

BÁO CÁO CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ IV.2024

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL (HOSE: VRE)

Phạm Tiến Thắng
Chuyên viên phân tích

TPHCM, NGÀY 26 THÁNG 01 NĂM 2025

KQKD	2023	2024	Q1/23	Q2/23	Q3/23	Q4/23	Q1/24	Q2/24	Q3/24	Q4/24
Cho thuê BĐS	7,796	7,878	1,913	1,943	1,988	1,952	1,928	1,940	1,983	2,027
Chuyển nhượng BĐS	1,772	839	3	197	1,304	267	277	467	36	60
Tổng doanh thu	9,791	8,939	1,943	2,173	3,333	2,343	2,255	2,479	2,078	2,128
Lợi nhuận gộp	5,346	4,755	1,188	1,189	1,700	1,268	1,255	1,209	1,089	1,201
Biên LN gộp	54.6%	53.2%	61.2%	54.7%	51.0%	54.1%	55.7%	48.8%	52.4%	56.5%
Lợi nhuận ròng	4,409	4,096	1,024	1,001	1,317	1,067	1,083	1,021	906	1,085

Vincom	2023			2024		
	Số lượng	GFA	% lấp đầy	Số lượng	GFA	% lấp đầy
Vincom Center	7	280	95.0%	7	280	95.8%
Vincom Mega Mall	5	512	89.1%	6	557	87.9%
Vincom Plaza	56	883	80.4%	60	931	80.4%
Vincom+	15	72	71.7%	15	72	69.4%
Tổng	83	1,747	84.8%	88	1,841	84.2%

❖ KẾT QUẢ KINH DOANH

VRE công bố KQKD Q4/2024 với doanh thu thuần đạt **2,128** tỉ và **1,085** tỉ LNST. Biên lợi nhuận gộp mảng cho thuê trung tâm thương mại hồi phục nhẹ trong quý 4 về **55.8%** so với mức cao 2023 gần **60%**.

Tỷ lệ lấp đầy TTTM đạt **84.2%** trong năm 2024 – giảm **0.6%** so với 2023 (do sự sụt giảm của 2 mô hình Vincom Mega Mall và Vincom+)

❖ TRIỂN VỌNG KINH DOANH 2025

Trong Q4/2024 tỷ lệ lấp đầy TTTM đã quay lại mức 85.4% (mức cao của 2023). Kế hoạch 2025 sẽ mở mới 3 TTTM (2VNM và 1 VCP) giúp tăng 120 ngàn m2 GFA (hiện tại 1,841 ngàn m2).

Mảng kinh doanh Shophouse đang trong giai đoạn xây dựng phát triển, dự kiến bắt đầu chuyển nhượng từ năm 2026.

❖ ĐỊNH GIÁ

Tại mức giá **16,450đ/cp**, VRE đang được định giá ở mức P/E **9.1** lần, P/B **0.9** lần và cap rate ~ **15.8%**.

TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ

Các thông tin và nhận định trong báo cáo này được cung cấp bởi TCSC dựa vào các nguồn thông tin mà TCSC coi là đáng tin cậy, có sẵn và mang tính hợp pháp. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo tính chính xác hay đầy đủ của các thông tin này.

Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này cần lưu ý rằng các nhận định trong báo cáo này mang tính chất chủ quan của chuyên viên phân tích TCSC. Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

TCSC có thể dựa vào các thông tin trong báo cáo này và các thông tin khác để ra quyết định đầu tư của mình mà không bị phụ thuộc vào bất kỳ ràng buộc nào về mặt pháp lý đối với các thông tin đưa ra.

Báo cáo này không được phép sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công. Xin vui lòng ghi rõ nguồn trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này. Các thông tin có liên quan đến chứng khoán khác hoặc các thông tin chi tiết liên quan đến cổ phiếu này có thể được xem tại hoặc sẽ được cung cấp khi có yêu cầu chính thức.

TRUNG TÂM PHÂN TÍCH

PHẠM HOÀNG ÂN

Phó phòng phân tích

(028) 38 27 05 27, ext 8700

An.ph@tcsc.vn

PHẠM TIẾN THẮNG

Chuyên viên phân tích

Bán lẻ, F&B, Logistics & CNTT

(028) 38 27 05 27, ext 8702

Thang.pt@tcsc.vn

ĐINH KIẾN VƯƠNG

Chuyên viên phân tích

Ngân hàng & Kinh tế vĩ mô

(028) 38 27 05 27, ext 8705

Vuong.dk@tcsc.vn

NGUYỄN PHƯƠNG TIẾN PHÁT

Chuyên viên phân tích

Dệt may, Hóa chất, Gỗ & Thủy sản

(028) 38 27 05 27, ext 8701

Phat.npt@tcsc.vn

ĐỖ HOÀNG PHÚC

Chuyên viên phân tích

Vật liệu xây dựng

(028) 38 27 05 27, ext 8407

Phuc.dh@tcsc.vn

TRẦN MINH QUÂN

Nhân viên phân tích

Dầu khí

(028) 38 27 05 27, ext 8704

Quan.tm@tcsc.vn

TRẦN ANH KHOA

Nhân viên phân tích

Bán lẻ

(028) 38 27 05 27, ext 8706

Khoa.ta@tcsc.vn

TRẦN LỰC

Nhân viên phân tích

Vận tải, cảng biển & mía đường

(028) 38 27 05 27, ext 8703

Luc.t@tcsc.vn

The background is a solid blue color. In the center, there is a large, semi-transparent silhouette of two people shaking hands. Behind this, there is a faint, light blue silhouette of a city skyline with various skyscrapers. In the top left corner, there are two thin, white, curved lines that overlap. In the bottom right corner, there are also two thin, white, curved lines that overlap.

THANK YOU