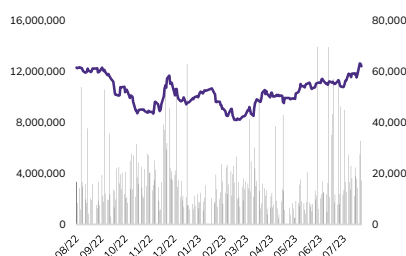


Trần Bình Minh

Email: minh.tranbinh@abs.vn**THÔNG TIN CƠ BẢN**

Ngành	: Bất động sản
Ngày báo cáo	: 09/08/2023
Giá hiện tại (VND/CP)	: 60.600
Vốn hóa (Tỷ VND)	: 263.875
SLCPLH (CP)	: 4.354.367.488

DIỄN BIẾN GIÁ**CHỈ SỐ TÀI CHÍNH**

Chỉ tiêu	2Q22	2Q23
Tăng trưởng DTT (%)	-84,0%	634,4%
Tăng trưởng LNST (%)	-93,7%	1348,3%
Biên LNG (%)	45,2%	40,2%
Biên LNST (%)	16,7%	29,6%
ROA (%)	0,9%	9,8%
ROE (%)	2,3%	22,8%
Nợ vay/VCSH (lần)	0,25	0,25
EPS (VND/CP)	173	2.217
BVPS (VND/CP)	29.742	39.065

Duy trì lợi nhuận cao giữa khó khăn thị trường

- Lợi nhuận Q2/2023 tiếp tục ghi nhận ở mức ấn tượng.** Doanh thu thuần quý 2/2023 đạt 32.883 tỷ (+636,5% YoY). Doanh thu quý 2/2023 chủ yếu đến từ hoạt động bàn giao dự án Vinhomes The Empire (cấu phần thấp tầng). Lợi nhuận sau thuế quý 2/2023 đạt 9.652 tỷ (+1348,3% YoY). Biên lợi nhuận gộp quý 2 đạt 40,2% (giảm -4,9 điểm phần trăm svck). Kết quả kinh doanh tích cực của Vinhomes giữa bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn đạt được nhờ việc giữ tình hình tài chính lành mạnh và tập trung vào phát triển các dự án có giá trị ở cao, hấp dẫn người mua nhà. Lũy kế 6 tháng 2023, doanh thu và lợi nhuận sau thuế của VHM ghi nhận lần lượt là 62.132 tỷ (+363,9% YoY) và 21.570 tỷ (+314,3% YoY). Theo đó, VHM đã hoàn thành 62% kế hoạch doanh thu và 72% kế hoạch lợi nhuận của năm 2023.
- Tình hình tài chính lành mạnh.** Tại 30/06/2023, tổng nợ vay của VHM đạt 43.369 tỷ (+20% so với đầu năm) trong đó dư nợ vay ngắn hạn chiếm 40% tổng nợ vay (tương đương 17.381 tỷ). Theo đó chỉ số D/E quý 2 chỉ ở mức 0,25x (là mức giữ ổn định từ quý 2/2022 đến nay) là mức đòn bẩy tài chính rất thấp so với D/E trung bình ngành ở khoảng 0,7x do lượng tiền mua nhà ứng trước dồi dào.
- Về cơ cấu tài sản.** Tại ngày 30/06/2023, Hàng tồn kho đạt 55.101 tỷ (giảm 16% so với đầu năm) chủ yếu bao gồm các dự án đang trong giai đoạn triển khai như Dream City, KĐT Đại An, The Empire. Xây dựng cơ bản dở dang là 66.311 tỷ (tăng 7% so với đầu năm) chủ yếu bao gồm KĐT tại thành phố HCM và dự án Vinhomes Long Beach Cần Giò. Phải thu khác là 102 nghìn tỷ (tăng 24% so với đầu năm) chủ yếu bao gồm phải thu hoạt động kinh doanh (35 nghìn tỷ), tạm ứng GPMB (28 nghìn tỷ), đặt cọc/góp vốn (15 nghìn tỷ).
- Về cơ cấu nguồn vốn.** Nợ phải trả chiếm 57% tổng nguồn vốn trong đó chủ yếu bao gồm Người mua trả tiền trước (12% tổng nguồn vốn), Nợ vay (11% tổng nguồn vốn) và các khoản nợ khác.
- Chúng tôi cho rằng triển vọng tăng trưởng của VHM vẫn tích cực trong nửa cuối năm do những yếu tố sau:**
 - ✓ Chính phủ đang tích cực có các chính sách hỗ trợ nền kinh tế, ngành Bất động sản và đầu tư công.
 - ✓ Lãi suất đang có xu hướng giảm sẽ giúp cải thiện nhu cầu mua nhà và giảm chi phí lãi vay cho các doanh nghiệp.
 - ✓ Ra mắt Vinhomes Sky Park và Glory Heights đón nhận phản ứng tích cực từ thị trường. Dự án Mega Grand World dự kiến cũng sẽ ra mắt vào tháng 12/2023.

KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 2/2023 VÀ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2023

Chỉ tiêu	2Q2022	2Q2023	%YoY	1H2022	1H2023	%YoY
Doanh thu thuần	4.470	32.833	634,4%	13.394	62.132	363,9%
Lợi nhuận gộp	2.021	13.215	554,0%	5.887	19.858	237,3%
Biên LN gộp	45,2%	40,2%		43,9%	32,0%	
Chi phí BH & QLDN	(782)	(1.850)	136,5%	(2.186)	(3.408)	55,9%
Tỷ lệ Chi phí BH & QLDN/DTT	17,5%	5,6%		16,3%	5,5%	
Doanh thu tài chính	906	2.155	137,8%	4.735	13.449	184,0%
Chi phí tài chính	(700)	(399)	-43,1%	(1.178)	(1.275)	8,3%
Chi phí lãi vay	(576)	(785)	36,3%	(1.052)	(1.468)	39,5%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	1.455	13.123	801,8%	7.279	28.625	293,2%
Lãi/lỗ từ hoạt động liên doanh, liên kết	11	1	-89,6%	21	2	-92,4%
Lợi nhuận trước thuế	1.359	12.533	822,0%	7.245	27.607	281,1%
LNST sau lợi ích cổ đông thiểu số	666	9.652	1348,3%	5.207	21.570	314,3%
Biên LN ròng	16,7%	29,6%		40,9%	34,8%	

Nguồn: BCTC doanh nghiệp, ABS Research

Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Trung tâm Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (ABS). Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của ABS tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo. ABS sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tổn thất tài chính nào hoặc bất kỳ quyết định nào được thực hiện trên cơ sở thông tin được trình bày trong báo cáo này. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của ABS, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của ABS.

Khuyến nghị cổ phiếu

MUA	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ 8% đến 15%
TRUNG LẬP	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -5% đến 8%
KÉM KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -15% đến -5%
BÁN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -15%

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

Thông tin liên hệ

Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình

Trụ sở chính: Tầng 16, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Q. Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3562 4626

Website: www.abs.vn

Trung tâm Phân tích

Điện thoại: (024) 3562 4626 – Ext: 151

Email: abs-research@abs.vn

Nguyễn Thị Thùy Linh - Giám đốc

Email: linh.ngthithuy@abs.vn

Năng lượng, Xây lắp, VLXD

Lê Thị Kim Huệ - Phó Giám đốc

Email: hue.lethikim@abs.vn

PTKT và Chiến lược thị trường

Đặng Xuân Lưu - Giám đốc

Email: luu.dangxuan@abs.vn

Đỗ Thành Trung - Phó Giám đốc

Email: trung.dothanh@abs.vn

Vĩ mô, Bảo hiểm, Ngân hàng

Lê Thu Huyền - Chuyên viên

Email: huyen.lethu@abs.vn

Ngân hàng, BĐS KCN, Cao su

Lê Quang Trung - Chuyên viên

Email: trung.lequang@abs.vn

BĐS Dân cư, Thép

Trần Bình Minh - Chuyên viên

Email: minh.tranbinh@abs.vn

Chứng khoán, Cảng biển

Trần Quang Huy, ACCA - Chuyên viên

Email: huy.tranquang@abs.vn

Bán lẻ, Hàng tiêu dùng

Nguyễn Phương Thảo - Chuyên viên

Email: thao.nphuong@abs.vn

Hóa chất, Lương thực, Dữ liệu

Trịnh Thu Trang - Chuyên viên

Email: trang.trinhthu@abs.vn