

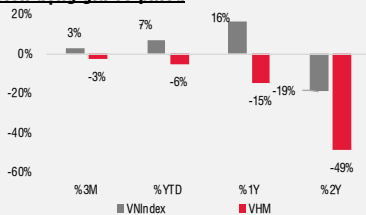
## Công ty Cổ phần Vinhomes (VHM: HOSE)

**Ngày báo cáo:** 26/4/2024  
**NGÀNH:** NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN  
 TPPT: Trinh Anh Tuấn  
 Email: tuanta2@ssi.com.vn  
 SĐT: +84 – 24 3936 6321 ext. 8701

**Khuyến nghị:** **KHẢ QUAN**  
**Giá mục tiêu 1Y:** **69.400 Đồng/cp**  
 Giá CP ngày 26/04/2024: 40.800 Đồng/cp  
 % Tăng giá: **+70,1%**

Giá trị vốn hoá (triệu USD): 7.011  
 Giá trị vốn hoá (tỷ VND): 177.658  
 Số cổ phiếu lưu hành (triệu): 4.354  
 KLGD trung bình 3 tháng (cp): 9.375.780  
 Giá cao/thấp nhất 52T (1000 Đ): 66,2/36,75  
 GTGD trung bình 3 tháng (tỷ đồng): 404  
 Tỷ lệ sở hữu nước ngoài (%): 22  
 Tỷ lệ sở hữu nhà nước (%): 0

### Biến động giá cổ phiếu



Nguồn: SSI Research

### Thông tin cơ bản về công ty

Công ty Cổ phần Vinhomes (VHM) được thành lập vào năm 2008. Với vốn điều lệ là 43,54 nghìn tỷ đồng, VHM đã bán 236.000 căn nhà phố, biệt thự cao cấp và chung cư tại Việt Nam. Tính đến ngày 31/12/2023, VHM có quỹ đất với diện tích 30 triệu m<sup>2</sup> đất tại các dự án đã triển khai và 166 triệu m<sup>2</sup> đất tại các dự án sắp triển khai.

## Cập nhật ĐHCĐ năm 2024

**Kế hoạch năm 2024:** VHM đặt kế hoạch doanh số bán hàng từ 90 nghìn đến 110 nghìn tỷ đồng (cao hơn so với doanh số bán hàng đã đạt trong năm 2023 là 87 nghìn tỷ đồng). Doanh số bán hàng đến từ Vinhomes Ocean Park 2 và 3, Vinhomes Royal Island (Vũ Yên) và 1-2 dự án mới.

**Đối với dự án Vincom Royal Island,** dự án được mở bán vào cuối tháng 3/2024 và tiến độ bán hàng rất tốt với khoảng 2.000 căn đã được bán trong số 2.200 căn mở bán sau 1 tháng. Dự án có quy mô 877 ha nằm hoàn toàn trên đảo Vũ Yên, TP. Hải Phòng.

**Kế hoạch doanh thu và LNST** cho năm 2024 của VHM lần lượt là 120 nghìn tỷ đồng (tăng 15,8% svck) và 35 nghìn tỷ đồng (tăng 4,4% svck).

Ban lãnh đạo Vinhomes nhận thấy thị trường BĐS đã có sự phục hồi tốt trong năm 2024 và nhận định với dân số trẻ, cơ sở hạ tầng ngày càng phát triển cùng với tốc độ đô thị hóa cao, VHM tin tưởng thị trường BĐS sẽ tiếp tục được cải thiện trong tương lai.

Để đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân, VHM không trả cổ tức của năm 2023 và giữ lại toàn bộ lợi nhuận để tập trung phát triển các đại dự án mới.

**Đối với kế hoạch dài hạn 2025-2030,** Ban lãnh đạo Vinhomes đặt mục tiêu phát triển các đại đô thị với quy mô rất lớn, ví dụ như Hạ Long Xanh (4.100 ha) hay Vinhomes Cần Giờ (2.870 ha).

**Hai dự án Vinhomes Cổ Loa và Vinhomes Wonder Park** tại Hà Nội vẫn đang được Vinhomes hoàn thiện pháp lý và có thể bán trong năm nay nếu Công ty kịp đáp ứng các yêu cầu của nhà nước về pháp lý dự án.

Chúng tôi hiện có khuyến nghị **KHẢ QUAN** đối với VHM với giá mục tiêu là **69.400 đồng/cổ phiếu**.

## CAM KẾT PHÂN TÍCH

Chuyên viên phân tích trong báo cáo này cam kết rằng (1) quan điểm thể hiện trong báo cáo phân tích này phản ánh chính xác quan điểm cá nhân đối với chứng khoán và/hoặc tổ chức phát hành và (2) chuyên viên phân tích đã/đang/sẽ được miễn trách nhiệm bồi thường trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến khuyến nghị cụ thể hoặc quan điểm trong báo cáo phân tích này.

## KHUYẾN NGHỊ

**Mua:** Ước tính tiềm năng tăng giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

**Khả quan:** Ước tính tiềm năng tăng giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

**Trung lập:** Ước tính tiềm năng tăng giá tương đương so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

**Kém khả quan:** Ước tính tiềm năng giảm giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

**Bán:** Ước tính tiềm năng giảm giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Trong một số trường hợp, khuyến nghị dựa trên tiềm năng tăng giá 1 năm có thể được điều chỉnh lại theo ý kiến của chuyên viên phân tích sau khi cân nhắc một số yếu tố thị trường có thể làm ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trong ngắn hạn và trung hạn.

## TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ

Các thông tin, tuyên bố, dự báo và dự đoán trong báo cáo này, bao gồm cả các ý kiến đã thể hiện, được dựa trên các nguồn thông tin mà SSI cho là đáng tin cậy, tuy nhiên SSI không đảm bảo sự chính xác và đầy đủ của các thông tin này. Báo cáo không có bất kỳ thông tin nhạy cảm về giá chưa công bố nào. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này được đưa ra sau khi đã được xem xét kỹ càng và cẩn thận và dựa trên thông tin tốt nhất chúng tôi được biết, và theo ý kiến cá nhân của chúng tôi là hợp lý trong các trường hợp tại thời điểm đưa ra báo cáo. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này có thể thay đổi bất kỳ lúc nào mà không cần thông báo. Báo cáo này không và không nên được giải thích như một lời đề nghị hay lời kéo để đề nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán nào. SSI và các công ty con và/hoặc các chuyên viên, giám đốc, nhân viên của SSI và công ty con có thể có vị thế hoặc có thể ảnh hưởng đến giao dịch chứng khoán của các công ty được đề cập trong báo cáo này và có thể cung cấp dịch vụ hoặc tìm kiếm để cung cấp dịch vụ ngân hàng đầu tư cho các công ty đó.

Báo cáo này không được sử dụng dưới bất kỳ mục đích thương mại nào, và không được công bố công khai trên báo chí hay bất kỳ phương tiện nào khác nếu không được sự đồng ý của SSI. Người dùng có thể trích dẫn hoặc trình chiếu báo cáo cho các mục đích phi thương mại. SSI có thể có thỏa thuận cho phép sử dụng cho mục đích thương mại hoặc phân phối lại báo cáo với điều kiện người dùng trả phí cho SSI. SSI không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay thiệt hại do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này hay nội dung báo cáo này. Việc sử dụng bất kỳ thông tin, tuyên bố, dự báo, và dự đoán nào trong báo cáo này sẽ do người dùng tự quyết định và tự chịu rủi ro.

## THÔNG TIN LIÊN HỆ

### Trung tâm phân tích và tư vấn đầu tư

#### Hoàng Việt Phương

Giám đốc Trung Tâm phân tích và tư vấn đầu tư

phuonghv@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8729

#### Vĩ mô

#### Phạm Lưu Hưng

Kinh tế trưởng

hungpl@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8711

#### Thái Thị Việt Trinh

Chuyên viên phân tích Vĩ mô

trinhhtt@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8720

### Phân tích Định lượng

#### Lê Huyền Trang

Chuyên viên cao cấp Phân tích dữ liệu

tranglh1@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321

#### Nguyễn Bùi Minh Châu

Chuyên viên Phân tích dữ liệu

chaunbm@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8706

### Phân tích Ngành Bất động sản

#### Trịnh Anh Tuấn

Trưởng phòng Phân tích

tuanta2@ssi.com.vn

SĐT: +84 – 24 3936 6321 ext. 8701

#### Dữ liệu

#### Lương Thị Việt

Chuyên viên cao cấp hỗ trợ

vietlt@ssi.com.vn

Tel: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8714

#### Nguyễn Thị Kim Tân

Chuyên viên hỗ trợ

tanntk@ssi.com.vn

Tel: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8715

#### Nguyễn Thị Anh Thư

Chuyên viên hỗ trợ

thunta2@ssi.com.vn

Tel: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8702

### Chiến lược thị trường

#### Nguyễn Lý Thu Nga

Chuyên viên cao cấp Chiến lược đầu tư

nganlt@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 28) 3636 3688 ext. 3051

#### Nguyễn Quốc Bảo

Chuyên viên cao cấp Chiến lược đầu tư

baong1@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 28) 3636 3688 ext. 3059

#### Hồ Hữu Tuấn Hiếu, CFA

Chuyên gia Chiến lược đầu tư

hieuhht1@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8704

#### Trần Thị Bảo Châu

Chuyên viên Chiến lược đầu tư

chauttb@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 28) 3636 3688 ext. 3043