

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 1/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES (HOSE: VHM)

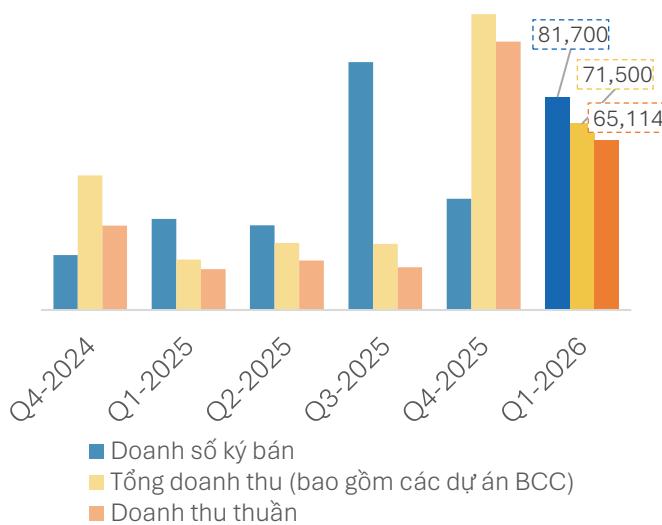
Ngày 04 tháng 05 năm 2026



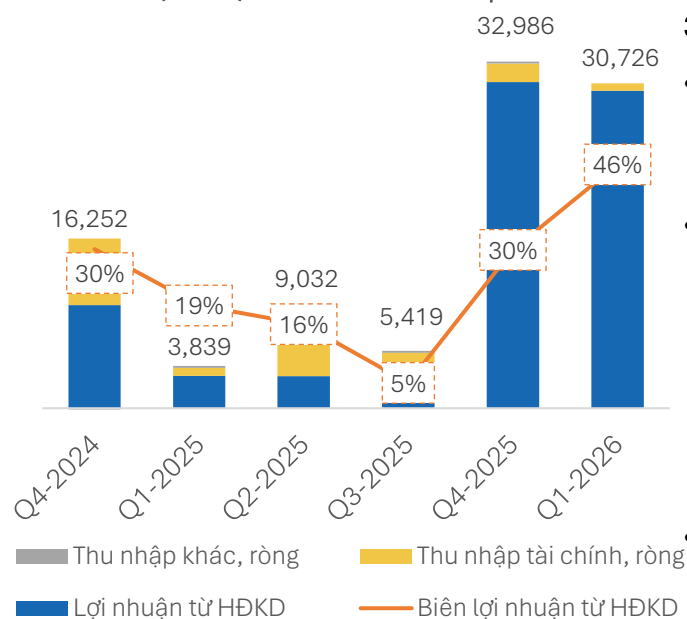
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES (HOSE: VHM)

Mã cổ phiếu	VHM
Giá hiện tại (04/05/2026)	142.000
Giá kỳ vọng (VND/cổ phiếu)	87.200
KHUYẾN NGHỊ	BÁN

Doanh số bán và doanh thu theo quý



Lợi nhuận trước thuế và cấu phần



KẾT QUẢ KINH DOANH TÍCH CỰC VƯỢT KỲ VỌNG

1. Doanh số ký bán đột phá nhờ bán buôn lớn

- Doanh số ký bán Q1/2026 đạt 81.700 tỷ đồng (+91% QoQ, +133% YoY), hoàn thành 39% kế hoạch năm 2026. Bán lẻ lớn đóng góp ~80% tổng doanh số, dẫn dắt bởi Green Paradise và Ocean Park 2&3, mang lại biên LN cao hơn, chi phí bán hàng thấp hơn và chu kỳ thu tiền được rút ngắn.
- Đến cuối Q1/2026 backlog đạt 201.600 tỷ (+8% QoQ, +68% YoY), trong đó 50% từ giao dịch lớn có biên lợi nhuận cao, tạo nền tảng tăng trưởng cho giai đoạn 2026–2027.

2. Doanh thu tăng mạnh so với cùng kỳ

- Tổng doanh thu (bao gồm các dự án theo HĐ BCC: VHM Royal Island và VHM Wonder City) đạt 71.500 tỷ (-37% QoQ, +270% YoY); doanh thu thuần đạt 65.114 tỷ (-37% QoQ, +315% YoY).
- Hết Q1, tổng doanh thu thuần đạt 25% doanh thu kế hoạch năm 2026 (285 nghìn tỷ đồng)

3. Biên lợi nhuận từ HĐKD cao nhất trong nhiều quý

- LN trước thuế đạt 30.726 tỷ (-7% QoQ, +700% YoY); LNST đạt 25.624 tỷ (-4% QoQ, +867% YoY), đạt 43% kế hoạch lợi nhuận năm 2026.
- Biên LN cải thiện đột biến: biên gộp 48,2% (+48 đcb QoQ), biên LNTT 46,3% (+19 đcb QoQ, +56 đcb YoY) — cao nhất trong nhiều quý, nhờ cơ cấu bán lẻ lớn với biên lợi nhuận cao. Thu nhập tài chính ròng âm nhẹ (-1.314 tỷ) do lãi vay tăng; tỷ lệ nợ ròng/VCSH lên 46,3% cuối Q1/2026 (vs. 38,8% cuối 2025).
- Ngoài 2 đại dự án VHM Hải Vân Bay (512 ha, Đà Nẵng) được mở bán cuối tháng 3/2026 và VHM Global Gate Hạ Long (4.120 ha) đang trong giai đoạn tham dò thị trường, trong năm 2026 VHM dự kiến mở bán dự án KĐT Đại học quốc tế Saigon Park (880 ha, Củ Chi – Hóc Môn).

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES (HOSE: VHM)

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 1Q2026

	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	QoQ	YoY	KH 2026	% KH 2026	%2026F
Doanh số ký bán	81,700	42,700	35,000	91%	133%			52%
Tổng doanh thu (bg bán buôn và dự án BCC)	71,500	113,600	19,300	-37%	270%	285,000	25%	60%
Doanh thu thuần	65,114	103,010	15,698	-37%	315%			64%
<i>trong đó: doanh thu từ chuyển nhượng BĐS</i>	54,783	87,503	7,200	-37%	661%			90%
Giá vốn bán hàng	(33,745)	(69,387)	(10,540)					
Lợi nhuận gộp	31,370	33,622	5,158	-7%	508%			
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(1,314)	(2,740)	(2,105)					
Lợi nhuận thuần HĐKD	30,056	30,882	3,053	-3%	884%			
Thu nhập tài chính	4,510	7,587	4,640	-41%	-3%			
Thu nhập trước thuế	30,726	32,986	3,839	-7%	700%			75%
Lợi nhuận sau thuế	25,624	26,798	2,651	-4%	867%	60,000	43%	78%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	25,551	26,727	2,688	-4%	851%			82%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	QoQ	YoY
Biên lợi nhuận gộp	48.2%	32.6%	32.9%	48 đcb	47 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	46.2%	30.0%	19.4%	54 đcb	137 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế	39.4%	26.0%	16.9%	51 đcb	133 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	16.0%	17.1%	9.9%	-7 đcb	61 đcb
Nợ ròng/VCSH	46.3%	38.8%	29.7%	19 đcb	56 đcb

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,
Lotte Center Hà Nội, số
54 Liễu Giai, phường
Giảng Võ, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Chi nhánh Hà Nội

Tầng trệt tòa Somerset
Grand Hanoi & Phòng
505, tầng 5 Tòa Tháp Hà
Nội, số 49 Hai Bà Trưng,
phường Cửa Nam, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Sài Gòn, TP HCM

Hotline: 0283.838.5917

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH

Báo cáo này thuộc sở hữu của NHSV. Mọi hành vi sao chép, in ấn khi không có sự cho phép của NHSV đều bị nghiêm cấm. Báo cáo này không nên được coi là một lời đề nghị giao dịch mua bán bất kỳ cổ phiếu nào. Mặc dù những thông tin, dự báo và nhận định trong báo cáo này được dựa trên các nguồn thông tin đáng tin cậy, NHSV không thể khẳng định sự chính xác và hoàn thiện của các nguồn thông tin này. NHSV sẽ không chịu trách nhiệm trước bất kỳ thiệt hại, mất mát nào đến từ việc sử dụng bất kỳ thông tin, nhận định nào đến từ báo cáo này.

