23/07/2024
Chuyên viên phân tích Nguyễn Thị Trang
trangnt6@kbsec.com.vn

Vincom Retail (VRE)

Mở rộng mạng lưới TTTM thúc đẩy tăng trưởng dài hạn

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng đột biến

— Doanh thu quý 2/2024 đạt 2,479 tỷ VNĐ (+14%YoY) và LNST của cổ đông công ty mẹ đạt 1,021 tỷ VNĐ (+2%YoY). Trong đó, (1) Mảng cho thuê TTTM đạt 1,940 tỷ (-0.2% YoY) do tỷ lệ lấp đầy tại các TTTM hiện hữu giảm và các TTTM mới mở chưa ghi nhận doanh thu đáng kể; (2) Mảng chuyển nhượng BĐS đạt 467 tỷ VNĐ, tăng mạnh 136.8 %YoY do trong Quý VRE đã bàn giao 104 Shophouse dự án tại Đông Hà, Quảng Trị (tăng 81 căn so với cùng kỳ 2023).

— Biên lợi nhuận gộp quý 2/2024 giảm xuống 47.8% (quý 1/2024 đạt 55.7% và cùng kỳ 2023 đạt 53.7%), do: (1) Chi phí điện tăng; (2) cho thuê mặt bằng tại các Phố Thương mại đóng góp 100 tỷ VNĐ doanh thu, mảng này có biên lãi gộp khoảng 4-50% thấp hơn so với cho thuê tại các TTTM; (3) chi phí thuê đất cao hơn vì trong năm 2023 công ty được Chính phủ hỗ trợ giảm tiền cho thuê đất hàng năm; (4) tăng chi phí dự phòng cho khách hàng phân khúc dịch vụ giải trí.

— Lũy kế 6 tháng đầu năm 2024, Vincom Retail ghi nhận tổng doanh thu đạt 4,733 tỷ VNĐ (+15%YoY), LNST đạt 2,204 tỷ VNĐ (+3.9%YoY). Như vậy, VRE đã đạt được 50% và 48% kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của năm 2024. Tính đến cuối quý 2/2024, doanh số bán Shophouse chưa ghi nhận doanh thu là 230 tỷ VND, dự kiến sẽ được ghi nhận trong 2H2024.

Khai trương 4 TTTM với tỷ lệ lấp đầy ở mức cao

— Trong T6 và T7 năm 2024, VRE lần lượt khai trương 3 TTTM bao gồm: Vincom Plaza Điện Biên Phủ, Vincom Plaza Hà Giang, TTTM Vincom Mega Mall Grand Park (Quận 9, HCM) với tỷ lệ lấp đầy đều ở mức tích cực, lần lượt là 86%, 95%, 94% (bao gồm cả khách hàng cam kết và đặt cọc). Đồng thời, công ty cũng đã mở cửa trở lại Vincom Plaza 3/2 tại HCM.

— Tỷ lệ lấp đầy trong quý 2/2024 cải thiện đạt 83.9% tăng 1.1 điểm phần trăm so với quý trước, tuy nhiên giảm 1.6 điểm phần trăm so với cùng kỳ. Tỷ lệ lấp đầy được cải thiện so với quý trước ở hầu hết các phân khúc, riêng chỉ có Vincom Center có sự giảm nhẹ do có thanh lý một số hợp đồng thuê với khách hàng chủ yếu ở mảng thời trang. Công ty cho biết đang tập trung tìm kiếm và mở rộng hợp tác với các khách hàng mảng F&B và dịch vụ giải trí (phân khúc có nhu cầu tiêu dùng tích cực hơn) nhằm cải thiện tỷ lệ lấp đầy trong thời gian tới.

— Tính đến cuối quý 2/2024, tổng diện tích sàn cho thuê đạt 1,814 nghìn m2 (tăng 67 nghìn m2 so với 2023) với 86 TTTM tại 46 tỉnh thành trên khắp cả nước.

Kế hoạch khai trương thêm 2 TTTM trong 2H2024

— VRE đã dời lịch khai trương TTTM Vincom Plaza Bắc Giang và mở mới TTTM Vincom Plaza Đông Hà trong 2H2024. Trong đó, công ty cho biết Vincom Plaza Bắc Giang đã sẵn sàng mở cửa với tỷ lệ lấp đầy bao gồm khách hàng cam kết và đặt cọc đạt 92%.

— Đồng thời, công ty cũng có kế hoạch dự kiến mở mới TTTM Vincom Megamall Ocean Park 2 tại Hưng Yên vào cuối tháng 4 năm 2025.

KHỐI PHÂN TÍCH CÔNG TY CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM

Nguyễn Xuân Bình – Giám đốc phân tích
binhnx@kbsec.com.vn

Khối phân tích
research@kbsec.com.vn

Ngân hàng, Bảo hiểm & Chứng khoán

Nguyễn Anh Tùng – Trưởng nhóm
tungna@kbsec.com.vn

Phạm Phương Linh – Chuyên viên phân tích
linhpp@kbsec.com.vn

Bất động sản, Xây dựng & Vật liệu xây dựng

Phạm Hoàng Bảo Nga – Trưởng nhóm
ngaphb@kbsec.com.vn

Nguyễn Dương Nguyên – Chuyên viên phân tích
nguyennd1@kbsec.com.vn

Bán lẻ & Hàng tiêu dùng

Nguyễn Trường Giang – Chuyên viên phân tích
giangnt1@kbsec.com.vn

Bất động sản khu công nghiệp & Logistics

Nguyễn Thị Ngọc Anh – Chuyên viên phân tích
anhntn@kbsec.com.vn

Dầu khí & Hóa Chất

Phạm Minh Hiếu – Chuyên viên phân tích
hieupm@kbsec.com.vn

Vĩ mô & Chiến lược đầu tư

Trần Đức Anh – Giám đốc Vĩ mô & Chiến lược đầu tư
anhtd@kbsec.com.vn

Vũ Thu Uyên – Chuyên viên phân tích
uyenvt@kbsec.com.vn

Nghiêm Sỹ Tiến – Chuyên viên phân tích
tienns@kbsec.com.vn

Nguyễn Đình Thuận – Chuyên viên phân tích
thuannd@kbsec.com.vn

Bộ phận Hỗ trợ

Nguyễn Cẩm Thơ – Chuyên viên hỗ trợ
thonc@kbsec.com.vn

Nguyễn Thị Hương – Chuyên viên hỗ trợ
huongnt3@kbsec.com.vn

CTCP CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM (KBSV)

Trụ sở chính:
Địa chỉ: Tầng 16&17, Tháp 2, Tòa nhà Capital Place, số 29 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại: (+84) 24 7303 5333 - Fax: (+84) 24 3776 5928

Chi nhánh Hà Nội:
Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà VP, số 5 Điện Biên Phủ, Quận Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại: (+84) 24 7305 3335 - Fax: (+84) 24 3822 3131

Chi nhánh Hồ Chí Minh:
Địa chỉ: Tầng 2, TNR Tower Nguyễn Công Trứ, 180-192 Nguyễn Trứ, Q1, TP Hồ Chí Minh
Điện thoại: (+84) 28 7303 5333 - Fax: (+84) 28 3914 1969

Chi nhánh Sài Gòn:
Địa chỉ: Tầng 1, Saigon Trade Center, 37 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Q1, Hồ Chí Minh
Điện thoại: (+84) 28 7306 3338 - Fax: (+84) 28 3910 1611

LIÊN HỆ
Trung Tâm Khách hàng Tổ chức: (+84) 28 7303 5333 – Ext: 2656
Trung Tâm Khách hàng Cá nhân: (+84) 24 7303 5333 – Ext: 2276
Email: ccc@kbsec.com.vn
Website: www.kbsec.com.vn

Hệ thống khuyến nghị

Hệ thống khuyến nghị đầu tư cổ phiếu
(dựa trên kỳ vọng tăng giá tuyệt đối trong 6 tháng tới)

Mua:	Trung lập:	Bán:
+15% hoặc cao hơn	trong khoảng +15% và -15%	-15% hoặc thấp hơn

Hệ thống khuyến nghị đầu tư ngành
(dựa trên kỳ vọng tăng giá tuyệt đối trong 6 tháng tới)

Khả quan:	Trung lập:	Kém khả quan:
Vượt trội hơn thị trường	Phù hợp thị trường	Kém hơn thị trường

Ý kiến trong báo cáo này phản ánh đánh giá chuyên môn của (các) chuyên viên phân tích kể từ ngày phát hành và dựa trên thông tin và dữ liệu thu được từ các nguồn mà KBSV cho là đáng tin cậy. KBSV không tuyên bố rằng thông tin và dữ liệu là chính xác hoặc đầy đủ và các quan điểm được trình bày trong báo cáo này có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Khách hàng nên độc lập xem xét các trường hợp và mục tiêu cụ thể của riêng mình và tự chịu trách nhiệm về các quyết định đầu tư của mình và chúng tôi sẽ không có trách nhiệm đối với các khoản đầu tư hoặc kết quả của chúng. Những tài liệu này là bản quyền của KBSV và không được sao chép, phân phối lại hoặc sửa đổi mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của KBSV. Nhận xét và quan điểm trong báo cáo này có tính chất chung và chỉ nhằm mục đích tham khảo và không được phép sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.