

# BÁO CÁO DOANH NGHIỆP - VHM

Ngày xuất PDF: 06/04/2025

Lê Thị Hường – K224141724

THÔNG TIN CHUNG		THÔNG TIN DOANH NGHIỆP	
Tên công ty	Công ty Cổ phần Vinhomes	Ngành ICB - Cấp 1	Tài chính
Mã chứng khoán	VHM	Ngành ICB - Cấp 2	Bất động sản
Sàn niêm yết	HOSE	Ngành ICB - Cấp 3	Bất động sản
Năm thành lập	2008	Trang web	<a href="https://vinhomes.vn/vi">https://vinhomes.vn/vi</a>

## TÓM TẮT CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (VHM) có tiền thân là Công ty Cổ phần Đô thị BIDV-PP được thành lập năm 2008. Công ty hoạt động trong lĩnh vực phát triển, chuyển nhượng, vận hành và khai thác bất động sản nhà ở phức hợp. VHM là doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam trong lĩnh vực phát triển và chuyển nhượng bất động sản nhà ở. Hiện nay, Vinhomes đã đưa vào vận hành 27 khu đô thị tại bảy tỉnh thành trên cả nước, với hơn 97.200 căn hộ, biệt thự và nhà phố, phục vụ hơn 300.000 cư dân, tổng diện tích quỹ đất lên đến hơn 16.800 ha. VHM được niêm yết và giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) từ tháng 05/2018.

## LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN

- Năm 2008: Tiền thân Công ty Cổ phần Đô thị BIDV-PP được thành lập với vốn điều lệ ban đầu là 300 tỷ đồng
- Tháng 03/2009: Đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội
- Ngày 26/06/2009: Tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng
- Ngày 05/08/2010: Tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng
- Ngày 28/10/2011: Trở thành công ty đại chúng theo Công văn số 3585/UBCK-QLPH của Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Ngày 03/11/2011: Công ty nhận được Quyết định về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (UPCOM) với mã chứng khoán là NHN
- Ngày 14/07/2017: Hủy đăng ký giao dịch trên thị trường UPCOM
- Ngày 01/02/2018: Tăng vốn điều lệ lên 28.365 tỷ đồng
- Ngày 02/02/2018: Đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes
- Ngày 12/02/2018: Giảm vốn điều lệ xuống 26.796.115.500.000 đồng
- Ngày 07/05/2018: Niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)
- Ngày 17/05/2018: Giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)
- Ngày 08/11/2018: Tăng vốn điều lệ lên 33.495.139.180.000 đồng
- Ngày 08/10/2021: Tăng vốn điều lệ lên 43.543.674.880.000 đồng
- Ngày 03/12/2024: Giảm vốn điều lệ xuống 41.074.120.040.000 đồng do mua lại cổ phiếu quỹ

## CHIẾN LƯỢC KINH DOANH

Công ty sẽ tìm kiếm cơ hội mở rộng quỹ đất, mở rộng tới những vùng đất rộng lớn và giàu tiềm năng ven biển. Tập trung nghiên cứu phát triển các Siêu dự án có quy mô hàng nghìn hecta. Đây sẽ là những Siêu đô thị sinh thái ven biển hoặc ven sông, hoàn chỉnh về hạ tầng giao thông với nhiều đường cao tốc cấp quốc gia và tuyến đường huyết mạch kết nối. Đẩy mạnh phát triển mô hình quản lý vận hành thành phố thông minh cấp độ cao để ứng dụng tại các Đại dự án và Siêu dự án trong thời gian tới. Đẩy mạnh bất động sản công nghiệp.

# 1. PHÂN TÍCH CƠ BẢN (FA)

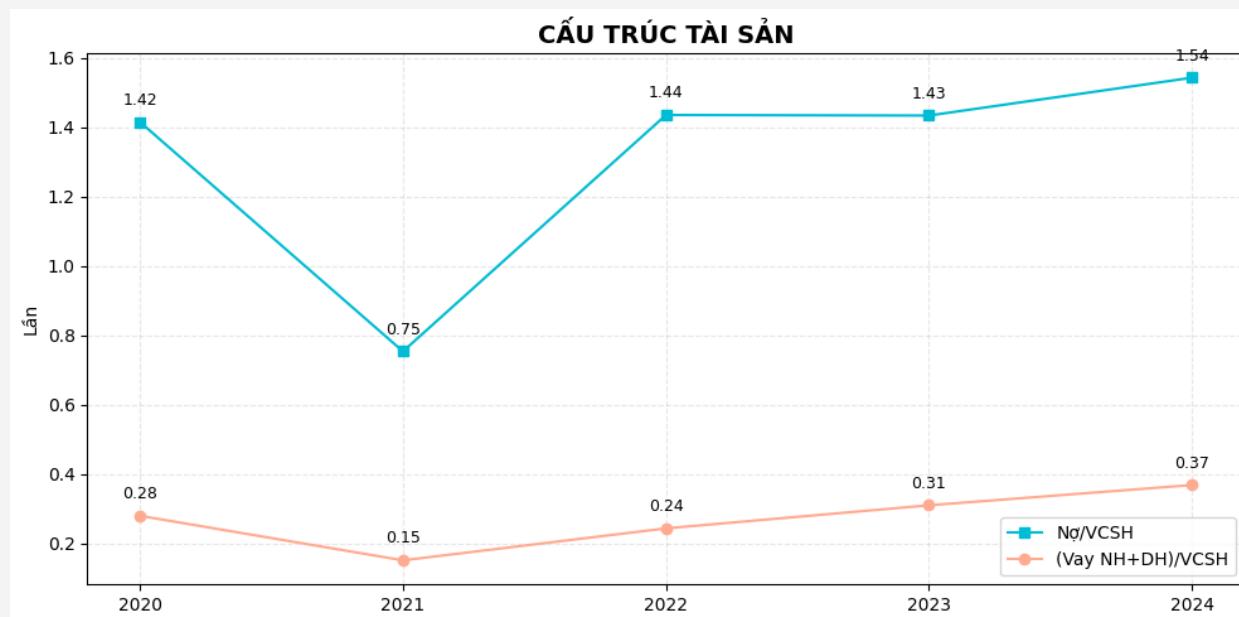
## 1.1 Báo cáo tài chính

### Bảng cân đối kế toán

Đơn vị: Tỷ VNĐ

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024
<span style="color: yellow;">█</span> TÀI SẢN NGẮN HẠN <span style="color: green;">█</span> GTCL TSCĐ hữu hình <span style="color: blue;">█</span> GTCL tài sản cố định vô hình <span style="color: lightblue;">█</span> Tài sản khác <span style="color: pink;">█</span> Nợ ngắn hạn <span style="color: red;">█</span> Nợ dài hạn <span style="color: orange;">█</span> VỐN CHỦ SỞ HỮU					
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	215,326.4	230,516.5	361,812.6	444,630.7	560,724.2
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	102,312.1	94,437.0	196,535.2	242,340.6	287,465.9
Tiền và tương đương tiền	13,713.7	4,625.8	10,816.8	14,103.2	28,990.6
Đầu tư tài chính ngắn hạn	2,054.2	4,979.4	6,296.7	3,833.9	3,270.3
Các khoản phải thu ngắn hạn	34,592.5	37,750.1	96,208.7	132,871.1	171,858.1
Hàng tồn kho, ròng	42,983.7	28,578.8	64,362.4	55,317.7	48,723.1
Tài sản ngắn hạn khác	8,968.1	18,502.9	18,850.6	36,214.7	34,623.8
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	113,014.3	136,079.5	165,277.4	202,290.1	273,258.2
Phải thu dài hạn	11,084.4	14,955.1	22,797.2	33,800.1	100,341.5
Tài sản cố định	5,906.6	7,497.8	9,339.8	11,671.4	14,693.1
Giá trị ròng tài sản đầu tư	8,699.6	12,078.9	15,523.7	17,036.9	17,215.9
Tài sản dở dang dài hạn	32,361.4	45,032.9	50,683.3	60,790.1	83,690.5
Đầu tư dài hạn	9,755.8	10,940.4	7,491.3	7,760.3	12,849.3
Tài sản dài hạn khác	45,206.5	45,574.3	59,442.0	71,231.3	44,468.0
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	126,196.5	99,109.1	213,290.8	261,994.4	340,281.2
Nợ ngắn hạn	103,385.3	75,400.7	187,762.4	211,073.2	290,350.3
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	10,997.7	250.8	15,330.1	18,289.6	43,306.5
Nợ dài hạn	22,811.2	23,708.4	25,528.4	50,921.1	49,930.8

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13,957.7	19,668.0	20,876.3	38,393.9	37,985.7
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	89,129.9	131,407.4	148,521.8	182,636.3	220,443.0
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	215,326.4	230,516.5	361,812.6	444,630.7	560,724.2



#### ❖ Nhận xét

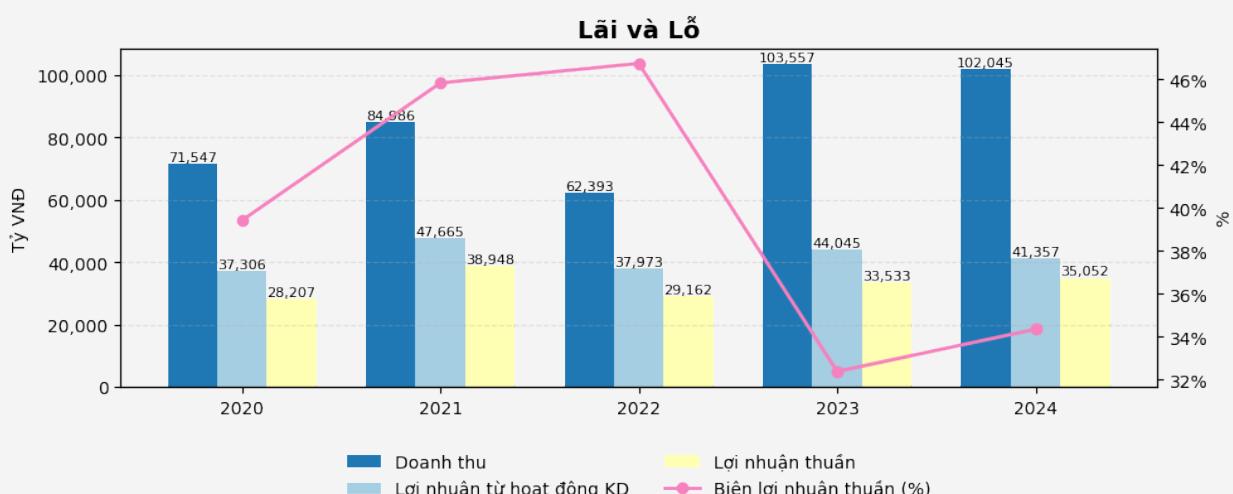
Phân tích cấu trúc tài sản VHM từ 2020-2024 cho thấy sự tăng trưởng mạnh mẽ. Tổng tài sản tăng từ 215.3 nghìn tỷ lên 560.7 nghìn tỷ, VCSH tăng từ 89.1 nghìn tỷ lên 220.4 nghìn tỷ. Tỷ lệ Nợ/VCSH biến động, giảm từ 1.42 (2020) xuống 0.75 (2021), sau đó tăng lên 1.55 (2024), cho thấy đòn bẩy tài chính có xu hướng tăng trở lại. Tỷ lệ Vay/VCSH duy trì ở mức thấp hơn, tăng từ 0.28 (2020) lên 0.37 (2024), cho thấy VHM ít phụ thuộc vào vay. Khoản phải thu ngắn hạn tăng đáng kể, cho thấy rủi ro thanh khoản tiềm ẩn. Hàng tồn kho có xu hướng giảm. Nợ ngắn hạn tăng mạnh, cần được theo dõi sát sao. Mặc dù đòn bẩy tăng, VHM vẫn duy trì khả năng trả nợ tốt, nhưng cần quản lý hiệu quả các khoản phải thu và nợ ngắn hạn.

## Kết quả kinh doanh

Đơn vị: Tỷ VNĐ

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	71,546.7	84,985.6	62,392.6	103,556.7	102,045.4
Doanh thu thuần	71,546.7	84,985.6	62,392.6	103,556.7	102,045.4
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25,936.1	48,459.6	30,696.3	35,706.6	32,425.0
Doanh thu hoạt động tài chính	20,244.8	7,994.9	16,690.2	19,954.1	26,342.5
Chi phí tài chính	-4,019.3	-2,785.7	-4,394.1	-3,870.3	-8,629.1

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024
Trong đó: Chi phí lãi vay	-3,001.6	-2,348.2	-2,075.5	-3,052.8	-7,301.4
Lãi/lỗ từ công ty liên doanh	18.5	53.8	56.4	10.7	3.2
Chi phí bán hàng	-2,680.8	-2,289.0	-2,431.8	-3,662.8	-3,937.8
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-2,193.5	-3,768.6	-2,643.9	-4,092.9	-4,846.4
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	37,305.8	47,664.9	37,973.1	44,045.4	41,357.3
Lợi nhuận khác	-789.0	518.0	669.6	-735.1	-496.9
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	36,516.8	48,183.0	38,642.7	43,310.3	40,860.4
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-8,310.3	-9,234.5	-9,481.1	-9,777.4	-5,808.0
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	28,206.5	38,948.5	29,161.6	33,532.9	35,052.5



#### ❖ Nhận xét

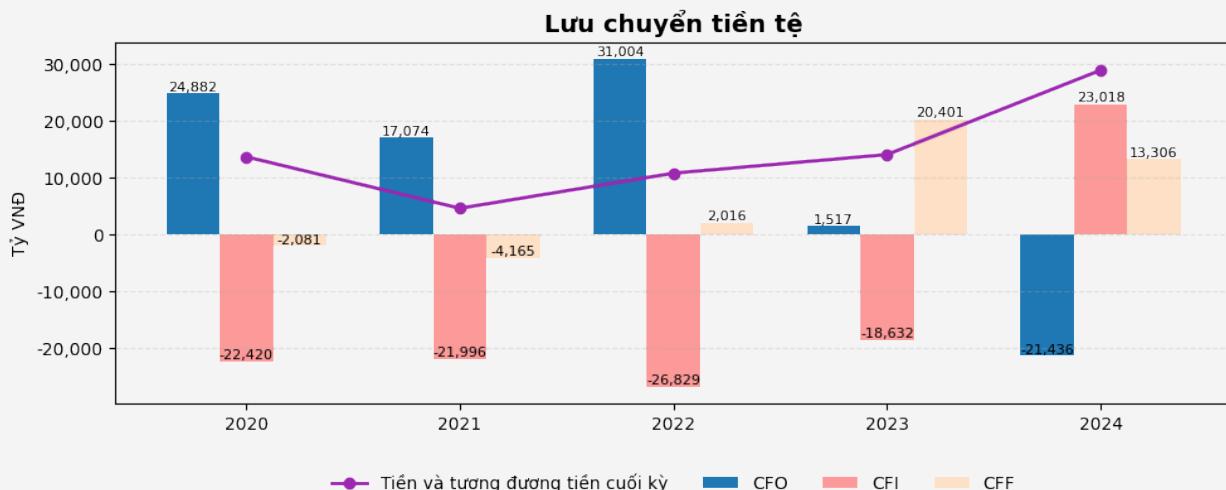
Phân tích hiệu quả kinh doanh VHM giai đoạn 2020-2024 cho thấy doanh thu có xu hướng tăng trưởng, đạt đỉnh 103.56 nghìn tỷ VND năm 2023 trước khi giảm nhẹ xuống 102.05 nghìn tỷ VND năm 2024. Lợi nhuận hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế biến động không đồng đều. Đáng chú ý, năm 2022, doanh thu giảm mạnh xuống 62.39 nghìn tỷ VND, tuy nhiên lợi nhuận hoạt động kinh doanh và sau thuế duy trì ổn định so với năm 2020. Mặc dù doanh thu năm 2023 tăng trưởng mạnh, lợi nhuận không tăng tương ứng, cho thấy áp lực chi phí có thể đã gia tăng. Hiệu quả hoạt động có dấu hiệu suy giảm khi tỷ lệ tăng trưởng lợi nhuận không theo kịp đà tăng của doanh thu.

#### Lưu chuyển tiền tệ

Đơn vị: Tỷ VNĐ

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (CFO)	24,882.0	17,073.5	31,003.5	1,516.9	-21,436.1
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (CFI)	-22,419.6	-21,996.3	-26,828.8	-18,632.0	23,017.9

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính (CFF)	-2,081.1	-4,165.1	2,016.3	20,401.5	13,305.7
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	381.4	-9,087.9	6,191.0	3,286.4	14,887.5
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	13,332.3	13,713.7	4,625.8	10,816.8	14,103.2
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	13,713.7	4,625.8	10,816.8	14,103.2	28,990.6



#### ❖ Nhận xét

Phân tích dòng tiền VHM cho thấy sự biến động đáng kể. CFO không ổn định, giảm mạnh từ 24.9 nghìn tỷ (2020) xuống -21.4 nghìn tỷ (2024), cho thấy khả năng tạo tiền từ hoạt động cốt lõi suy yếu. CFI âm trong giai đoạn 2020-2023 thể hiện hoạt động đầu tư mở rộng, nhưng lại dương vào năm 2024 (23 nghìn tỷ), có thể do thanh lý tài sản đầu tư. CFF âm trong 2020-2021 cho thấy trả nợ, nhưng dương trong 2022-2024 (tăng mạnh lên 20.4 nghìn tỷ năm 2023) cho thấy vay thêm để bù đắp thiếu hụt CFO hoặc phục vụ mục đích khác. Tiền và tương đương tiền cuối kỳ tăng lên 28.9 nghìn tỷ năm 2024, nhờ CFF dương, nhưng cần lưu ý đến sự sụt giảm của CFO.

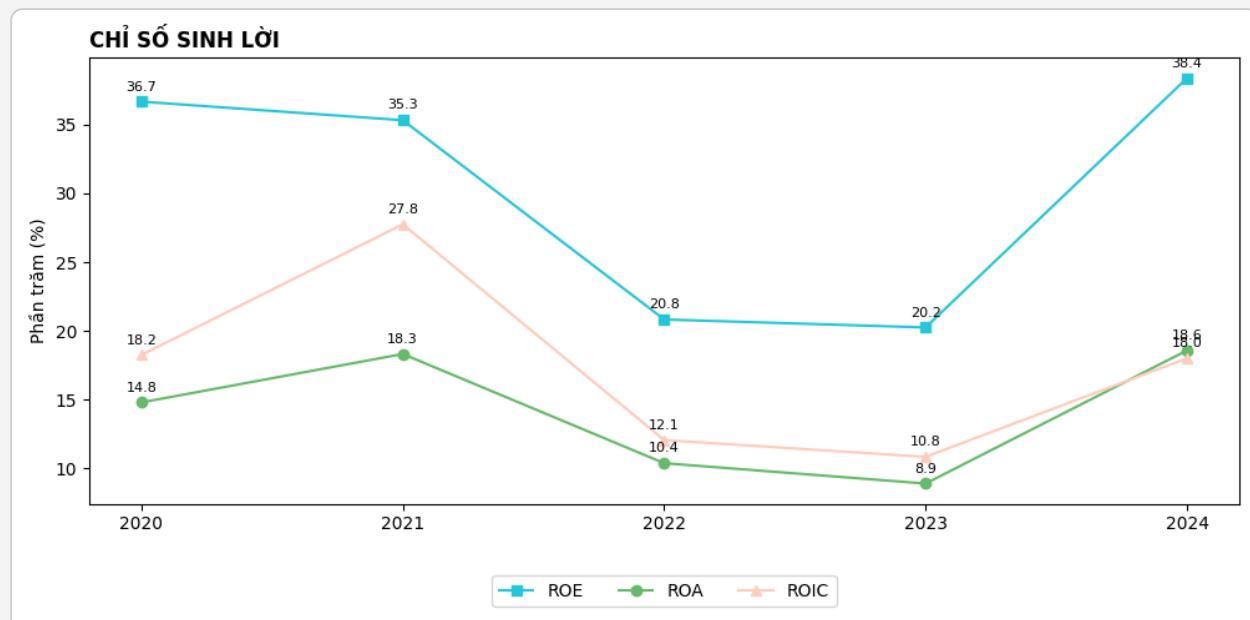
## 1.2 Chỉ số tài chính

### Nhóm chỉ tiêu khả năng sinh lời

Chỉ số	2020	2021	2022	2023	2024
Biên EBIT (%)	29.44	49.89	41.06	26.99	23.17
Biên lợi nhuận ròng (%)	39.42	45.83	46.74	32.38	34.35
Biên lợi nhuận gộp (%)	36.25	57.02	49.20	34.48	31.78
ROE (%)	36.67	35.32	20.83	20.25	38.38
ROA (%)	14.80	18.32	10.38	8.90	18.58

Chỉ số	2020	2021	2022	2023	2024
ROIC (%)	18.25	27.75	12.06	10.84	18.01

- **Biên EBIT (%)**: EBIT (Lợi nhuận trước lãi vay và thuế) / Doanh thu thuần × 100%
- **Biên lợi nhuận ròng (%)**: Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần × 100%
- **Biên lợi nhuận gộp (%)**: Lợi nhuận gộp / Doanh thu thuần × 100%
- **ROE (%)**: Lợi nhuận sau thuế / Tổng vốn chủ sở hữu bình quân × 100%
- **ROA (%)**: NOI / Tổng tài sản bình quân × 100%
- **ROIC (%)**: NOPAT / Vốn đầu tư bình quân × 100%



#### ❖ Phân tích ROE, ROA, ROIC

Dưới đây là phân tích hiệu quả sinh lời của VHM giai đoạn 2020-2024: Nhận xét: Hiệu quả sinh lời của VHM biến động mạnh trong giai đoạn 2020-2024. ROE và ROA giảm đáng kể từ 2020-2023, sau đó phục hồi mạnh mẽ năm 2024. ROE luôn vượt xa ROA, cho thấy VHM sử dụng đòn bẩy tài chính đáng kể. ROIC duy trì trên mức 10% (trừ 2022,2023), cho thấy công ty tạo ra giá trị cho nhà đầu tư. Tuy nhiên, sự sụt giảm ROIC trong giai đoạn 2022-2023 đặt ra câu hỏi về khả năng duy trì hiệu quả sinh lời bền vững. Năm 2024, ROIC phục hồi báo hiệu tín hiệu tích cực.

#### Nhóm chỉ số thanh toán

Chỉ số	2020	2021	2022	2023	2024
Chỉ số thanh toán hiện thời	0.99	1.25	1.05	1.15	0.99
Chỉ số thanh toán tiền mặt	0.13	0.06	0.06	0.07	0.10

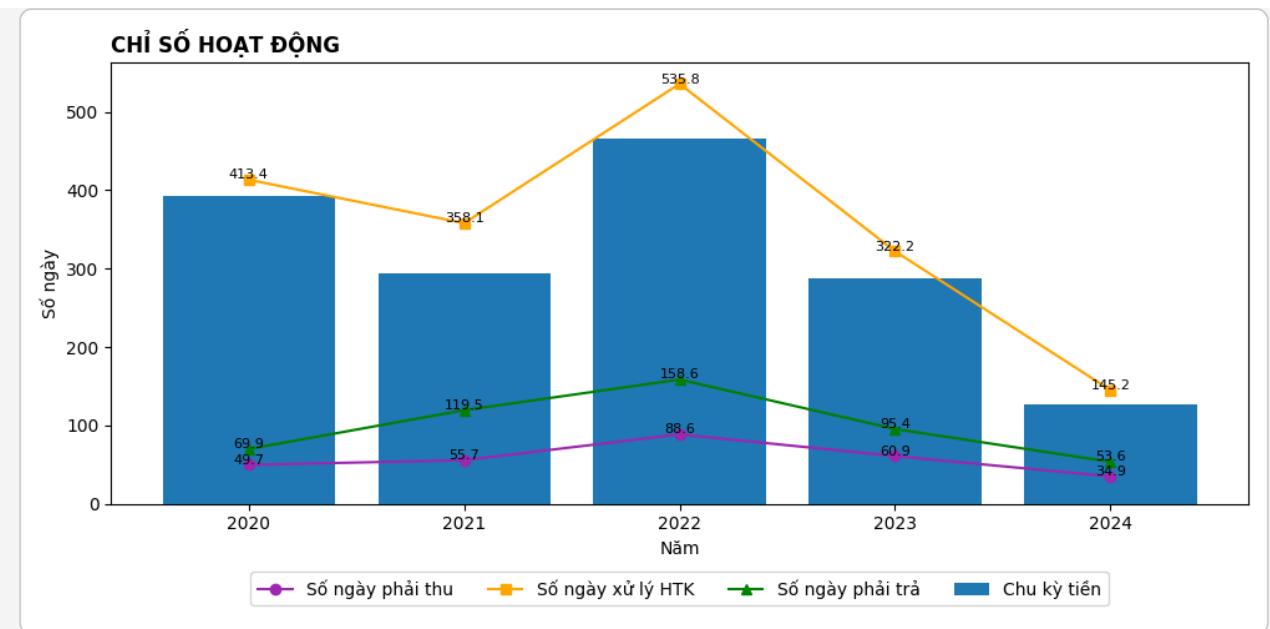
Chỉ số	2020	2021	2022	2023	2024
Chỉ số thanh toán nhanh	0.49	0.63	0.60	0.71	0.70
Khả năng chi trả lãi vay	7.02	18.06	12.34	9.16	3.24
Đòn bẩy tài chính	2.42	1.75	2.44	2.43	2.54

- **Chỉ số thanh toán hiện thời:** Tài sản ngắn hạn / Nợ ngắn hạn
- **Chỉ số thanh toán nhanh:** (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn
- **Chỉ số thanh toán tiền mặt:** Tiền và tương đương tiền / Nợ ngắn hạn
- **Khả năng chi trả lãi vay:** EBIT / Chi phí lãi vay
- **Đòn bẩy tài chính:** Tổng tài sản / Vốn chủ sở hữu

### Nhóm hiệu suất hoạt động

Chỉ số	2020	2021	2022	2023	2024
Vòng quay tài sản	0.35	0.38	0.21	0.26	0.46
Vòng quay TSCĐ	22.68	14.22	8.61	10.99	19.22
Số ngày thu tiền bình quân	49.70	55.67	88.61	60.90	34.90
Số ngày tồn kho bình quân	413.44	358.08	535.82	322.19	145.15
Số ngày thanh toán bình quân	69.94	119.46	158.56	95.44	53.61
Chu kỳ tiền	393.20	294.29	465.87	287.65	126.43

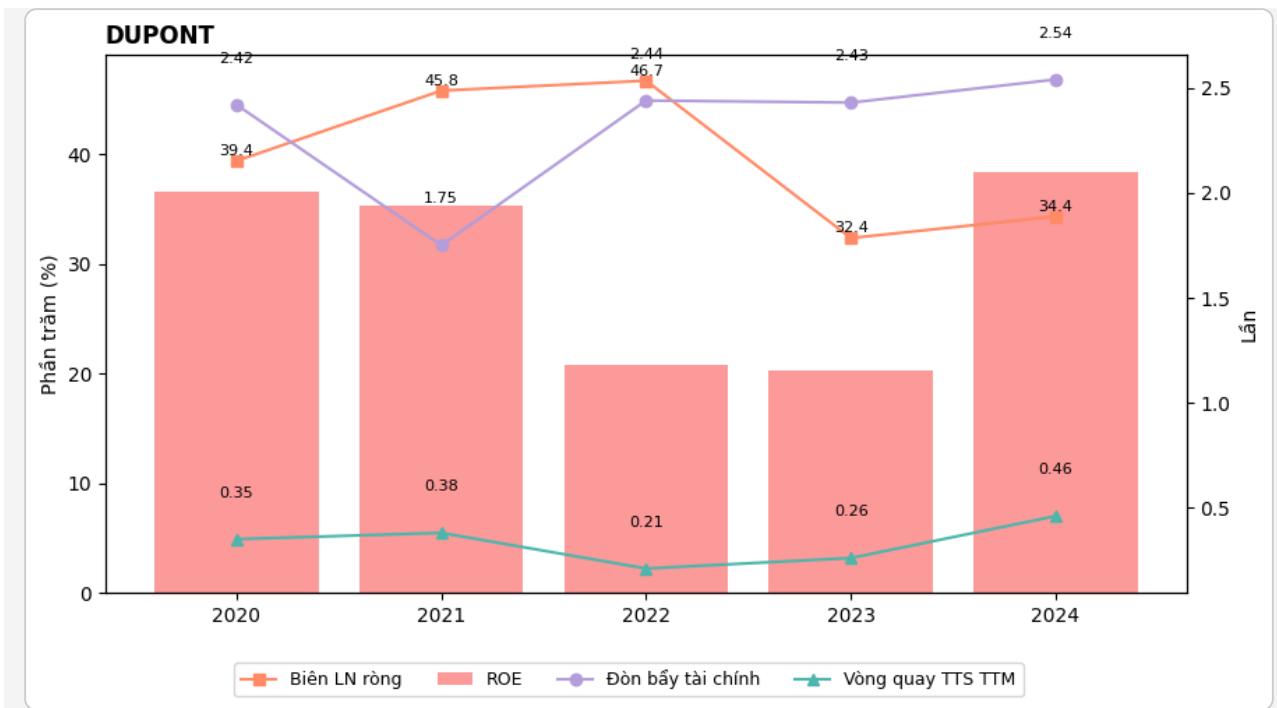
- **Vòng quay tài sản:** Doanh thu thuần / Tổng tài sản bình quân
- **Vòng quay TSCĐ:** Doanh thu thuần / TSCĐ bình quân
- **Số ngày thu tiền bình quân:** Khoản phải thu trung bình / Doanh thu trung bình ngày
- **Số ngày tồn kho bình quân:** Tồn kho trung bình / Giá vốn trung bình ngày
- **Số ngày thanh toán bình quân:** Khoản phải trả trung bình / Giá vốn trung bình ngày
- **Chu kỳ tiền:** Số ngày thu tiền + Tồn kho – Thanh toán



#### ❖ Nhận xét chỉ số hoạt động

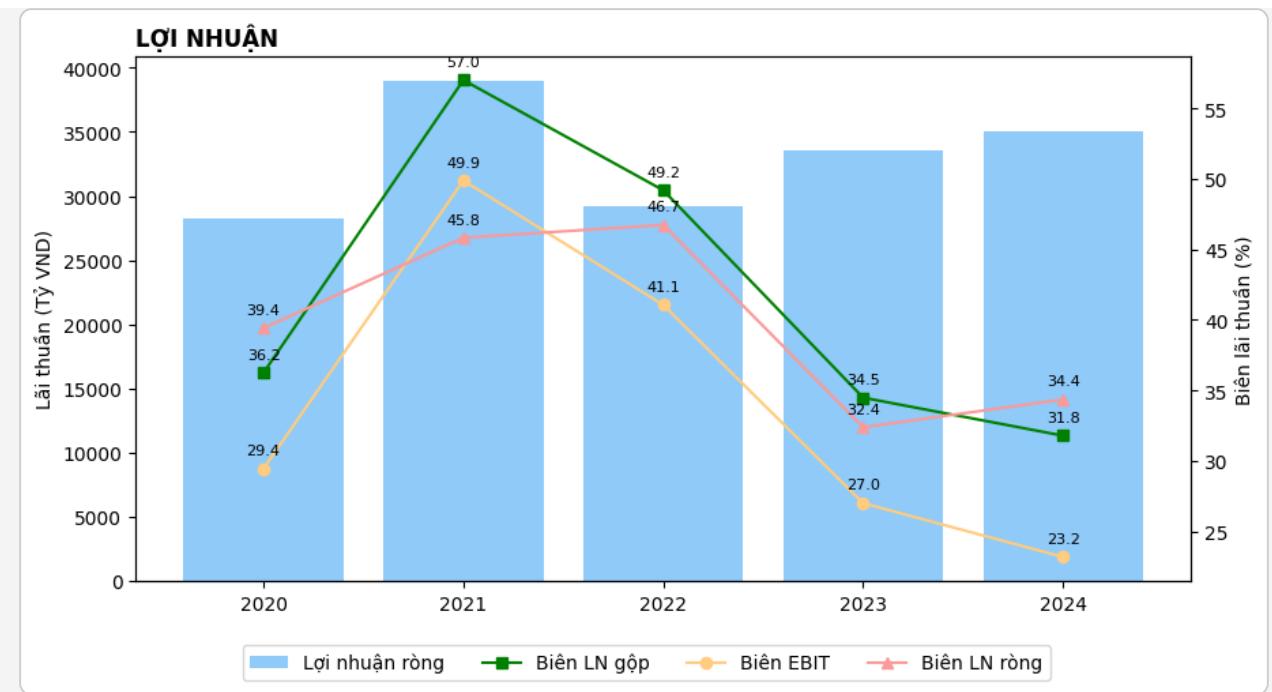
Dựa trên dữ liệu, VHM cho thấy sự cải thiện đáng kể trong hiệu quả hoạt động từ 2020-2024. Số ngày thu tiền và số ngày tồn kho đều giảm đáng kể, đặc biệt vào năm 2024, cho thấy khả năng thu hồi vốn nhanh hơn và quản lý hàng tồn kho hiệu quả hơn. Số ngày thanh toán cũng giảm, cho thấy khả năng cân đối dòng tiền tốt hơn. Chu kỳ tiền giảm mạnh từ 393.2 ngày (2020) xuống 126.4 ngày (2024), thể hiện hiệu quả quản lý vốn lưu động được cải thiện vượt bậc. Tuy nhiên, năm 2022 có vẻ là một năm hoạt động kém hiệu quả hơn so với các năm khác, đặc biệt về số ngày thu tiền và tồn kho. Nhìn chung, VHM đang cải thiện hiệu quả dòng tiền.

## CÁC BIỂU ĐỒ TỔNG HỢP



#### ❖ Nhận xét Dupont

Phân tích DuPont cho thấy ROE của VHM biến động đáng kể trong giai đoạn 2020-2024. Biên lợi nhuận ròng cao, đặc biệt trong giai đoạn 2021-2022, đóng góp đáng kể vào ROE. Tuy nhiên, vòng quay tài sản khá thấp, cho thấy hiệu quả sử dụng tài sản chưa cao. Đòn bẩy tài chính duy trì ở mức tương đối ổn định, cho thấy VHM sử dụng nợ để khuếch đại lợi nhuận. Nhìn chung, ROE của VHM chịu ảnh hưởng lớn từ khả năng sinh lời, nhưng cần cải thiện hiệu quả sử dụng tài sản. Mặc dù có sử dụng đòn bẩy, nhưng yếu tố vận hành (biên lợi nhuận) vẫn đóng vai trò quan trọng hơn trong việc tạo ra ROE.



#### ❖ Phân tích lợi nhuận

Phân tích lợi nhuận VHM giai đoạn 2020-2024 cho thấy sự biến động đáng chú ý. Biên lợi nhuận gộp và EBIT giảm dần từ 2021 đến 2024, phản ánh áp lực chi phí và/hoặc thay đổi cơ cấu doanh thu. Mặc dù biên lợi nhuận ròng duy trì tương đối ổn định, thậm chí tăng nhẹ trong năm 2024, nhưng điều này cần được xem xét kỹ lưỡng trong bối cảnh EBIT giảm, cho thấy có thể có đóng góp từ các hoạt động tài chính hoặc yếu tố bất thường khác. Việc phân tích sâu hơn về cơ cấu chi phí và doanh thu để hiểu rõ nguyên nhân biến động.

### 1.3 So sánh với Trung bình ngành

So sánh dữ liệu tài chính năm 2024.

Dữ liệu ngành theo chuẩn phân ngành cấp 3 ICB.

Chỉ số	VHM	Trung bình ngành	Đánh giá
ROE (%)	38.38	10.83	Tốt
ROA (%)	18.58	3.76	Tốt
ROIC (%)	18.01	22.14	Cần cải thiện
Biên EBIT (%)	23.17	11.65	Tốt
Biên lợi nhuận gộp (%)	31.78	34.23	Cần cải thiện
Biên lợi nhuận ròng (%)	34.35	14.60	Tốt
Tăng trưởng lợi nhuận (%)	-5.53	0.19	Cần cải thiện

Chỉ số	VHM	Trung bình ngành	Đánh giá
Tăng trưởng doanh thu (%)	-1.46	10.40	Cần cải thiện
Chỉ số thanh toán hiện thời	0.99	1.91	Cần cải thiện
Chỉ số thanh toán nhanh	0.70	1.14	Cần cải thiện
(Vay NH + DH)/VCSH	0.37	0.77	Không đủ dữ liệu để đánh giá
Nợ/VCSH	1.54	2.19	Không đủ dữ liệu để đánh giá
Vòng quay tài sản	0.46	0.19	Tốt

#### **Nhận xét tổng hợp so với ngành**

Dưới đây là phân tích về hiệu quả tài chính của VHM so với trung bình ngành năm 2024, dựa trên các chỉ số được cung cấp:

##### **\*\*Sinh lời:\*\***

VHM thể hiện khả năng sinh lời vượt trội so với trung bình ngành. ROE, ROA và biên EBIT đều cao hơn đáng kể, cho thấy hiệu quả sử dụng vốn và quản lý chi phí hoạt động tốt. Tuy nhiên, ROIC thấp hơn trung bình ngành cho thấy VHM có thể chưa tối ưu hóa hiệu quả sinh lời từ vốn đầu tư, bao gồm cả nợ và vốn chủ sở hữu. Biên lợi nhuận gộp cũng thấp hơn một chút so với trung bình ngành, cho thấy áp lực cạnh tranh hoặc chi phí sản xuất có thể cần được xem xét. Dù vậy, biên lợi nhuận ròng ấn tượng cho thấy khả năng kiểm soát tốt các chi phí khác sau khi đã trừ giá vốn.

##### **\*\*Tăng trưởng:\*\***

Điểm yếu của VHM nằm ở khả năng tăng trưởng. Cả tăng trưởng lợi nhuận và tăng trưởng doanh thu đều âm, trong khi trung bình ngành ghi nhận mức tăng trưởng dương. Điều này cho thấy VHM đang đổi mới với thách thức trong việc mở rộng thị phần hoặc duy trì doanh số trong bối cảnh cạnh tranh.

##### **\*\*Thanh khoản:\*\***

Khả năng thanh khoản của VHM đáng lo ngại. Cả chỉ số thanh toán hiện thời và chỉ số thanh toán nhanh đều thấp hơn đáng kể so với trung bình ngành và dưới ngưỡng an toàn (1.0). Điều này cho thấy VHM có thể gặp khó khăn trong việc thanh toán các khoản nợ ngắn hạn nếu không có dòng tiền ổn định.

##### **\*\*Hiệu quả hoạt động:\*\***

VHM cho thấy hiệu quả hoạt động vượt trội so với trung bình ngành. Vòng quay tài sản cao hơn đáng kể cho thấy VHM đang sử dụng tài sản hiệu quả hơn để tạo ra doanh thu.

##### **\*\*Tổng quan:\*\***

Nhìn chung, VHM có khả năng sinh lời và hiệu quả hoạt động tốt so với trung bình ngành. Tuy nhiên,

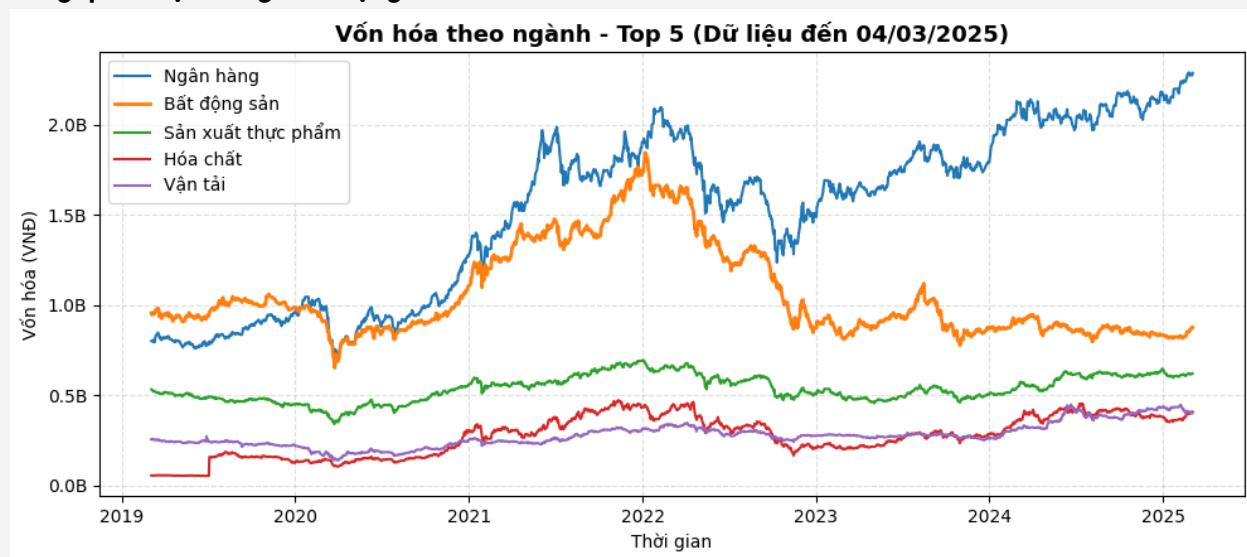
công ty cần cải thiện khả năng tăng trưởng và thanh khoản để đảm bảo sự phát triển bền vững trong tương lai. Cần chú trọng phân tích sâu hơn về nguyên nhân dẫn đến tăng trưởng âm và chỉ số thanh khoản thấp để đưa ra các giải pháp phù hợp. Đồng thời, cần tìm hiểu lý do ROIC thấp hơn trung bình ngành để tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn.

## 2. PHÂN TÍCH KỸ THUẬT (TA)



### 3. PHÂN TÍCH NGÀNH & VỊ THẾ

#### Tổng quan thị trường: Bất động sản



Ngành "**Bất động sản**" hiện đang xếp **hạng 2** về vốn hóa toàn thị trường (dữ liệu đến 04/03/2025).

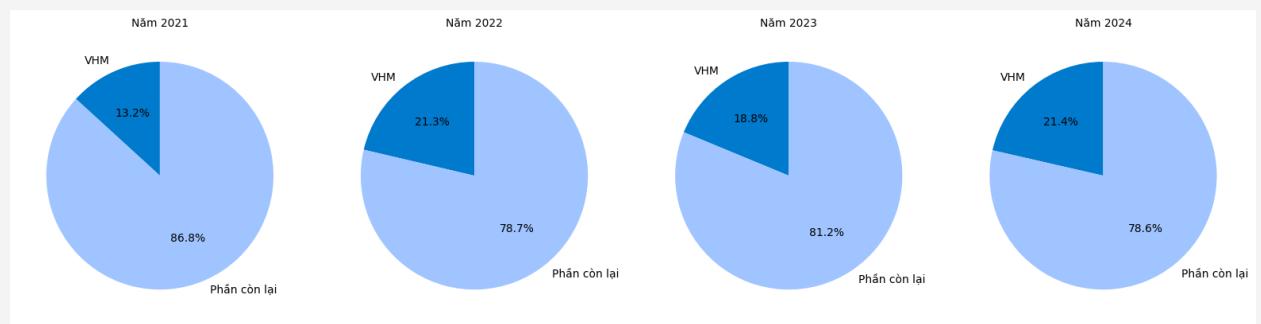
Dưới đây là top 10 ngành có vốn hóa cao nhất tính đến ngày 04/03/2025:

Ngành	Tổng vốn hóa (Tỷ VND)	Thứ hạng
Ngân hàng	2.29	1
Bất động sản	0.88	2
Sản xuất thực phẩm	0.62	3
Hóa chất	0.41	4
Vận tải	0.40	5
Dịch vụ tài chính	0.27	6
Xây dựng và Vật liệu	0.26	7
Nước & Khí đốt	0.23	9
Phần mềm & Dịch vụ Máy tính	0.23	10
Sản xuất & Phân phối Điện	0.22	11

#### Vốn hóa mã cổ phiếu VHM



Tỷ trọng vốn hóa của VHM trong tổng vốn hóa ngành **Bất động sản** theo từng năm:



Dưới đây là bảng số liệu tương ứng:

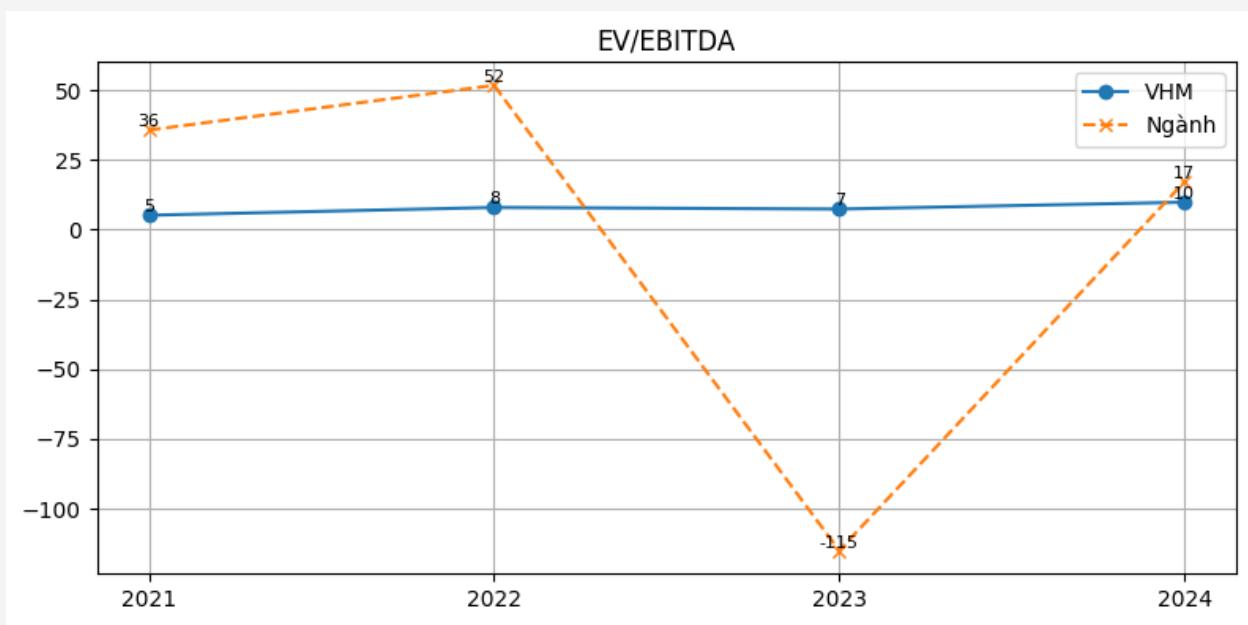
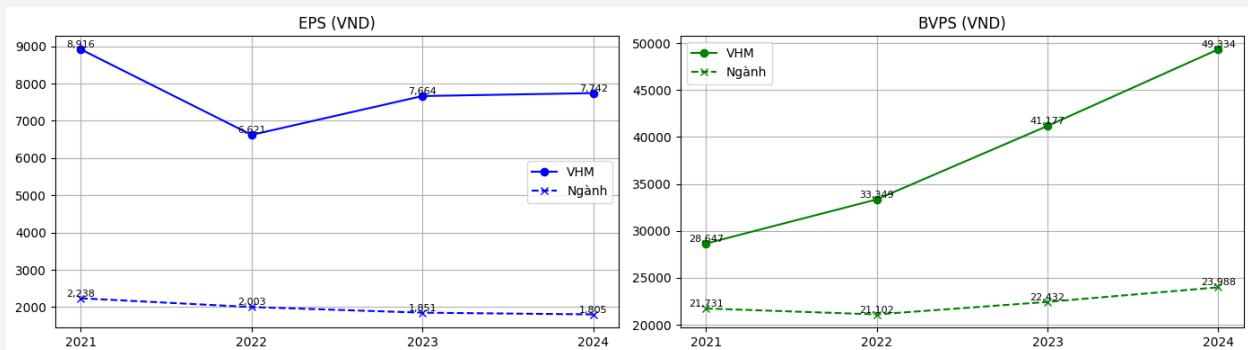
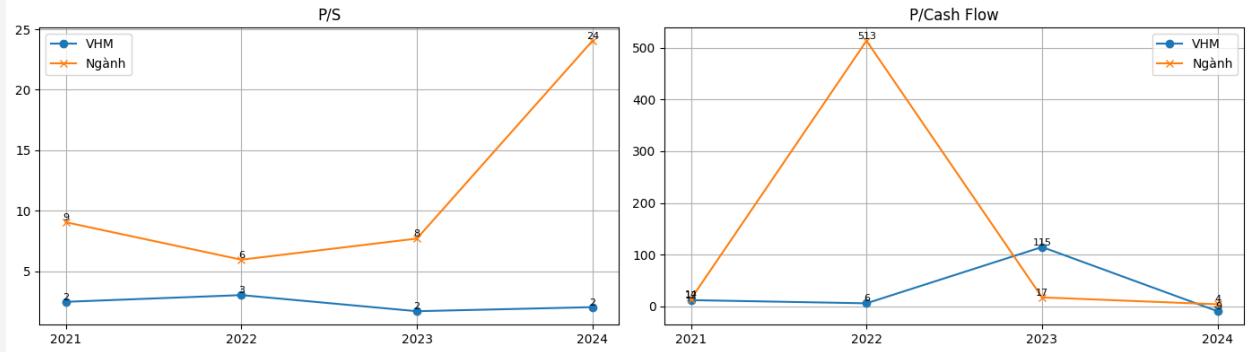
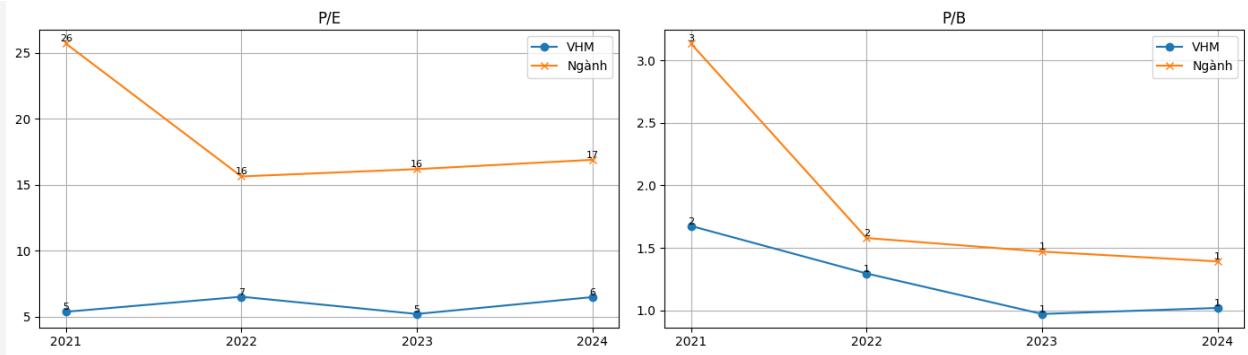
Năm	Vốn hóa VHM (tỷ)	Vốn hóa ngành (tỷ)	Tỷ lệ (%)
2021	209,009.64	1,578,705.59	13.2
2022	188,108.68	881,291.17	21.3
2023	174,174.70	927,825.96	18.8
2024	206,602.82	964,321.20	21.4

#### Định giá VHM so với ngành **Bất động sản** (năm 2024)

Chỉ số	VHM	Trung bình ngành
EPS (VND)	7,742.41	1,805.32
P/E	6.50	16.90
P/B	1.02	1.39
P/S	2.02	24.05
P/Cash Flow	-9.22	4.16
Số CP lưu hành	4,107,412,000.00	32,029,078,239.00

<b>Chỉ số</b>	<b>VHM</b>	<b>Trung bình ngành</b>
EV/EBITDA	9.82	17.10
BVPS (VND)	49,334.14	23,987.69

**Biểu đồ các chỉ tiêu định giá theo thời gian (2021–2024):**



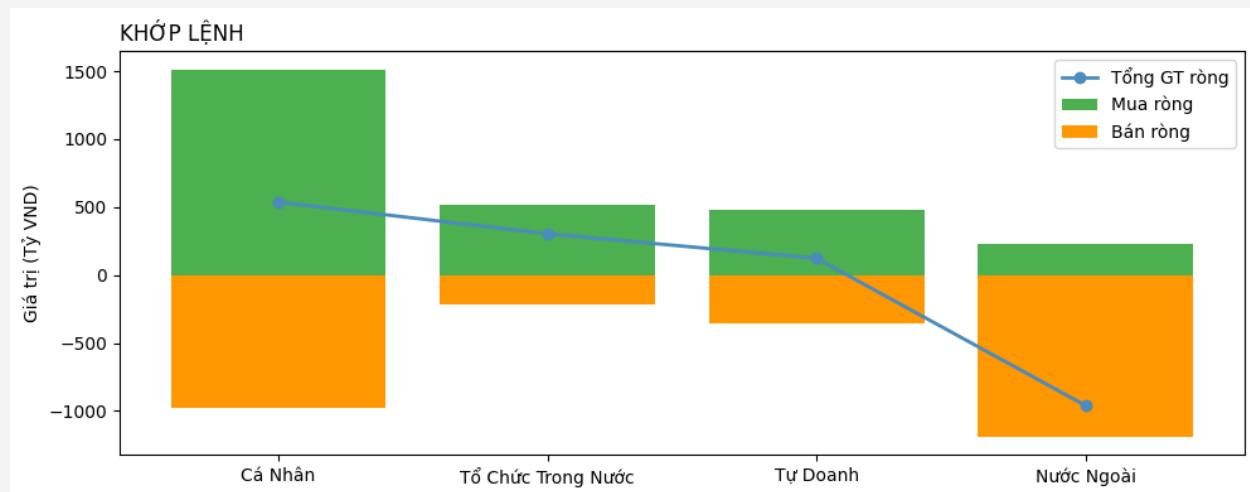
## 4. PHÂN TÍCH GIAO DỊCH NHÀ ĐẦU TƯ THEO NGÀNH

Dữ liệu giao dịch theo phân ngành ICB cấp 2 **Bất động sản**

Dữ liệu từ ngày 01/12/2024 đến 31/12/2024

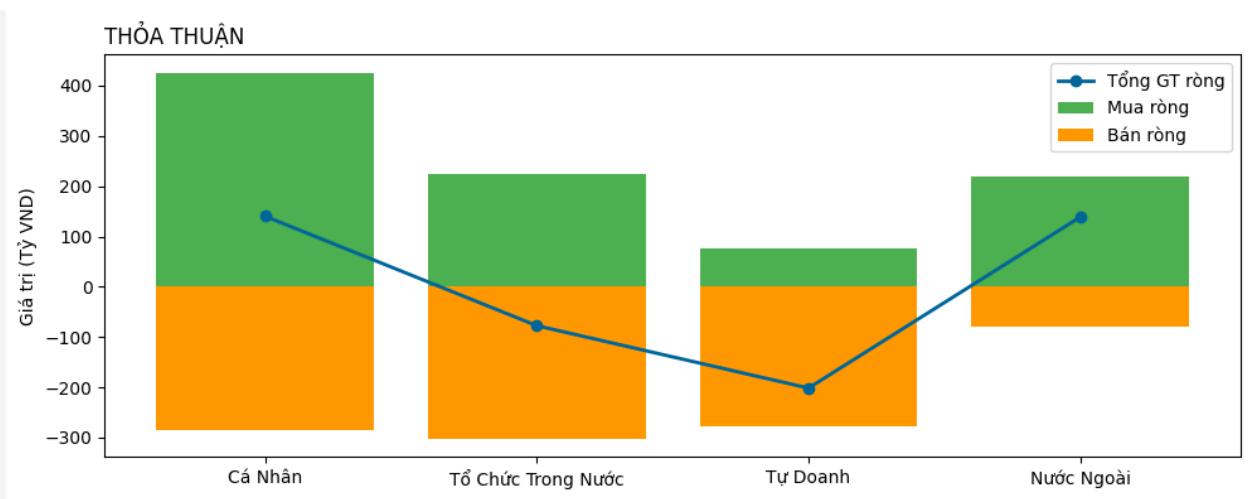
### KHỚP LỆNH

Nhóm nhà đầu tư	Mua ròng (Tỷ VNĐ)	Bán ròng (Tỷ VNĐ)	Tổng GT ròng (Tỷ VNĐ)
Cá Nhân	1,511.12	-974.97	536.16
Tổ Chức Trong Nước	516.52	-213.28	303.23
Tự Doanh	475.09	-352.30	122.79
Nước Ngoài	227.46	-1,189.64	-962.18

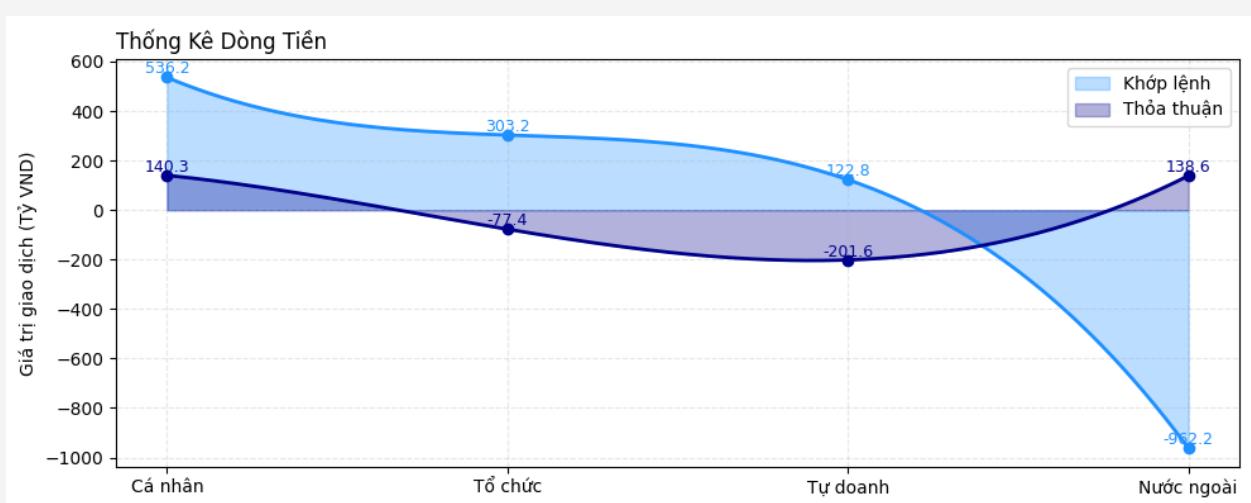


### THỎA THUẬN

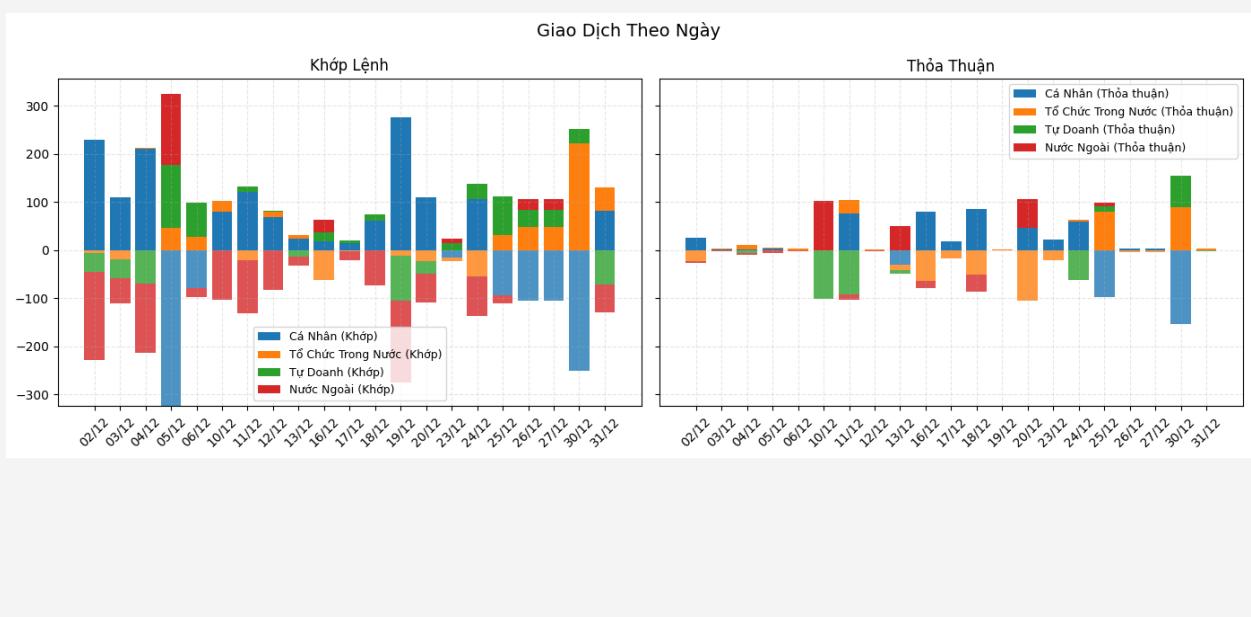
Nhóm nhà đầu tư	Mua ròng (Tỷ VNĐ)	Bán ròng (Tỷ VNĐ)	Tổng GT ròng (Tỷ VNĐ)
Cá Nhân	425.08	-284.74	140.34
Tổ Chức Trong Nước	224.85	-302.24	-77.40
Tự Doanh	75.57	-277.12	-201.56
Nước Ngoài	219.16	-80.54	138.61



## THỐNG KÊ DÒNG TIỀN



## GIAO DỊCH THEO NGÀY



**BẢNG GIAO DỊCH THEO NGÀY (Đơn vị: Tỷ VNĐ)**

Ngày	Cá Nhân (Khớp)	Cá Nhân (Thỏa thuận)	Tổ Chức Trong Nước (Khớp)	Tổ Chức Trong Nước (Thỏa thuận)	Tự Doanh (Khớp)	Tự Doanh (Thỏa thuận)	Nước Ngoài (Khớp)	Nước Ngoài (Thỏa thuận)
02/12/2024	229.09	26.25	-7.16	-24.05	-38.95	0.00	-182.97	-2.20
03/12/2024	110.26	0.90	-19.85	1.40	-38.30	-1.15	-52.10	-1.15
04/12/2024	210.11	1.65	3.11	9.26	-70.03	-5.46	-143.18	-5.46
05/12/2024	-324.36	2.34	46.31	3.49	130.56	-0.46	147.49	-5.38
06/12/2024	-79.21	0.00	26.88	2.88	70.83	-1.44	-18.50	-1.44
10/12/2024	80.27	0.17	22.41	-0.17	-0.95	-101.89	-101.73	101.89
11/12/2024	121.74	75.51	-22.14	28.40	9.77	-91.86	-109.37	-12.04
12/12/2024	67.59	-0.44	12.97	1.99	1.49	-0.78	-82.05	-0.78
13/12/2024	23.89	-30.48	7.74	-12.15	-13.86	-6.92	-17.77	49.55
16/12/2024	18.30	80.07	-62.40	-63.57	19.09	0.00	25.01	-16.50
17/12/2024	14.34	17.27	-2.68	-17.27	6.18	0.00	-17.84	0.00
18/12/2024	61.87	86.25	-0.82	-50.64	12.35	0.00	-73.39	-35.61
19/12/2024	276.22	-0.39	-12.05	0.39	-93.44	0.00	-170.73	0.00
20/12/2024	109.84	46.76	-23.78	-105.42	-25.24	-0.79	-60.82	59.45
23/12/2024	-15.97	21.18	-7.38	-21.18	14.86	0.00	8.48	0.00
24/12/2024	106.58	58.95	-55.02	4.05	31.40	-63.00	-82.95	0.00
25/12/2024	-93.33	-98.71	30.96	80.42	80.07	10.06	-17.71	8.24
26/12/2024	-105.86	3.90	48.05	-3.90	34.57	0.00	23.24	0.00
27/12/2024	-105.86	3.90	48.05	-3.90	34.57	0.00	23.24	0.00
30/12/2024	-250.38	-154.72	221.58	89.19	29.34	65.51	-0.54	0.03
31/12/2024	81.06	0.00	48.45	3.38	-71.52	-3.38	-57.99	0.00

## 5. KẾT LUẬN

Dựa trên phân tích toàn diện tình hình tài chính của VHM từ năm 2020 đến 2024, doanh nghiệp này cho thấy một bức tranh tài chính phức tạp với cả điểm sáng và những yếu tố cần lưu ý. Về mặt tích cực, VHM đã đạt được sự tăng trưởng ấn tượng về quy mô tài sản và vốn chủ sở hữu, cho thấy sự mở rộng và phát triển mạnh mẽ. Hiệu suất hoạt động cũng được cải thiện đáng kể, thể hiện qua việc giảm số ngày thu tiền, số ngày tồn kho và chu kỳ tiền, cho thấy khả năng quản lý dòng tiền hiệu quả hơn. ROIC duy trì trên mức 10% trong suốt giai đoạn này là một dấu hiệu tích cực về khả năng tạo ra giá trị cho công ty.

Tuy nhiên, bên cạnh những điểm mạnh, VHM cũng đối mặt với một số rủi ro đáng kể. Nợ phải trả tăng lên đáng kể, dẫn đến tỷ lệ Nợ/VCSH biến động và cần được theo dõi sát sao. Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh (CFO) không ổn định và suy giảm trong năm 2024 là một dấu hiệu cảnh báo về khả năng tạo tiền từ hoạt động cốt lõi. Mặc dù doanh thu tăng trưởng, lợi nhuận lại không tăng tương ứng, cho thấy hiệu quả hoạt động có dấu hiệu suy giảm. Biên lợi nhuận gộp và EBIT giảm dần cho thấy áp lực chi phí hoặc sự thay đổi trong cơ cấu doanh thu.

Phân tích Dupont cho thấy mặc dù biên lợi nhuận ròng duy trì ở mức cao, vòng quay tài sản còn khá thấp, cho thấy hiệu quả sử dụng tài sản chưa cao. Sự phụ thuộc vào đòn bẩy tài chính cũng cần được quản lý cẩn thận.

Do thiếu dữ liệu về phân tích kỹ thuật cơ bản (xu hướng giá, đường trung bình, kháng cự/hỗ trợ) và phân tích ngành & vị thế doanh nghiệp, việc đưa ra khuyến nghị đầu tư cụ thể trở nên khó khăn. Tuy nhiên, dựa trên những phân tích tài chính đã thực hiện, nhà đầu tư nên \*\*THEO DÕI\*\* chặt chẽ tình hình tài chính của VHM. Đặc biệt, cần quan tâm đến khả năng cải thiện dòng tiền từ hoạt động kinh doanh, quản lý nợ và tối ưu hóa hiệu quả sử dụng tài sản. Nếu VHM có thể giải quyết những rủi ro này và duy trì đà tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận, triển vọng đầu tư có thể được cải thiện. Ngược lại, nếu những vấn đề này không được giải quyết, nhà đầu tư nên thận trọng và xem xét lại quyết định đầu tư của mình.

### MỤC LỤC

1. Phân tích tài chính (FA)
2. Phân tích kỹ thuật (TA)
3. Phân tích ngành & vị thế
4. Phân tích giao dịch nhà đầu tư
5. Kết luận