

# 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)

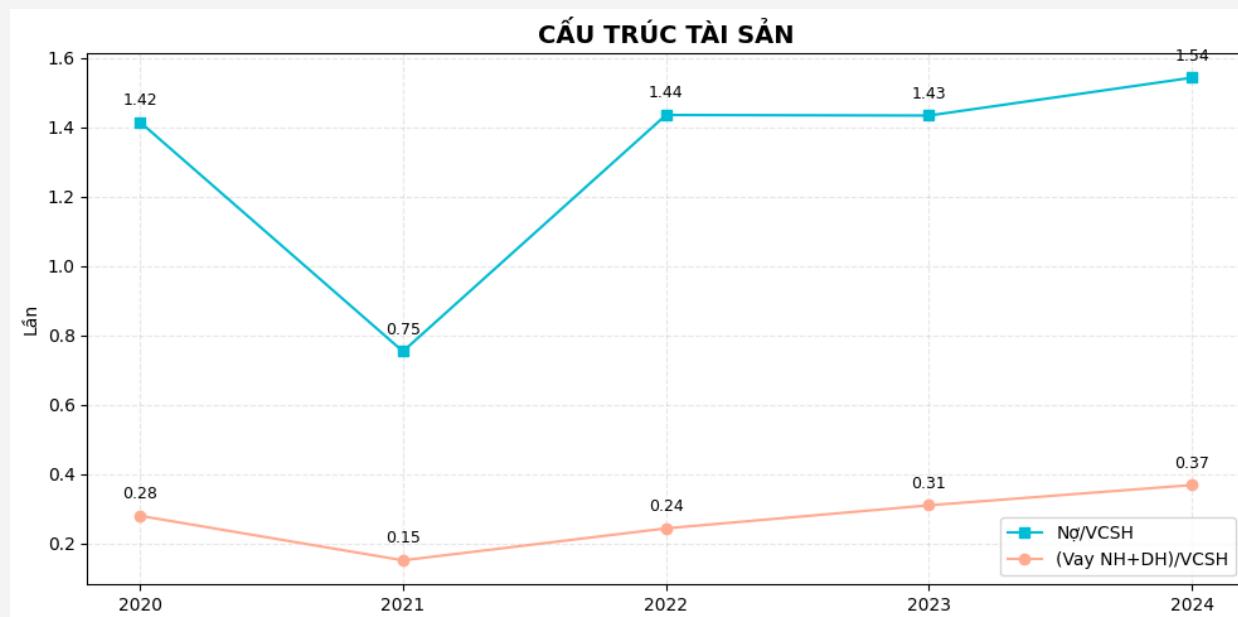
## 1.1 Báo cáo tài chính

### 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

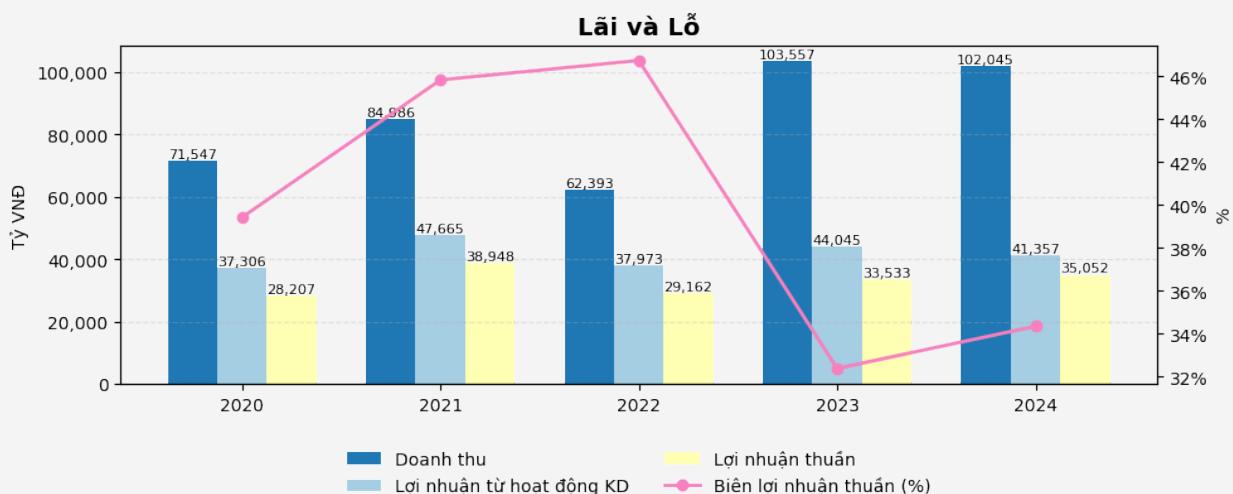
Phân tích Cấu trúc Tài sản VHM (2020-2024) Từ 2020-2024, Tổng tài sản và Vốn chủ sở hữu của VHM liên tục tăng, cho thấy sự mở rộng quy mô. Tuy nhiên, Nợ phải trả cũng tăng đáng kể, đặc biệt từ năm 2022. Tỷ lệ Nợ/VCSH biến động không rõ ràng: giảm từ 1.42 (2020) xuống 0.75 (2021), sau đó tăng lên 1.44 (2022), 1.44 (2023), và tiếp tục tăng lên 1.54 (2024). Điều này cho thấy VHM ngày càng sử dụng đòn bẩy tài chính nhiều hơn. Tỷ lệ Vay/VCSH giảm từ 0.28 (2020) xuống 0.15 (2021), sau đó tăng dần lên 0.24 (2022), 0.31 (2023), và 0.37 (2024), cho thấy sự phụ thuộc vào nợ vay tăng lên. Khoản phải thu ngắn hạn tăng mạnh, đặc biệt từ năm 2022, cho thấy rủi ro thanh khoản tiềm ẩn cần được theo dõi. Mặc dù hàng tồn kho biến động nhưng nhìn chung có xu hướng giảm trong năm 2023 và 2024, cho thấy khả năng thanh lý hàng tồn kho tốt hơn.

## 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

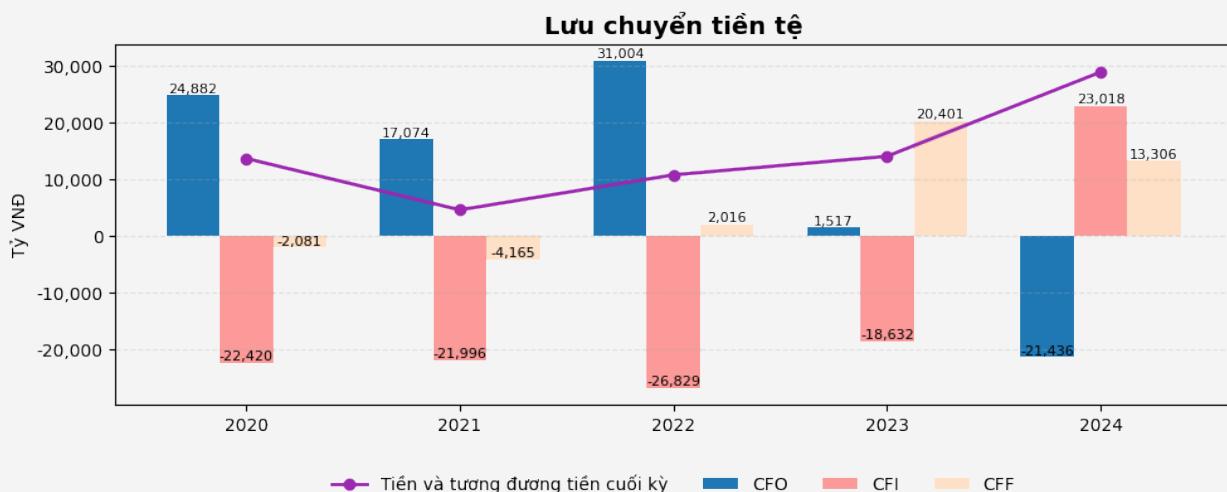
Doanh thu VHM biến động mạnh trong giai đoạn 2020-2024, đạt đỉnh 103.56 nghìn tỷ VND năm 2023 trước khi giảm nhẹ xuống 102.05 nghìn tỷ VND năm 2024. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế cũng biến động tương tự, đạt đỉnh năm 2021 (47.66 nghìn tỷ và 38.95 nghìn tỷ VND tương ứng), sau đó có xu hướng giảm. Mặc dù doanh thu tăng trưởng mạnh năm 2023, lợi nhuận hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế lại không tăng tương ứng, cho thấy dấu hiệu suy giảm hiệu quả hoạt động do chi phí có thể đã tăng cao hơn. Năm 2024, doanh thu giảm nhẹ, lợi nhuận cũng giảm, củng cố nhận định về sự suy giảm hiệu quả. VHM cần xem xét kỹ lưỡng cơ cấu chi phí để cải thiện lợi nhuận.

#### 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

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024
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
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 (2020-2024) cho thấy CFO biến động mạnh, từ 24,882 tỷ năm 2020 xuống -21,436 tỷ năm 2024, cho thấy khả năng tạo tiền từ hoạt động kinh doanh cốt lõi suy giảm đáng kể. CFI âm trong giai đoạn 2020-2023, đặc biệt lớn trong 2021 và 2022 cho thấy hoạt động đầu tư lớn. Năm 2024, CFI dương 23,018 tỷ cho thấy có thể có thoái vốn. CFF cho thấy công ty trả nợ trong 2020-2021, nhưng vay thêm đáng kể trong 2023 (20,401 tỷ) và 2024 (13,306 tỷ). Dù CFO suy yếu, tiền mặt cuối kỳ vẫn tăng, đạt 28,991 tỷ năm 2024 nhờ hoạt động tài chính. VHM cần cải thiện dòng tiền từ hoạt động kinh doanh cốt lõi.

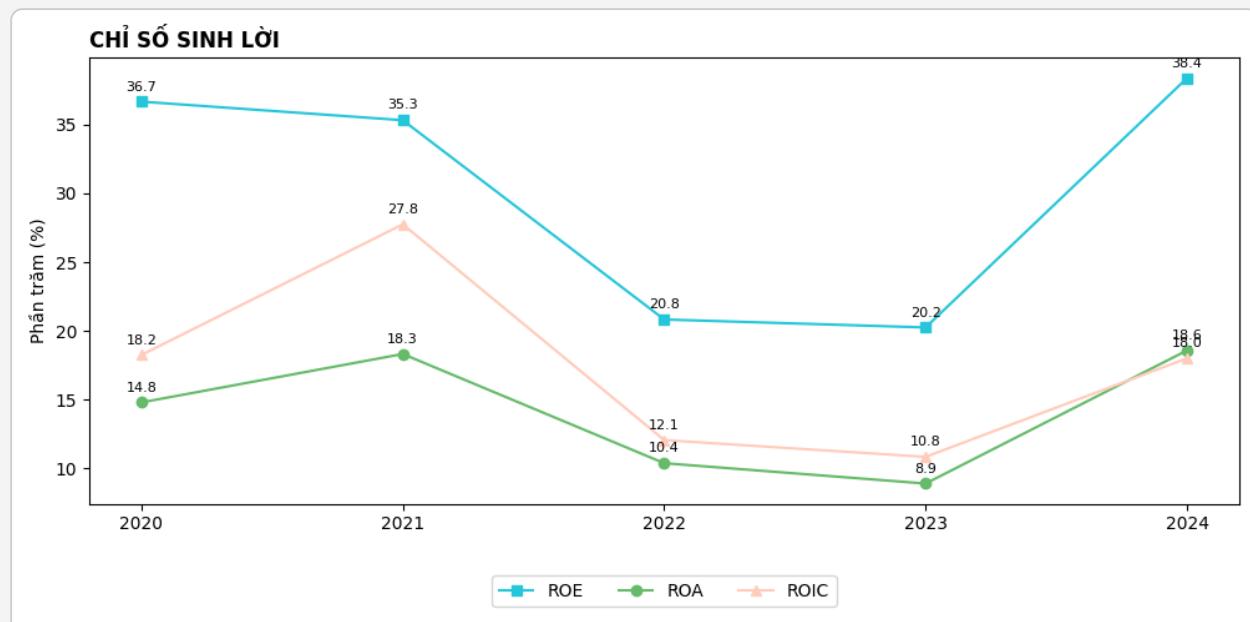
## 1.2 Chỉ số tài chính

### 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

Dựa trên các chỉ số hiệu quả sinh lời của VHM giai đoạn 2020-2024, có thể thấy ROE và ROA giảm đáng kể trong giai đoạn 2022-2023, sau đó phục hồi mạnh mẽ vào năm 2024. ROE luôn vượt xa ROA, cho thấy VHM sử dụng đòn bẩy tài chính đáng kể. ROIC duy trì trên 10%, cho thấy công ty tạo ra giá trị thực cho các nhà đầu tư. Nhìn chung, hiệu quả sinh lời của VHM có sự biến động lớn, tuy nhiên, sự phục hồi trong năm 2024 cho thấy khả năng tạo giá trị cho cổ đông và công ty vẫn được duy trì.

#### 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 thanh toán nhanh	0.49	0.63	0.60	0.71	0.70

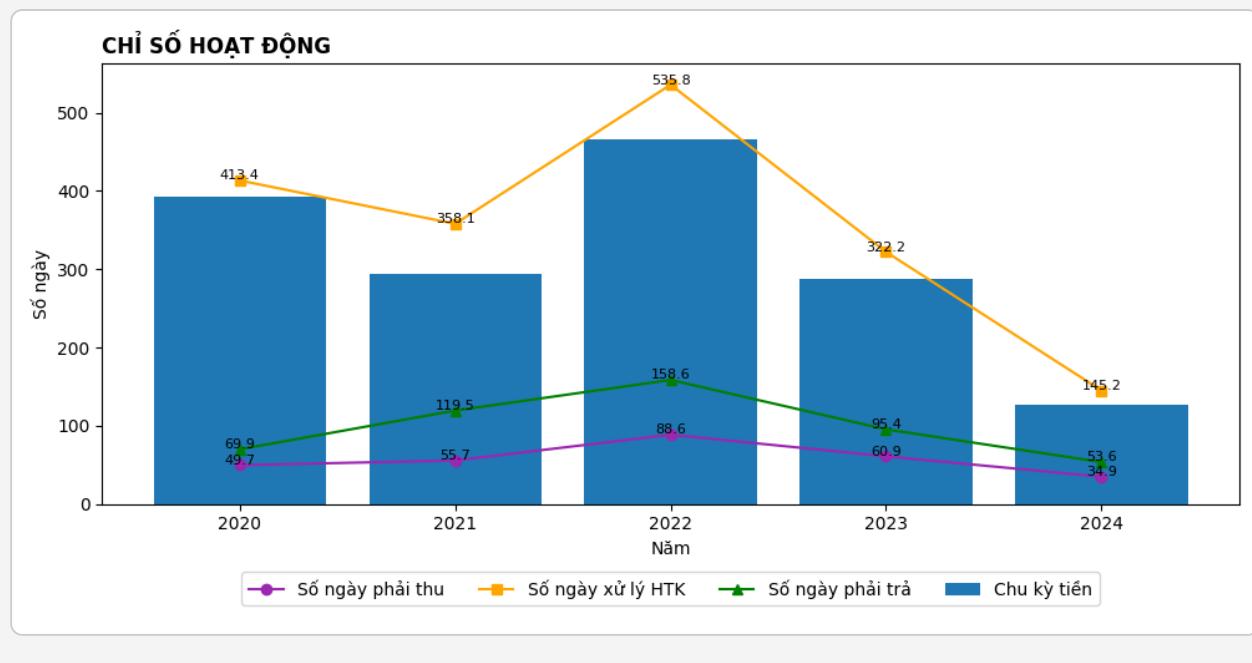
Chỉ số	2020	2021	2022	2023	2024
Khả năng chi trả lãi vay	7.02	18.06	12.34	9.16	3.24
Đòn bẩy tài chính	2.42	1.75	2.44	2.43	2.54

- **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



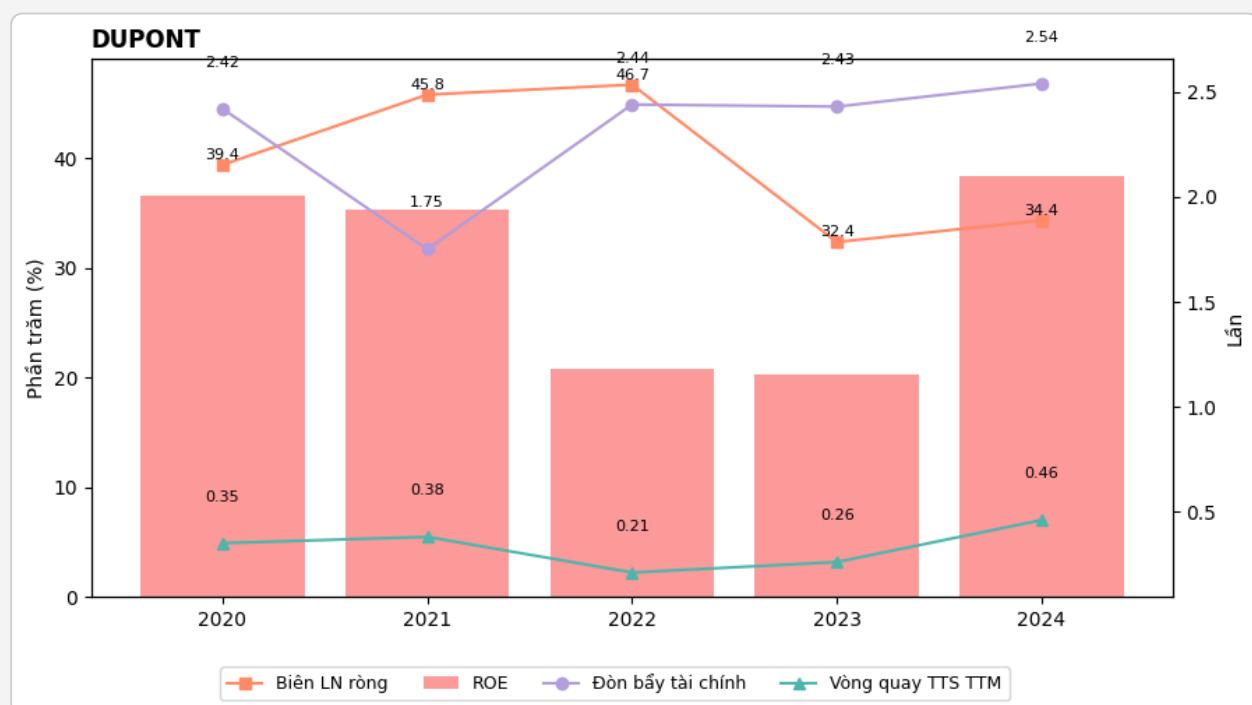
### ❖ Nhận xét chỉ số hoạt động

Dựa trên dữ liệu, VHM cho thấy sự cải thiện đáng kể trong hiệu quả hoạt động từ 2020-2024.

Số ngày thu tiền giảm mạnh, đặc biệt năm 2024, cho thấy khả năng thu hồi nợ nhanh hơn.

Tương tự, số ngày tồn kho giảm đáng kể, cho thấy quản lý hàng tồn kho hiệu quả hơn. Số ngày thanh toán cũng giảm, có thể do đàm phán tốt hơn với nhà cung cấp hoặc chính sách thanh toán thay đổi. Chu kỳ tiền giảm mạnh từ 393.2 ngày (2020) xuống 126.4 ngày (2024) cho thấy doanh nghiệp cải thiện đáng kể hiệu quả dòng tiền, giảm nhu cầu vốn lưu động. Tuy nhiên, cần theo dõi thêm để xác định liệu việc giảm số ngày thanh toán có gây áp lực lên mối quan hệ với nhà cung cấp hay không.

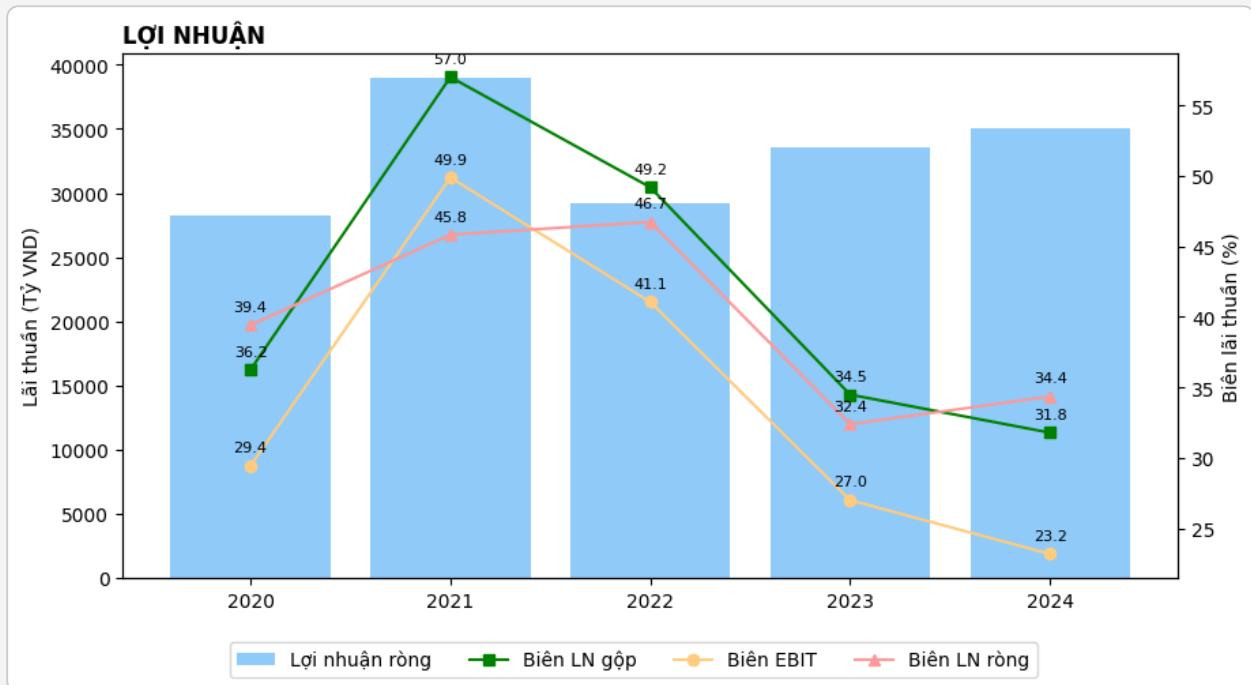
## CÁC BIỂU ĐỒ TỔNG HỢP



### ❖ Nhận xét Dupont

Phân tích Dupont cho thấy ROE của VHM biến động mạnh trong giai đoạn 2020-2024. Biên lợi nhuận ròng duy trì ở mức cao, đặc biệt năm 2021 và 2022, đóng góp lớn vào ROE. Tuy nhiên, vòng quay tài sản lại khá thấp, cho thấy hiệu quả sử dụng tài sản chưa cao. Đòn bẩy tài chính có xu hướng ổn định, cho thấy VHM sử dụng nợ ở mức vừa phải. ROE chịu ảnh hưởng lớn từ biên lợi nhuận ròng, cho thấy khả năng sinh lời từ doanh thu là yếu tố then chốt. VHM không

quá phụ thuộc vào đòn bẩy tài chính, mà tập trung vào khả năng sinh lời từ hoạt động kinh doanh.



#### ❖ Phân tích lợi nhuận

Từ 2020-2024, VHM cho thấy xu hướng lợi nhuận ròng biến động. Biên lợi nhuận gộp và EBIT giảm dần từ 2021, cho thấy áp lực chi phí hoặc thay đổi cơ cấu doanh thu. Biên lợi nhuận ròng duy trì tương đối ổn định nhờ các yếu tố khác ngoài hoạt động kinh doanh cốt lõi. Việc biên lợi nhuận gộp giảm nhưng biên lợi nhuận ròng không giảm tương ứng cho thấy VHM có thể đã tối ưu hóa chi phí tài chính hoặc có thêm nguồn thu nhập khác. Tuy nhiên, sự chững lại của EBIT và biên lợi nhuận gộp giảm là yếu tố cần lưu ý, cho thấy hiệu quả hoạt động kinh doanh cốt lõi có thể suy giảm.

### 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

Chỉ số	VHM	Trung bình ngành	Đánh giá
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
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

Dựa trên số liệu năm 2024, hiệu quả tài chính của VHM cho thấy một bức tranh tương đối phức tạp so với trung bình ngành.

**Sinh lời:** VHM vượt trội so với trung bình ngành về khả năng sinh lời. ROE, ROA, Biên EBIT và Biên lợi nhuận ròng đều cao hơn đáng kể so với mức trung bình, cho thấy khả năng tạo ra lợi nhuận từ vốn chủ sở hữu, tài sản và doanh thu tốt. Tuy nhiên, ROIC và Biên lợi nhuận gộp thấp hơn trung bình ngành, cho thấy cần xem xét lại hiệu quả sử dụng vốn đầu tư và quản lý chi phí giá vốn hàng bán.

**Tăng trưởng:** Mảng tăng trưởng của VHM cho thấy sự suy giảm so với năm trước. Cả Tăng trưởng lợi nhuận và Tăng trưởng doanh thu đều âm, trong khi trung bình ngành lại dương. Điều này cho thấy VHM đang gặp thách thức trong việc duy trì đà tăng trưởng so với các đối thủ cạnh tranh.

**Thanh khoản:** Khả năng thanh khoản của VHM đang ở mức 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, cho thấy VHM có thể gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ ngắn hạn.

**Hiệu quả hoạt động:** Vòng quay tài sản của VHM cao hơn nhiều so với trung bình ngành, cho thấy công ty đang sử dụng tài sản hiệu quả hơn để tạo ra doanh thu.

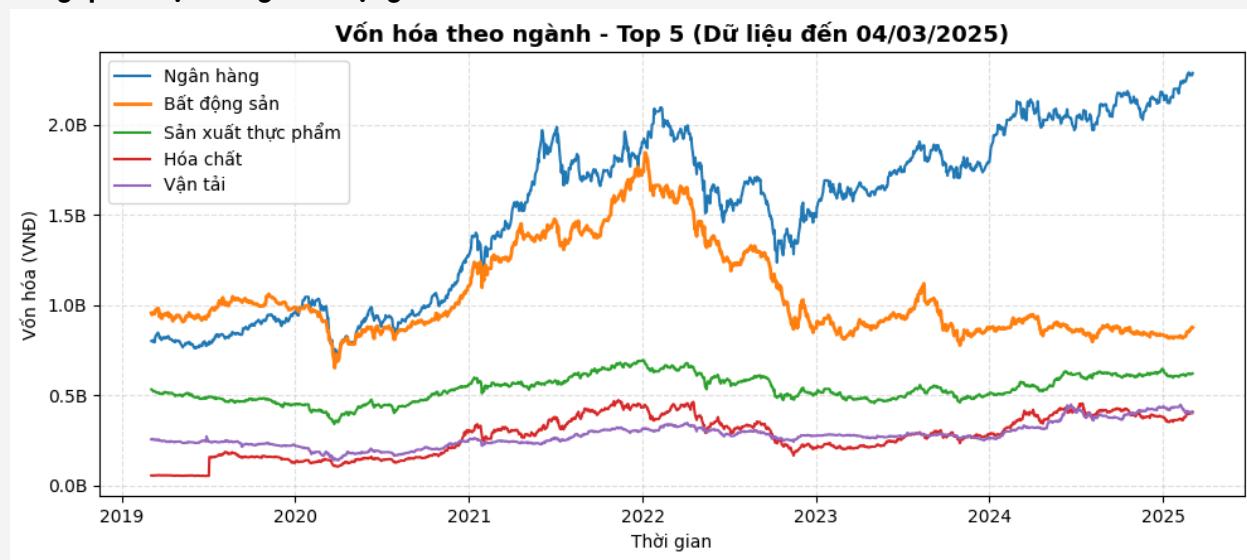
**Tóm lại:** VHM có khả năng sinh lời tốt và hiệu quả sử dụng tài sản vượt trội so với trung bình ngành. Tuy nhiên, công ty cần cải thiện khả năng thanh khoản và giải quyết vấn đề tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận để đảm bảo sự phát triển bền vững trong tương lai. Việc phân tích sâu hơn về cơ cấu chi phí, chiến lược giá và chính sách quản lý nợ sẽ giúp xác định rõ hơn các yếu tố cần cải thiện.

## 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).

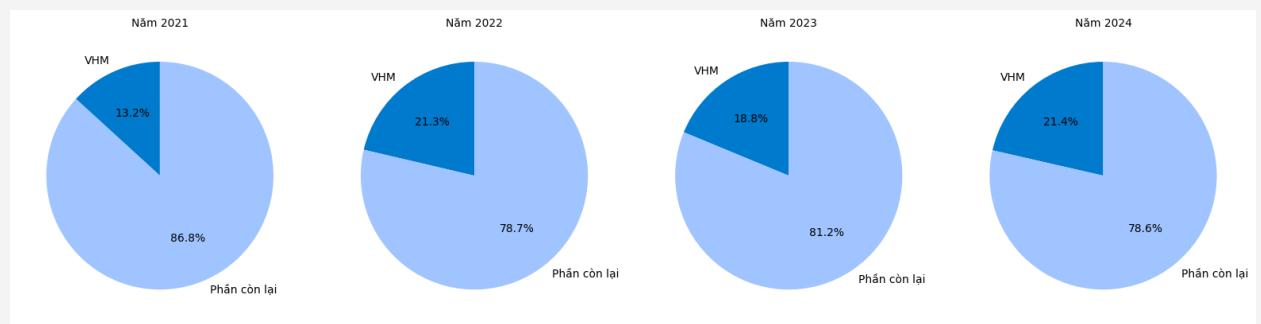
Dưới đây là top 10 ngành có vốn hóa cao nhất tính đến ngày 04/03/2025:

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:

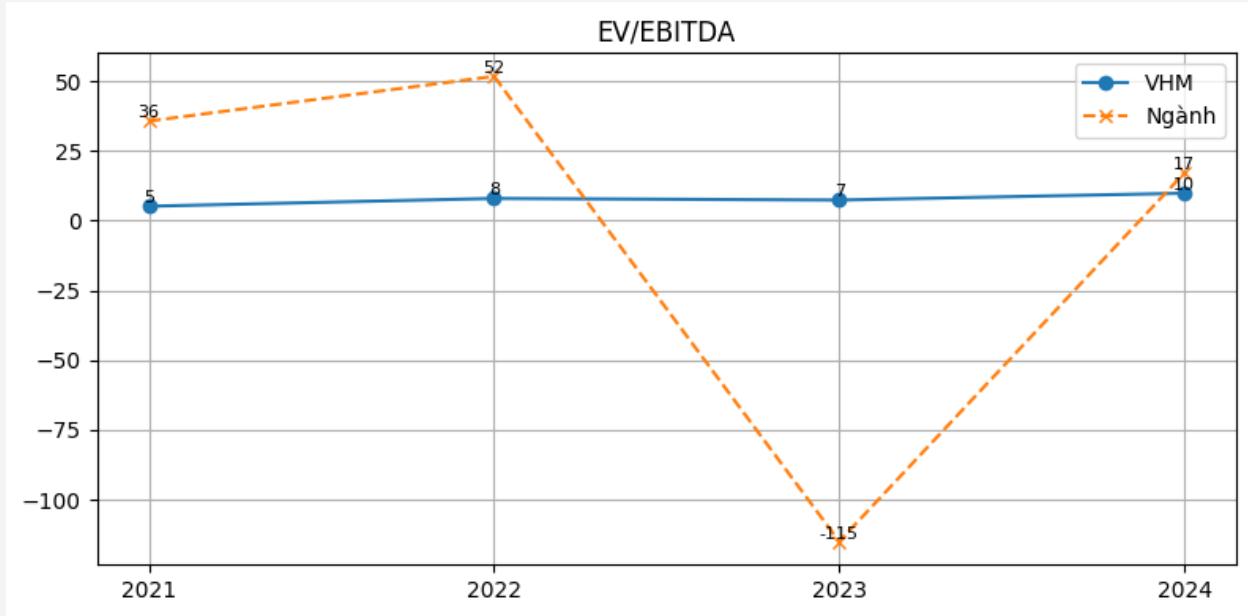
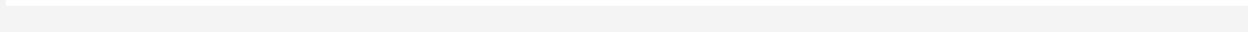
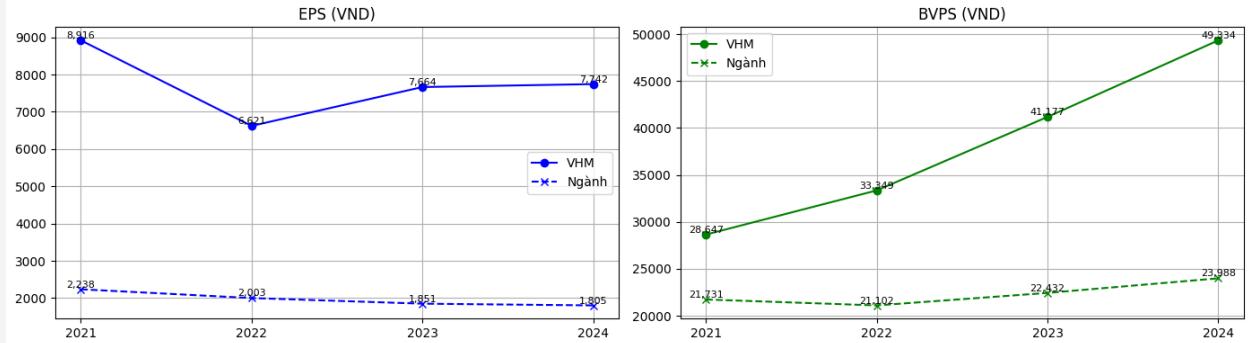
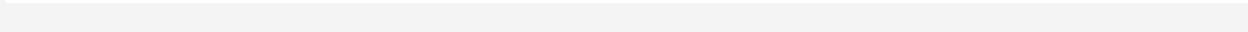
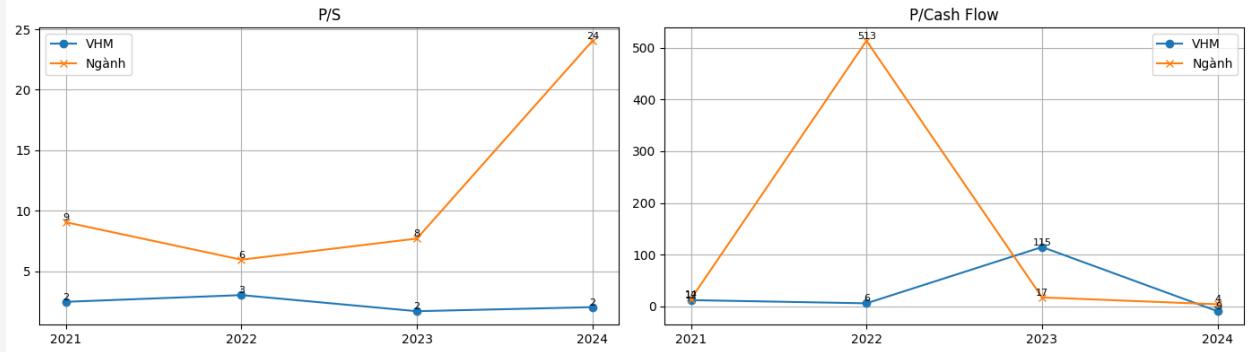
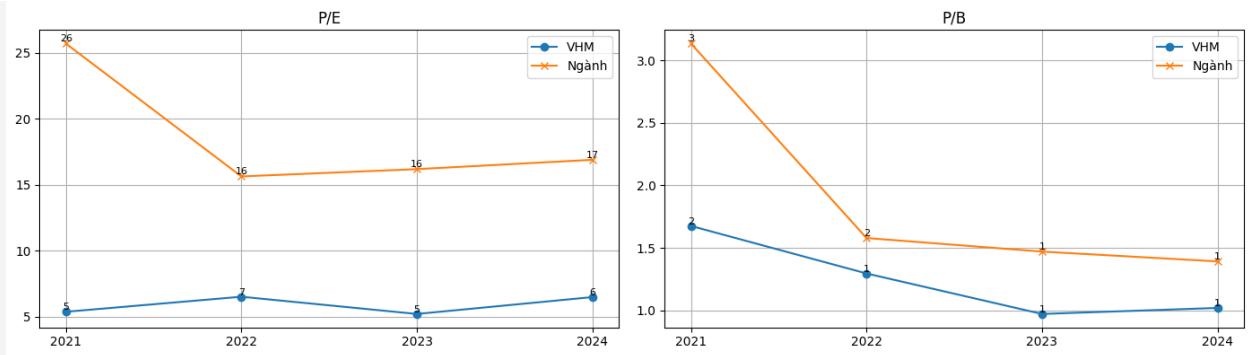
Năm	Vốn hóa VHM (tỷ)	Vốn hóa ngành (tỷ)	Tỷ lệ (%)
2021	209,009.64	1,578,705.59	13.2
2022	188,108.68	881,291.17	21.3
2023	174,174.70	927,825.96	18.8
2024	206,602.82	964,321.20	21.4

#### 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):**



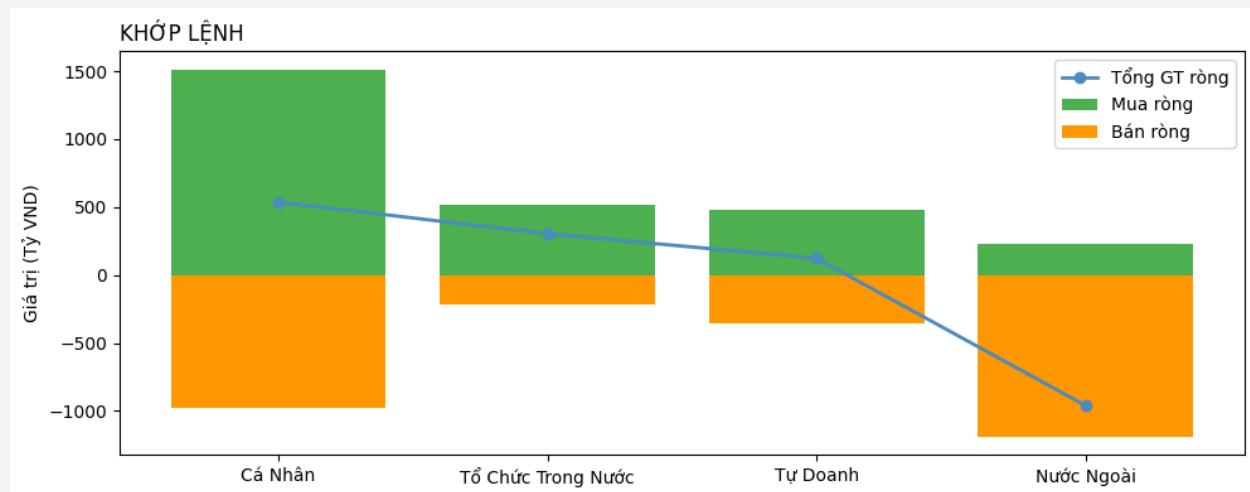
## 4. PHÂN TÍCH GIAO DỊCH NHÀ ĐẦU TƯ THEO NGÀNH

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

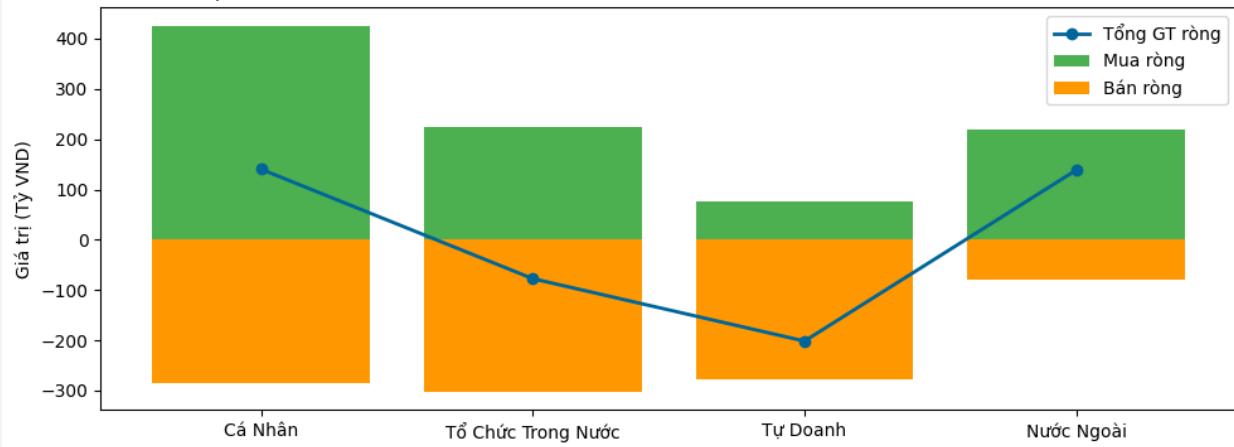
Nhóm nhà đầu tư	Mua ròng (Tỷ VNĐ)	Bán ròng (Tỷ VNĐ)	Tổng GT ròng (Tỷ VNĐ)
Cá Nhân	1,511.12	-974.97	536.16
Tổ Chức Trong Nước	516.52	-213.28	303.23
Tự Doanh	475.09	-352.30	122.79
Nước Ngoài	227.46	-1,189.64	-962.18



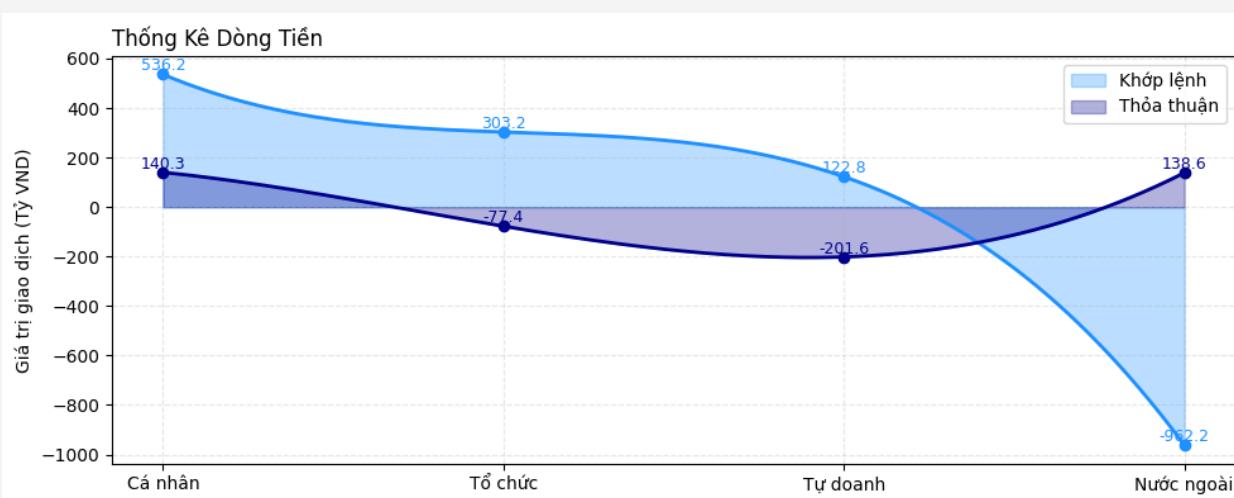
### THỎA THUẬN

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

### THỎA THUẬN

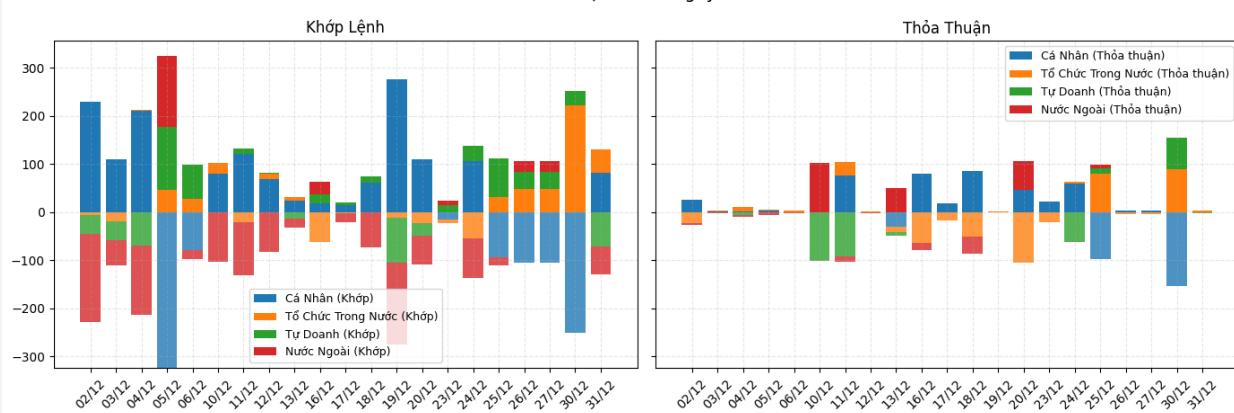


### THỐNG KÊ DÒNG TIỀN



### GIAO DỊCH THEO NGÀY

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

### \*\*KẾT LUẬN\*\*

Phân tích tài chính toàn diện VinHomes (VHM) giai đoạn 2020-2024 cho thấy một bức tranh tài chính phức tạp với nhiều biến động. Về cơ bản, VHM đã ghi nhận sự tăng trưởng về tổng tài sản và vốn chủ sở hữu, khẳng định vị thế là một doanh nghiệp lớn trong ngành bất động sản. Tuy nhiên, sự biến động trong đòn bẩy tài chính, đặc biệt là sự gia tăng tỷ lệ Nợ/VCSH và Vay/VCSH vào năm 2024, đặt ra yêu cầu quản lý nợ một cách thận trọng để đảm bảo tính bền vững tài chính. Sự gia tăng đáng kể của các khoản phải thu ngắn hạn cũng cần được theo dõi sát sao về khả năng thu hồi, đảm bảo dòng tiền cho hoạt động kinh doanh.

Về kết quả kinh doanh, doanh thu của VHM có sự biến động mạnh, cho thấy sự nhạy cảm với điều kiện thị trường và chu kỳ kinh tế. Mặc dù doanh thu năm 2023 tăng đột biến, lợi nhuận không tăng tương ứng, cho thấy áp lực chi phí hoạt động có thể ảnh hưởng đến biên lợi nhuận. Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh (CFO) không ổn định và suy giảm trong năm 2024, đòi hỏi VHM cần cải thiện khả năng tạo tiền từ hoạt động cốt lõi.

Phân tích hiệu quả sử dụng vốn cho thấy ROE và ROA giảm trong giai đoạn 2022-2023, nhưng phục hồi mạnh mẽ vào năm 2024. Điều này cho thấy VHM có tiềm năng tạo giá trị, nhưng cũng tiềm ẩn rủi ro từ đòn bẩy tài chính. Phân tích Dupont cho thấy ROE của VHM chịu ảnh hưởng lớn từ biên lợi nhuận rộng, nhưng cần cải thiện hiệu quả sử dụng tài sản. Biên lợi nhuận gộp và EBIT giảm dần từ năm 2021 đến 2024, trong khi biên lợi nhuận rộng lại ổn định và tăng nhẹ, cho thấy có thể có sự hỗ trợ từ các yếu tố ngoài hoạt động kinh doanh chính.

Tuy nhiên, các chỉ số hoạt động lại cho thấy sự cải thiện đáng kể. Số ngày thu tiền và số ngày tồn kho giảm, chu kỳ tiền giảm, cho thấy VHM đang quản lý dòng tiền hiệu quả hơn.

**\*\*Điểm mạnh:\*\*** Vị thế dẫn đầu ngành, khả năng tạo giá trị tốt, cải thiện hiệu quả dòng tiền.

**\*\*Rủi ro:\*\*** Biến động trong đòn bẩy tài chính, sự gia tăng các khoản phải thu, CFO không ổn định, áp lực chi phí hoạt động.

Do thiếu dữ liệu về phân tích kỹ thuật cơ bản, phân tích ngành và vị thế doanh nghiệp một cách chi tiết, việc đưa ra khuyến nghị cụ thể trở nên khó khăn. Tuy nhiên, dựa trên những phân tích đã thực hiện, nhà đầu tư nên **THEO DÕI** sát sao diễn biến tài chính và kinh doanh của VHM. Cần đặc biệt chú ý đến khả năng quản lý nợ, khả năng thu hồi các khoản phải thu, và khả năng cải thiện dòng tiền từ hoạt động kinh doanh cốt lõi. Nếu VHM chứng minh được khả năng duy trì và cải thiện các chỉ số hiệu quả hoạt động, đồng thời kiểm soát tốt rủi ro tài chính, thì đây có thể là một cơ hội đầu tư tiềm năng. Ngược lại, nếu các rủi ro tài chính gia tăng và hiệu quả kinh doanh suy giảm, nhà đầu tư nên cân nhắc lại quyết định đầu tư.

### 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