[BÁO CÁO NHANH]

CTCP Vinhomes

26/01/2021

Shinhan Securities

Trước khi bạn đầu tư, hãy hỏi chúng tôi!

QUAN ĐIỂM	MUA
Giá hiện tại (đồng)	98,000

Chuyên viên phân tích:	Nguyễn Viết Anh Vũ
Email:	vu.nva@shinhan.com
Điện thoại:	☎ (84-28) 6287-8037

THÔNG TIN CƠ BẢN

Ngành nghề:	Bất động sản
Mã CP:	VHM
Sàn:	HOSE

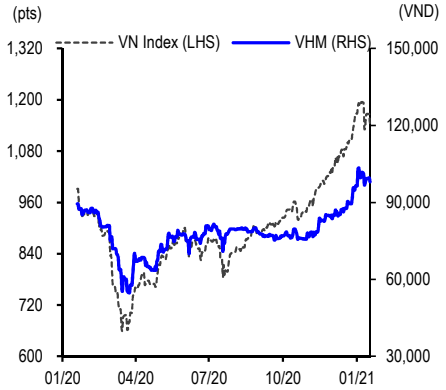
DỮ LIỆU CỔ PHIẾU

VN INDEX	1,136.1
Vốn hóa (tỷ VND)	322,372.4
Số lượng CP lưu hành (triệu CP)	3,289.5
Số lượng CP GD tự do (triệu CP)	770.4
Cao nhất 52 tuần (đồng)	104,900
Thấp nhất 52 tuần (đồng)	52,000
KLGD TB 3 tháng (tr CP)	2.56
GTGD TB 3 tháng (tỷ đồng)	236.6

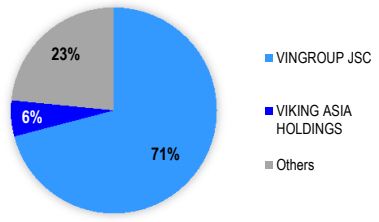
BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU

(%)	3 Tháng	6 Tháng	12 Tháng
Tuyệt đối	24.8	28.9	9.6
Tương đối	5.3	(8.1)	(5.0)

DIỄN BIẾN GIÁ CỔ PHIẾU



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

1. Vị thế Doanh nghiệp

- **HĐKD chính:** 1) Phát triển và Kinh doanh Bất động sản, 2) Quản lý tài sản, và 3) Cho thuê BĐS; với **3 sản phẩm chính:** (i) Nhà ở, (ii) Văn phòng, và (iii) Khu công nghiệp
- VHM là nhà phát triển BĐS số 1 Việt Nam (chiếm 22% thị phần); #1 về thương hiệu chuyên nghiệp và uy tín trong lĩnh vực Quản lý tài sản
- **Đối thủ cạnh tranh:** Novaland, Khang Điền, Nam Long, Đất Xanh, Hưng Thịnh, Hà Đô, Kepple Land, Ecopark, Phú Mỹ Hưng,...

2. Quan điểm Đầu tư

- VHM hưởng lợi rất nhiều từ hệ sinh thái của Vingroup, giúp Công ty trở thành một nhà kiến tạo cộng đồng hơn là một đơn vị phát triển nhà ở đơn thuần. Khách hàng của VHM sẽ được nhận nhiều ưu đãi khác biệt như voucher mua xe Vinfast, điện thoại VinSmart miễn phí, và giảm học phí tại các trường học Vinschools, bên cạnh việc tận hưởng đa dạng các dịch vụ như mua sắm, y tế và vui chơi giải trí. Những điều này mang đến lợi thế cạnh tranh lớn cho VHM.
- Thị trường nhà ở đang được hỗ trợ và dự kiến sẽ bật tăng trở lại trong 1-2 năm tới, nhờ: 1) nền kinh tế Việt Nam có thể phục hồi ở mức +7%/năm hậu Covid-19, 2) động lực từ các dự án cơ sở hạ tầng mới đang được gấp rút triển khai, 3) khung pháp lý được cải thiện nhờ những sửa đổi mới đây về Luật xây dựng, Luật đầu tư và Nghị định 148/2020/NĐ-CP, 4) xu hướng tăng giá BĐS tiếp tục diễn ra do thiếu hụt nguồn cung trong khi nhu cầu vẫn cao, 5) lãi vay thế chấp sẽ còn thấp ít nhất là trong năm 2021, và 6) kỳ vọng tích cực về chu kỳ mới của thị trường BĐS sau khi Đại hội Đảng XIII kết thúc vào đầu tháng 2 này.
- VHM hiện có 168 triệu m2 quỹ đất, cao hơn 24 lần so với công ty đứng thứ 2 và đảm bảo cho khoảng 30 năm phát triển. Hơn nữa, nhờ tọa lạc gần các cơ sở hạ tầng đang được nâng cấp như cao tốc Vân Đồn - Móng Cái và HCM - Mộc Bài, sân bay quốc tế Long Thành, thành phố Thủ Đức, và các tuyến metro ở 2 thành phố lớn, điều đó sẽ giúp nâng cao giá trị BĐS và tăng tính kết nối cho các dự án của VHM.
- Năm 2021, VHM sẽ tiếp tục mở bán và ghi nhận doanh thu và lợi nhuận khủng từ ba đại dự án là Vinhomes Grand Park (HCM), Ocean Park và Smart City (HN), thực tế đã đạt tỷ lệ hấp thụ cao trong 2020. Công ty cũng sẽ mở bán dự án Vinhomes Wonder Park (Đan Phượng, HN), đồng thời chuẩn bị ra mắt các dự án lớn trong tương lai như Vinhomes Dream City (Hưng Yên), Vinhomes Vũ Yên (Hải Phòng), Green Hạ Long (Quảng Ninh) và Bãi Dài Cần Giờ (HCM).
- VHM sẽ tăng tỉ trọng của doanh thu định kỳ nhờ đầu tư mảng KCN và cho thuê văn phòng (~10% năm 2022). Cụ thể, VHM sẽ phát triển 2,900 hecta cho các phức hợp KCN để bán và cho thuê ở Hải Phòng, Quảng Ninh, Hải Dương và Thái Bình, bắt đầu có doanh thu từ 2021 nhờ các doanh nghiệp FDI đầu tư vào lĩnh vực phụ trợ sản xuất ô tô, trước mắt là hỗ trợ cho Vinfast.

3. Rủi ro

- Nhu cầu nhà ở có thể giảm nếu giá BĐS tăng quá cao.
- Do tập trung chủ yếu vào phân khúc cao cấp và hạng sang, VHM có thể bị ảnh hưởng nếu nền kinh tế không hồi phục như kỳ vọng.
- Thủ tục pháp lý về đất đai vẫn còn chậm và phức tạp gây cản trở hoạt động của các công ty BĐS như VHM.

CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

	2016	2017	2018	2019	3Q20 TTM
Doanh thu (tỷ đồng)	**11,217**	**15,297**	**38,664**	**51,627**	**63,363**
LN từ HĐSXKD (tỷ đồng)	2,272	3,128	7,617	23,219	22,921
LN trước thuế (tỷ đồng)	2,795	2,109	19,719	29,746	30,932
LN sau thuế (tỷ đồng)	**1,649**	**1,410**	**14,284**	**21,747**	**22,761**
EPS (đồng)	2,198	1,879	4,503	6,502	6,895
Giá trị sổ sách (đồng)	8,809	27,617	12,907	17,053	22,770
PER(x)	-	-	16.3	13.0	14.2
EV/EBITDA(x)	-	-	35.3	12.7	11.5
PBR(x)	-	-	5.7	5.0	4.3
ROE(%)	58.8	31.0	57.0	43.8	35.4

(*) Dữ liệu tổng hợp của Bloomberg

CTCP Vinhomes

26/01/2021

Shinhan Securities

Trước khi bạn đầu tư,
hãy hỏi chúng tôi!



Miễn Trừ Trách Nhiệm

- Nội dung của báo cáo này được thực hiện với mục đích cung cấp thông tin và phản ánh quan điểm của người thực hiện mà không chịu bất cứ tác động từ người khác
- Báo cáo này dựa trên dữ liệu quá khứ và giá cổ phiếu trong tương lai có thể khác so với quá khứ.
- CT Chứng khoán Chứng khoán Shinhan Việt Nam, hoặc các bên liên quan, và các nhân sự cấp cao, giám đốc và nhân viên tuyên bố miễn trừ trách nhiệm với các khoản lỗ hoặc tổn thất liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc một phần báo cáo này.
- Thông tin và nhận định có thể thay đổi bất cứ lúc nào mà không cần báo trước và có thể khác hoặc ngược với quan điểm được thể hiện trong các mảng kinh doanh khác của CT Chứng khoán Chứng khoán Shinhan Việt Nam.
- Quyết định đầu tư cuối cùng phải dựa trên các đánh giá cá nhân của khách hàng, và báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing không thể được sử dụng như là chứng cứ cho các tranh chấp pháp lý liên quan đến các quyết định đầu tư.

Bản quyền ⓒ 2020 thuộc Công ty Chứng khoán Shinhan Việt Nam. Báo cáo này không được sao chụp, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Chứng khoán Shinhan Việt Nam.