

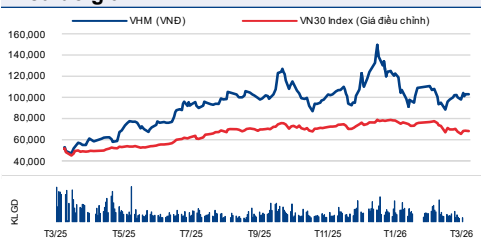
Năm giữ

Giá mục tiêu: VNĐ123,300

Tiềm năng tăng/giảm: 19.7%

Giá cổ phiếu (đồng) (31/3/2026)	103,000
Mã Bloomberg	VHM VN
Giá cao/thấp 52 tuần (đ)	47,000-149,500
GTGD (bq 5 phiên) (tr.đ)	103,000
Vốn hóa thị trường (tỷ đ)	423,063
Vốn hóa trị trường (tr.USD)	16,060
Slg CP lưu hành (tr.đv)	4,107
Slg CP NN được sở hữu (tr.đv)	2,013
Slg CP NN được mua (tr.đv)	1,557
Giới hạn tỷ lệ sở hữu NN	49.0%
Tỷ lệ sở hữu của NN	11.1%
Tỷ lệ freefloat	15.0%
Cổ đông lớn	Vingroup (73.5%)

Nguồn: Công ty, Ước tính của HSC

Biểu đồ giá

Nguồn: Công ty, FactSet

Tóm tắt tài chính và định giá

Cuối năm: Thg12	12-24A	12-25F	12-26F
DT thuần (tỷ đồng)	102,323	109,754	138,425
EBITDA đc (tỷ đồng)	44,236	38,048	40,670
LNTT (tỷ đồng)	40,848	43,244	46,318
LNT ĐC (tỷ đồng)	31,804	34,721	36,658
FCF (tỷ đồng)	(33,045)	(52,035)	33,756
EPS ĐC (đồng)	7,743	8,453	8,925
DPS (đồng)	0	0	0
BVPS (đồng)	49,334	57,787	66,712
T.trưởng EBITDA (%)	5.19	(14.0)	6.89
T.trưởng EPS ĐC (%)	(4.71)	9.18	5.58
Tăng trưởng DPS (%)	nm	nm	nm
Tỷ suất EBITDA ĐC (%)	43.2	34.7	29.4
Tỷ suất LNTT (%)	39.9	39.4	33.5
Tỷ suất LNT ĐC (%)	31.1	31.6	26.5
Tỷ lệ LN trả CT (%)	0	0	0
Nợ thuần/VCSH (%)	45.8	71.5	57.0
ROAE (%)	16.7	15.8	14.3
ROACE (%)	16.3	10.5	9.84
EV/doanh thu (lần)	4.65	4.81	3.57
EV/EBITDA ĐC (lần)	10.8	13.9	12.1
P/E ĐC (lần)	13.3	12.2	11.5
P/B (lần)	2.09	1.78	1.54
Lợi suất cổ tức (%)	0	0	0

Nguồn: Bloomberg, HSC ước tính

Mô tả doanh nghiệp

Vinhomes, một công ty con của Vingroup, là công ty phát triển bất động sản nhà ở lớn nhất tại Việt Nam.

Chuyên viên phân tích**Phạm Ngọc Trung, CFA**

Trưởng phòng, Ngành Bất Động Sản

trung.ph@hsc.com.vn

+84 28 3823 3299 Ext. 172

Hồ Thị Kiều Trang, CFA

Giám đốc, Ngành Bất Động Sản

trang.htk@hsc.com.vn

+84 28 3823 3299 Ext. 129

Cổ tức tiền mặt ngoài dự kiến

- VHM vừa công bố tài liệu ĐHCĐ năm 2026. Công ty đặt mục tiêu kế hoạch HKD năm 2026 với LNST đạt 50 nghìn tỷ đồng (+15,4% svck), trên mức doanh thu quy đổi quy đổi đạt 250 nghìn tỷ đồng (+35,9% svck).
- Chúng tôi không đưa ra dự báo về doanh thu quy đổi, nhưng kế hoạch LNST của VHM cao hơn 31% so với dự báo của chúng tôi. Công ty cũng đề xuất cổ tức tiền mặt 6.000đ/cp (lợi suất cổ tức 5,4%) và cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 1:1. Phương án cổ tức tiền mặt này hiện nằm ngoài dự báo trước đây của chúng tôi.
- Chúng tôi đang xem xét lại khuyến nghị và giá mục tiêu. Cổ phiếu VHM hiện đang giao dịch với mức chiết khấu 19,5% so với RNAV, mức này đã thu hẹp đáng kể so với mức bình quân 48% trong 3 năm qua.

Sự kiện: Công bố tài liệu ĐHCĐ năm 2026

Vào ngày 1/4/2026, VHM đã công bố tài liệu ĐHCĐ năm 2026. Các thông tin chính bao gồm kế hoạch lợi nhuận năm 2026 và phương án chi trả cổ tức tiền mặt.

Kế hoạch năm 2026 đặt mục tiêu lợi nhuận tăng trưởng 15,4%

VHM đặt mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026 với doanh thu quy đổi đạt 250 nghìn tỷ đồng (+35,9% svck) và LNST đạt 50 nghìn tỷ đồng (+15,4% svck). Chúng tôi không đưa ra dự báo doanh thu quy đổi, nhưng kế hoạch LNST của công ty hiện cao hơn 31% so với dự báo của chúng tôi. Hiện tại, chúng tôi chưa có đủ thông tin về các động lực dẫn dắt tăng trưởng, chúng tôi sẽ cập nhật chi tiết tại ĐHCĐ dự kiến tổ chức vào ngày 21/4/2026.

Cổ tức tiền mặt 6.000đ/cp, cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 1:1

VHM cũng đề xuất chi trả cổ tức tiền mặt 6.000đ/cp dựa trên KQKD năm 2025, tương ứng với lợi suất cổ tức 5,4%. Mức này cao hơn so với dự báo 0% trước đó của HSC, đi kèm với phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 1:1.

Xem xét lại khuyến nghị và giá mục tiêu

HSC đang xem xét lại khuyến nghị và giá mục tiêu. VHM hiện đang giao dịch với mức chiết khấu 19,5% so với RNAV, thu hẹp đáng kể so với mức chiết khấu bình quân 48% trong 3 năm qua.

Bản gốc bằng tiếng Anh của báo cáo này được phát hành vào ngày 1/4.

Bảng 1: Kế hoạch kinh doanh năm 2026, VHM

(tỷ đồng)	Kế hoạch của VHM	Tăng trưởng	Dự báo của HSC	Tăng trưởng	% chênh lệch
Doanh thu (*)	250,000	35.9%	N/A	N/A	N/A
LNST	50,000	15.4%	38,212	-11.8%	30.8%

Nguồn: VHM, HSC dự báo

(*) Doanh thu quy đổi. HSC không đưa ra dự báo đối với doanh thu quy đổi

BCTC và chỉ số tài chính chủ chốt

Báo cáo KQ HKKD (tỷ đồng)	12-23A	12-24A	12-25F	12-26F	12-27F
Doanh thu	103,557	102,323	109,754	138,425	148,067
Lợi nhuận gộp	35,707	32,967	40,330	56,689	64,080
Chi phí BH&QL	(7,756)	(8,384)	(9,349)	(10,622)	(11,299)
Thu nhập khác	13,472	20,748	18,308	9,633	1,412
Chi phí khác	(817)	(2,898)	(14,580)	(17,917)	(17,040)
EBIT	40,605	42,432	34,709	37,783	37,154
Lãi vay thuần	3,429	(1,493)	8,535	8,535	10,242
Lãi/lỗ trong Cty LD,LK	10.7	3.21	0	0	0
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	-
LN không thường xuyên	(735)	(95.0)	0	0	0
LN TT	43,310	40,848	43,244	46,318	47,397
Chi phí thuế TNDN	(9,777)	(5,775)	(7,784)	(8,106)	(8,294)
Lợi ích cổ đông thiểu số	(161)	(3,271)	(739)	(1,555)	(2,187)
LNST không thường xuyên	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần	33,371	31,801	34,721	36,658	36,915
Lợi nhuận thuần ĐC	33,382	31,804	34,721	36,658	36,915
EBITDA ĐC	42,052	44,236	38,048	40,670	40,376
EPS (đồng)	8,125	7,742	8,453	8,925	8,988
EPS ĐC (đồng)	8,127	7,743	8,453	8,925	8,988
DPS (đồng)	0	0	0	0	0
Slg CP bình quân (triệu đv)	4,107	4,107	4,107	4,107	4,107
Slg CP cuối kỳ (triệu đv)	4,354	4,107	4,107	4,107	4,107
Slg CP pha loãng cuối kỳ (triệu đv)	4,354	4,107	4,107	4,107	4,107

Bảng cân đối kế toán (tỷ đồng)	12-23A	12-24A	12-25F	12-26F	12-27F
Tiền & tương đương tiền	14,103	28,780	40,946	70,633	76,204
Đầu tư ngắn hạn	3,834	5,392	5,392	5,392	5,392
Phải thu khách hàng	132,871	168,406	170,363	180,432	183,492
Hàng tồn kho	55,318	54,696	113,787	131,219	181,573
Các tài sản ngắn hạn khác	36,215	28,205	40,008	50,403	52,988
Tổng tài sản ngắn hạn	242,341	285,479	370,495	438,080	499,648
TSCĐ hữu hình	10,619	13,573	13,136	14,158	15,034
TSCĐ vô hình	1,052	997	1,107	1,126	1,153
Bất động sản đầu tư	17,037	16,916	22,906	25,304	28,004
Đầu tư dài hạn	7,573	12,328	12,328	12,328	12,328
Đầu tư vào Cty LD,LK	187	191	191	191	191
Tài sản dài hạn khác	165,822	234,724	289,647	289,700	299,936
Tổng tài sản dài hạn	202,290	278,730	339,315	342,807	356,646
Tổng cộng tài sản	444,631	564,209	709,810	780,887	856,294
Nợ ngắn hạn	18,290	34,276	46,679	58,508	66,745
Phải trả người bán	20,452	19,960	37,320	28,798	39,011
Nợ ngắn hạn khác	121,494	168,735	171,602	195,502	213,343
Tổng nợ ngắn hạn	211,073	278,532	336,874	385,636	441,435
Nợ dài hạn	38,394	47,016	98,814	82,917	63,422
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	1,169	1,464	1,464	1,464	1,464
Nợ dài hạn khác	8,981	14,183	14,183	14,183	14,183
Tổng nợ dài hạn	48,544	62,663	114,462	98,564	79,069
Tổng nợ phải trả	261,994	343,465	453,606	486,470	522,775
Vốn chủ sở hữu	179,302	202,636	237,356	274,014	310,930
Lợi ích cổ đông thiểu số	3,335	18,108	18,848	20,403	22,589
Tổng vốn chủ sở hữu	182,636	220,744	256,204	294,417	333,519
Tổng nợ phải trả và VCSH	444,631	564,209	709,810	780,887	856,294
BVPS (đ)	41,177	49,334	57,787	66,712	75,700
Nợ thuần*/(tiền mặt)	42,580	52,512	104,547	70,791	53,963

Báo cáo LCTT (tỷ đồng)	12-23A	12-24A	12-25F	12-26F	12-27F
EBIT	40,605	42,432	34,709	37,783	37,154
Khấu hao	(1,436)	(1,800)	(3,339)	(2,887)	(3,222)
Lãi vay thuần	3,429	(1,493)	8,535	8,535	10,242
Thuế TNDN đã nộp	(5,812)	(6,977)	(7,784)	(8,106)	(8,294)
Thay đổi vốn lưu động	(21,951)	(29,146)	(26,911)	(964)	(8,435)
Khác	(15,815)	(38,099)	(60,969)	(9,437)	(17,036)
LCT thuần từ HKKD	1,517	(22,400)	(43,036)	40,080	23,650
Đầu tư TS dài hạn	(9,988)	(10,645)	(8,999)	(6,324)	(6,822)
Góp vốn & đầu tư	(46,176)	(38,423)	0	0	0
Thanh lý	28,711	68,340	0	0	0
Khác	8,821	6,112	0	0	0
LCT thuần từ HĐĐT	(18,632)	25,385	(8,999)	(6,324)	(6,822)
Cổ tức trả cho CSH	0	(605)	0	0	0
Thu từ phát hành CP	5.70	(10,463)	0	0	0
Tăng/giảm nợ	20,396	22,760	64,201	(4,069)	(11,258)
Khác	0	0	0	0	0
LCT thuần từ HĐTC	20,401	11,692	64,201	(4,069)	(11,258)
Tiền & tương đương tiền đầu kì	10,817	14,103	28,780	40,946	70,633
LCT thuần trong kỳ	3,286	14,677	12,166	29,687	5,571
Ảnh hưởng của tỷ giá	0	0	0	0	0
Tiền & tương đương tiền cuối kì	14,103	28,780	40,946	70,633	76,204
Dòng tiền tự do	(8,471)	(33,045)	(52,035)	33,756	16,828

Các chỉ số tài chính	12-23A	12-24A	12-25F	12-26F	12-27F
Chỉ số hoạt động					
Tỷ suất LN gộp (%)	34.5	32.2	36.7	41.0	43.3
Tỷ suất EBITDA ĐC (%)	40.6	43.2	34.7	29.4	27.3
Tỷ suất LNT (%)	32.2	31.1	31.6	26.5	24.9
Thuế TNDN hiện hành (%)	22.6	14.1	18.0	17.5	17.5
Tăng trưởng doanh thu (%)	66.0	(1.19)	7.26	26.1	6.97
Tăng trưởng EBITDA ĐC (%)	9.56	5.19	(14.0)	6.89	(0.72)
Tăng trưởng LNT ĐC (%)	15.6	(4.73)	9.17	5.58	0.70
Tăng trưởng EPS (%)	15.7	(4.71)	9.18	5.58	0.70
Tăng trưởng EPS ĐC (%)	15.6	(4.73)	9.17	5.58	0.70
Tăng trưởng DPS (%)	(100)	nm	nm	nm	nm
Tỷ lệ LN thuần trả CT (%)	0	0	0	0	0
Chỉ số lợi nhuận					
ROAE (%)	20.6	16.7	15.8	14.3	12.6
ROACE (%)	19.9	16.3	10.5	9.84	9.17
Vòng quay tài sản (lần)	0.26	0.20	0.17	0.19	0.18
Tiền mặt HD/EBIT (lần)	0.04	(0.53)	(1.24)	1.06	0.64
Số ngày tồn kho	298	288	598	586	789
Số ngày phải thu	715	886	896	806	797
Số ngày phải trả	110	105	196	129	170
Cơ cấu vốn					
Nợ thuần*/VCSH (%)	43.3	45.8	71.5	57.0	51.0
Nợ/tài sản (%)	20.7	21.5	29.7	29.1	27.4
EBIT/lãi vay (lần)	N/a	28.4	N/a	N/a	N/a
Nợ/EBITDA (lần)	2.18	2.75	5.54	5.58	5.81
Chỉ số TT hiện thời (lần)	1.15	1.02	1.10	1.14	1.13
Định giá					
EV/doanh thu (lần)	4.74	4.65	4.81	3.57	3.22
EV/EBITDA ĐC (lần)	11.7	10.8	13.9	12.1	11.8
P/E (lần)	12.7	13.3	12.2	11.5	11.5
P/E ĐC (lần)	12.7	13.3	12.2	11.5	11.5
P/B (lần)	2.50	2.09	1.78	1.54	1.36
Lợi suất cổ tức (%)	0	0	0	0	0

Ghi chú: *Không bao gồm các khoản Đầu tư ngắn hạn.
 Nguồn: Công ty, HSC ước tính

Tuyên bố miễn trách

Bản quyền thuộc về CTCP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) 2025.

Báo cáo này được HSC hoặc một trong các chi nhánh viết và phát hành để phân phối tại Việt Nam và nước ngoài; phục vụ cho các nhà đầu tư tổ chức chuyên nghiệp là khách hàng của HSC và đồng ý nhận các sản phẩm nghiên cứu phân tích dành cho khách hàng tổ chức của HSC. Nếu quý độc giả không thuộc đối tượng nhà đầu tư nói trên, báo cáo này sẽ không nhằm phục vụ quý độc giả và quý độc giả không nên đọc hoặc dựa vào nội dung báo cáo này.

Báo cáo nghiên cứu này được viết với mục tiêu duy nhất là cung cấp những thông tin khái quát đến nhà đầu tư tổ chức. Báo cáo này không nhằm tới những mục tiêu đầu tư cụ thể, tình trạng tài chính cụ thể hay nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nào nhận được hoặc đọc báo cáo này. Nhà đầu tư phải có quyết định của riêng mình dựa trên tình hình tài chính và mục tiêu đầu tư cụ thể của mình. Các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất cứ chứng khoán, quyền chọn, hợp đồng tương lai hay công cụ phái sinh nào tại bất kỳ lãnh thổ có quyền tài phán nào. Đồng thời, các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo cũng không nhằm mục đích quảng cáo cho bất cứ công cụ tài chính nào.

Ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, không được xem là quan điểm của HSC và có thể thay đổi mà không cần thông báo. HSC có thể đưa ra khuyến nghị hoặc nhận định khác đối với các đối tượng nhà đầu tư không đồng ý với nội dung của báo cáo này. HSC không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi báo cáo này dưới mọi hình thức cũng như thông báo với người đọc trong trường hợp các quan điểm, dự báo và ước tính trong báo cáo này thay đổi hoặc trở nên không chính xác. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và chúng tôi không đảm bảo về sự hoàn chỉnh cũng như độ chính xác của thông tin.

Nhằm đảm bảo sự tách biệt và tính độc lập giữa chuyên viên phân tích và nhân viên của bộ phận tự doanh, HSC có thể có hoặc không có vị thế tự doanh đối với bất kỳ chứng khoán nào được đề cập trong báo cáo này. Nhân viên của bộ phận tự doanh của HSC có thể tham khảo gợi ý của bộ phận nghiên cứu khi mua hoặc bán các vị thế tự doanh hoặc các vị thế do các quỹ của HSC quản lý nắm giữ. HSC có thể giao dịch cho chính công ty theo gợi ý về giao dịch ngắn hạn của các chuyên viên phân tích trong báo cáo này và cũng có thể tham gia vào các giao dịch trái ngược với ý kiến tư vấn. Theo chính sách giao dịch cá nhân, nhân viên của HSC cũng có thể có lợi ích tài chính đối với các chứng khoán được đề cập trong báo cáo này hoặc các công cụ liên quan. HSC cũng có thể có nghiệp vụ ngân hàng đầu tư hoặc tìm kiếm mối quan hệ hợp tác kinh doanh với những công ty được đề cập trong báo cáo này.

Nhà đầu tư phải lưu ý rằng giá và khối lượng giao dịch của các công cụ tài chính luôn biến động, có thể lên hoặc xuống. Những diễn biến trong quá khứ, nếu có, không hàm ý cho những kết quả tương lai.

Báo cáo này là tài sản của HSC và không được công bố rộng rãi ra công chúng, vì vậy không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo hay toàn bộ báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của HSC. Mọi cá nhân, tổ chức sẽ chịu trách nhiệm đối với HSC về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào mà HSC hoặc khách hàng của HSC phải chịu do bất kỳ hành vi vi phạm theo Tuyên bố miễn trách này và theo quy định của pháp luật.

Giải thích các mức đánh giá cổ phiếu dành cho khách hàng tổ chức

Mua vào: Kỳ vọng tăng giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Tăng tỷ trọng: Kỳ vọng tăng giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Nắm giữ: Kỳ vọng tăng giá hoặc giảm giá dưới 5% trong khoảng thời gian 12 tháng
Giảm tỷ trọng: Kỳ vọng giảm giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Bán ra: Kỳ vọng giảm giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng



CÔNG TY CHỨNG KHOÁN TỐT NHẤT VÀ ĐỘI NGŨ PHÂN TÍCH HÀNG ĐẦU VIỆT NAM
Được trao bởi Finance Asia, Asiamoney, Institutional Investor & Thomson Reuters

TRỤ SỞ CHÍNH

Tầng 2, 3, 5, 6, 7, 11 & 12 Tòa nhà AB
76 Lê Lai, Phường Bến Thành, TP HCM
T: (+84 28) 3823 3299
F: (+84 28) 3823 3301

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà Cornerstone
16 Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm
T: (+84 24) 3933 4693
F: (+84 24) 3933 4822

E: info@hsc.com.vn W: www.hsc.com.vn