

## CTCP VINCOM RETAIL (HOSE: VRE)

### Giai đoạn khó khăn nhất đã qua, đón chờ sự phục hồi và tăng trưởng

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| <b>Khuyến nghị:</b>  | <b>TĂNG TỶ TRỌNG</b> |
| <b>Giá mục tiêu:</b> | <b>46.000 đồng</b>   |
| <b>Upside:</b>       | <b>35%</b>           |
| Giá hiện tại         | 34.100 đ/cp          |
| Khoảng giá 52w       | 26.050 – 36.000      |
| P/E                  | 58.1x                |
| P/B                  | 2.5 x                |
| EPS                  | 578 đ/cp             |
| BVPS                 | 13.473 đ/cp          |

| <b>Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)</b> | <b>Q4/2021</b> | <b>%yoy</b> | <b>CN/2021</b> | <b>% yoy</b> |
|-------------------------------------|----------------|-------------|----------------|--------------|
| Doanh thu thuần                     | 1.367          | -58%        | 5.891          | -30%         |
| Lợi nhuận gộp                       | 463            | -70%        | 2.392          | -37%         |
| Lợi nhuận trước thuế                | 180            | -85%        | 1.692          | -43%         |
| Lợi nhuận sau thuế                  | 122            | -87%        | 1.315          | -45%         |

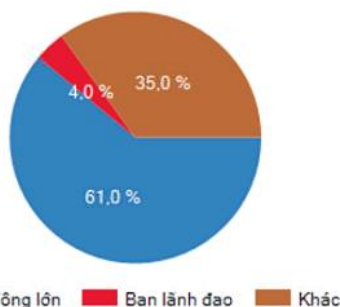
### KQKD phục hồi sau giãn cách xã hội

**CTCP Vincom Retail (HSX: VRE)** hiện là doanh nghiệp duy nhất trên sàn chứng khoán Việt Nam hoạt động trong lĩnh vực Cho thuê sàn thương mại bán lẻ, sở hữu thị phần khoảng 68%, dẫn đầu ngành. Agriseco Research đã khuyến nghị **MUA** cổ phiếu VRE tại [Báo cáo chiến lược đầu tư 2022](#) với giá mục tiêu 46.000đ/cp. Gần đây, VRE đã công bố kết quả kinh doanh Quý IV và năm 2021 với nhiều điểm đáng chú ý, chúng tôi xin gửi tới Quý khách hàng những thông tin cập nhật như sau:

### Thông tin cơ bản

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Ngành nghề           | BDS thương mại |
| Vốn hóa              | 76.350 tỷ đ    |
| Vốn điều lệ          | 23.288 tỷ đ    |
| KLGD TB 10 phiên     | 7.632.200 cp   |
| Tỷ suất cổ tức       | 0%             |
| Tổng tài sản Q4/2021 | 37.873 tỷ đ    |
| Vốn CSH Q4/2021      | 30.650 tỷ đ    |

### Cơ cấu cổ đông



### Diễn biến giá



### Giao dịch khối ngoại



- Kết quả kinh doanh hồi phục sau giãn cách.** Quý IV/2021, VRE đã được phép mở cửa trở lại các trung tâm thương mại (TTTT) trên toàn quốc, nhờ vậy doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đã bật tăng 74% và hơn 400% so với Quý III, cho thấy sự hồi phục mạnh mẽ. Năm vừa qua, VRE đã chi ra 2.115 tỷ đồng các gói hỗ trợ dưới dạng miễn, giảm tiền thuê; vì thế lợi nhuận cả năm chỉ đạt 1.315 tỷ đồng, hoàn thành 53% kế hoạch năm 2021. Doanh nghiệp cho biết, nếu không tính đến khoản hỗ trợ trên, lợi nhuận sau thuế của VRE sẽ cao hơn kế hoạch đề ra nhờ các biện pháp cắt giảm chi phí linh hoạt.
- Kế hoạch tăng trưởng diện tích cho thuê trong dài hạn.** Sau giãn cách, dự kiến khoảng tháng 4/2022, VRE sẽ khai trương 3 TTTM: Vincom Mega Mall Smart City (Hà Nội), Plaza Mỹ Tho và Bạc Liêu với tổng diện tích cho thuê (GFA) khoảng 9,5ha; nâng tổng GFA lên 175ha. Năm 2022, VRE đặt kế hoạch hồi phục trở lại tương đương năm 2020. Cụ thể, Doanh thu, Lợi nhuận và EBITDA dự kiến tăng trưởng lần lượt khoảng 30%, 80% và 35% so với năm 2021. Về giá thuê và tỷ lệ lấp đầy của ngành cho thuê bán lẻ, CBRE dự báo sẽ sự tăng nhẹ kể từ Q2/2022 trở đi, khi tình trạng "bình thường mới" được khôi phục hoàn toàn. Hiện nay, VRE cho biết lượng khách ghé thăm các TTTM Vincom đã tăng gấp 4 lần kể từ cuối Quý III/2021, là dấu hiệu cho thấy sự trở lại mạnh mẽ của ngành sau đại dịch.

### KHUYẾN NGHỊ

Agriseco Research cho rằng những ảnh hưởng từ đợt giãn cách xã hội đã được phản ánh vào giá cổ phiếu trong thời gian qua. VRE hưởng lợi trong ngắn hạn nhờ xu hướng tiêu dùng hồi phục sau giãn cách xã hội. Và trong dài hạn VRE sẽ quay trở lại khẳng định vị thế đầu ngành, với lợi thế tuyệt đối về thị phần, quỹ đất, chiến lược phát triển TTTM Mega Mall quy mô lớn và khả năng huy động vốn nhờ hệ sinh thái VinGroup. Đồng thời, ngành bất động sản cho thuê bán lẻ của Việt Nam đang ở giai đoạn đầu của chu kỳ tăng trưởng khi tỷ lệ thâm nhập còn thấp so với các nước khác trong khu vực, dư địa lớn trong dài hạn.

Agriseco Research khuyến nghị Nhà đầu tư có thể **TĂNG TỶ TRỌNG** cổ phiếu VRE, với giá mục tiêu trong năm 2022 khoảng **46.000đ/cp**, tương ứng mức dự phóng EV/EBITDA ~28x; phản ánh tiềm năng tăng trưởng của ngành và doanh nghiệp dẫn đầu.

### PHÂN TÍCH KỸ THUẬT



Sau khi xuất hiện cây nến giảm trên 4% vào phiên 14/2 vừa qua, VRE đã hồi phục và hiện đang giao dịch quanh vùng giá 33.500-34.000đ/cp. Đây là vùng xuất hiện gap up trong 2 phiên 5/1-6/1. Với việc các chỉ báo động lượng ngắn hạn như Stochastic, RSI đang cho tín hiệu tích cực trở lại, nhà đầu tư có thể mua vào với tỷ trọng nhỏ để lấy vị thế hoặc tăng tỷ trọng với các vị thế có sẵn ở quanh vùng giá hiện tại với ngưỡng hỗ trợ quanh mốc 30.000-32.000đ/cp. Về mức giá mục tiêu, trong trường hợp giá vượt được vùng đỉnh gần nhất quanh mốc 38.000đ/cp, nhà đầu tư có thể xem xét chốt lời khi giá chạm ngưỡng 46.500đ/cp (Fibonacci 100%). Cắt lỗ khi giá xuống dưới mốc 30.000đ/cp.

#### Biến động cổ phiếu so với VNIndex

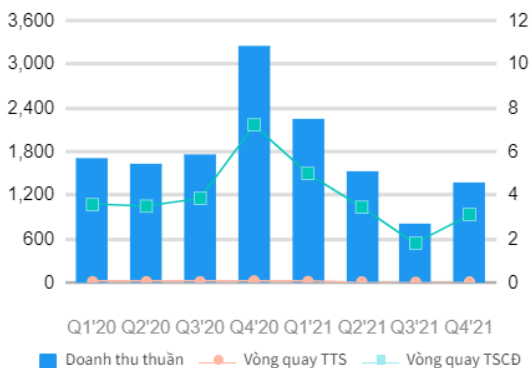


#### Lịch sử định giá

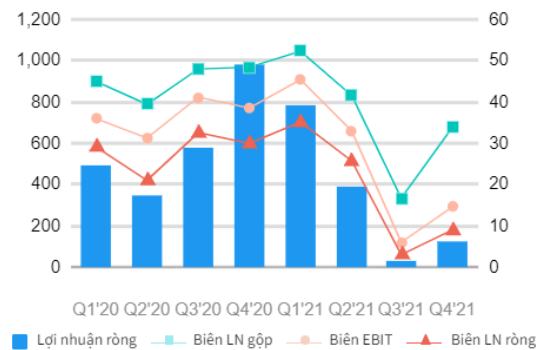


### SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

#### Doanh thu theo từng quý



#### Lợi nhuận theo từng quý





## MẠNG LƯỚI DỊCH VỤ

## Miền Bắc

Trụ sở chính: 0246.2762.666

CN Miền Bắc: 0243.8687.217

Trụ sở chính ○ Tầng 5 tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, Hà Nội.

Chi nhánh miền Bắc ○ Tầng 3, Tower 1, Times City, 458 Minh Khai, P. Vĩnh Tuy, Q. Hai Bà Trưng, HN

40 cơ sở phát triển dịch vụ  
đặt tại chi nhánh  
Ngân Hàng Agribank

17 điểm tại Hà Nội

Agribank Hoàn Kiếm  
Agribank Hoàng Mai  
Agribank Tràng An  
Agribank Tam TrinhAgribank Hà Tây  
Agribank Nam Hà Nội  
Agribank Tây Hà Nội  
Agribank Tây ĐôAgribank Thanh Trì  
Agribank CN Sở Giao dịch  
Agribank Tràng An – PGD 11  
Agribank PGD số 3 – CN Sở giao dịchAgribank Hà Nội  
Agribank Láng Hạ  
Agribank Hà Thành  
Agribank Từ Liêm  
Agribank Đông Hà Nội

23 điểm tại chi nhánh Agribank các tỉnh

Hà Giang  
Lạng Sơn  
Tuyên Quang  
Bắc Giang  
Quảng NinhTây Quảng Ninh  
Lào Cai  
Hòa Bình  
Sơn La  
Bắc NinhHà Nam  
Thái Nguyên  
Hải Dương  
Hải Dương II  
Bắc Giang IIHải Phòng  
Bắc Hải Phòng  
Nam Định  
Thái Bình  
Thanh HóaThanh Hóa  
Nghệ An  
Nam Nghệ  
An  
Hà Tĩnh

## Miền Trung

(0236).367.1666

Chi nhánh miền Trung ○ Tòa nhà Agribank, số 228 đường 2/9, P. Hòa Cường Bắc, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng.

13 Cơ sở phát triển Dịch vụ  
đặt tại chi nhánh  
Ngân hàng AgribankQuảng Bình  
Quảng Trị  
Huế  
Đà NẵngQuảng Nam  
Quảng Ngãi  
Kon Tum  
Bình ĐịnhGia Lai  
Phú Yên  
Đắk Lắk  
Khánh Hòa

Đắk Nông

## Miền Nam

0283.8216.362

Chi nhánh miền Nam ○ 179A Nguyễn Công Trứ (2A Phó Đức Chính), Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

PGD Nguyễn Văn Trỗi ○ Số 207 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

23 cơ sở phát triển dịch vụ  
đặt tại chi nhánh  
Ngân Hàng AgribankLâm Đồng  
Bình Dương  
Đồng Nai  
Tây Ninh  
Ninh ThuậnTrà Vinh  
Sóc Trăng  
Bạc Liêu  
Cần Thơ  
Long An  
Cà MauVĩnh Long  
Kiên Giang  
Chi nhánh Trường Sơn  
Chi nhánh Quận 5  
Đồng Tháp  
Bà Rịa-Vũng TàuAn Giang  
Bình Phước  
Bến Tre

## KHUYẾN CÁO



Bản tin này (gồm các thông tin, ý kiến, nhận định và khuyến nghị nêu trong bản tin) được thực hiện/gửi với mong muốn cung cấp cho nhà đầu tư thêm các thông tin liên quan đến thị trường chứng khoán. Thông tin nêu trong bản tin được thu thập từ các nguồn đáng tin cậy, tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo các thông tin nêu trong bản tin này là hoàn toàn chính xác và đầy đủ. Bản tin này được thực hiện/gửi bởi chuyên viên và không đại diện/nhân danh Agriseco. Agriseco không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức.