêu dùng



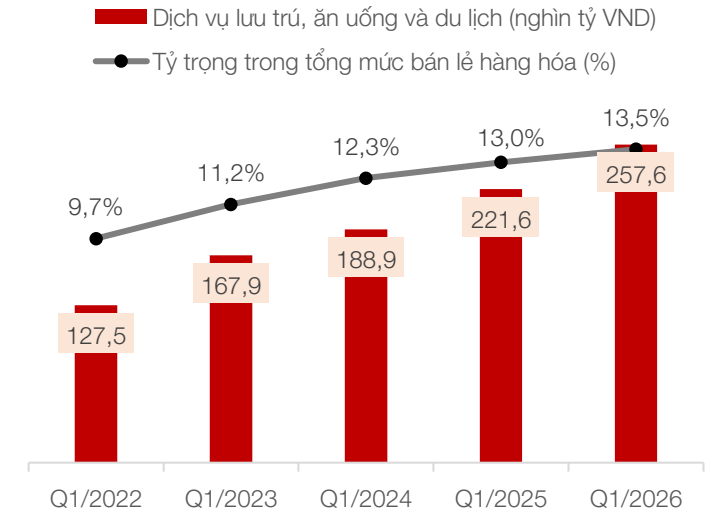
Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tiếp tục tăng trưởng tuy mức tăng thấp hơn cùng kỳ năm trước



PMI tiếp tục đạt trên 50 tháng thứ 9 liên tiếp, trong khi IIP Q1/2026 tăng 9%



Dịch vụ lưu trú, ăn uống và du lịch tăng hơn gấp đôi trong 5 năm, tiếp tục trở thành xu hướng chủ đạo

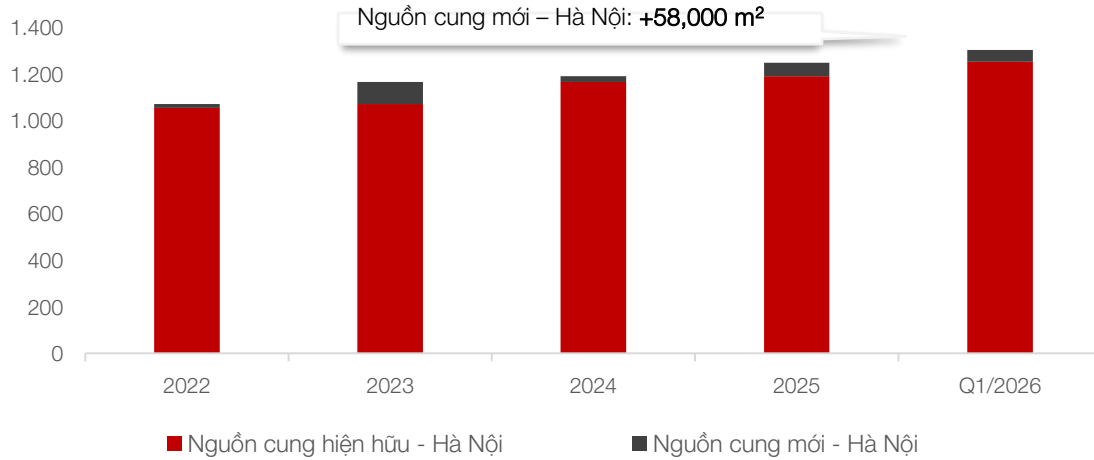


Ghi chú: (1) Tổng mức bán lẻ loại trừ ảnh hưởng từ yếu tố tăng giá. Nguồn: GSO, S&P Global

# Nguồn cung tăng nhẹ, giá chào thuê tăng trưởng một chữ số trong Q1/2026

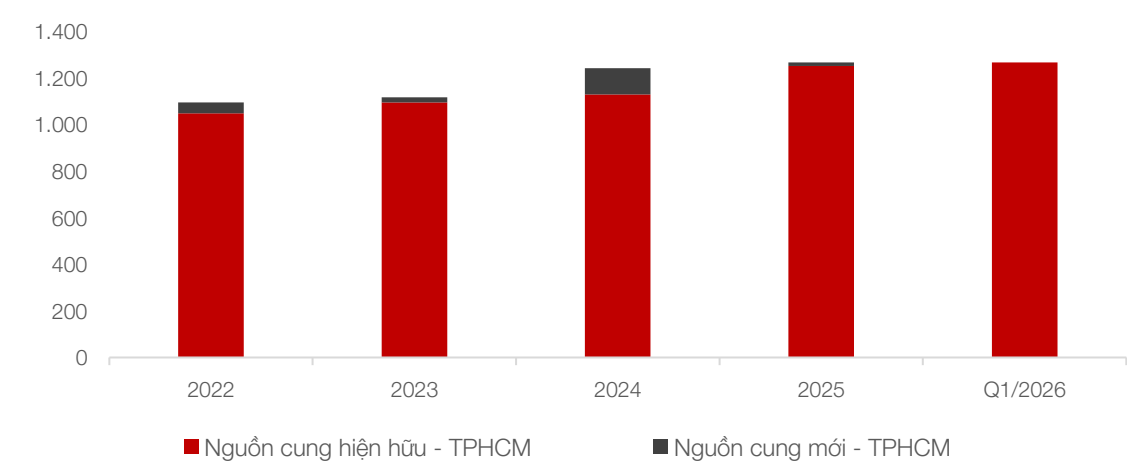
Nguồn cung mặt bằng bán lẻ tại **Hà Nội** tăng nhẹ trong năm Q1/2026

Đơn vị: '000 m<sup>2</sup> NLA

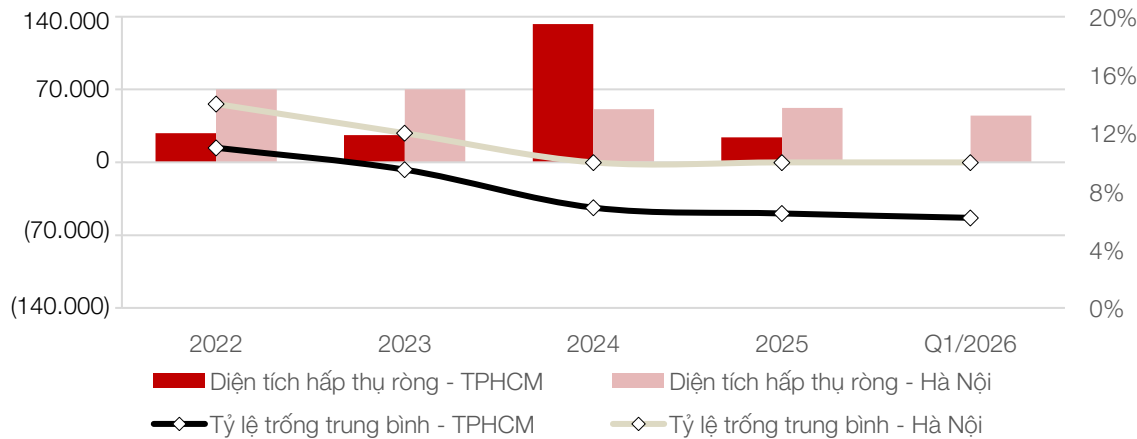


Nguồn cung mặt bằng bán lẻ tại **TP.HCM** không thay đổi so với quý trước

Đơn vị: '000 m<sup>2</sup> NLA

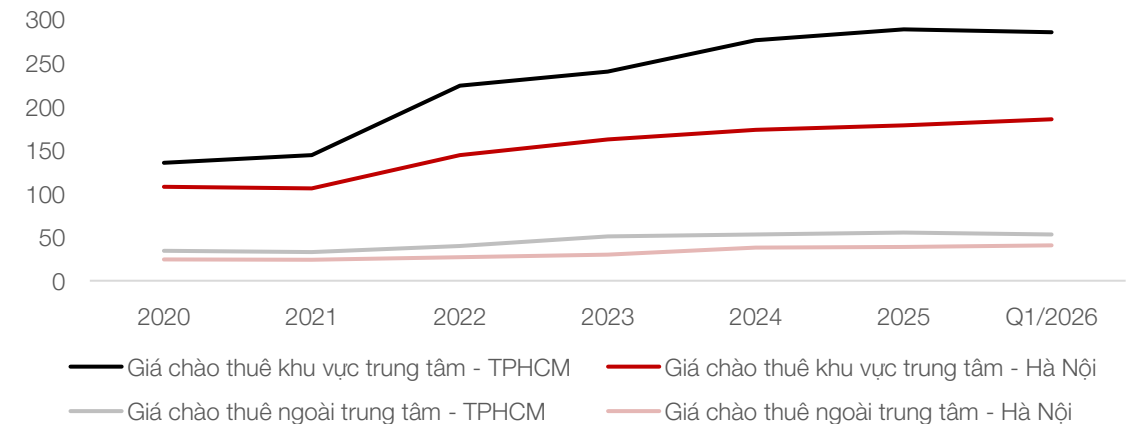


Tỷ lệ trống tiếp tục giữ ở mức ổn định



Giá chào thuê tại khu vực trung tâm (CBD) và khu vực ngoài trung tâm tăng trưởng một chữ số trong Q1/2026

Đơn vị: USD/m<sup>2</sup> / tháng<sup>1</sup>



Nguồn: CBRE Q1/2026. (1) Chỉ phản ánh giá thuê tăng trệt, tầng 1 tại một số TTTM trong khu vực (loại trừ VAT và phí dịch vụ)

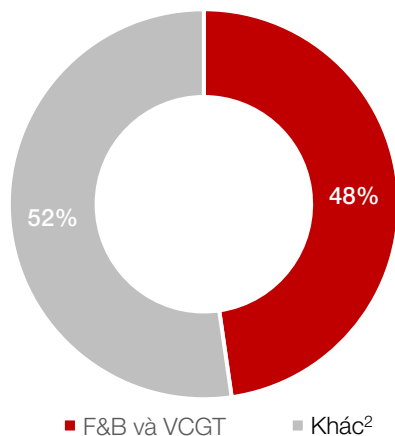
## 2. Tình hình hoạt động kinh doanh



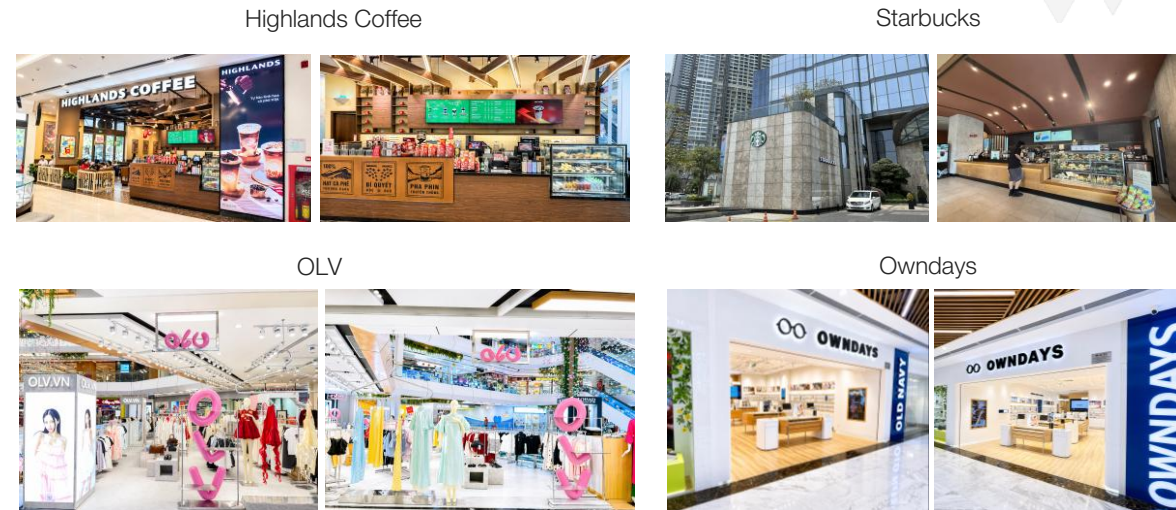
# Tiếp tục nâng cấp sản phẩm và nâng tầm trải nghiệm khách hàng tại các điểm đến

Các ngành hàng trải nghiệm bao gồm F&B và VCGT tiếp tục chiếm tỷ trọng cao trong tổng diện tích cho thuê mới<sup>1</sup>, góp phần làm giàu trải nghiệm tại điểm đến

Diện tích cho thuê mới và mở rộng theo ngành hàng trong Q1/2026



Tiếp tục đồng hành với các gian hàng nâng cấp trải nghiệm cho khách hàng



Nhiều TTTM dự kiến sẽ được nâng cấp và làm mới diện mạo trong năm

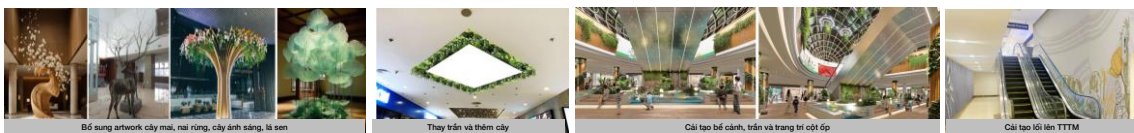
## VCP Hạ Long



## VCP Đà Nẵng



## VMM Times City



Các hoạt động trải nghiệm tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc thu hút khách hàng, tiêu biểu như:

“Kiến tạo ký ức năm mới” x Pandora



Ngày hội bánh ngọt



Fansign Quang Hùng MasterD



Show diễn nghệ thuật truyền thống “Thủy Đĩnh Vọng Ảnh”



Show diễn Việt phục



Lễ hội hóa trang Akimitsu



Số sự kiện tổ chức tại TTTM và KPTM

**2.923**

Tổng lượt khách đến TTTM Q1/2026 và tăng trưởng

**55 triệu (+13,2% YoY)**






Tổng lượt khách đến KPTM Q1/2026 và tăng trưởng

**6,4 triệu (+15,9% YoY)**

Ghi chú: (1) Bao gồm diện tích các gian hàng khai trương và đặt cọc trong kỳ (2) Nhóm ngành khác bao gồm thời trang, siêu thị, dịch vụ,...

# Cập nhật các dự án triển khai trong năm 2026

## Vincom Plaza Đan Phượng

Vị trí	Phân khu Wonder Avenue (Phố Hùng Đông), khu đô thị Vinhomes Wonder City, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội	    
Thời điểm khai trương dự kiến	Q3/2026	
GFA	25.000 m <sup>2</sup>	
Điểm nhấn	TTTM hiện đại đầu tiên và là tổ hợp ẩm thực, vui chơi giải trí, mua sắm lớn nhất Đan Phượng	
Nguồn khách	Hưởng lợi từ nguồn khách cư dân và nhân viên của các tòa nhà văn phòng tại dự án Vinhomes Wonder City cùng với dân cư lân cận thuộc xã, phường hiện hữu	

## Khu phố Thương mại J-Town tại Mỹ Lâm, Tuyên Quang

Vị trí	Nằm dọc QL37, và trên trục lối chính vào KĐT Vinhomes Mỹ Lâm, Tuyên Quang	    
Thời điểm khai trương dự kiến	Q4/2026	
Đặc điểm nổi bật	KPTM phong cách Nhật trong đại quần thể khu đô thị cao cấp nghỉ dưỡng gần 650ha, nổi bật với suối khoáng nóng đạt chuẩn nước khoáng Onsen Nhật Bản	
Nguồn khách	Hưởng lợi từ nguồn khách du lịch và cư dân tại KĐT Vinhomes Mỹ Lâm, Tuyên Quang	

## Cập nhật GFA trong lưới dự án TTTM<sup>1</sup>

**764.000 m<sup>2</sup>** Đối với các dự án đã cọc

**980.000 m<sup>2</sup>** Đối với các dự án đang nghiên cứu khả thi

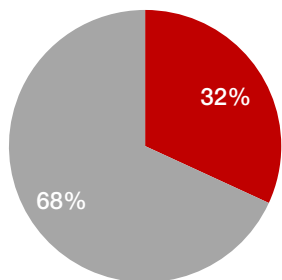
## Cập nhật lưới dự án KPTM Vincom Collection<sup>1</sup>

**3,5 triệu m<sup>2</sup>** tổng diện tích lô đất

# Củng cố vị thế là lựa chọn hàng đầu của các thương hiệu nổi tiếng trong nước và quốc tế

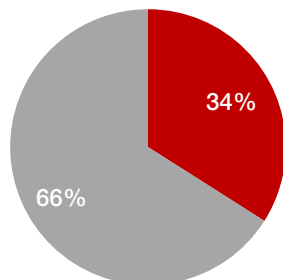
1 Tiếp tục đóng vai trò là bộ phận cho các thương hiệu...

Tỷ trọng thương hiệu mới và hiện hữu mở rộng trong tổng diện tích thuê mới Q1/2026<sup>1</sup>



■ Thương hiệu mới  
■ Thương hiệu hiện hữu mở rộng

Tỷ trọng thương hiệu nội địa và quốc tế trong tổng diện tích thuê mới Q1/2026<sup>1</sup>



■ Thương hiệu quốc tế  
■ Thương hiệu Việt Nam

Nhiều thương hiệu nội địa và quốc tế ấn định kế hoạch tăng tốc mở rộng

Số cửa hàng mở rộng trong Q1/2026 và dự kiến mở rộng trong thời gian còn lại của năm<sup>1</sup>



IEF (8 cửa hàng đã mở, 2026e: 4 cửa hàng)



Mialala (4 cửa hàng đã mở, 2026e: 5 cửa hàng)



Since Tea (2 cửa hàng đã mở, 2026e: 7 cửa hàng)



Mr. DIY (4 cửa hàng đã mở, 2026e: 2 cửa hàng)



Wilson (1 cửa hàng đã mở, 2026e: 6 cửa hàng)



Litibaby (1 cửa hàng đã mở, 2026e: 6 cửa hàng)



Cashion (4 cửa hàng đã mở, 2026e: 1 cửa hàng)

2 ... và là đối tác đồng hành cho kế hoạch mở rộng trong tương lai

Vincom Retail đã tổ chức **hội thảo khách thuê "Kỷ nguyên mới – Đồng hành kiến tạo tương lai"**, với sự tham gia của 500 đối tác quan trọng bao gồm các **thương hiệu bán lẻ quốc tế hàng đầu**, cùng các thương hiệu và các chuỗi lớn trong nước.



Ghi chú: (1) Bao gồm các cửa hàng đã khai trương trong Q1/2026 và dự kiến khai trương trong thời gian còn lại của năm 2026 ("2026e")

# Những hoạt động về môi trường, xã hội và quản trị Công ty

## Về môi trường



### Tháng “Hành động xanh Malliday”

Triển khai trên toàn chuỗi “Tháng hành động Xanh Malliday từ Giờ Trái Đất 28/3/2026 đến Ngày Trái Đất 22/4/2026”, với các hoạt động như ngày hội xanh, workshop tái chế, trải nghiệm môi trường, ưu đãi sản phẩm bền vững và chương trình thời trang tái sử dụng.



### Số hóa vận hành

Vincom Retail đẩy mạnh số hóa trong vận hành, với **100% hợp đồng lao động và 78% hợp đồng thuê TTTM ký số, tính đến 31/3/2026**, góp phần giảm sử dụng giấy và tối ưu hiệu quả quản lý.

Thực hiện ký số với

**100%** HỢP ĐỒNG LAO ĐỘNG

**78%** HỢP ĐỒNG THUÊ TTTM

## Về xã hội



### Trao 5.000 suất quà Tết

Vincom Retail trao gần **5.000 suất quà Tết** cho người dân có hoàn cảnh khó khăn trên nhiều địa bàn trên cả nước nhân dịp Tết Nguyên đán 2026.



### Uơm mầm tài năng

Trung tâm nghệ thuật đương đại Vincom (“VCCA”) tài trợ Nghệ sĩ Ba lê Nguyễn Đức Hiếu tham dự và giành Giải Nhất chung kết Liên hoan Nghệ thuật Châu Á – Thái Bình Dương 2026 tại Trung Quốc, nâng cao vị thế nghệ thuật biểu diễn Việt Nam và thể hiện cam kết của VCCA trong đầu tư phát triển văn hóa – nghệ thuật bền vững.



### Lan tỏa nghệ thuật

VCCA phối hợp Quỹ VinFuture tổ chức triển lãm “Tòa V – Điểm Chạm Khoa Học”, trong Tuần lễ Khoa học Công nghệ VinFuture 2025, đồng thời lần đầu tiên tại Việt Nam triển khai triển lãm kỹ thuật số trong không gian thiết kế công phu “Her Soul, His Verse” | “Bóng hình em, Văn thơ anh”, miễn phí vé vào với hơn 200 tác phẩm tiêu biểu của trường phái Tiền Raphael.



## Về quản trị



### Công bố tài liệu ĐHCĐ trước 28 ngày

Nhằm bảo đảm đầy đủ quyền tiếp cận thông tin và hỗ trợ cổ đông tham gia, biểu quyết một cách thông tin đầy đủ, Công ty đã công bố tài liệu ĐHCĐ thường niên năm nay 28 ngày trước ngày tổ chức Đại hội, phù hợp với các nguyên tắc của Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS) và thông lệ quản trị tốt.



### Tăng cường tính minh bạch

Tăng cường tính minh bạch thông qua nâng cấp chất lượng nội dung Báo cáo thường niên



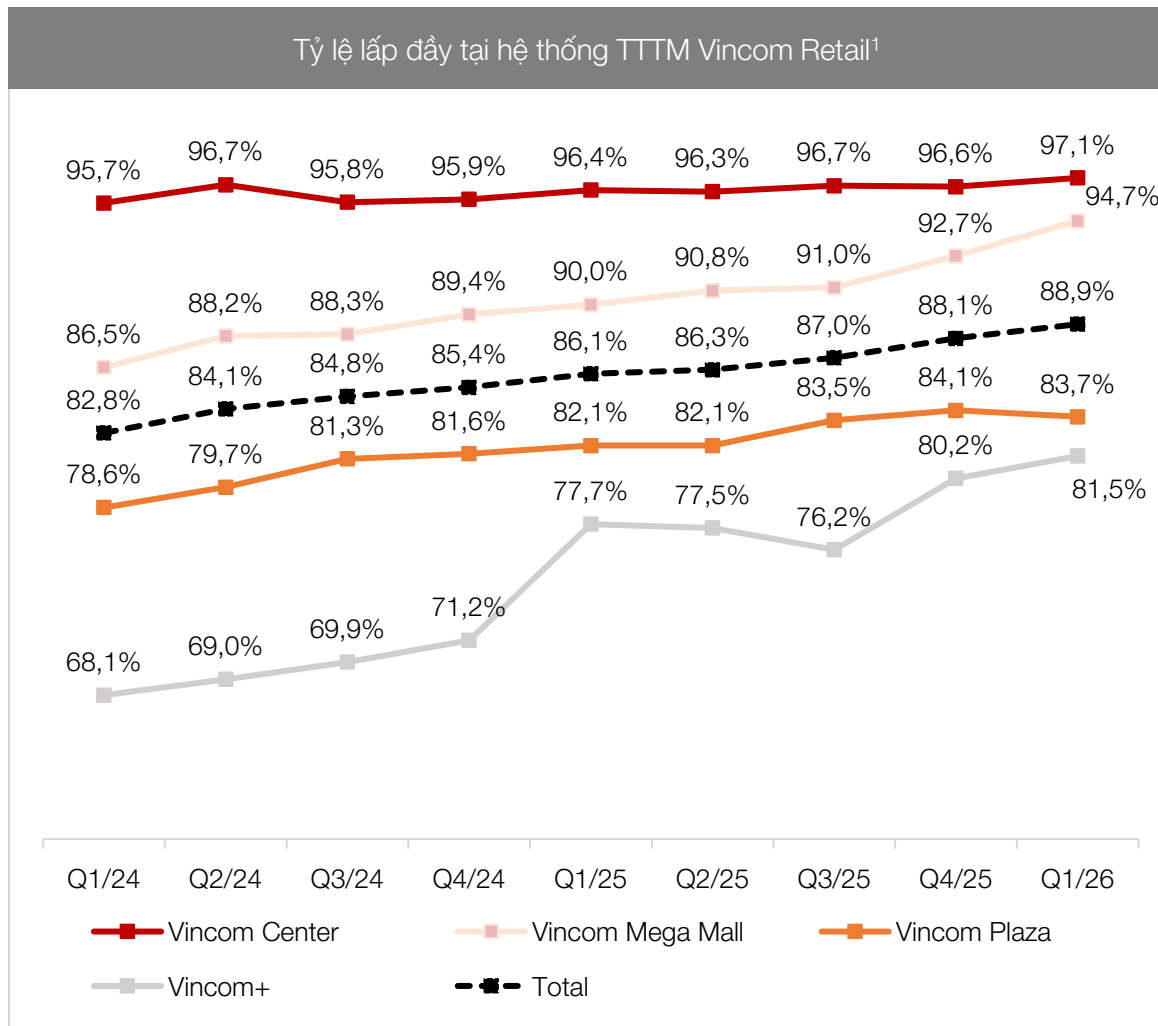
### Bảo vệ dữ liệu cá nhân

Công ty xác định bảo vệ dữ liệu cá nhân là vấn đề trọng yếu. Ngay khi Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân có hiệu lực từ 01/01/2026, Công ty đã **bổ nhiệm cán bộ phụ trách bảo vệ dữ liệu cá nhân (DPO)** và **cử nhân sự tham gia chương trình đào tạo chuyên gia VnDPO<sup>1</sup>** trong tháng 3/2026, qua đó chủ động củng cố năng lực tuân thủ và quản trị dữ liệu cá nhân.

### 3. Kết quả kinh doanh



## Tỷ lệ lấp đầy toàn hệ thống tăng trong Q1/2026, đạt mức 88,9%



Đơn vị: tỷ đồng	Q1/2025	Q1/2026	YoY
Diện tích sàn bán lẻ - GFA ('000 m <sup>2</sup> )	1.795	1.914	▲ 6,6%
Tổng doanh thu	2.131	2.294	▲ 7,6%
Doanh thu cho thuê	2.026	2.208	▲ 9,0%
EBITDA (% / Tổng doanh thu)	1.376 (64,6%)	1.435 (62,6%)	▲ 4,3%
Lợi nhuận thuần hoạt động cho thuê <sup>2</sup> (NOI) (% / Doanh thu cho thuê)	1.509 (73,2%)	1.569 (70,4%)	▲ 4,0%
Lợi nhuận sau thuế (% / Tổng Doanh thu)	1.177 (55,2%)	1.606 (70%)	▲ 36,4%

Nguồn: Báo cáo quản trị và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2026

(1) Tỷ lệ lấp đầy bao gồm thu chào thuê đã ký, khách đã đặt cọc tại ngày cuối quý.

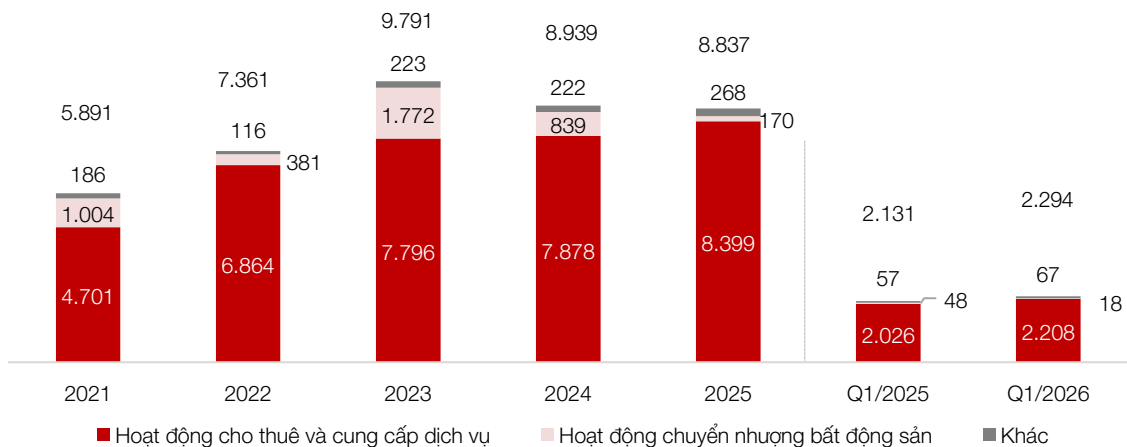
(2) Lợi nhuận thuần hoạt động cho thuê (NOI) từ hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan được tính bằng cách lấy tổng doanh thu từ hoạt động cho thuê, không gồm doanh thu kinh doanh không có bản chất cho thuê như doanh thu đài quan sát, trừ đi chi phí hoạt động liên quan trực tiếp đến BĐS bao gồm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

## Hoạt động kinh doanh khởi sắc trong Quý 1. Doanh thu cho thuê và lợi nhuận sau thuế tăng trưởng hai chữ số<sup>1</sup>

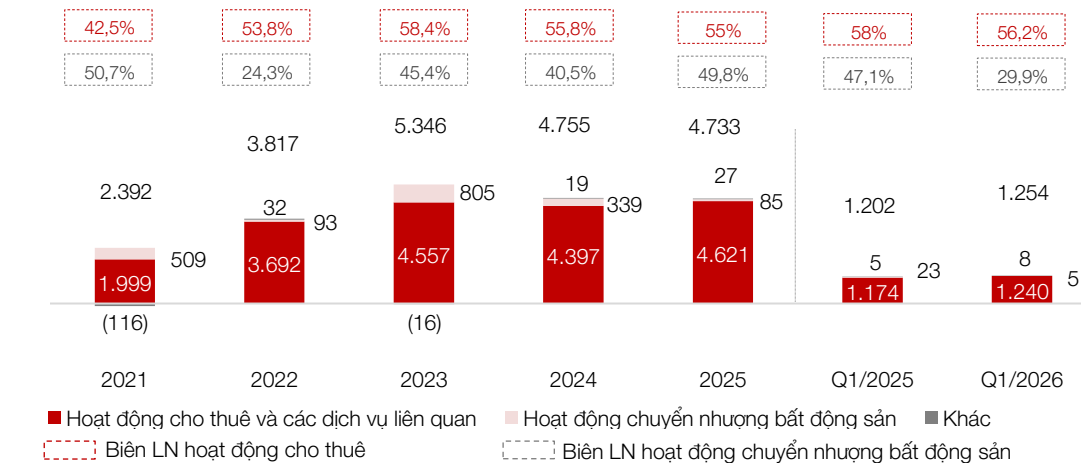
Tỷ đồng	Q1/2025	Q1/2026	Thay đổi	Chú giải
Doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	2.026,0	2.208,2	▲ 9,0%	Nếu loại bỏ kết quả hoạt động của TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh, tăng trưởng là 11,8%
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	48,1	18,0	▼ 62,6%	
Doanh thu khác	57,3	67,4	▲ 17,6%	
Tổng doanh thu	2.131,4	2.293,6	▲ 7,6%	
Lợi nhuận gộp	1.202,2	1.253,8	▲ 4,3%	Nếu loại bỏ kết quả hoạt động của TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh, tăng trưởng là 6,3%
Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	0,1	184,8	▲ 1290,9%	Lãi từ bán một tài sản cho thuê không phải TTTM trong Q1.2026 (non-core)
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	382,4	630,5	▲ 64,9%	Chủ yếu tăng do ghi nhận thêm lãi cọc từ các dự án đặt cọc thời điểm cuối năm 2025
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.412,1	1.919,6	▲ 35,9%	
EBITDA	1.376,0	1.435,0	▲ 4,3%	Nếu loại bỏ kết quả hoạt động của TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh, tăng trưởng là 5,9%
Lãi từ hoạt động khác	63,9	79,9	▲ 25,0%	
Lợi nhuận trước thuế	1.476,0	1.999,5	▲ 35,5%	Nếu loại bỏ kết quả hoạt động của TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh, tăng trưởng là 37,4%
Lợi nhuận sau thuế	1.177,4	1.606,3	▲ 36,4%	
Lợi nhuận sau thuế và lợi ích cổ đông thiểu số	1.177,4	1.606,3	▲ 36,4%	Nếu loại bỏ kết quả hoạt động của TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh, tăng trưởng là 38,4%

## Biên lợi nhuận tiếp tục giữ vững ở mức cao

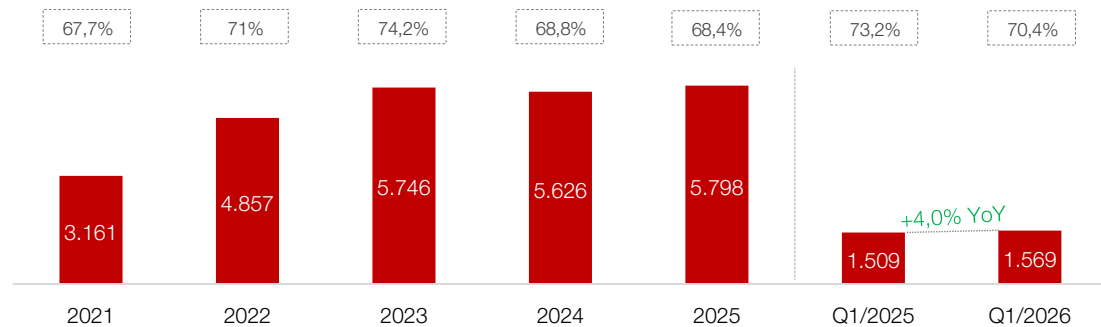
Tổng doanh thu  
Tỷ đồng



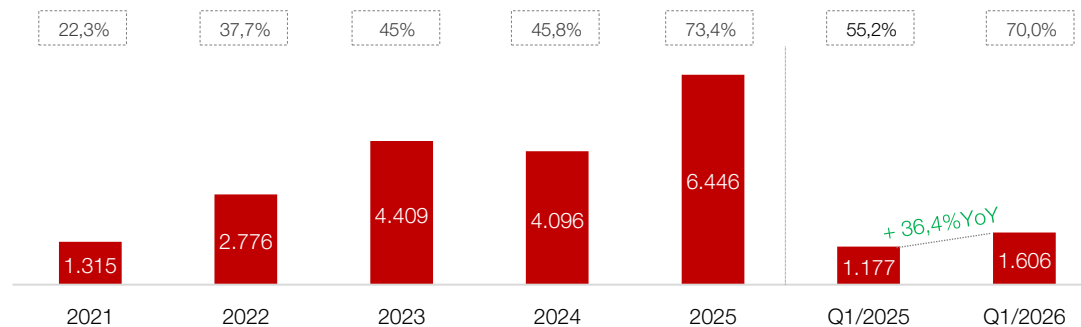
Lợi nhuận gộp  
Tỷ đồng  
Biên lợi nhuận gộp (%)



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



Lợi nhuận sau thuế và lợi ích cổ đông thiểu số  
Tỷ đồng  
Biên lợi nhuận sau thuế và lợi ích cổ đông thiểu số (%)

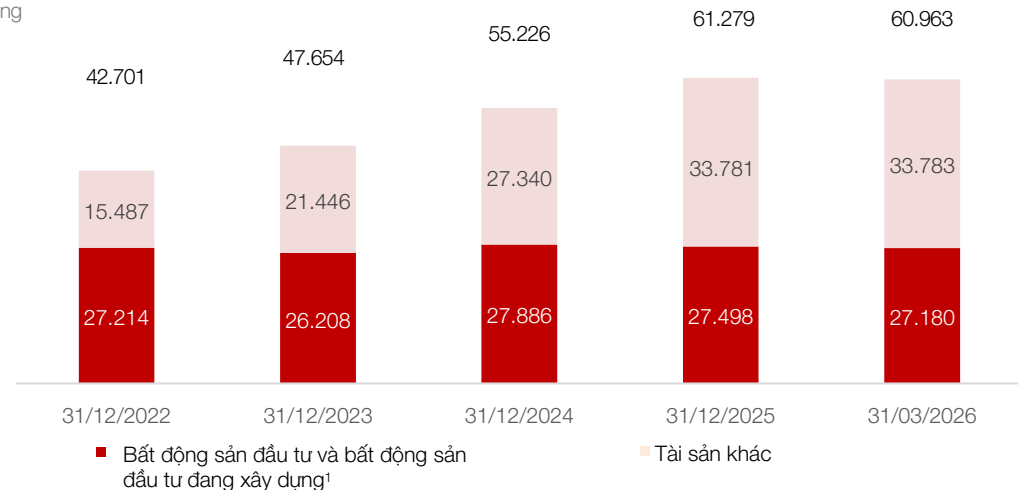


Ghi chú: Căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất theo VAS cho các năm tương ứng và cho Quý 1/2026

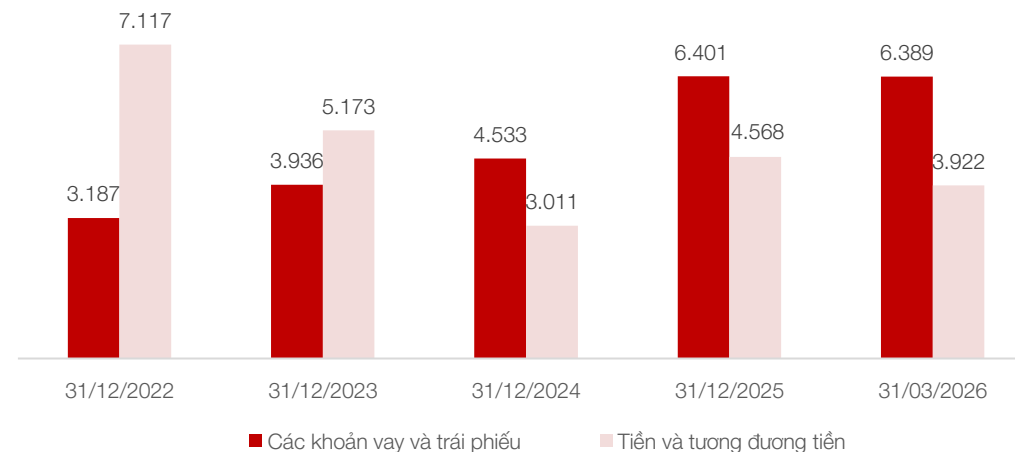
(1) Lợi nhuận thuần hoạt động cho thuê (NOI) từ hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan được tính bằng cách lấy tổng doanh thu từ hoạt động cho thuê, không gồm doanh thu kinh doanh không có bản chất cho thuê như doanh thu dài hạn quan sát, trừ đi chi phí hoạt động liên quan trực tiếp đến BĐS bao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

## Bảng cân đối kế toán lành mạnh với tỷ lệ nợ rỗng / vốn chủ sở hữu thấp

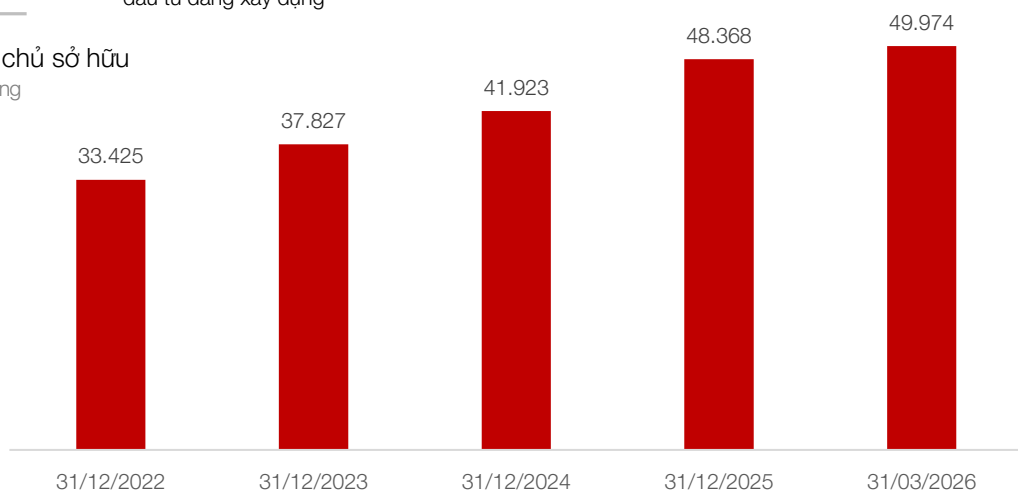
Tổng tài sản<sup>1</sup>  
Tỷ đồng



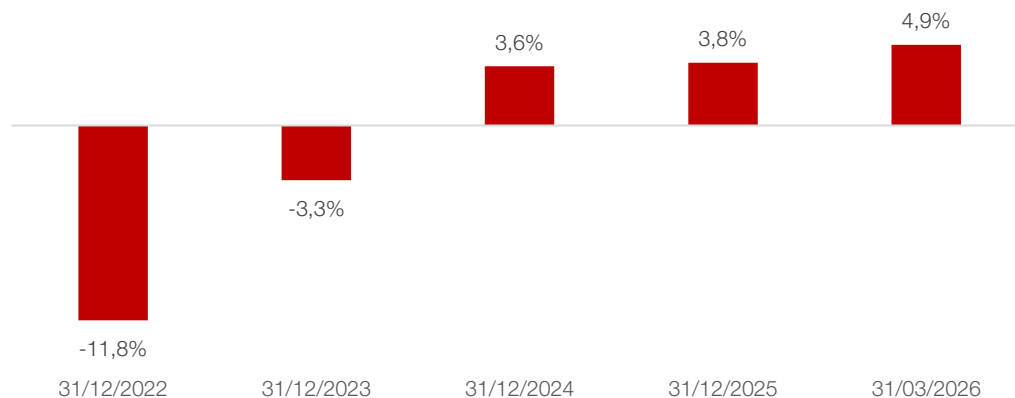
Tổng các khoản vay, tiền và tương đương tiền  
Tỷ đồng



Vốn chủ sở hữu  
Tỷ đồng



Nợ rỗng / Vốn chủ sở hữu<sup>2</sup>  
%



Ghi chú: Căn cứ vào BCTC hợp nhất của VAS cho các năm tương ứng và BCTC hợp nhất của VAS cho Quý 1/2026. 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 theo chuẩn mực kế toán Việt Nam VAS, và không phải là giá trị hợp lý (fair value) của tài sản

(2) Nợ rỗng = (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](mailto:ir@vincom.com.vn)