

# BÁO CÁO CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ II.2024

## CTCP VINCOM RETAIL (HOSE: VRE)

**Phạm Tiến Thắng**  
Chuyên viên phân tích

TPHCM, NGÀY 30 THÁNG 07 NĂM 2024

KQKD	2022	2023	Q1/2022	Q2/2022	Q3/2022	Q4/2022	Q1/2023	Q2/2023	Q3/2023	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024
Cho thuê BĐS	6,812	7,796	1,246	1,822	1,837	1,906	1,913	1,943	1,988	1,952	1,928	1,940
Chuyển nhượng BĐS	381	1,772	84	8	136	152	3	197	1,304	267	277	467
Tổng doanh thu	7,361	9,791	1,369	1,850	2,005	2,084	1,943	2,173	3,333	2,343	2,255	2,479
Lợi nhuận gộp	3,817	5,346	611	1,061	1,039	1,052	1,188	1,189	1,700	1,268	1,255	1,209
Biên LN gộp	51.8%	54.6%	44.6%	57.4%	51.8%	50.5%	61.2%	54.7%	51.0%	54.1%	55.7%	48.8%
Lợi nhuận ròng	2,776	4,409	377	773	793	791	1,024	1,001	1,317	1,067	1,083	1,021

Vincom	Q2/2023			Q2/2024		
	Số lượng	GFA	% lấp đầy	Số lượng	GFA	% lấp đầy
Vincom Center	7	280	95.3%	7	280	93.0%
Vincom Mega Mall	5	512	90.3%	6	557	88.2%
Vincom Plaza	56	883	80.8%	58	905	79.7%
Vincom+	15	72	74.0%	15	72	69.0%
<b>Tổng</b>	<b>83</b>	<b>1,747</b>	<b>85.5%</b>	<b>86</b>	<b>1,814</b>	<b>83.9%</b>

## ❖ KẾT QUẢ KINH DOANH

VRE công bố KQKD Q1/2024 với doanh thu thuần đạt **2,479** tỉ và **1,021** tỉ LNST. Biên lợi nhuận gộp mảng cho thuê trung tâm thương mại giảm mạnh trong quý 2 về **54%** so với mức cao 2023 gần **60%**.

Tỷ lệ lấp đầy TTTM đạt **83.9%** vào Q2/2024 – giảm **1.6%** so với Q2/2023 (do sự sụt giảm của tất cả mô hình kinh doanh).

Trong Q1/2024, VRE chuyển nhượng **104** Shophouse tại dự án Đông Hà Quảng Trị thu về **467** tỷ.

## ❖ ĐỊNH GIÁ

Tại mức giá **20,050đ/cp**, VRE đang được định giá ở mức P/E **10.2** lần và cap rate ~ **13.2%**.

## 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](mailto: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](mailto: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](mailto:Vuong.dk@tcsc.vn)

### NGUYỄN PHƯƠNG TIẾN PHÁT

Chuyên viên phân tích

Đệt may, Hóa chất, Gỗ & Thủy sản

(028) 38 27 05 27, ext 8701

[Phat.npt@tcsc.vn](mailto:Phat.npt@tcsc.vn)

### TRẦN MINH QUÂN

Nhân viên phân tích

Dầu khí

(028) 38 27 05 27, ext 8704

[Quan.tm@tcsc.vn](mailto:Quan.tm@tcsc.vn)

### TRẦN ANH KHOA

Nhân viên phân tích

Bán lẻ

(028) 38 27 05 27, ext 8706

[Khoa.ta@tcsc.vn](mailto: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](mailto:Luc.t@tcsc.vn)