

04/02/2020

Chuyên viên phân tích Bất động sản
Phạm Hoàng Bảo Nga
(+84) 24-7303-5333 emailaddress@kbsec.com.vn

Kết quả kinh doanh 2019 – CTCP Vinhomes (HSX - VHM) Tăng trưởng vượt kế hoạch

Lũy kế năm 2019, LNST của cổ đông công ty mẹ tăng 49% yoy.

- Doanh thu thuần cả năm 2019 đạt 51,826 tỷ VND, tăng 34% yoy, mức tăng này là nhờ kết quả bán hàng tích cực với 28,100 căn hộ, biệt thự, nhà phố (+156% yoy) được bàn giao. Trong đó, hai đại dự án là Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City đóng góp phần lớn với doanh thu lần lượt là 25.2 nghìn tỷ VND và 10.7 nghìn tỷ VND.
- Các dự án hợp tác (BCC) với Vingroup đóng góp 5,175 tỷ VND (-46% yoy) vào doanh thu hoạt động tài chính của Vinhomes. Lãi ròng cả năm ghi nhận 21,305 tỷ VND (+49% yoy).
- Biên lợi nhuận gộp tăng từ mức 26% trong năm 2018 lên 53% trong năm 2019 nhờ hoạt động bán buôn có tỷ suất lợi nhuận cao khoảng 60% (Bảng 1).
- Trong năm 2019, Vinhomes đã ký hợp đồng đặt cọc không hoàn lại cho 60,100 căn với tổng giá trị hợp đồng lên tới 91.1 nghìn tỷ VND. Tính đến hết ngày 31/12/2019, tổng giá trị hợp đồng đã ký nhưng chưa ghi nhận doanh thu đạt 91.4 nghìn tỷ VND, tăng 31% yoy.

Hoạt động bán buôn duy trì kết quả tích cực.

- Trong năm 2019, ba đại dự án của Vinhomes cung cấp ra thị trường gần 58,300 căn hộ. Trong quý 4 năm 2019, Vinhomes đã hoàn tất giao dịch bán buôn cho 8,500 căn hộ tại dự án Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City. Ngoài ra, công ty đã ký hợp đồng bán buôn 11,000 căn hộ với tổng giá trị hợp đồng đạt khoảng 11 nghìn tỷ VND cho một chủ đầu tư trong khu vực Châu Á. Dự kiến giao dịch sẽ hoàn tất vào quý 1 năm 2020.
- Như vậy, trong năm đã có 38,800 căn hộ được bán buôn, chiếm 66% tổng số căn hộ bán được trong năm 2019. Doanh thu từ các hợp đồng bán buôn đã ký trong năm 2019 khoảng 44 nghìn tỷ VND dự kiến được ghi nhận trong năm 2020.
- Vinhomes đã mở bán dự án khu căn hộ cao cấp Vinhomes Symphony, nằm trong Khu đô thị Vinhomes Riverside tại Hà Nội. Tỷ lệ hấp thụ tại dự án đạt 83% trên tổng số căn mở bán với giá bán trung bình là \$2,000/m². Dự kiến đến quý 3/2020, dự án sẽ được bàn giao.

Vinhomes tiếp tục đẩy mạnh hoạt động bán buôn và sẽ mở bán 3 dự án mới.

- BĐS nhà ở: Trong năm 2020, công ty dự kiến mở bán 46,300 căn tương đương với giá trị giao dịch khoảng 125-130 nghìn tỷ VND, trong đó có 40,700 căn đến từ ba đại dự án đang được triển khai. 26,600 căn từ ba đại dự án và 3,700 căn từ các dự án khác dự kiến sẽ được bàn giao. Bên cạnh đó, Vinhomes dự kiến mở bán ba dự án lớn là Vinhomes Dream City, Vinhomes Wonder Park và Vinhomes Galaxy (Bảng 3).
- BĐS Khu công nghiệp (KCN): Vinhomes hiện đang nghiên cứu để mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực BĐS KCN để tận dụng những yếu tố thuận lợi của ngành và đa dạng hóa lĩnh vực hoạt động kinh doanh. Danh mục dự án BĐS KCN của Vinhomes bao gồm 6 dự án tại Hải Phòng, hiện đang được nghiên cứu để đảm bảo đem lại lợi nhuận cũng như thúc đẩy tăng trưởng của Vinhomes trong những năm tới.

Theo đánh giá của chúng tôi, kết quả bán hàng khả quan tại các dự án (đặc biệt là ba đại dự án) cùng với danh mục dự án sắp mở bán phản ánh thấy tiềm năng tăng trưởng của Vinhomes trong năm 2020. Đối với lĩnh vực mới là BĐS KCN, hiện Vinhomes vẫn đang trong quá trình nghiên cứu các dự án, cần theo dõi thêm các bước phát triển tiếp theo của Vinhomes trong lĩnh vực này để đánh giá chính xác khả năng tăng trưởng của doanh nghiệp.

Bảng 1. Kết quả kinh doanh VHM

(tỷ VND)	Quý 4/2018	Quý 4/2019	+/- %yoy	2018	2019	+/- %yoy
Doanh thu thuần	16,259	14,184	-13%	38,664	51,826	34%
Lợi nhuận gộp	3,278	10,018	206%	10,061	27,360	172%
Biên lợi nhuận gộp	20%	71%	5047 bps	26%	53%	2677 bps
Doanh thu hoạt động tài chính	3,529	1,388	-61%	14,565	9,046	-38%
Lợi nhuận trước thuế	4,862	8,645	78%	19,719	29,658	50%
LNST của cổ đông công ty mẹ	2,577	5,981	132%	14,284	21,305	49%
EPS (VND)	770	1,796	133%	4,503	6,369	41%

Nguồn: Vinhomes, KBSV

Bảng 2. Số lượng căn hộ bán từ 3 đại dự án

	Vinhomes Ocean Park	Vinhomes Smart City	Vinhomes Grand Park	Tổng
Số lượng căn bán được năm 2018	8,600	2,647		11,247
Số lượng căn bán được năm 2019	14,800	15,353	28,100	58,253
Số căn bán được lũy kế	23,400	18,000	28,100	69,500
Số căn bán buôn (ước tính)	10,500	12,000	18,100	40,600

Nguồn: Vinhomes, KBSV

Bảng 3. Các dự án mở bán

	Vinhomes Symphony	Vinhomes Dream City	Vinhomes Wonder Park	Vinhomes Galaxy
Tổng diện tích	4.3ha	458ha	133ha	11ha
Vị trí	Long Biên, Hà Nội	Hưng Yên	Đan Phượng, Hà Nội	Nguyễn Trãi, Hà Nội
Thời gian bắt đầu mở bán	Tháng 12-2019	2020	2020	2020
Sản phẩm mở bán	4/5 tòa chung cư	800 căn thấp tầng	1,100 căn thấp tầng	2,000 căn hộ cao tầng

Nguồn: Vinhomes, KBSV

KHOẢNG PHÂN TÍCH CÔNG TY CHỨNG KHOẢN KB VIỆT NAM

Giám đốc Khối Phân Tích – Nguyễn Xuân Bình

binhnx@kbsec.com.vn

Phân tích Ví mô & Chiến lược Thị trường

Giám đốc Kinh tế Ví mô & Chiến lược thị trường – Trần Đức Anh

anhdt@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Ví mô – Thái Thị Việt Trinh

trinhhtt@kbsec.com.vn

Chuyên viên Chiến lược Thị trường – Lê Anh Tùng

tungla@kbsec.com.vn

Phân tích Doanh nghiệp (Hà Nội)

Giám đốc Phân tích Doanh nghiệp (Hà Nội) – Dương Đức Hiếu

hieudd@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Công nghệ & Logistics – Nguyễn Anh Tùng

tungna@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Bất động sản – Phạm Hoàng Bảo Nga

ngaphb@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Năng lượng & Vật liệu xây dựng – Lê Thành Công

congl@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Ngân hàng Tài chính – Nguyễn Thị Thu Huyền

huyenntt@kbsec.com.vn

Phân tích Doanh nghiệp (Hồ Chí Minh)

Giám đốc Phân tích Doanh nghiệp (Hồ Chí Minh) – Harrison Kim

harrison.kim@kbf.com

Chuyên viên Phân tích Hàng tiêu dùng & Bán lẻ – Đào Phúc Phương Dung

dungdpp@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Thủy sản & Dược phẩm – Nguyễn Thanh Danh

danhnt@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Dầu Khí & Hóa chất – Nguyễn Vinh

vinhn@kbsec.com.vn

Bộ phận Marketing Research

Chuyên viên Marketing Hàn Quốc – Seon Yeong Shin

shin.sy@kbsec.com.vn

CTCP CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM (KBSV)

Trụ sở chính:

Địa chỉ: Tầng G, tầng 2 và 7, Tòa nhà Sky City số 88 Láng Hạ, Đống Đa, 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

Website: 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.