

# Vingroup (VIC)

## Hoạt động kinh doanh BĐS ghi nhận kết quả tích cực

Vingroup đã công bố KQKD Quý 2/2023 với doanh thu đạt 47,143 tỷ VND (+252%YoY), LNST của cổ đông công ty mẹ đạt 1,866 tỷ VND (-45%YoY).

### Bàn giao dự án Vinhomes Ocean Park 2 hỗ trợ tăng trưởng lợi nhuận của Vinhomes, hoạt động cho thuê tiếp tục hồi phục tốt

- Doanh thu quý 2/2023 của riêng Vinhomes đạt 32,833 tỷ VND (+635%YoY), LNST của cổ đông công ty mẹ đạt 9,652 tỷ VND (+1,349%YoY) nhờ bàn giao số lượng lớn căn thấp tầng tại dự án Ocean Park 2. Lũy kế 6 tháng đầu năm, doanh thu của Vinhomes đạt 62,132 tỷ VND (+364%YoY) và LNST đạt 21,570 tỷ VND (+314%YoY). Kết quả này đạt 72% kế hoạch lợi nhuận cả năm 2023.
- Doanh số bán hàng của Vinhomes trong quý 2/2023 đạt 24.9 nghìn tỷ VND (+58%QoQ), lũy kế 6 tháng đầu năm, doanh số bán hàng đạt 40.6 nghìn tỷ VND (-56%YoY), trong đó dự án Ocean Park 3 chiếm 74%. Doanh số bán và chưa ghi nhận doanh thu đến cuối quý 2/2023 đạt 89.1 nghìn tỷ VND (-31%YoY), trong đó dự án Ocean Park 3 và Ocean Park 2 đóng góp lần lượt 52% và 17%. Trong tháng 6/2023, Vinhomes đã mở bán 400/565 căn hộ tại dự án Sky Park quy mô 1.1ha tại Bắc Giang. Tỷ lệ hấp thụ tại dự án đạt 74% kể từ ngày mở bán. Trong tháng 7/2023, Vinhomes hợp tác cùng Mitsubishi Corporation mở bán phân khu Glory Heights tại dự án Grand Park, tỷ lệ hấp thụ tại dự án này đạt 90% với 2,000 căn hộ đã được bán.
- Trong Quý 3/2023, Vinhomes dự kiến sẽ mở bán dự án Golden Avenue (116ha – Quảng Ninh). Trong đợt mở bán đầu tiên, Vinhomes dự kiến mở bán 700/2,200 căn thấp tầng tại phân khu New York với mức giá bán khoảng 1,200USD/m<sup>2</sup> sàn xây dựng.
- Đối với Vincom Retail: Doanh thu quý 2/2023 đạt 2,173 tỷ VND (+17% YoY) và LNST của cổ đông công ty mẹ đạt 1,001 tỷ VND (+29%YoY). KQKD hồi phục so với cùng kỳ do (1) Mở mới 3 TTTM Smart City (cuối T4/2022), Mỹ Tho và Bạc Liêu (giữa tháng 6/2022) và (2) Bàn giao 23 căn shophouse tại dự án Điện Biên (so với chỉ 2 căn trong Quý 2/2022 tại dự án Ông Bí và Thái Hòa). Tỷ lệ lấp đầy trong Quý 2/2023 đạt 85.5%, tăng 3 điểm phần trăm so với cùng kỳ. Trong nửa cuối năm 2023, VRE dự kiến chỉ mở mới TTTM Vincom Plaza Hà Giang, trong khi đó đẩy lùi thời gian mở mới TTTM Vincom Mega Mall Grand Park sang tháng 4/2024.

### Mảng sản xuất: Đẩy mạnh bàn giao ô tô điện

- Doanh thu mảng sản xuất trong quý 2/2023 đạt 8,018 tỷ VND (+169%YoY). Mảng sản xuất ghi nhận khoản lỗ gộp hơn 3,400 tỷ VND.
- Trong quý 2, VinFast đã bàn giao 9,500 xe ô tô điện (+428%QoQ) và 11,200 xe máy điện (+14QoQ). Lũy kế 6 tháng đầu năm, VinFast đã bàn giao 11,300 xe ô tô điện (+5x YoY) và 20,000 xe máy điện. Tính tới cuối tháng 6, số lượng đơn đặt hàng cho xe ô tô điện đạt 26 nghìn xe, giảm so với thời điểm 17/4 là 41-47 nghìn xe, do công ty đã bắt đầu bàn giao xe cho khách hàng và tiến hành hoàn cọc cho khách hàng không nhận xe.

- Ủy ban chứng khoán Mỹ (SEC) đã tuyên bố hiệu lực hồ sơ đăng ký theo mẫu F-4 của VinFast liên quan đến giao dịch hợp nhất kinh doanh với Black Spade. Black Spade dự kiến sẽ tổ chức Đại hội cổ đông Đặc biệt (“EGM”) để thông qua giao dịch hợp nhất với VinFast vào ngày 10/08/2023.
- Vào ngày 28/7/2023, VinFast đã khởi công nhà máy sản xuất xe điện tại Bắc Carolina (Mỹ), có công suất 150.000 xe mỗi năm.

**Các hoạt động kinh doanh khác**

Mảng du lịch khách sạn, vui chơi giải trí tiếp tục hồi phục với doanh thu đạt 2,296 tỷ VND (+13%YoY). Số lượng đêm phòng bán trong quý 2/2023 đạt 362 nghìn (+26%YoY), số lượt khách đến VinWonders đạt 1,409 nghìn (-27%YoY).

## KHỐI PHÂN TÍCH CÔNG TY CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM

Nguyễn Xuân Bình – Giám đốc phân tích  
binhnx@kbsec.com.vn

### Phân tích doanh nghiệp

#### Ngân hàng, Bảo hiểm & Chứng khoán

Nguyễn Anh Tùng – Trưởng nhóm  
tungna@kbsec.com.vn

Phạm Phương Linh – Chuyên viên phân tích  
linhpp@kbsec.com.vn

#### Bất động sản, Xây dựng & Vật liệu xây dựng

Phạm Hoàng Bảo Nga – Chuyên viên phân tích cao cấp  
ngaphb@kbsec.com.vn

Nguyễn Dương Nguyên – Chuyên viên phân tích  
nguyenn1@kbsec.com.vn

#### Bán lẻ & Hàng tiêu dùng

Nguyễn Trường Giang – Chuyên viên phân tích  
giangnt1@kbsec.com.vn

#### Bất động sản khu công nghiệp & Logistics

Nguyễn Thị Ngọc Anh – Chuyên viên phân tích  
anhntn@kbsec.com.vn

#### Công nghệ thông tin & Tiện ích

Nguyễn Đình Thuận – Chuyên viên phân tích  
thuann1@kbsec.com.vn

#### Dầu khí & Hóa Chất

Phạm Minh Hiếu – Chuyên viên phân tích  
hieupm@kbsec.com.vn

Khoảng phân tích  
research@kbsec.com.vn

### Phân tích vĩ mô & Chiến lược đầu tư

Trần Đức Anh – Giám đốc vĩ mô & Chiến lược đầu tư  
anhdt@kbsec.com.vn

#### Vĩ mô & Ngân hàng

Hồ Đức Thành – Chuyên viên phân tích  
thanhhd@kbsec.com.vn

Vũ Thu Uyên – Chuyên viên phân tích  
uyenvt@kbsec.com.vn

#### Chiến lược đầu tư

Thái Hữu Công – Chuyên viên phân tích  
congh@kbsec.com.vn

Nghiêm Sỹ Tiến – Chuyên viên phân tích  
tiens@kbsec.com.vn

### Bộ phận Hỗ trợ

Nguyễn Cẩm Thơ – Chuyên viên hỗ trợ  
thonc@kbsec.com.vn

Nguyễn Thị Hương – Chuyên viên hỗ trợ  
huongnt3@kbsec.com.vn

## CTCP CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM (KBSV)

---

### Trụ sở chính:

Địa chỉ: Tầng 16&17, Tháp 2 và 7, Tòa nhà Capital Place, Số 29 Liễu Giai, Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội  
Điện thoại: (+84) 24 7303 5333 - Fax: (+84) 24 3776 5928

### Chi nhánh Hà Nội:

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà VP, số 5 Điện Biên Phủ, Quận Ba Đình, Hà Nội  
Điện thoại: (+84) 24 7305 3335 - Fax: (+84) 24 3822 3131

### Chi nhánh Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: Tầng 2, TNR Tower Nguyễn Công Trứ, 180-192 Nguyễn Trứ, Q1, TP Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (+84) 28 7303 5333 - Fax: (+84) 28 3914 1969

### Chi nhánh Sài Gòn:

Địa chỉ: Tầng 1, Saigon Trade Center, 37 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Q1, Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (+84) 28 7306 3338 - Fax: (+84) 28 3910 1611

## LIÊN HỆ

Trung Tâm Khách hàng Tổ chức: (+84) 28 7303 5333 – Ext: 2656  
Trung Tâm Khách hàng Cá nhân: (+84) 24 7303 5333 – Ext: 2276  
Email: [ccc@kbsec.com.vn](mailto:ccc@kbsec.com.vn)  
Website: [www.kbsec.com.vn](http://www.kbsec.com.vn)

## Hệ thống khuyến nghị

---

### Hệ thống khuyến nghị đầu tư cổ phiếu

(dựa trên kỳ vọng tăng giá tuyệt đối trong 6 tháng tới)

| Mua:              | Nắm giữ:                  | Bán:               |
|-------------------|---------------------------|--------------------|
| +15% hoặc cao hơn | trong khoảng +15% và -15% | -15% hoặc thấp hơn |

### Hệ thống khuyến nghị đầu tư ngành

(dựa trên kỳ vọng tăng giá tuyệt đối trong 6 tháng tới)

| Khả quan:                | Trung lập:         | Kém khả quan:      |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Vượt trội hơn thị trường | Phù hợp thị trường | Kém hơn thị trường |

Ý kiến trong báo cáo này phản ánh đánh giá chuyên môn của (các) chuyên viên phân tích kể từ ngày phát hành và dựa trên thông tin và dữ liệu thu được từ các nguồn mà KBSV cho là đáng tin cậy. KBSV không tuyên bố rằng thông tin và dữ liệu là chính xác hoặc đầy đủ và các quan điểm được trình bày trong báo cáo này có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Khách hàng nên độc lập xem xét các trường hợp và mục tiêu cụ thể của riêng mình và tự chịu trách nhiệm về các quyết định đầu tư của mình và chúng tôi sẽ không có trách nhiệm đối với các khoản đầu tư hoặc kết quả của chúng. Những tài liệu này là bản quyền của KBSV và không được sao chép, phân phối lại hoặc sửa đổi mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của KBSV. Nhận xét và quan điểm trong báo cáo này có tính chất chung và chỉ nhằm mục đích tham khảo và không được phép sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.