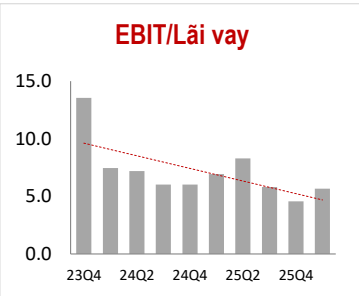
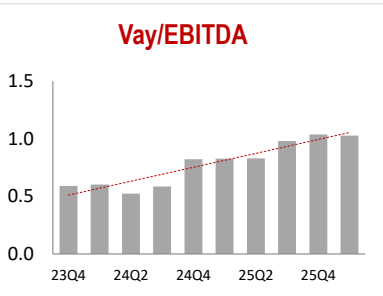
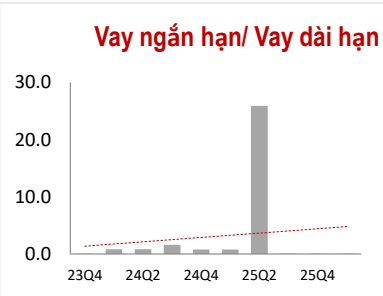
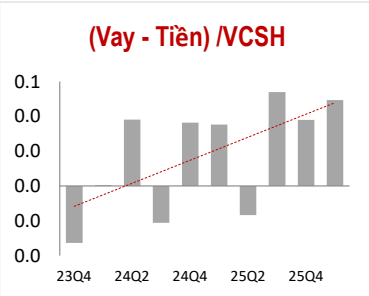
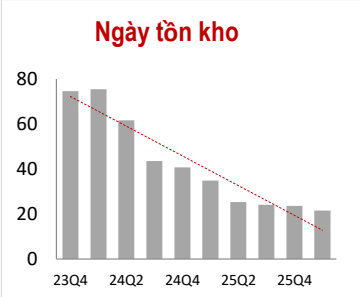
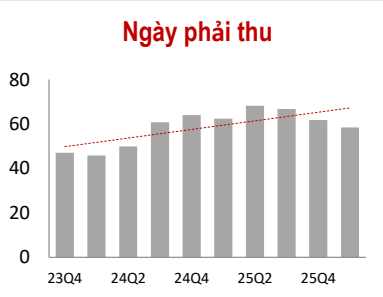
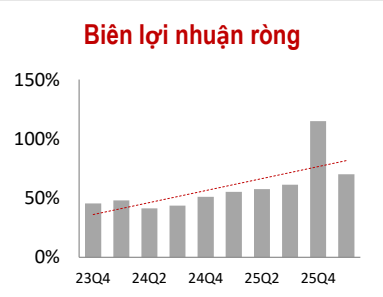
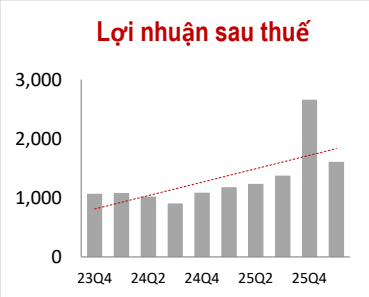
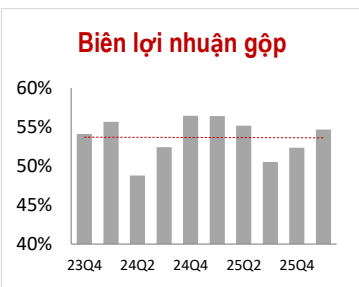
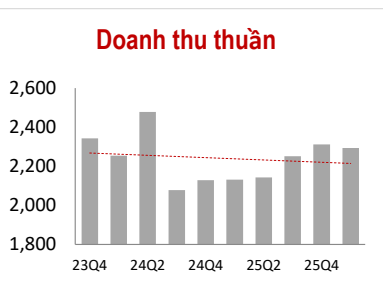
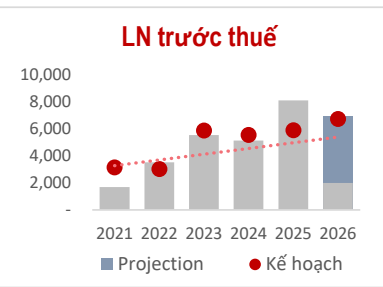
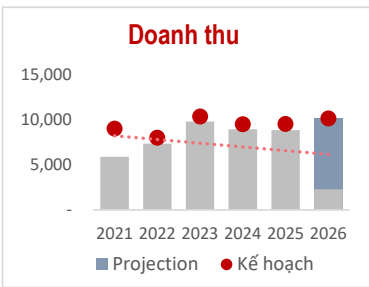
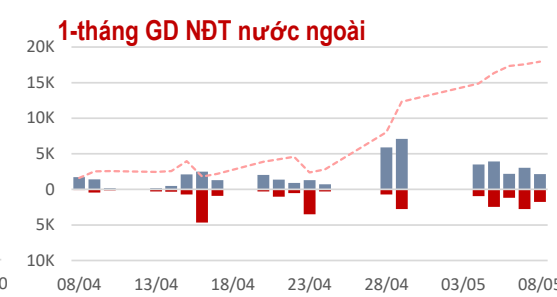
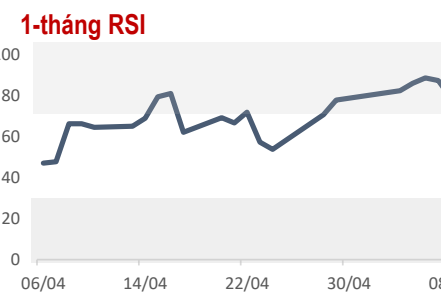
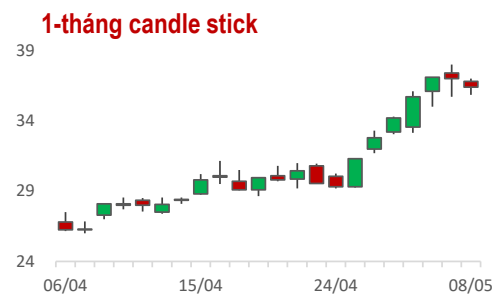
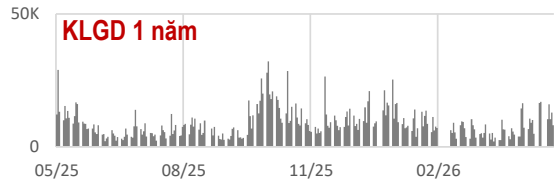


VRE Vincom Retail	HOSE	Vốn hóa tỷ	GTGD tỷ/ngày	P/E	P/B	Cổ tức	Giá	TCRating	NDTNN %	Bất Động Sản	
		81,576	280.4	11.9	1.6	0.0%	35.9	3.2 /5	0	ĐC: Toà Nhà Văn Phòng Symphony, Chu Huy Mân, Khu Đô Thị Sinh Thái Vinhomes	Nhà nước: 0% SL ĐĐ 0



VRE Vincom Retail	HOSE	Vốn hóa tỷ 81,576	GTGD tỷ/ngày 280.4	P/E 11.9	P/B 1.6	Giá 35.9	1Y Hi/Lo 43.4 -- 24.1	TCRating 3.2 /5	NDTTN % 0	Bất Động Sản			
										Ngày cập nhật :29/04/2026			

CTCP Vincom Retail (VRE) có tiền thân là Cty TNHH Vincom Retail được thành lập vào năm 2012. Cty hoạt động trong lĩnh vực cho thuê các trung tâm thương mại bán lẻ và các dịch vụ liên quan, cũng như đầu tư phát triển và kinh doanh các loại hình bất động sản. Vincom là thương hiệu bất động sản bán lẻ hàng đầu Việt Nam, giữ vị thế số 1 tại thị trường Việt Nam về mạng lưới và độ phủ với 88 trung tâm thương mại tại 48 tỉnh thành, được phát triển theo bốn mô hình sản phẩm: Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza và Vincom+. VRE được niêm yết và giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) từ cuối năm 2017.

Năm - VNDbn	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Ng. chốt	Năm	Cổ tức	Đợt
SL Cổ phiếu (tr)	2,329	2,329	2,329	2,329	2,329	2,329	2,329	2,329	2,329	2,329	17/05/2019	2018	11%	Cả năm
PE	52.0	21.5	12.0	9.5	11.9	14.8	13.3	11.5	9.2	8.0				
EPS (đ/cp)	578	1,222	1,940	1,802	2,837	2,426	2,697	3,113	3,889	4,483				
PB	2.2	1.8	1.4	0.9	1.6	1.5	1.4	1.2	1.1	0.9				
BVPS (đ/cp)	13,473	14,695	16,637	18,449	21,286	23,712	26,409	29,522	33,411	37,894				
EV/EBITDA	21.5	13.2	7.8	10.3	13.1	13.3	12.0	10.9	9.9	9.0				
ROE	4%	9%	12%	10%	14%	11%	11%	11%	12%	13%				
Biên lợi nhuận gộp	41%	52%	55%	53%	54%	57%	57%	57%	57%	57%				
Biên LN hoạt động	30%	44%	47%	42%	44%	48%	48%	48%	48%	48%				
Biên lợi nhuận ròng	22%	38%	45%	46%	73%	54%	55%	58%	65%	68%				
Doanh thu/Tài sản	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2				
(Vay - Tiền)/VCSH	0.0	-0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.1	-0.1	-0.2	-0.2				
Vay NH/Vay DH	0.0	0.5	0.8	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0				
EBIT/Lãi vay	3.6	9.1	13.8	6.7	6.2	5.4	6.0	6.6	7.2	8.0				
Vay/EBITDA	1.0	0.7	0.6	0.8	1.0	1.0	0.9	0.8	0.8	0.7				
Ngày phải thu	72	57	48	64	62	51	52	52	52	52				
Ngày tồn kho	61	91	75	41	24	20	20	20	20	20				
Capex/TSCĐ	6%	9%	32%	16%	10%	19%	15%	14%	16%	15%				
Doanh thu thuần	5,891	7,361	9,791	8,939	8,837	10,163	11,179	12,297	13,527	14,880				
% tăng trưởng		25%	33%	-9%	-1%	15%	10%	10%	10%	10%				
EBITDA	3,250	4,725	6,020	5,152	5,274	6,322	6,987	7,696	8,484	9,354				
Lợi nhuận sau thuế	1,315	2,776	4,409	4,096	6,446	5,512	6,129	7,074	8,836	10,187				
% tăng trưởng		111%	59%	-7%	57%	-14%	11%	15%	25%	15%				
Tiền & ĐT NH	3,487	7,117	5,173	3,011	4,568	6,520	9,786	13,847	18,830	25,157				
Phải thu KH	1,167	1,115	1,461	1,674	1,320	1,518	1,670	1,837	2,020	2,222				
Hàng tồn kho	583	1,178	640	295	236	251	277	304	335	368				
Tổng tài sản	37,873	42,701	47,654	55,226	61,279	67,724	74,598	82,491	92,228	103,406				
Vay ngắn hạn	20	1,065	1,792	2,010	21	21	21	21	21	21				
Vay dài hạn	3,138	2,121	2,144	2,523	6,380	6,380	6,380	6,380	6,380	6,380				
Tổng vay	3,158	3,187	3,936	4,533	6,401	6,401	6,401	6,401	6,401	6,401				
Tổng nợ	7,223	9,276	9,827	13,304	12,911	13,844	14,589	15,408	16,309	17,300				
Vốn CSH	30,651	33,425	37,827	41,923	48,368	53,880	60,009	67,083	75,919	86,107				
Cân đối vốn TDH	3,937	4,715	3,792	6,392	2,787	4,499	7,563	11,404	16,145	22,206				
Free CashFlow	972	2,708	-3,686	-1,378	-1,546	2,456	3,818	4,597	5,502	6,828				

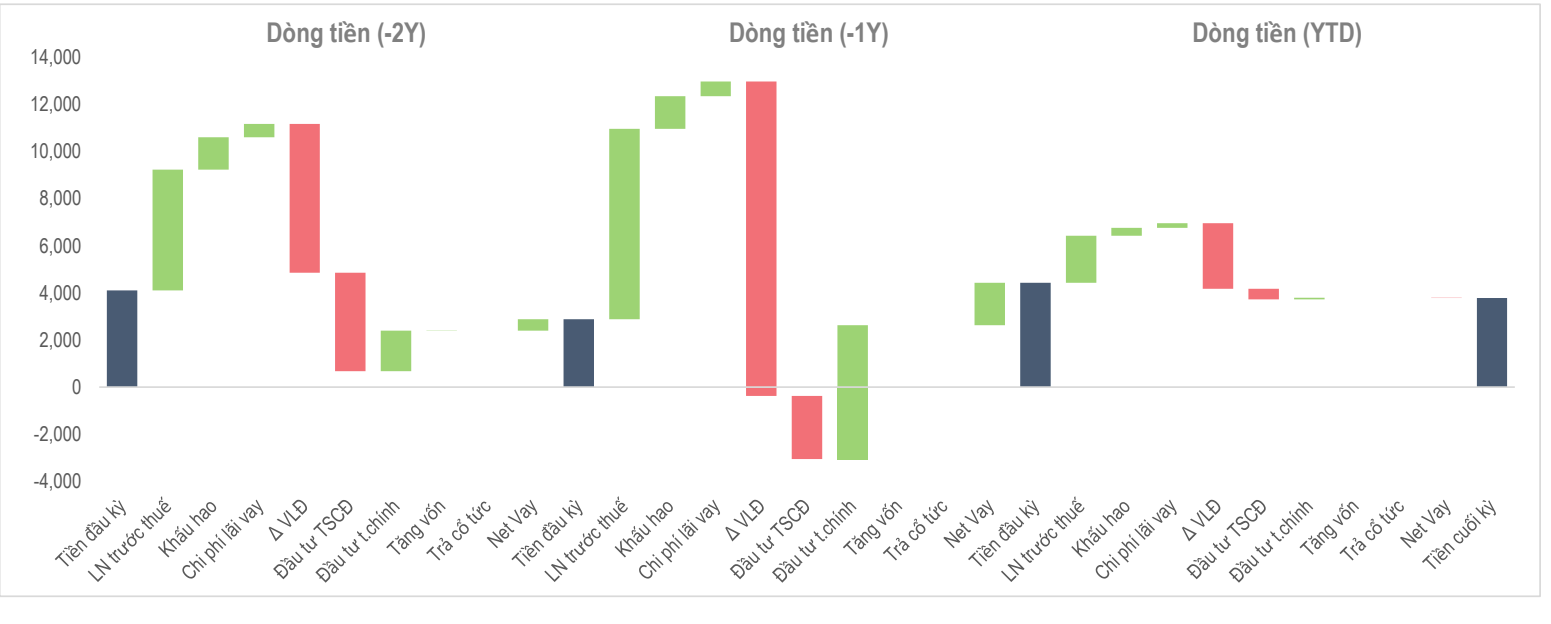
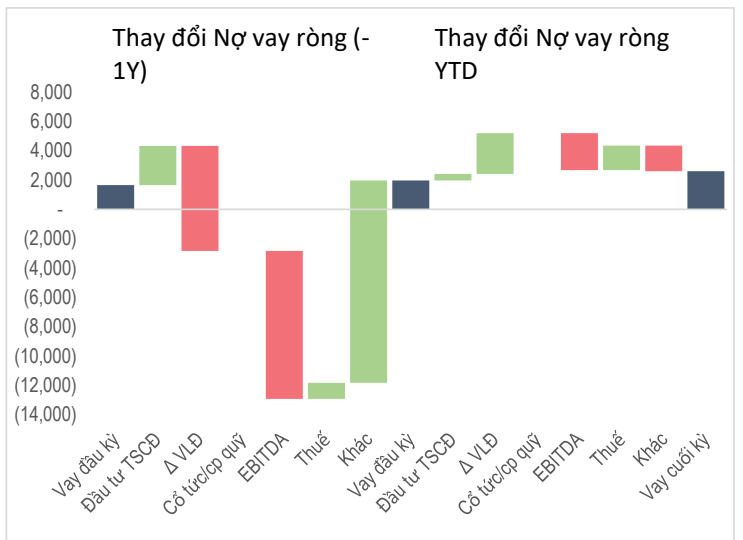
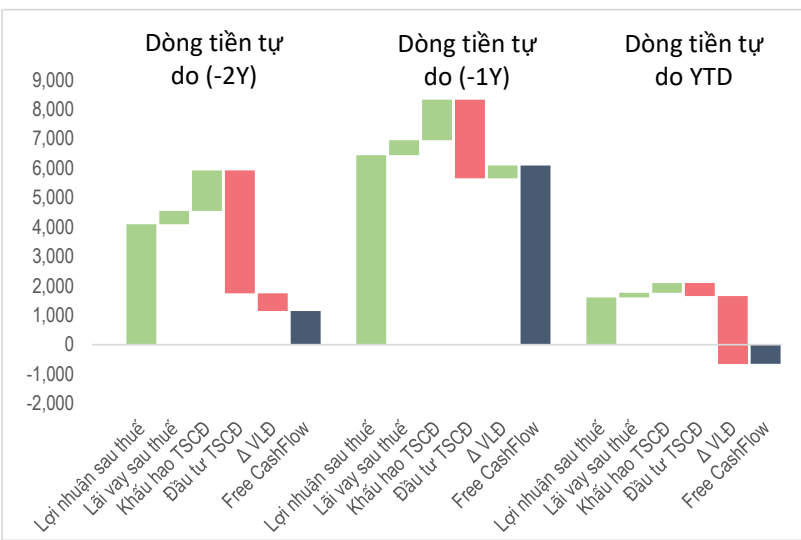
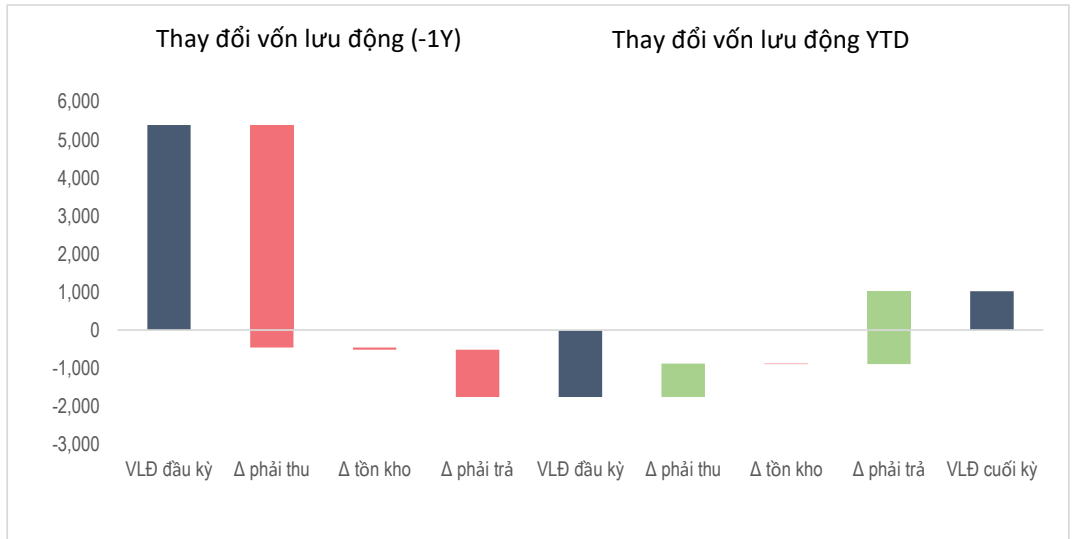
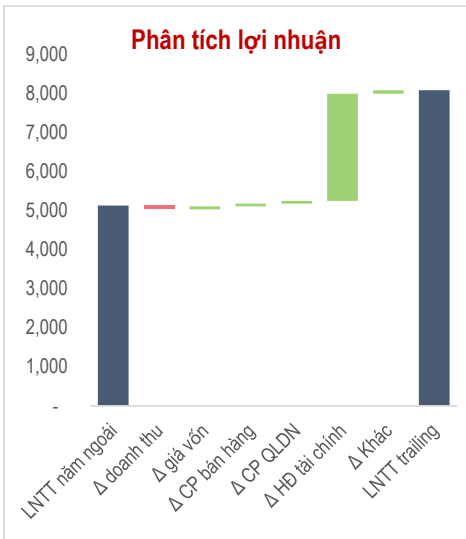
Vị thế doanh nghiệp

Cho thuê các Trung tâm thương mại: VRE là cty phát triển, sở hữu và vận hành hệ thống Trung tâm thương mại có quy mô lớn nhất và có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất ở Việt Nam. Tính tới cuối năm 2024, VRE đang quản lý, vận hành và cho thuê 88 Trung tâm thương mại hiện diện trên 48 tỉnh và thành phố của cả nước, tổng diện tích sàn bán lẻ lên đến 1,84 triệu m2. Đầu tư và phát triển các bất động sản để bán: Ngoài hoạt động cho thuê mặt bằng tại các Trung tâm thương mại, VRE còn phát triển nhà phố thương mại (shophouse) xung quanh một số Trung tâm thương mại Vincom Plaza, Trung tâm mua sắm Vincom+ và tháp văn phòng và căn hộ để bán tại một số Trung tâm thương mại Vincom Center. Hoạt động cho thuê khác: VRE còn vận hành cho thuê và quản lý một số khu văn phòng xung quanh các Trung tâm thương mại mang thương hiệu Vincom và một số bất động sản khác.

Cổ đông lớn	VRE	Công ty con	Peers	Vốn hóa	PE	PB	ROE	lợi nhuận	Vay/VSH	Div.Yld%
			VRE	81,576	11.9	1.6	15%	76%	0.1	0%
Top 100	39,846	14.6	1.9	15%	23%	1.5	0%			
Ngành	31,643	22.5	1.3	21%	30%	0.6	0%			
VIC	#####	152.1	11.7	8%	4%	6.7	0%			
VRE	81,576	11.9	1.6	15%	76%	0.2	0%			
BCM	54,855	16.1	2.5	16%	55%	1.7	0%			
NVL	38,433	12.3	0.8	7%	36%	3.2	0%			
Khác (4.2%)										

VRE	HOSE	Vốn hóa tỷ	GTGD tỷ/ngày	P/E	P/B	Giá	1Y Hi/Lo	TCRating	NĐTNN %	Bất Động Sản			
										https://vincom.com.vn			
Vincom Retail		81,576	280.4	11.9	1.6	35.9	43.4 - 24.1	3.2 /s	0	Năm	2015	SL NV	1,601
Quý - VNDbn	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1	Tên & chức vụ	Sở hữu	
Thông số cơ bản												0.0%	
Biên lợi nhuận gộp	54%	56%	49%	52%	56%	56%	55%	51%	52%	55%		0.0%	
Biên LN hoạt động	43%	46%	40%	41%	42%	48%	48%	44%	37%	48%		0.0%	
Biên lợi nhuận ròng	46%	48%	41%	44%	51%	55%	58%	61%	115%	70%		0.0%	
ROE	12%	12%	12%	11%	10%	10%	10%	11%	14%	15%		0.0%	
(Vay - Tiền)/VCSH	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0		0.0%	
Tổng nợ/VCSH	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2		0.0%	
Vay NH/Vay DH	0.0	0.8	0.8	1.6	0.8	0.8	25.9	0.0	0.0	0.0		0.0%	
EBIT/Lãi vay	13.6	7.5	7.2	6.0	6.0	6.9	8.3	5.8	4.6	5.7		0.0%	
Vay/EBITDA	0.6	0.6	0.5	0.6	0.8	0.8	0.8	1.0	1.0	1.0		0.0%	
Tài sản NH/Nợ NHạn	2.2	1.7	2.3	2.1	2.1	1.5	1.3	1.6	1.5	2.5	Cty kiểm toán	Năm	
Ngày phải thu	47	46	50	61	64	62	68	67	62	58	DELOITTE VIỆT NAM	2025	
Ngày tồn kho	75	75	62	44	41	35	25	24	24	21	DELOITTE VIỆT NAM	2024	
Capex/Doanh thu	269%	21%	16%	48%	110%	8%	12%	20%	78%	22%	KPMG	2023	
Cân đối vốn TDH	5,563	4,768	6,882	6,567	6,392	4,335	3,057	5,421	2,787	4,926	KPMG	2022	
Kết quả kinh doanh											Tin tức		
Doanh thu thuần	2,343	2,255	2,479	2,078	2,128	2,131	2,143	2,251	2,312	2,294	*06/05/26-Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 28		
QoQ %		-4%	10%	-16%	2%	0%	1%	5%	3%	-1%	*06/05/26-Điều lệ công ty sửa đổi ban hành tháng 05/2026		
YoY %					-9%	-5%	-14%	8%	9%	8%	*24/04/26-Nghị quyết và Biên bản họp ĐHCĐ thường niên 2026		
Giá vốn bán hàng	-1,075	-999	-1,269	-988	-927	-929	-960	-1,114	-1,102	-1,040	*22/04/26-Vincom Retail () lên phương án chia cổ tức 10% bằng tiền mặt		
Lợi nhuận gộp	1,268	1,255	1,209	1,089	1,201	1,202	1,182	1,137	1,210	1,254	*08/04/26-Đính chính BCTC Hợp nhất và Riêng kiểm toán năm 2025		
Chi phí hoạt động	-263	-207	-216	-248	-312	-173	-162	-141	-363	-149	*06/04/26-Báo cáo thường niên năm 2025		
LN hoạt động	1,005	1,048	994	842	889	1,030	1,020	996	847	1,104	*26/03/26-Thông báo thời gian, địa điểm và link tài liệu họp ĐHCĐ TN năm 2026		
Chi phí lãi vay	74	140	138	140	147	149	123	172	185	195	*04/03/26-Thông báo ngày ĐKCC thực hiện quyền tham dự ĐHCĐ TN 2026		
LN trước thuế	1,353	1,367	1,277	1,119	1,370	1,476	1,545	1,721	3,341	1,999	*27/02/26-Thông báo về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự ĐHCĐ thường niên năm 2026		
Lợi nhuận sau thuế	1,067	1,083	1,021	906	1,085	1,177	1,233	1,376	2,659	1,606	*27/02/26-Nghị quyết HĐQT về ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền tham dự ĐHCĐ thường niên năm 2026		
QoQ %		1%	-6%	-11%	20%	8%	5%	12%	93%	-40%	*30/01/26-Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025		
YoY %					2%	9%	21%	52%	145%	36%			
Bảng cân đối kế toán											Giao dịch CĐ nội bộ		
Tài sản ngắn hạn	10,036	11,393	12,384	12,589	12,312	12,923	14,764	13,768	7,961	8,183	*30/10/19-CĐ/NLQ CĐ sáng lập Mua 5,000 cp		
Tiền & tương đương	4,102	2,921	1,003	3,427	2,885	2,916	5,235	2,809	4,435	3,789			
Đầu tư ngắn hạn	1,071	1,017	1,449	1,458	126	126	128	1,134	133	134			
Phải thu KH	1,461	1,456	1,663	1,710	1,674	1,558	1,506	1,453	1,320	1,325			
Hàng tồn kho	640	511	229	251	295	274	299	268	236	222			
Tài sản dài hạn	37,617	37,623	39,945	40,586	42,914	43,024	43,477	47,496	53,318	52,780			
Phải thu dài hạn	12	10	459	673	19	18	20	17	20	22			
Tài sản cố định	413	404	235	226	221	212	245	238	273	264			
Tổng tài sản	47,654	49,016	52,328	53,175	55,226	55,947	58,242	61,265	61,279	60,963			
Tổng nợ	9,827	10,107	12,398	12,338	13,304	12,847	13,783	15,555	12,911	10,988			
Vay & nợ ngắn hạn	20	1,808	1,824	2,490	2,010	2,014	4,445	22	21	20			
Phải trả người bán	448	488	735	460	462	452	627	539	659	153			
Vay & nợ dài hạn	3,916	2,148	2,153	1,532	2,523	2,549	172	6,384	6,380	6,369			
Vốn CSH	37,827	38,909	39,931	40,837	41,923	43,100	44,459	45,710	48,368	49,974			
Vốn điều lệ	23,288	23,288	23,288	23,288	23,288	23,288	23,288	23,288	23,288	23,288			
Lưu chuyển tiền tệ													
Từ HĐ Kinh doanh	260	1,541	-2,651	873	995	152	1,785	-2,885	-2,315	-263			
Từ HĐ Đầu tư	-4,701	-2,716	739	1,556	-2,042	-116	540	-1,363	3,946	-377			
Vay cho WC (=I+R-P)	1,653	1,479	1,157	1,501	1,507	1,380	1,178	1,181	897	1,394			
Capex	6,299	464	396	989	2,343	169	255	460	1,802	514			

VRE Vincom Retail	HOSE	Vốn hóa tỷ	GTGD tỷ/ngày	P/E	P/B	Giá	1Y Hi/Lo	TCRating	NDTNN %	Bất Động Sản
		81,576	280.4	11.9	1.6	35.9	43.4 - 24.1	3.2 / 5	0	ĐC: Toà Nhà Văn Phòng Symphony, Chu Huy Mân, Khu Đô Thị Sinh Thái Vinhomes



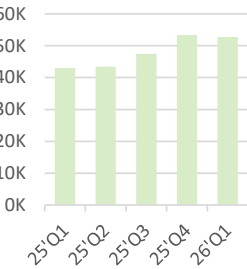
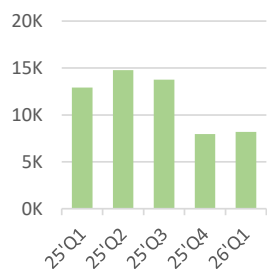
VRE Vincom Retail	HOSE	Vốn hóa tỷ	GTGD tỷ/ngày	P/E	P/B	Giá	1Y Hi/Lo	TCRating	NĐTNN %	Bất Động Sản	
		81,576	280.4	11.9	1.6	35.9	43.4 - 24.1	3.2 /5	0	ĐC: Toà Nhà Văn Phòng Symphony, Chu Huy Mân, Khu Đô Thị Sinh Thái Vinhomes	
										Nhà nước: 0%	SL CĐ

Tỷ trọng tài sản

Đơn vị: tỷ đồng

Tài sản ngắn hạn

Tài sản dài hạn

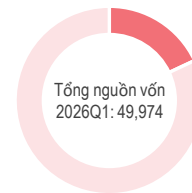
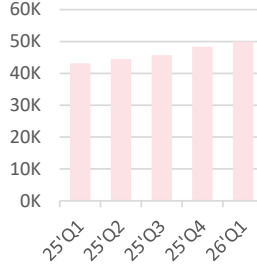
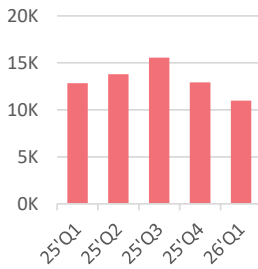


Tỷ trọng nguồn vốn

Đơn vị: tỷ đồng

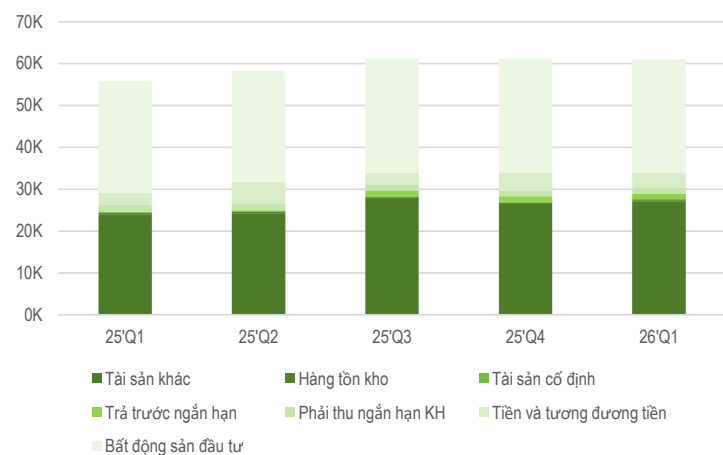
Tổng nợ

Vốn CSH



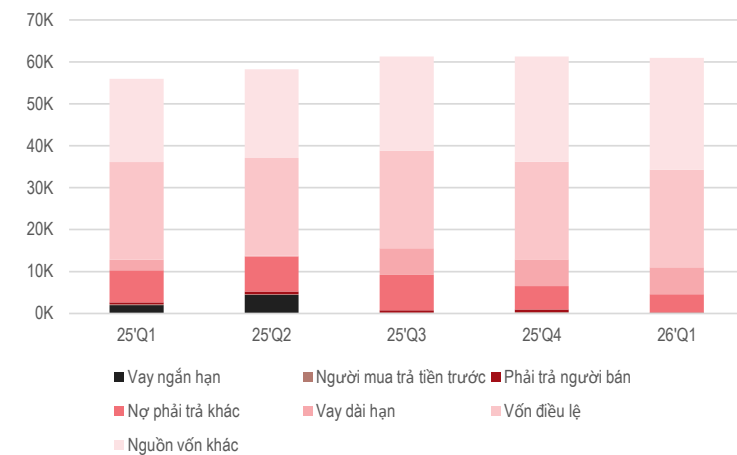
Cấu trúc tài sản

Đơn vị: tỷ đồng

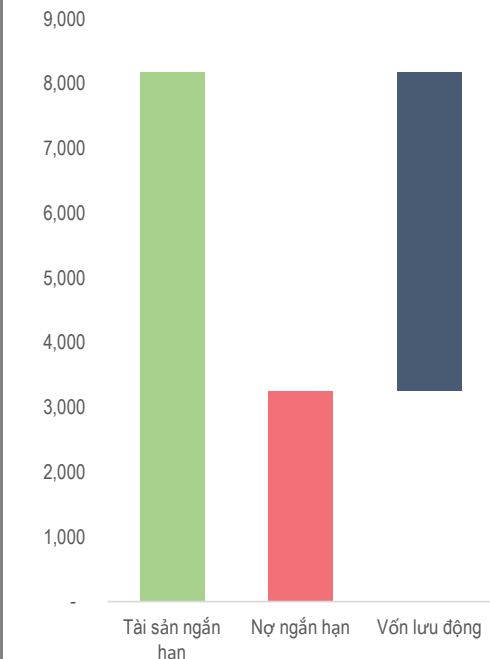


Tỷ trọng nguồn vốn

Đơn vị: tỷ đồng



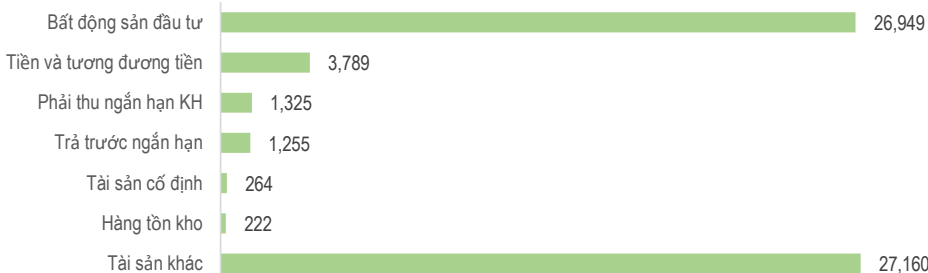
Vốn lưu động



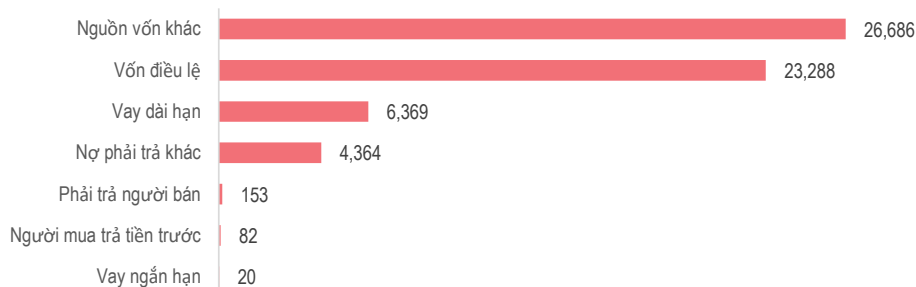
Đơn vị: tỷ đồng

Cấu trúc bảng cân đối kế toán

Tài sản



Nguồn vốn



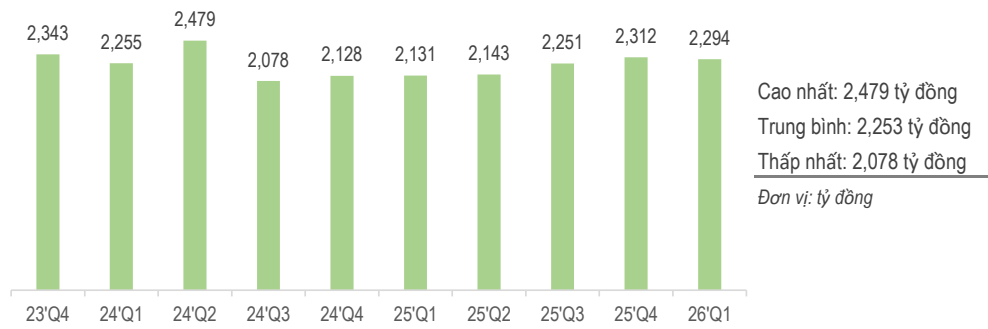
Đơn vị: tỷ đồng

VRE Vincom Retail	HOSE	GTGD tỷ/ngày	P/E	P/B	Giá	1Y Hi/Lô	TCRating	NĐTNN %	Bất Động Sản		
	Vốn hóa tỷ	280.4	11.9	1.6	35.9	43.4 -- 24.1	3.2 /5	0	ĐC: Toà Nhà Văn Phòng Symphony, Chu Huy Mân. Khu Đô Thị Sinh Thái Vinhomes		
	81,576								Nhà nước: 0%	SL CĐ	0

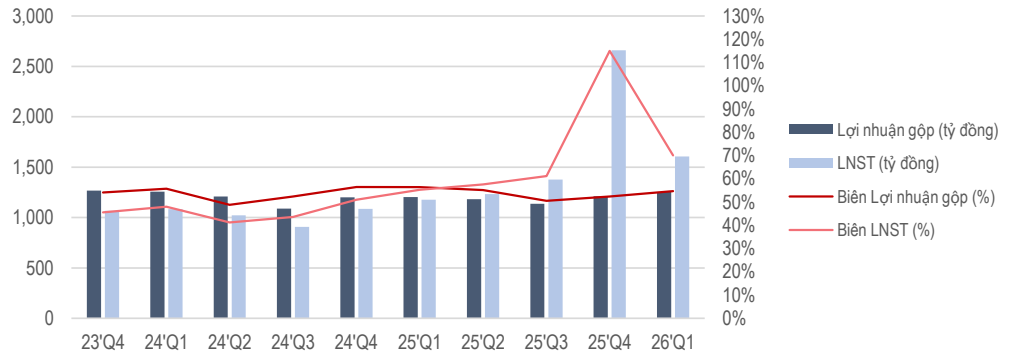
Kết quả kinh doanh lũy kế năm 2026

	Đơn vị: tỷ đồng	Tăng trưởng
Doanh thu thuần	2,294	▲ 7.6%
Lợi nhuận gộp	1,254	▲ 4.3%
EBITDA	1,435	▲ 4.3%
LN hoạt động	1,104	▲ 7.3%
Lợi nhuận sau thuế	1,606	▲ 36.4%

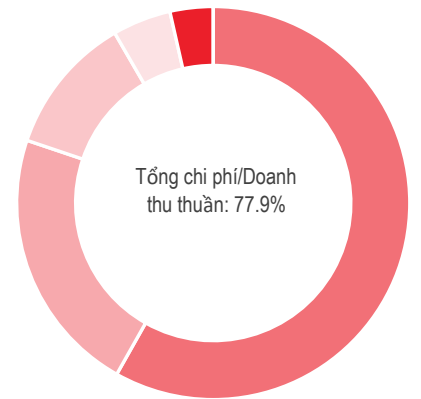
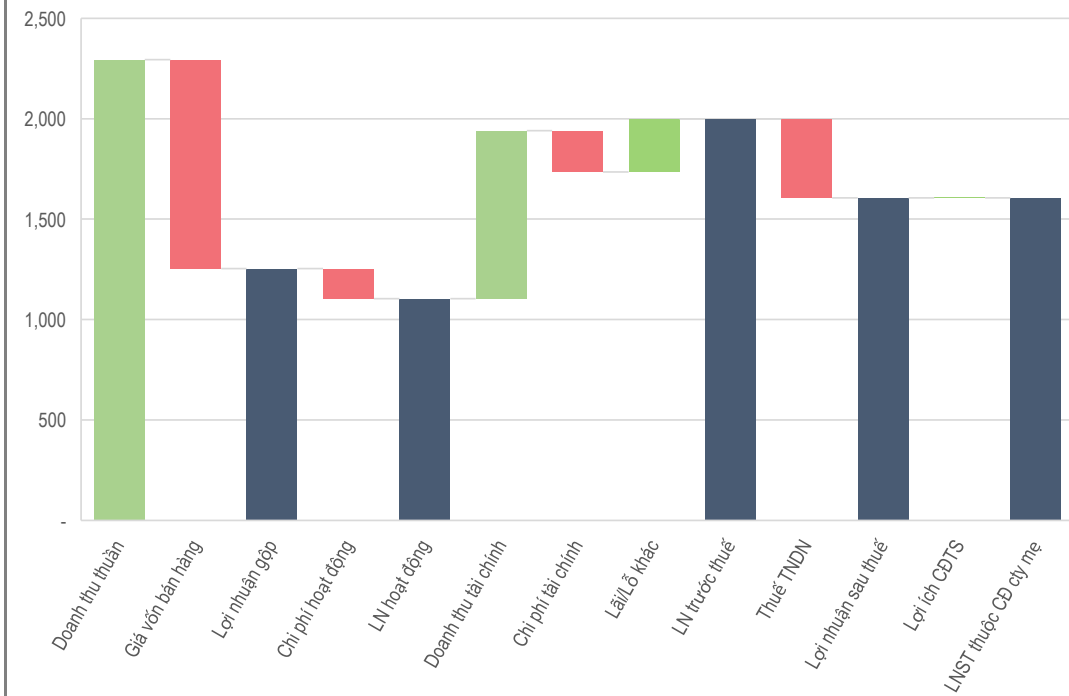
Doanh thu thuần



Hiệu quả kinh doanh



Kết quả kinh doanh quý gần nhất



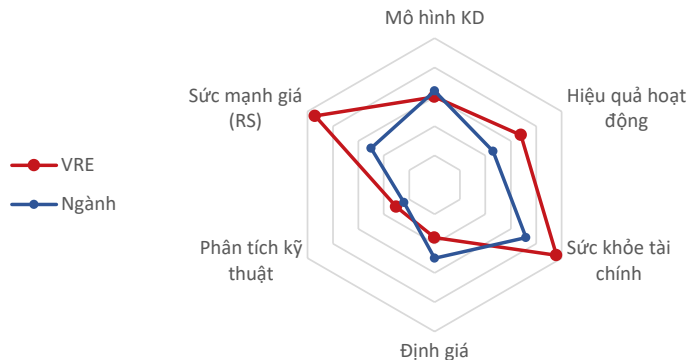
- Giá vốn bán hàng
- Thuế TNDN
- Chi phí tài chính
- CP quản lý
- CP bán hàng
- CP khác

Đơn vị: tỷ đồng

VRE Vincom Retail	HOSE	Vốn hóa tỷ	GTGD tỷ/ngày	P/E	P/B	Giá	1Y Hi/Lo	TCRating	NDTNN %	Bất Động Sản	
		81,576	280.4	11.9	1.6	35.9	43.4 -- 24.1	3.2 /5	0	ĐC: Toà Nhà Văn Phòng Symphony, Chu Huy Mân, Khu Đô Thị Sinh Thái Vinhomes	Nhà nước: 0%

Xếp hạng doanh nghiệp (TCRating)

	VRE	Ngành
Thay đổi giá 3 tháng	28.0%	-0.3%
Thay đổi giá 1 năm	44.2%	17.0%
Beta	1.5	0.5
Alpha	-0.1%	0.0%

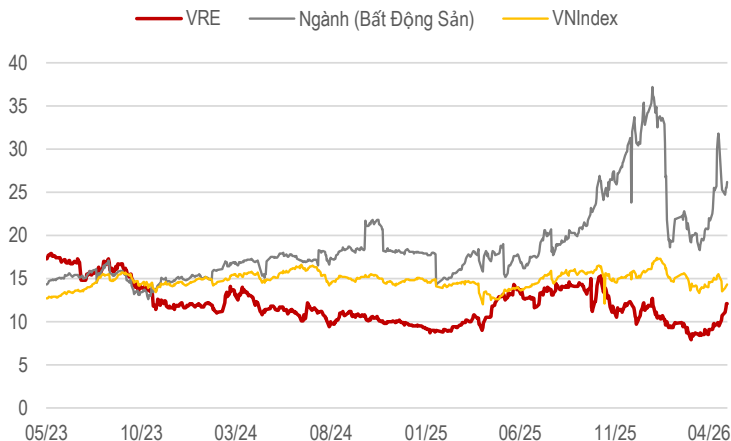


Mô hình KD	3	3.2
Hiệu quả hoạt động	3.4	2.3
Sức khỏe tài chính	4.8	3.6

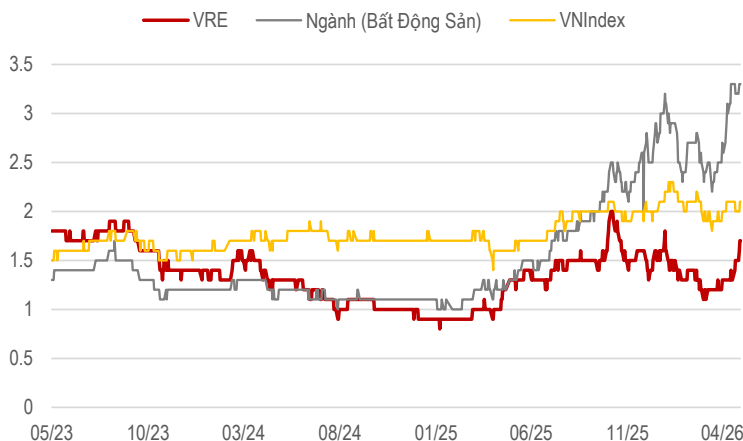
Định giá	1.8	2.5
Phân tích kỹ thuật	1.5	1.2
Sức mạnh giá (RS)	4.7	2.5

Chỉ số định giá

Định giá P/E (lần)



Định giá P/B (lần)



Định giá theo chỉ số cơ bản

	P/E	P/B	EV/EBITDA
Thị trường VNIndex	14.3	2.1	19.1
Ngành Bất Động Sản	26.2	3.3	23.1
VIC	149.5	11.7	49.1
VHM	10.4	2.6	11.8
Top 5			
KSF	8.2	4.1	8.1
BCM	16.1	2.5	29.5
NVL	12.4	0.8	23.9
Hệ số trung bình (lần)	12.4	2.6	23.9
Tài chính công ty (đồng)	3,025	21,993	2,290
Giá trị CP theo từng p.p định giá (đồng)	37,510	57,182	54,731
Giá trị cổ phiếu (đồng)			49,808

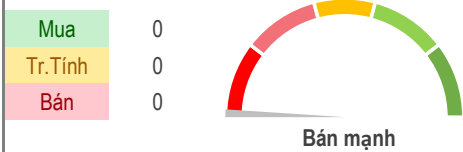
So sánh doanh nghiệp cùng ngành

Mã	Đánh giá	Giá	%	VNI 1M	KLGD	Beta	P/E
VIC	2.7	226,000	0.9%	43%	3.7M	1.5	149.5
VHM	3.5	164,000	1.5%	28%	7.0M	1.7	10.4
KSF	2.7	80,000	-3.5%	-17%	.0M	0.4	8.2
BCM	2.5	53,000	-0.7%	-15%	.3M	0.7	16.1
NVL	2.7	17,200	3.9%	2%	41.0M	1.0	12.4
KBC	3.1	33,600	-2.6%	-8%	2.9M	1.1	20.5
KDH	2.2	24,250	0.2%	-17%	5.3M	1.1	22.6
SSH	2.1	67,900	0.0%	-24%	.0M	0.3	-195.1
VPI	2.3	61,500	0.8%	-7%	10.0M	0.5	71.1
CRV	2.3	28,000	0.2%	-17%	.0M	0.6	252.4

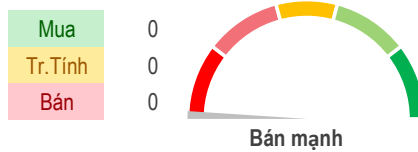
VRE Vincom Retail	HOSE	Vốn hóa tỷ	GTGD tỷ/ngày	P/E	P/B	Giá	1Y Hi/Lô	TCRating	NDTNN %	Bất Động Sản	
		81,576	280.4	11.9	1.6	35.9	43.4 -- 24.1	3.2 /5	0	ĐC: Toà Nhà Văn Phòng Symphony, Chu Huy Mân, Khu Đô Thị Sinh Thái Vinhomes Nhà nước: 0%	SL CĐ 0

Tổng hợp các tín hiệu kỹ thuật, theo từng khung thời gian, bảng dưới đây giúp nhà đầu tư nhanh chóng nhận diện trạng thái lực cung (bán) và cầu (mua) hiện tại đối với cổ phiếu đang xem: Mua mạnh, Mua, Trung tính, Bán hoặc Bán mạnh.

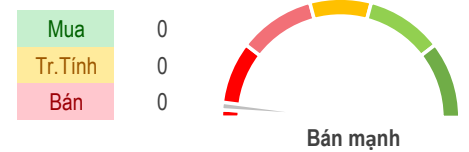
Tín hiệu kỹ thuật



Tổng hợp



Các đường trung bình động



Tín hiệu kỹ thuật

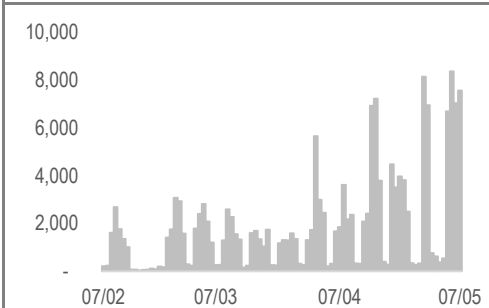
Tên	Giá trị	Lực M/B
RSI	45.0	#N/A
STOCHK	80.0	#N/A
STOCHRSI_FASTK	-	#N/A
MACD	(0.1)	#N/A
MACD Histogram	(0.1)	#N/A
ADX	22.9	#N/A

Tên	Giá trị	Lực M/B
WPR	(20.0)	#N/A
CCI	(30.3)	#N/A
ROC	(1.7)	#N/A
SAR	11.9	#N/A
ULTOSC	79.7	#N/A
BB WIDTH	0.1	#N/A

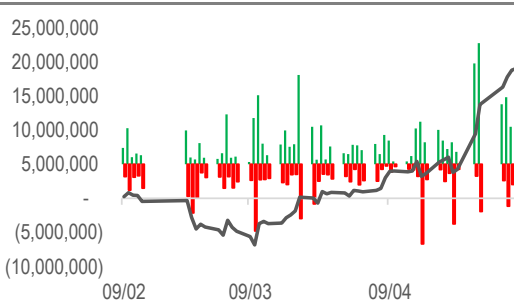
Các đường trung bình động

Tên	Hàm đơn	Hàm mũ
MA5	11.9	#N/A
MA10	11.9	#N/A
MA20	11.9	#N/A
MA50	12.2	#N/A
MA100	12.0	#N/A
MA200	12.2	#N/A

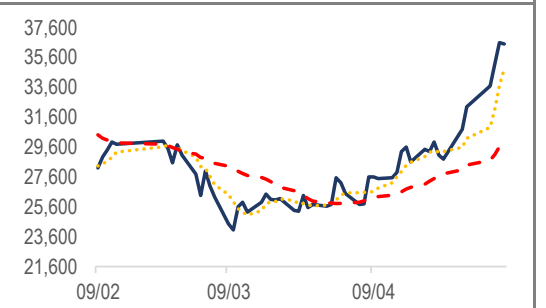
Số lượng NĐT quan tâm



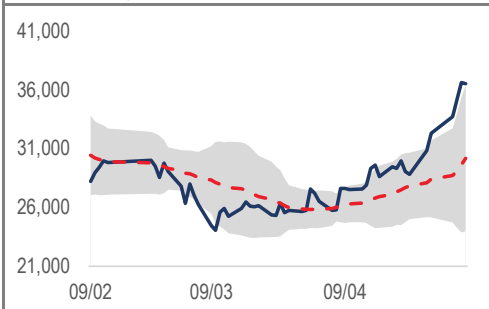
Giao dịch nước ngoài



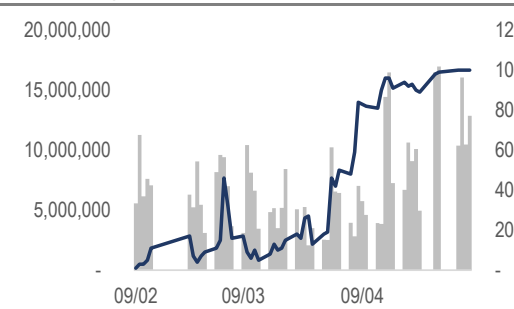
Giá vs MA(5) & MA(20)



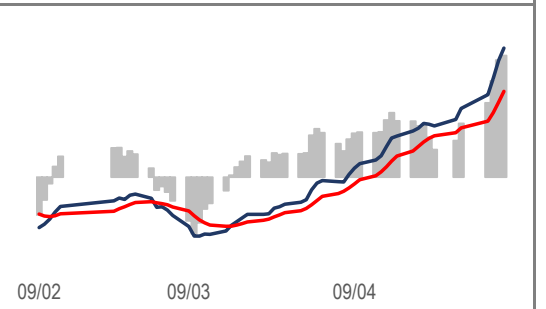
Giá vs Bollinger Band



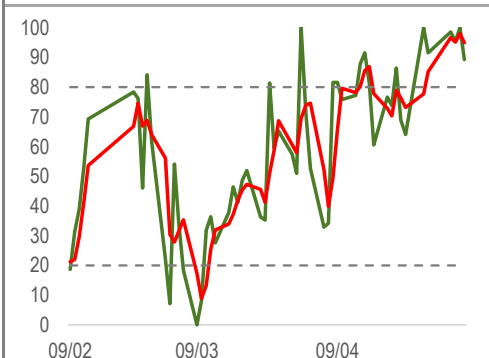
Sức mạnh giá (RS) & KLGĐ



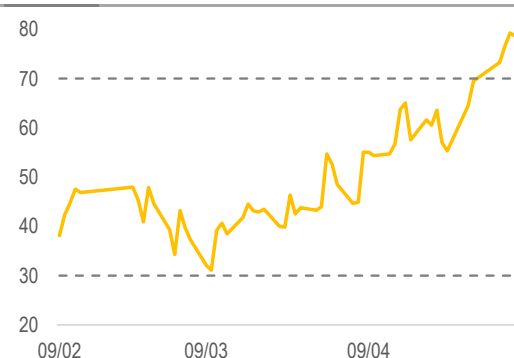
MACD



STOCH(14,3)



RSI(14)



ADX(14)

