

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN VINGROUP (VIC - HSX)

Báo cáo lần đầu 04/06/2019

Khuyến nghị: **PHÙ HỢP THỊ TRƯỜNG**
 Giá mục tiêu (VND): 120.000
 Tiềm năng tăng giá: 5%
 Cổ tức:
 Lợi suất cổ tức:

Biến động giá cổ phiếu 6 tháng



Thông tin cổ phiếu 04/06/2019

Giá hiện tại (VND) 114.600
 Số lượng CP lưu hành 3.345.935.389
 Vốn điều lệ (tỷ VND) 34.299,35
 Vốn hóa TT(tỷ VND) 384.444,20
 Khoảng giá 52 tuần (VND) 90.100-121.300
 % Sở hữu nước ngoài 14,93%
 % Giới hạn sở hữu NN 36%

Chỉ số tài chính:

Chỉ tiêu	2016	2017	2018
EPS (vnd)	1.283	1.692	1.153
BV (vnd)	10.550	12.008	16.363
Cổ tức(%)			
ROA(%)	2,06	2,25	1,51
ROE(%)	7,88	8,85	4,98

Hoạt động chính

Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ phần (VIC) có tiền thân là Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Việt Nam được thành lập vào năm 2002. Tập đoàn hoạt động chính trong lĩnh vực bất động sản, du lịch nghỉ dưỡng - vui chơi giải trí, bán lẻ, công nghiệp và hạ tầng xã hội.

Nguồn: VNCS tổng hợp

VIC – TIẾP TỤC ĐẨY MẠNH KINH DOANH TRÊN NHIỀU LĨNH VỰC

Một số chỉ tiêu kinh doanh của CTCP Tập đoàn Vingroup – VIC

Chỉ tiêu	2016	2017	2018	2019F
Doanh thu thuần (tỷ vnd)	57.614	89.350	121.894	140.000
Tăng trưởng doanh thu thuần	22,8%	69,2%	55,1%	14,9%
Lợi nhuận gộp (tỷ vnd)	17.430	26.554	28.923	31.000
Biên lợi nhuận gộp	30,3%	29,7%	23,7%	22,1%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ vnd)	4.458	5.655	6.191	6.500
Tăng trưởng LNST	-60,2%	196,9%	26,8%	5,0%
Biên LNST	7,7%	6,3%	5,1%	4,6%
EPS (vnd)	1.283	1.692	1.153	1.943

Luận điểm đầu tư:

➢ Kinh tế vĩ mô Việt Nam duy trì đà phát triển tốt, thị trường bất động sản Việt Nam và các thị trường cơ bản khác: Bán lẻ, Du lịch, Công nghiệp ô tô, xe máy đều đang trên đà phát triển mạnh mẽ và còn nhiều dư địa tăng trưởng trong tương lai, tạo nền tảng thúc đẩy sự lớn mạnh của các doanh nghiệp trong ngành.

➢ Vingroup hiện đang hoạt động kinh doanh trong 8 lĩnh vực: Bất động sản, Bán lẻ, Du lịch nghỉ dưỡng – Vui chơi giải trí, Công nghiệp, Y tế, Giáo dục, Nông nghiệp, Công nghệ với địa bàn hoạt động trải dài khắp cả nước. Và trong mọi lĩnh vực, Vingroup đều đã và đang cố gắng chiếm vị thế số 1 trên thị trường, đặc biệt là lĩnh vực bất động sản.

➢ Doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế của Vingroup liên tục tăng trưởng tích cực trong những năm gần đây. Bước sang quý 1 năm 2019, Vingroup vẫn tiếp tục duy trì được phong độ này với mức tăng 13% trong lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ năm 2018.

➢ Trong năm 2019, chúng tôi dự phóng Vingroup sẽ hoàn thành mục kinh doanh đề ra với mức tăng 15% trong doanh thu và 5% trong lợi nhuận sau thuế so với năm 2018 nhờ vào các kế hoạch kinh doanh được đặt ra rõ ràng cho từng lĩnh vực.

➢ Tình hình tài chính lành mạnh khi tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Vingroup đều có xu hướng tăng trưởng mạnh mẽ trong những năm gần đây và tỷ lệ tổng nợ/tổng tài sản và tổng nợ/vốn chủ sở hữu đang có dấu hiệu giảm dần.

Rủi ro của Công ty:

➢ Rủi ro chung khi các yếu tố kinh tế vĩ mô thay đổi (lãi suất, tỷ giá, lạm phát) ảnh hưởng đến chi phí vốn kinh doanh BĐS, các lĩnh vực cơ bản và khả năng tiêu thụ của thị trường.

➢ Rủi ro của Tập đoàn này còn nằm ở rủi ro pha loãng khi Vingroup hoạt động kinh doanh trong rất nhiều lĩnh vực. Tuy nhiên, hiện tại, mọi bước đi của Tập đoàn trong mỗi lĩnh vực đều rất chắc và đạt được những kết quả đáng ghi nhận, vì vậy, rủi ro này không quá đáng ngại đối với Tập đoàn.

Khuyến nghị: Bằng phương pháp P/E và phương pháp giá chiết khấu dòng tiền FCFE, chúng tôi ước tính thị giá hợp lý của cổ phiếu VIC là 120.000 VNĐ/CP. Mức định giá này của chúng tôi cao hơn 5% so với thị giá hiện tại của VIC là 114.600 VNĐ/CP. Do vậy, chúng tôi khuyến nghị PHÙ HỢP THỊ TRƯỜNG đối với cổ phiếu VIC cho mục tiêu đầu tư trung và dài hạn trong 6-12 tháng tới.

TỔNG QUAN NGÀNH VÀ DOANH NGHIỆP

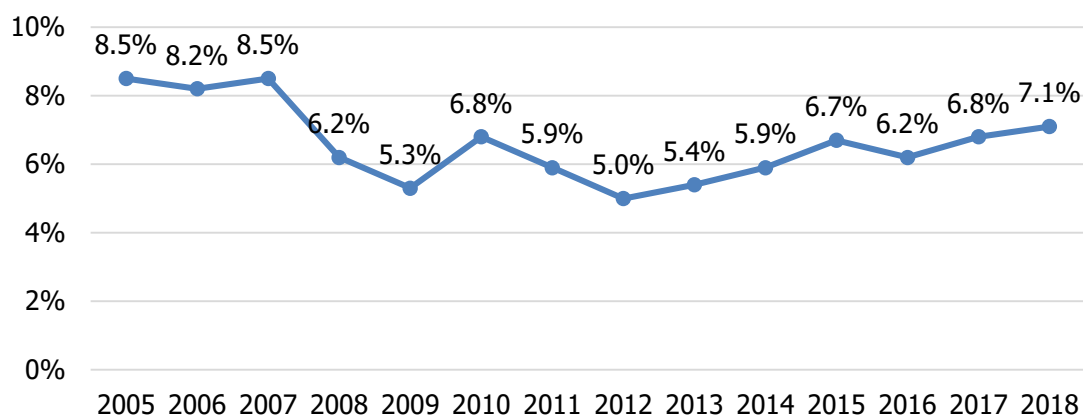
Tổng quan ngành bất động sản tại Việt Nam

Các yếu tố trọng yếu tác động tích cực đến sự phát triển của thị trường bất động sản tại Việt Nam

Kinh tế vĩ mô

Sự tăng trưởng GDP trong thời gian qua cho thấy nền kinh tế Việt Nam đang tiếp tục đi lên. Đi ngược với sự biến động của kinh tế toàn cầu, Việt Nam đã có một năm 2018 phát triển đầy sôi động. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê Việt Nam (GSO), tăng trưởng GDP của năm 2018 đạt 7,1%, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008. Kết quả này đạt được do sự cải thiện của hầu hết tất cả các ngành kinh tế. Các lĩnh vực đóng góp phần lớn vào sự tăng trưởng của GDP là ngành dịch vụ với 41,2%, ngành công nghiệp và xây dựng với 34,3%, ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản với 14,6%.

Tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm



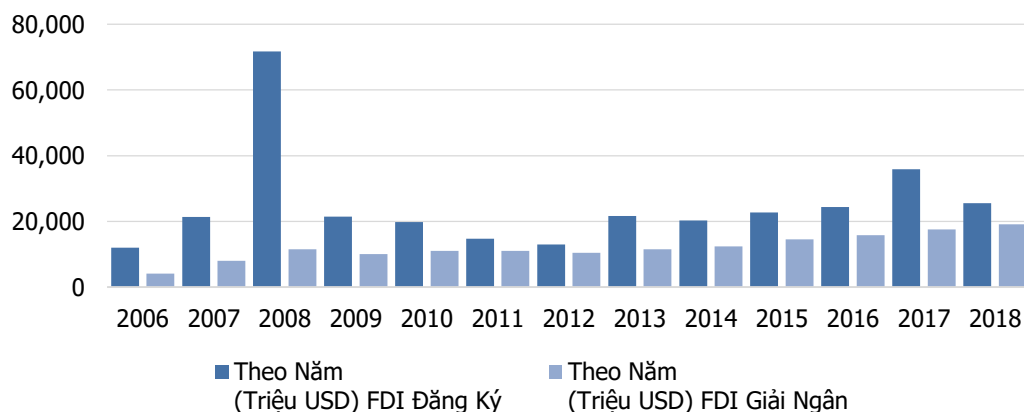
(Nguồn: GSO)

Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào bất động sản Việt Nam

Theo số liệu của Cục Đầu tư Nước ngoài, đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) từ đầu năm đến 20/12/2018 thu hút 3.046 dự án cấp phép mới với số vốn đăng ký đạt 17.976,2 triệu USD, tăng 17,6% về số dự án và giảm 15,5% về vốn đăng ký so với cùng kỳ năm 2017.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện năm 2018 ước tính đạt 19,1 tỷ USD, tăng 9,1% so với năm 2017.

FDI hàng năm

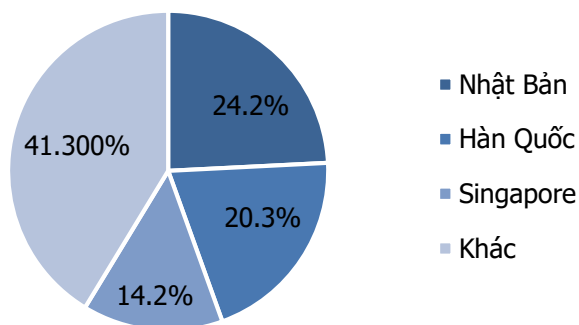


(Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài)

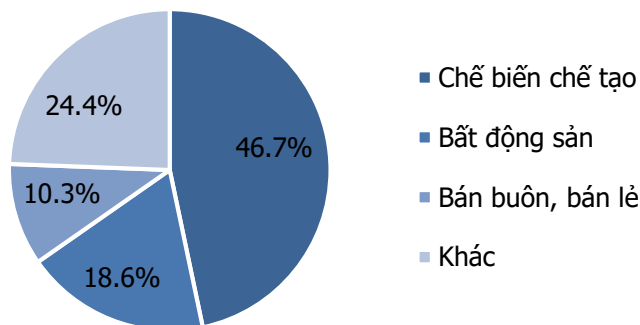
Theo lĩnh vực đầu tư, doanh nghiệp nước ngoài đã đầu tư vào 18 ngành lĩnh vực, trong đó lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 với tổng vốn đầu tư 6,6 tỷ USD, chiếm 18,6% tổng vốn đầu tư đăng ký.

Theo đối tác đầu tư, có 112 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư tại Việt Nam. Nhật Bản đứng vị trí thứ nhất với tổng vốn đầu tư 8,59 tỷ USD, chiếm 24,2% tổng vốn đầu tư. Hàn Quốc đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư đăng ký 7,2 tỷ USD, chiếm 20,3% tổng vốn đầu tư. Singapore đứng thứ ba với tổng vốn đầu tư đăng ký 5 tỷ USD, chiếm 14,2% tổng vốn đầu tư.

Vốn FDI theo Đối tác đầu tư



Vốn FDI theo Lĩnh vực đầu tư

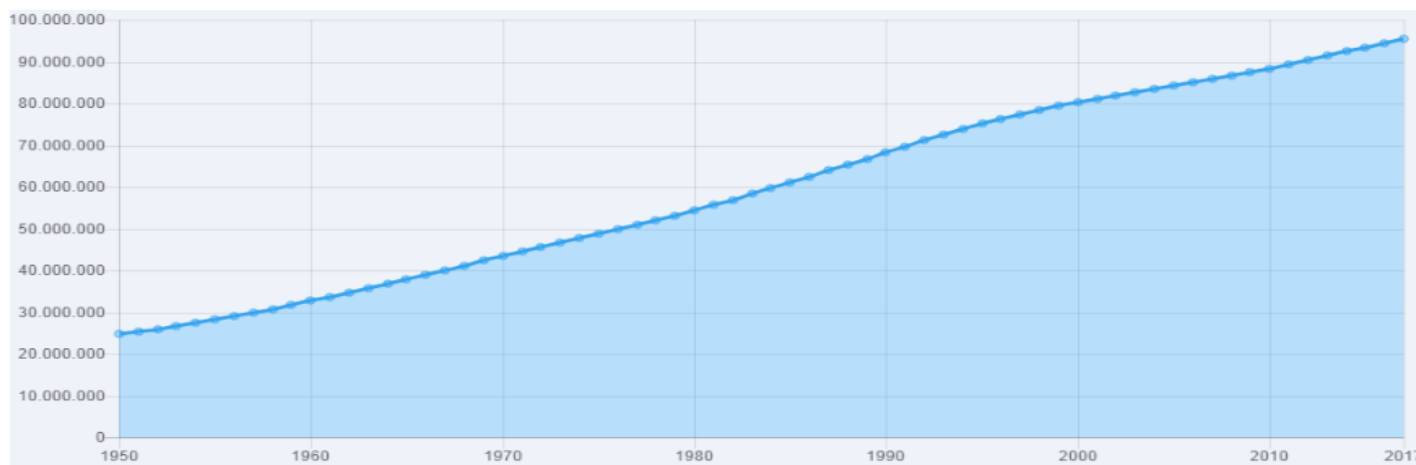


(Nguồn: Cục Đầu tư Nước ngoài)

Cơ cấu dân số

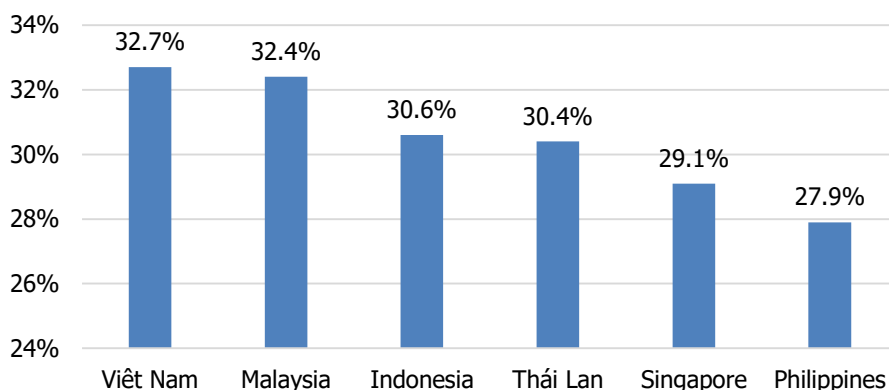
Việt Nam là một quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Với dân số tăng mạnh từ 88 triệu người năm 2010 lên hơn 96 triệu người trong năm 2018, Việt Nam có dân số đông thứ 3 tại khu vực Đông Nam Á và thứ 14 trên thế giới. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Đây là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có nhu cầu mua sắm bất động sản.

Biểu đồ tăng trưởng dân số Việt Nam qua các năm



(Nguồn: danso.org)

Tỷ trọng dân số trong độ tuổi 25-44 của Việt Nam so với các nước trong khu vực năm 2016

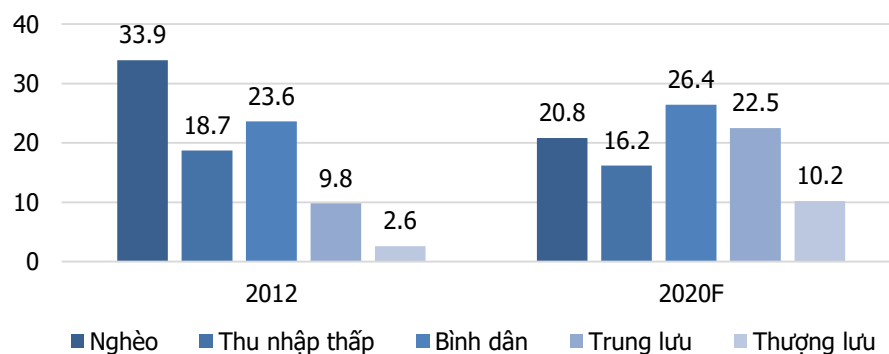


(Nguồn: EIU)

Theo tính toán của công ty tư vấn Boston Consulting Group (BCG) thì tầng lớp trung lưu và giàu có ở Việt Nam - MAC (Middle and affluent class) đang phát triển với tốc độ nhanh chóng. Dự kiến đến năm 2020 sẽ có khoảng 33 triệu người Việt Nam nằm trong nhóm MAC chiếm 34% tổng dân số. Như vậy mức tăng trưởng nhóm MAC của Việt Nam sẽ là 12,9%/năm và là mức cao nhất so với các nước trong khu vực (đứng sau là Indonesia 8,4% và Thái Lan 4,2%). Sự gia tăng mạnh mẽ của nhóm MAC sẽ là động lực lớn cho việc tăng chi tiêu mua sắm những tài sản lớn, trong đó có bất động sản.

Đơn vị: Triệu người

Cơ cấu dân số ở Việt Nam



(Nguồn: Boston Consulting Group (BCG))

Yếu tố pháp luật

Năm 2017, Việt Nam tiếp tục nới lỏng chính sách cho người nước ngoài mua nhà. Kết quả, đến nay đã có 750 trường hợp người nước ngoài được cấp sổ đỏ, cao gấp 6 lần so với thời điểm 8 năm thí điểm. Nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn cho biết các dự án cao cấp mở bán khoảng 1 năm qua đều có lượng người nước ngoài mua nhà ở mức cao, có dự án hết phòng.

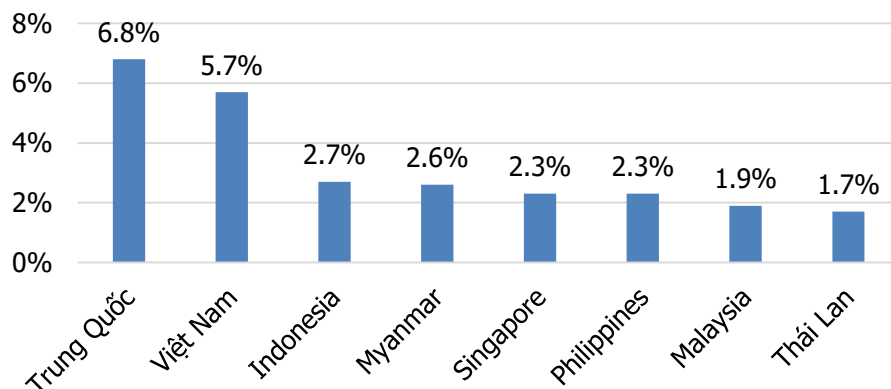
Trong thời gian sắp tới, Việt Nam sẽ hướng đến áp dụng chính sách cho phép người nước ngoài tự do mua bán nhà, chuyển nhượng bất động sản như người Việt tại các đặc khu kinh tế (đặc khu Vân Đồn, đặc khu Bắc Vân Phong, đặc khu Phú Quốc). Chính sách này được trình bày trong Dự thảo Luật đơn vị hành chính – kinh tế đặc biệt đang trình Quốc hội xem xét và được kỳ vọng thông qua vào năm 2019. Theo Dự thảo, tại các đặc khu kinh tế này, người nước ngoài có thể được tự do mua bán nhà, chuyển nhượng bất động sản như người Việt, thời hạn sở hữu chung cư dự kiến lên tới 99 năm và thời hạn sở hữu lâu dài đối với biệt

thự, nhà ở riêng lẻ. Nhiều chính sách về sở hữu bất động sản đối với nhà đầu tư nước ngoài có thể áp dụng ngay tại 3 đặc khu kinh tế nói trên và xem xét mở rộng dần trên cả nước trong tương lai. Có thể nói, khi dự thảo luật này được thông qua, thị trường bất động sản sẽ chuyển biến rất mạnh mẽ, sôi động, thu hút một lượng vốn lớn hơn nhiều so với hiện tại.

Cơ sở hạ tầng

Việt Nam đang đẩy mạnh đầu tư vào cơ sở hạ tầng giao thông để thu hút thêm nhiều nhà đầu tư nước ngoài. Theo Ngân hàng Phát triển Châu Á, đầu tư cơ sở hạ tầng tại khu vực công và khu vực tư nhân của Việt Nam trong những năm gần đây đạt 5,7% GDP, cao nhất ở khu vực Đông Nam Á. Các nước trong khu vực như Indonesia và Philippines chỉ ít hơn 3% GDP cho việc đầu tư cơ sở hạ tầng, Malaysia và Thái Lan thì chỉ dưới 2% GDP. Nhằm mục đích hỗ trợ các dự án cơ sở hạ tầng trong giai đoạn 2015-2020, Chính phủ Việt Nam đang đẩy mạnh chương trình hợp tác công tư (PPP) để thu hút vốn cho các dự án này.

Việt Nam đứng thứ 2 trong khu vực về đầu tư CSHT



(Nguồn: ADB)

Hai dự án cơ sở hạ tầng trọng điểm ở 2 thành phố lớn TP.HCM và Hà Nội:

- Tại TP.HCM: Tuyến Metro số 1 (Bến Thành – Suối Tiên) hiện đang được xây dựng và dự kiến hoàn thành vào năm 2020 và sẽ vận chuyển 160.000 hành khách mỗi ngày.
- Tại Hà Nội: Việc xây dựng mạng lưới đường sắt đô thị đầu tiên dài 12,5 km đã được bắt đầu vào năm 2011. Giai đoạn đầu tiên dự kiến sẽ đi vào hoạt động năm 2018 và sẽ vận chuyển 150.000 hành khách mỗi ngày, giai đoạn cuối cùng của dự án sẽ hoàn thành vào năm 2030 và sẽ vận chuyển 500.000 hành khách mỗi ngày.

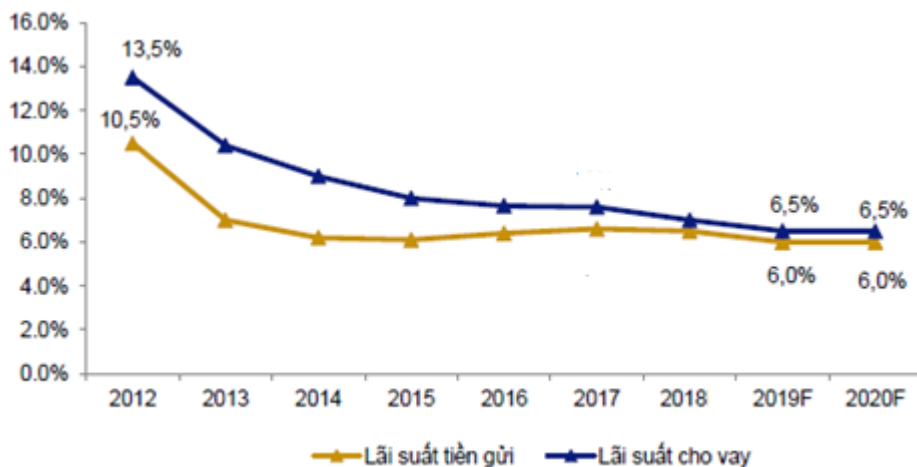
Đây là một yếu tố quan trọng tác động tích cực đến sự phát triển của ngành bất động sản tại Việt Nam.

Thị trường vay thế chấp bất động sản Việt Nam

Thị trường vay thế chấp bất động sản tại Việt Nam hoạt động khá sôi nổi trong những năm gần đây cùng với đà tăng trưởng của thị trường bất động sản. Theo thống kê của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, dự nợ cho vay trong lĩnh vực bất động sản trong năm 2018 chiếm khoảng 16,6% tổng tín dụng của toàn hệ thống – đây là mức tỷ trọng đứng thứ 2 chỉ sau dư nợ cho vay phục vụ đời sống. Nhu cầu vay mua nhà đang trên đà gia tăng đối với các tầng lớp thu nhập trung bình – thấp và thu nhập trung bình. Hiện tại có khá nhiều tầng lớp thanh niên có xu hướng chuyển ra ngoài sống và mua nhà hoặc căn hộ riêng. Xu hướng này dự kiến sẽ tăng mạnh trong 5 – 10 năm tới và sẽ kích thích sự bùng nổ cho thị trường vay mua bất động sản trong nước. Với nhu cầu nhà ở của khách hàng gia

tăng, ngày càng có nhiều ngân hàng thương mại cung cấp các khoản vay nhà ở thuận lợi cho người mua nhà.

Lãi suất tiền gửi và lãi suất cho vay

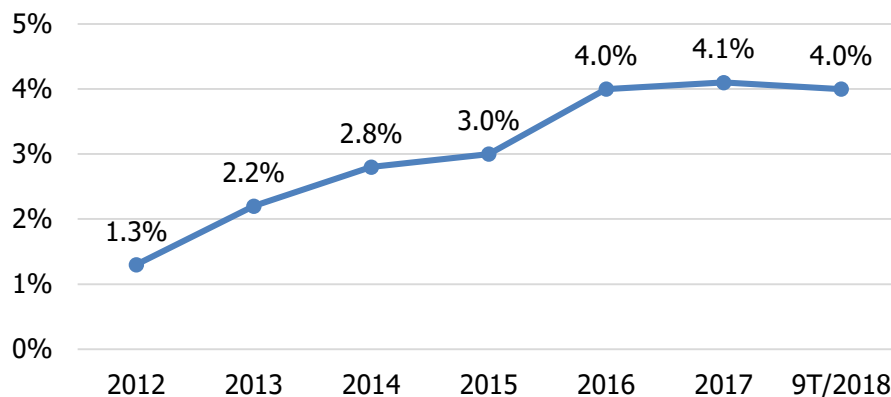


(Nguồn: JLL, Oxford Economics)

Thực trạng thị trường bất động sản tại Việt Nam nói chung

Theo số liệu mà Tổng cục Thống kê công bố, hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2017 tăng trưởng 4,07% so với năm 2016, đây là mức tăng cao nhất kể từ năm 2011 đến nay, đóng góp 0,21 điểm % trong tổng mức tăng trưởng 6,81% của GDP cả nước. Kết thúc 9 tháng đầu năm 2018, ngành bất động sản tiếp tục duy trì mức tăng trưởng cao với tỷ lệ tăng trưởng là 4,04% - cao nhất trong cùng kỳ so sánh 4 năm trở lại đây, đóng góp vào GDP 0,24 điểm %.

Tăng trưởng ngành kinh doanh BĐS qua các năm

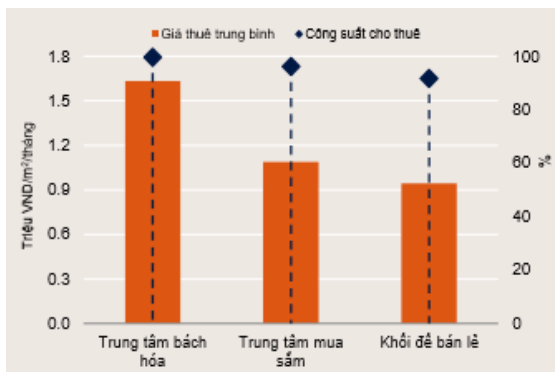


(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Cập nhật tình hình phát triển ngành bất động sản năm 2018 tại 2 thị trường lớn nhất TP.Hồ Chí Minh và TP.Hà Nội theo từng dòng sản phẩm:

Bán lẻ:

*TP.Hồ Chí Minh: Hoạt động tốt

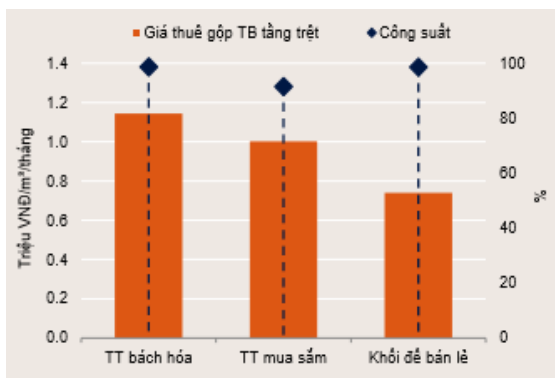


Trong quý, hai trung tâm thương mại và một khối để bán lẻ được khai trương đồng thời có bốn dự án thay đổi định dạng bán lẻ hoặc đóng cửa. Nguồn cung quý này tăng 28.000 m². Tổng diện tích bán lẻ đạt xấp xỉ 1,3 triệu m², tăng 9% theo năm.

Thị trường hoạt động tốt dù có nguồn cung mới. Giá thuê trung bình tăng 2% theo quý và 1% theo năm trong khi công suất tiếp tục cải thiện với 4 điểm phần trăm theo quý và 3 điểm phần trăm theo năm.

Doanh thu bán lẻ tăng mạnh 13% theo năm, tập trung vào F&B, quần áo và vật dụng gia đình. Trong năm 2019, nguồn cung mới ở khu trung tâm chỉ khoảng 31.700m²; các quận ngoài trung tâm dự kiến chịu áp lực lớn từ nguồn cung mới xấp xỉ 215.000 m².

*TP.Hà Nội: Các dự án mới tăng giá



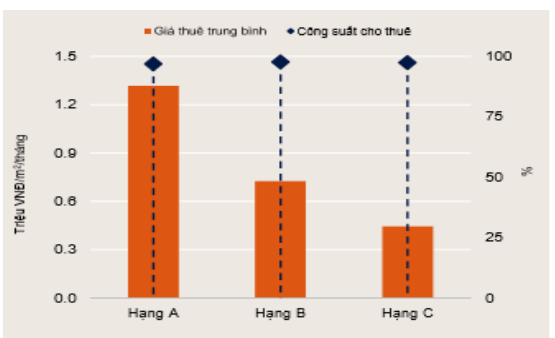
Tổng nguồn cung đạt khoảng 1,4 triệu m², tăng 3% theo quý và 6% theo năm sau khi ba trung tâm mua sắm tại khu vực Nội thành tham gia thị trường.

Giá thuê trung bình tầng trệt tiếp tục xu hướng đi lên với mức tăng 3% theo quý và 17% theo năm trong khi công suất thuê giảm nhẹ -3 điểm% theo quý và -4 điểm % theo năm. Phân khúc khối để bán lẻ ghi nhận hoạt động cải thiện nhất.

Mười sáu dự án được kỳ vọng sẽ đi vào hoạt động trong năm 2019 với nguồn cung xấp xỉ 285.000 m²; trong đó bao gồm một số dự án lớn với quy mô gần 100.000 m².

Văn phòng:

*TP.Hồ Chí Minh: Hoạt động tốt nhất trong 5 năm

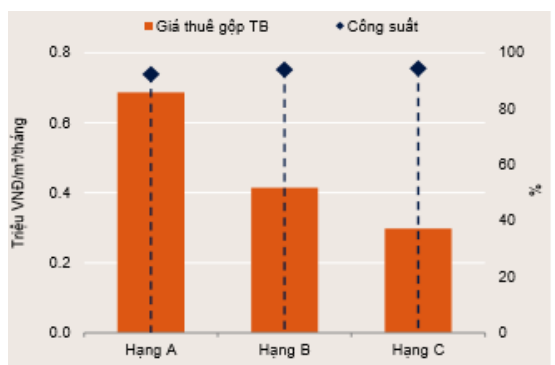


Trong Q4/2018, thị trường văn phòng không ghi nhận dự án mới nhưng nguồn cung tăng thêm 8.400 m² tại tòa nhà Cộng Hòa Garden. Tổng nguồn cung toàn thị trường đạt 1,8 triệu m², gần như ổn định theo quý và tăng 7% theo năm.

Thị trường hoạt động tốt nhất trong 5 năm trở lại đây với giá thuê trung bình tăng 1% theo quý và 8% theo năm bởi tỷ lệ sàn trống thấp xảy ra tại cả 3 hạng. Công suất trung bình vẫn ở mức cao, đạt 97%, ổn định theo quý và tăng 1 điểm phần trăm theo năm.

Tới 2021, hơn 634.000 m² diện tích văn phòng sẽ gia nhập thị trường.

*TP.Hà Nội: Triển vọng tích cực



Tổng nguồn cung ổn định theo quý với gần 1,7 triệu m². Nguồn cung Hạng A không thay đổi, trong khi đó hai tòa nhà Hạng B mới đi vào hoạt động trong năm 2018.

Tình hình hoạt động thị trường ổn định theo quý và theo năm, với thay đổi đáng kể nhất là mức tăng 3% theo năm của giá thuê góp trung bình. Mặc dù giá thuê CBD giảm nhẹ theo quý, hoạt động tốt của Hạng A khu vực ngoài trung tâm vẫn góp phần duy trì xu hướng tăng trưởng của toàn phân khúc.

Thị trường dự kiến sẽ đón nhận thêm nguồn cung mới khoảng 500.000 m² cho tới năm 2020, trong đó có năm dự án Hạng A vào năm 2019.

Căn hộ dịch vụ:

*TP.Hồ Chí Minh: Giá thuê tăng

Nguồn cung hạng B có thêm 195 căn từ một dự án mới và giai đoạn tiếp theo của 1 dự án. Tổng nguồn cung là hơn 5.700 căn, tăng 3% theo quý và 20% theo năm; cao nhất trong 5 năm qua.

Giá thuê trung bình là 25 USD/m²/tháng, tăng 1% theo quý và theo năm nhờ giá thuê hạng A và B tăng 4% theo năm. Công suất giảm -1 điểm phần trăm theo quý và -3 điểm phần trăm theo năm do nguồn cung tăng.

Trong 3 năm tới, 1.700 căn từ 12 dự án sẽ gia nhập thị trường; trong đó, chủ đầu tư quốc tế ước tính chiếm tới khoảng 77% nguồn cung tương lai.

*TP.Hà Nội: Hạng B giảm cung

Sau khi một dự án Hạng A mới ra mắt và hai dự án Hạng B dừng hoạt động, thị trường ghi nhận 4.600 căn từ 48 dự án. Trong giai đoạn 2019- 2020, 1.100 căn từ chín dự án sẽ tham gia thị trường.

Thị trường tăng điểm nhẹ theo quý. Giá thuê trung bình đạt 25 USD/m²/tháng, tăng 5% theo năm. Trong khi đó, công suất trung bình ổn định tại 86%. Hạng C giảm -14% về lượng cung, giảm -17% về giá thuê.

Hà Nội thu hút 7,5 tỷ USD nguồn FDI đăng ký, trong đó lượng đầu tư từ Nhật Bản chiếm 29%.

Khách sạn:

*TP.Hồ Chí Minh: Thị trường khởi sắc

Nguồn cung ổn định theo quý và giảm -4% theo năm, chủ yếu là do một khách sạn 5 sao với hơn 300 phòng tạm đóng cửa.

Công suất năm 2018 đạt 70%, cao nhất 5 năm qua. Trong mùa cao điểm khách du lịch quốc tế, tất cả các hạng đều cải thiện công suất từ 6 đến 10 điểm phần trăm theo quý.

Giá phòng bình quân tăng mạnh 10% theo quý và 6% theo năm nhờ sự cải thiện ở tất cả các hạng.

Theo UBND Tp.HCM, có 7,5 triệu lượt khách quốc tế đến thành phố trong năm 2018, tăng 17% theo năm. Năm 2019, con số này dự kiến tăng thêm 14% theo năm.

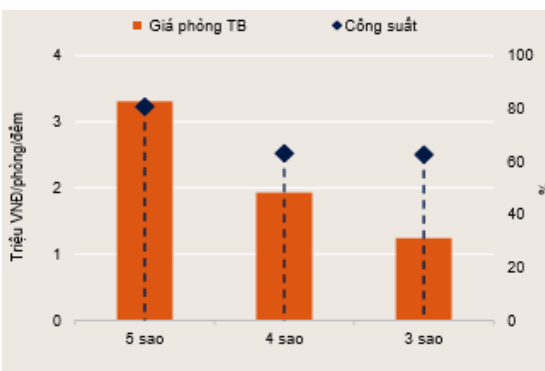
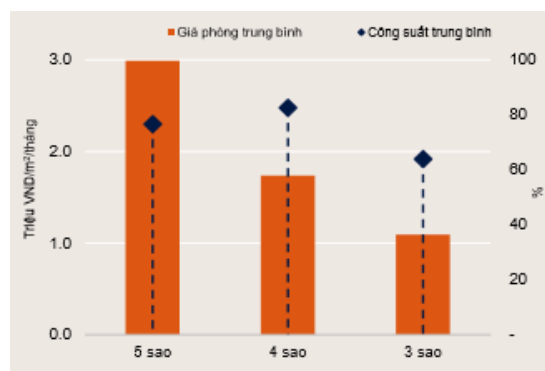
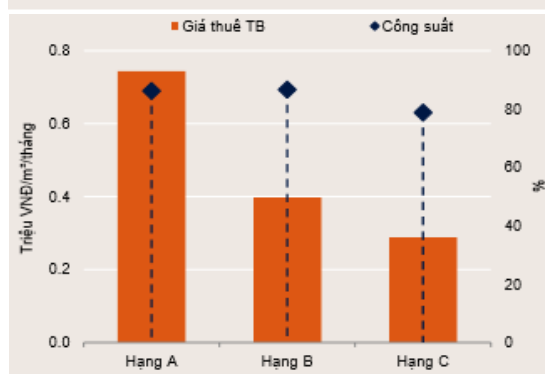
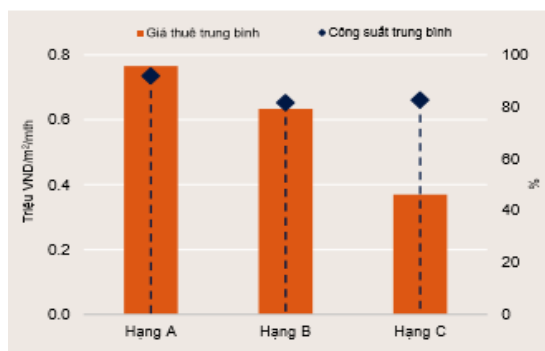
*TP.Hà Nội: Giá thuê phòng phục hồi

Nguồn cung khách sạn giảm -1% theo quý và theo năm do một khách sạn 3 sao đóng cửa.

Công suất cho thuê trung bình tăng nhẹ 1 điểm % theo quý nhưng giảm -2 điểm % theo năm. Giá thuê phòng trung bình tăng 14% theo quý nhưng ổn định theo năm. Doanh thu phòng trung bình của phân khúc 5 sao đạt 116 USD/phòng/đêm, gấp đôi doanh thu của các khách sạn 4 sao và gấp ba lần các khách sạn 3 sao.

Theo Cục Thống kê Hà Nội, trong năm 2018, Hà Nội đón khoảng 5,7 triệu lượt khách quốc tế đến, tăng 16% theo năm.

Năm 2019, ba dự án khách sạn mới từ 4 đến 5 sao cung cấp cho thị trường khoảng 480 phòng.



Căn hộ bán:

*TP. Hồ Chí Minh: Ấn tượng

23 dự án mới cùng với 13 dự án mở bán giai đoạn tiếp theo đã cung cấp hơn 9.500 căn. Có hơn 18.300 căn sơ cấp trong quý này, giảm -3% theo quý và -44% theo năm.

Lượng giao dịch đạt 11.000 căn, tăng 10% theo quý nhưng giảm -27% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ đạt mức đỉnh điểm 60%, tăng 7 điểm % theo quý và 14 điểm % theo năm. Căn hộ hạng C chiếm 58% tổng lượng bán và tỷ lệ hấp thụ đạt 64%. Đến năm 2021, thị trường ước tính có hơn 154.000 căn hộ từ 100 dự án sẽ được mở bán, trong đó năm 2019 có hơn 66.000 căn.

*TP. Hà Nội: Nguồn cung mới đạt kỷ lục

Tám dự án mới và giai đoạn mở bán tiếp theo của 28 dự án cung cấp khoảng 15.100 căn, tăng khoảng 120% theo quý và theo năm.

Số lượng giao dịch tăng 81% theo quý và 69% theo năm, trong khi tỷ lệ hấp thụ tăng 9 điểm % theo quý và 5 điểm % theo năm đạt 34%. Giá chào bán trung bình đạt 1.370 USD/m², tăng 3% theo quý và 10% theo năm. Hạng B chiếm 61% thị phần, theo sau là Hạng C với 31%.

Trong năm 2019, hơn 41.300 căn từ 36 dự án sẽ ra gia nhập thị trường, phần lớn là Hạng B.

Biệt thự/nhà liền kề:

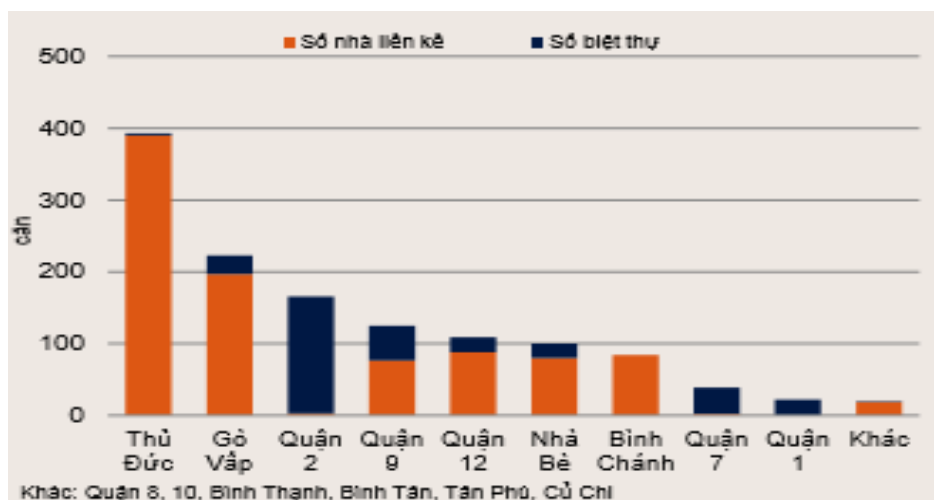
*TP.Hồ Chí Minh: Nguồn cung hạn chế

Năm dự án cỡ nhỏ mới và một giai đoạn mới cung cấp cho thị trường 390 căn. Nguồn cung sơ cấp đạt hơn 1.280 căn, tăng 5% theo quý nhưng giảm -37% theo năm. Lượng giao dịch tăng 64% theo quý nhưng giảm -57% theo năm do nguồn cung hạn chế. Gò Vấp dẫn đầu thị trường với 33% tổng giao dịch.

Nguồn cung đất nền sơ cấp đạt hơn 1.970 nền trong quý. Phân khúc thị trường này đạt tỷ lệ tiêu thụ cao ở mức 77 phần trăm.

Từ năm 2019 đến năm 2021, 22.650 căn/nền sẽ được cung cấp cho thị trường. Các quận ngoại thành như Quận 9, Bình Tân và Bình Chánh sẽ đóng góp 56% nguồn cung tương lai.

Số nhà liền kề và Số biệt thự tại TP.HCM



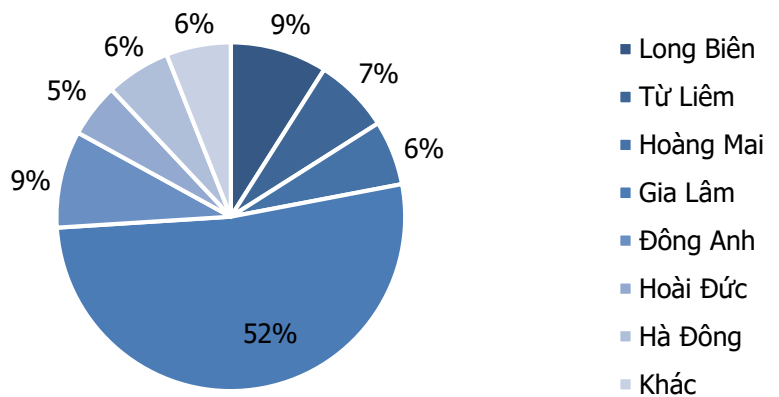
*TP.Hà Nội: Hoạt động tốt

Bốn dự án mở bán mới và chín dự án mở bán thêm đóng góp gần 2.350 căn. Tổng lượng giao dịch tăng 21% theo năm, và tỷ lệ hấp thụ theo quý đạt 40%, tăng 3,8 điểm % theo năm.

Huyện Gia Lâm dẫn đầu với lượng giao dịch đạt 52%, theo sau là Huyện Đông Anh và quận Long Biên với 9% thị phần tại mỗi địa phương.

Trong năm 2019, một số dự án được kỳ vọng sẽ mở bán gồm Athena Fulland của Vimedimex, Sunshine Wonderland của Sunshine Group, và Vincy Sportia của Vingroup.

Thị phần biệt thự/nhà liền kề tại Hà Nội



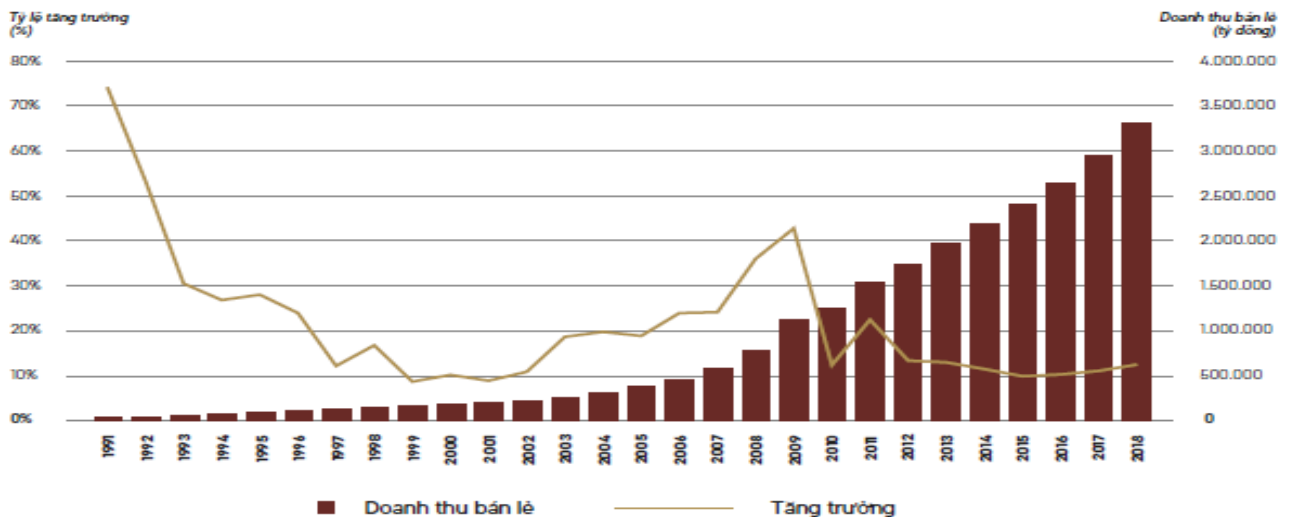
(Nguồn: Savills)

Thực trạng phát triển các ngành cơ bản khác

Bán lẻ

Bán lẻ tiếp tục là một lĩnh vực có tiềm năng và dư địa tăng trưởng lớn. Theo số liệu từ GSO, doanh thu bán lẻ Việt Nam năm 2018 đạt khoảng 3,3 triệu tỷ đồng, tương đương 142 tỷ đô la Mỹ, tăng 12,4% so với năm 2017. Số liệu của GSO cũng cho thấy doanh thu bán lẻ Việt Nam từ 1990 đến nay chưa có năm nào sụt giảm. Các doanh nghiệp bán lẻ Việt Nam đã tận dụng cơ hội này để tăng độ phủ sóng trên toàn quốc.

Doanh thu và tăng trưởng bán lẻ giai đoạn 1991-2018



(Nguồn: GSO)

Theo EIU, mảng bán lẻ hiện đại mới chỉ chiếm 5,1% trên tổng quy mô ngành tại Việt Nam. Điều này cho thấy Việt Nam còn nhiều dư địa cho các chuỗi siêu thị, cửa hàng tiện lợi để mở rộng trong tương lai. Nielsen gọi nền kinh tế với dân số hơn 90 triệu dân, đa phần trẻ, GDP tăng nhanh là "viên ngọc ở Đông Nam Á".

Ngành du lịch

Theo báo cáo của Tổ chức Du lịch thế giới ("UNWTO"), Việt Nam đứng thứ ba trong top 10 nước có tốc độ tăng trưởng khách quốc tế cao nhất thế giới năm 2017 với mức tăng 29,1% và là một điểm nhấn của du lịch thế giới. Năm 2018, Việt Nam tiếp tục đạt được những con số ấn tượng:

15,5 TRIỆU

LƯỢT KHÁCH QUỐC TẾ

TĂNG 19,9%

80 TRIỆU

LƯỢT KHÁCH NỘI ĐỊA

TĂNG 9,3%

TỔNG THU TỪ DU LỊCH ĐẠT KHOẢNG

620 NGHÌN TỶ ĐỒNG

TĂNG 21,4%

THỊ TRƯỜNG VIỆT NAM TIÊU THỤ HƠN

352 NGHÌN XE Ô TÔ

TĂNG 16%

Thị trường ô tô

Thị trường ô tô Việt Nam năm 2018 chứng kiến sự phục hồi mạnh mẽ sau một năm ảm đạm khi toàn thị trường tiêu thụ hơn 352 nghìn xe, tăng 16% so với năm 2017. Các mẫu xe lắp ráp trong nước áp đảo các mẫu xe nhập khẩu với doanh số gần 226 nghìn chiếc, tăng 24%. So với năm 2017, doanh số xe nhập khẩu giảm 6,2%.

Đối với thị trường xe ô tô cá nhân, sedan và SUV tiếp tục là hai dòng xe được ưa chuộng nhất, chiếm đến 70% lượng xe bán ra. Trong đó, doanh số xe SUV có sự tăng trưởng mạnh nhất, đạt 19% trong năm 2018 so với mức trung bình 14% của thị trường.

Thị trường xe máy

Năm 2018, Việt Nam đạt kỷ lục về số lượng xe máy được tiêu thụ khi bán ra gần 3,4 triệu xe, tăng 3,5% so với năm 2017. Honda Việt Nam bán ra 2,6 triệu xe, tương đương 76% thị phần trong khi doanh số của Yamaha giảm nhẹ so với năm 2017, đạt gần 800 nghìn xe.

Tuy nhiên, các thương hiệu lớn này đều đang bỏ ngỏ thị trường xe máy điện. Hiện nay, đa số xe máy điện được bán ra đều được nhập khẩu nguyên chiếc hoặc sử dụng linh kiện đến từ các hãng Trung Quốc, bán với giá rẻ, chủ yếu hướng đến phân khúc học sinh, sinh viên và người cao tuổi.

Bởi vậy, sự xuất hiện của xe máy điện Klara vào cuối năm 2018 mở ra một hướng đi mới cho thị trường này khi các sản phẩm được đầu tư sản xuất bài bản, có chất lượng và hướng tới nhiều phân khúc khách hàng khác nhau.

Kết luận

Như vậy, thị trường Bất động sản Việt Nam và các thị trường cơ bản khác: Bán lẻ, Du lịch, Công nghiệp ô tô, xe máy đều đang trên đà phát triển mạnh mẽ, đạt được những số liệu ấn tượng vào năm 2017 và 2018. Bên cạnh đó, các ngành này còn nhiều dư địa phát triển, tạo nền tảng thúc đẩy sự lớn mạnh của các doanh nghiệp trong ngành, đặc biệt là với một tập đoàn lớn, hoạt động trong nhiều lĩnh vực như Vingroup.

Tổng quan Công ty cổ phần Tập đoàn Vingroup (VIC)

Lịch sử hình thành và phát triển

- 2001: Thành lập CTCP Vinpearl tiền thân là Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Du lịch, Thương mại và Dịch vụ Hòn Tre.
- 2002: Thành lập CTCP Vincom, tiền thân là CTCP Thương mại Tổng hợp Việt Nam.
- 19/9/2007: 80.000.000 cổ phần của Công ty đã chính thức giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.
- 2012: Sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl thành Tập đoàn Vingroup – CTCP, nâng tổng số vốn điều lệ lên xấp xỉ 5,5 nghìn tỷ đồng.
Ra mắt thương hiệu Vinmec và đưa vào hoạt động Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec tại khu đô thị Vinhomes Times City.
- 2013: Trở thành thành viên sáng lập của Diễn đàn Kinh tế Thế giới (“WEF”).
Gia nhập lĩnh vực giáo dục với thương hiệu Vinschool.
Phát hành thành công trái phiếu quốc tế trị giá 200 triệu đô la Mỹ.
- 2014: Ra mắt thương hiệu VinMart và VinMart+.
- 2015: Ra mắt VinEco – Nông nghiệp công nghệ cao.
Ra mắt VinPro – Hệ thống siêu thị công nghệ và điện máy.
Đưa vào vận hành vườn thú bán hoang dã đầu tiên ở Việt Nam với hơn 3.000 cá thể thuộc 150 loài quý hiếm trên thế giới.
- 2016: Ra mắt Chương trình Chăm sóc Khách hàng thân thiết và phát hành thẻ VinID.
Công bố chuyển đổi các lĩnh vực Y tế và Giáo dục sang mô hình doanh nghiệp xã hội.
- 2017: Công bố thương hiệu ô tô – xe máy VinFast.
Ra mắt Trung tâm Nghệ thuật đương đại Vincom (VCCA) và Hãng phim hoạt hình VinTata.
- 2018: Niêm yết cổ phiếu CTCP Vinhomes.
Ra mắt công chúng 3 mẫu xe ô tô đầu tiên cùng xe máy điện thông minh Klara.
Công bố định hướng trở thành Tập đoàn Công nghệ với việc thành lập Công ty VinTech. Tiến hành sản xuất thiết bị điện tử thông minh với 4 dòng điện thoại Vsmart được giới thiệu ra thị trường.
Công bố tham gia lĩnh vực giáo dục đại học với việc khởi công trường Đại học VinUniversity, lĩnh vực dược phẩm qua việc ra mắt chuỗi nhà thuốc VinFa.

Ngành nghề kinh doanh

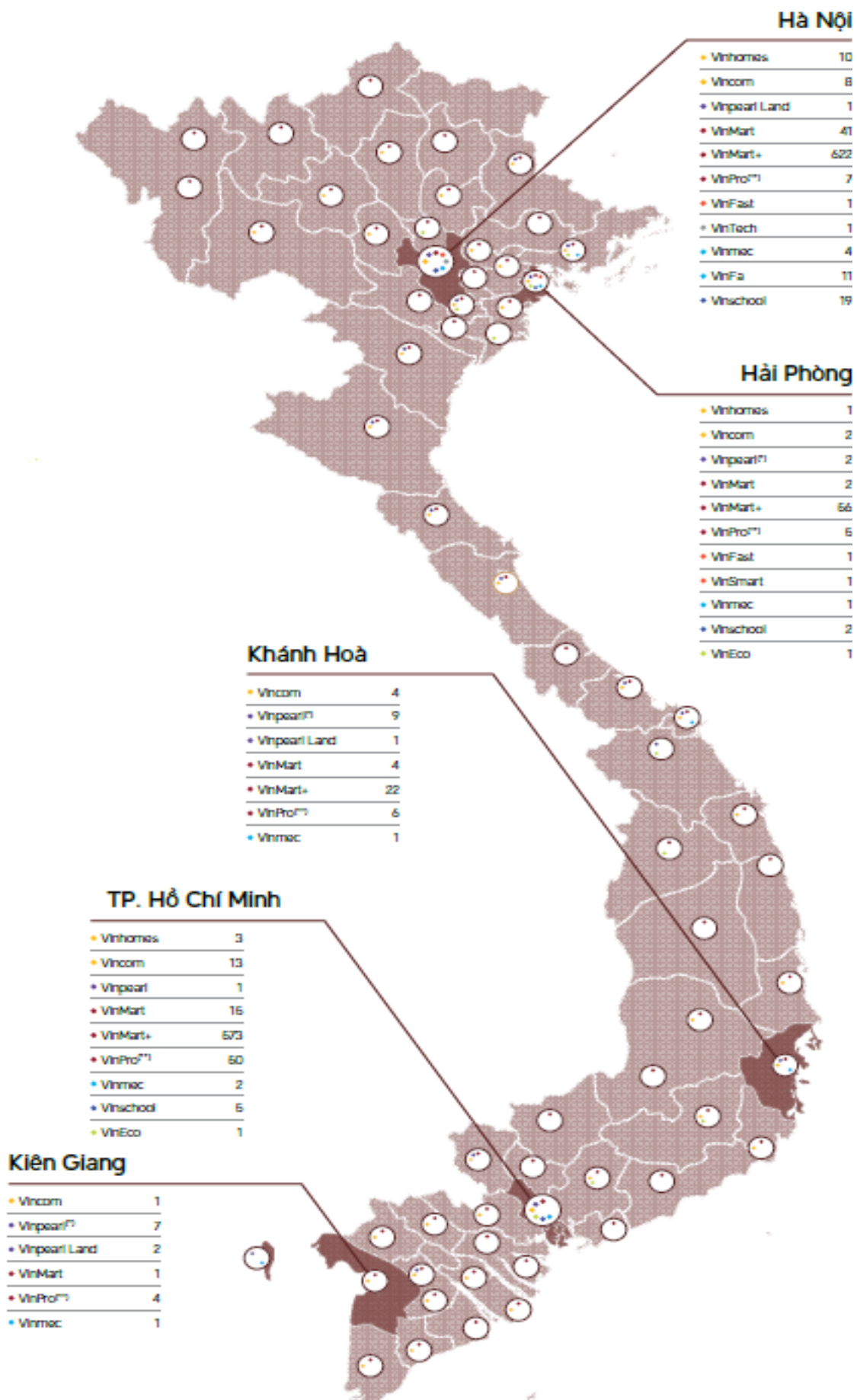
Vingroup hiện hoạt động trong tám lĩnh vực chính:

- Bất động sản;
- Bán lẻ;
- Du lịch nghỉ dưỡng – Vui chơi giải trí;
- Công nghiệp;
- Y tế;
- Giáo dục;
- Nông nghiệp.

Địa bàn kinh doanh

Mạng lưới kinh doanh của Vingroup trải dài trên khắp các địa bàn trọng điểm trên cả nước. Tính đến ngày 28 tháng 2 năm 2019, Tập đoàn Vingroup và các công ty con có dự án hoặc hoạt động tại 61 tỉnh thành trên toàn quốc.

Các đơn vị thành viên đặt trụ sở tại các địa bàn Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và Khánh Hòa là các đơn vị kinh doanh đóng góp trên 10% tổng doanh thu thường xuyên của Tập đoàn trong năm 2018.



Phân tích các lĩnh vực kinh doanh để thấy rõ vị thế của Vingroup

Bất động sản

Vinhomes

Vinhomes là thương hiệu bất động sản số một Việt Nam, hoạt động trong lĩnh vực phát triển, cho thuê và vận hành bất động sản nhà ở phức hợp phân khúc trung và cao cấp với 3 dòng sản phẩm, bao gồm: Vinhomes Sapphire (tên cũ là VinCity), Vinhomes Ruby và Vinhomes Diamond. Bên cạnh đó, năm 2018, Vinhomes ra mắt thương hiệu Happy Town – nhà ở cho người thu nhập thấp với các dự án sẽ có vị trí gần các khu công nghiệp, nơi tập trung nhiều công nhân, người lao động phổ thông, nhằm giải quyết vấn đề nhà ở cấp thiết cho công nhân và người dân thu nhập thấp.

Hiện Vinhomes đã đưa 17 dự án vào vận hành tại 6 tỉnh thành, với hơn 46.800 căn hộ, biệt thự và nhà phố đã được bàn giao.

Điểm vượt trội tại các dự án do Vinhomes phát triển là luôn cung cấp cho cư dân cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, các tiện ích đa dạng tùy từng dự án như sân chơi, khu thể thao, hồ bơi bốn mùa, khu vực sảnh tiếp khách, hệ thống an ninh và dịch vụ lễ tân đẳng cấp, hệ thống trường học Vinschool, bệnh viện hoặc phòng khám quốc tế Vinmec, tổ hợp mua sắm, giải trí và ẩm thực Vincom và hệ thống siêu thị, cửa hàng tiện ích VinMart, VinMart+.

Hệ thống Vinhomes đã đi vào vận hành:

Hà Nội

- Vincom Bà Triệu
- Vinhomes Riverside
- Vinhomes Riverside – The Harmony
- Vinhomes Times City & Vinhomes Times City – Park Hill
- Vinhomes Royal City
- Vinhomes Nguyễn Chí Thanh
- Vinhomes Gardenia
- Vinhomes Thăng Long
- Vinhomes Green Bay
- Vinhomes Metropolis

Thành phố Hồ Chí Minh

- Vincom Đồng Khởi
- Vinhomes Central Park
- Vinhomes Golden River

Bắc Ninh

- Vinhomes Bắc Ninh

Hà Tĩnh

- Vinhomes Hà Tĩnh

Quảng Ninh

- Vinhomes Dragon Bay

Hải Phòng

- Vinhomes Imperia

Vincom

Vincom là thương hiệu bất động sản bán lẻ hàng đầu Việt Nam với 4 dòng sản phẩm là Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza và Vincom+.

- Hệ thống TTTM Vincom Center

Vincom Center tọa lạc tại các vị trí đắc địa tại các đô thị lớn, đồng dân cư của Việt Nam với các thương hiệu sang nổi tiếng trong nước và quốc tế. Hiện tại Tập đoàn sở hữu và vận hành 6 TTTM Vincom Center tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

- Hệ thống TTTM Vincom Mega Mall

Vincom Mega Mall là các TTTM có quy mô lớn, hướng tới các đối tượng trung lưu với vị trí hấp dẫn tại các khu đô thị phức hợp, khu vực đông dân cư, mang đến hàng nghìn chủng loại hàng hóa và các phân khu giải trí - ẩm thực quy mô và độc đáo. Hệ thống Vincom Mega Mall hiện có 3 TTTM tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

15.400

CĂN HỘ, BIỆT THỰ, NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI, BIỆT THỰ BIỂN ĐÃ BÀN GIAO TRONG NĂM 2018

17

DỰ ÁN ĐƯỢC VẬN HÀNH TẠI HÀ NỘI, TP. HỒ CHÍ MINH, QUẢNG NINH VÀ HÀ TĨNH

66

TTTM ĐANG VẬN HÀNH

1,5 TRIỆU M2

DIỆN TÍCH SÀN BÁN LẺ

- Hệ thống TTTM Vincom Plaza

Vincom Plaza hướng tới mọi gia đình tại các thành phố trẻ và khu vực ngoài trung tâm của Hà Nội và TP.Hồ Chí Minh. Hiện tại, Vincom Retail sở hữu và vận hành 45 TTTM Vincom Plaza tại 34 tỉnh thành trên cả nước.

- Hệ thống trung tâm mua sắm Vincom+

Hệ thống Vincom+ bao gồm các trung tâm mua sắm tại thị trấn, huyện và thị xã có quy mô từ 30 nghìn người trở lên, mang tới trải nghiệm mua sắm hiện đại và các sản phẩm chất lượng cao phục vụ nhu cầu người dân địa Phương. Vincom Retail đã ra mắt 12 trung tâm mua sắm Vincom+ tại 10 tỉnh thành trên cả nước.

VinOffice

VinOffice quản lý và cho thuê các khu văn phòng tọa lạc tại các vị trí trung tâm kinh tế tài chính, được thiết kế để tận dụng tối đa ánh sáng, tiết kiệm năng lượng, mang đến không gian làm việc hiện đại, chuyên nghiệp.

Hệ thống VinOffice

- VinOffice Times City, Hà Nội
- VinOffice Đồng Khởi, TP. Hồ Chí Minh

Du lịch nghỉ dưỡng – vui chơi giải trí

Vinpearl

Vinpearl là thương hiệu hàng đầu Việt Nam về du lịch và nghỉ dưỡng, bao gồm các tổ hợp khách sạn, biệt thự biển đẳng cấp năm sao và trên năm sao quốc tế.

Khởi đầu từ tổ hợp Vinpearl Resort Nha Trang, sau hơn 15 năm phát triển, Vinpearl đã sở hữu chuỗi khách sạn, khu nghỉ dưỡng và giải trí sang trọng trên khắp Việt Nam với sáu dòng thương hiệu chính cùng hệ thống sân golf đẳng cấp:

Hệ thống Vinpearl Luxury

- Vinpearl Luxury Đà Nẵng
- Vinpearl Luxury Nha Trang

Hệ thống Vinpearl Resorts

- Vinpearl Resort & Spa Hạ Long
- Vinpearl Resort & Spa Đà Nẵng
- Vinpearl Resort & Spa Hội An
- Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An
- Vinpearl Resort Nha Trang
- Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay
- Vinpearl Resort & Spa Long Beach Nha Trang
- Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc
- Vinpearl Resort & Golf Phú Quốc

Hệ thống Vinpearl Discovery

- Vinpearl Discovery Cửa Hội
- Vinpearl Discovery Hà Tĩnh
- Vinpearl Discovery 1 Nha Trang
- Vinpearl Discovery 2 Nha Trang
- Vinpearl Discovery 1 Phú Quốc
- Vinpearl Discovery 2 Phú Quốc
- Vinpearl Discovery 3 Phú Quốc

Hệ thống Vinpearl Condotel

- Vinpearl Condotel Riverfront Đà Nẵng
- Vinpearl Condotel Empire Nha Trang
- Vinpearl Condotel Beachfront Nha Trang

Hệ thống Vinpearl Hotels

- Vinpearl Hotel Lạng Sơn
- Vinpearl Condotel Phú Lý
- Vinpearl Hotel Imperia Hải Phòng
- Vinpearl Hotel Thanh Hóa
- Vinpearl Hotel Hà Tĩnh
- Vinpearl Hotel Quảng Bình
- Vinpearl Hotel Huế
- Vinpearl Hotel Tây Ninh
- Vinpearl Hotel Cần Thơ

Hệ thống VinOasis

- VinOasis Phú Quốc

Hệ thống sân golf

- Vinpearl Golf Hải Phòng
- Vinpearl Golf Nam Hội An
- Vinpearl Golf Nha Trang
- Vinpearl Golf Phú Quốc

4,9 TRIỆU

LƯỢT KHÁCH HÀNG NĂM 2018

TOP 10

CÔNG TY BÁN LẺ UY TÍN DO VIETNAM
REPORT BÌNH CHỌN

HƠN 2.080

ĐIỂM BÁN LẺ

GẦN 137 TRIỆU

LƯỢT KHÁCH HÀNG MUA SẮM

335 HECTA

DỰ ÁN TỔ HỢP SẢN XUẤT TẠI KHU KINH
TẾ ĐÌNH VŨ – CÁT HẢI, HẢI PHÒNG

250 NGHÌN Ô TÔ/NĂM

CÔNG SUẤT THIẾT KẾ GIAI ĐOẠN I

Vinpearl Land

Vinpearl Land là thương hiệu về dịch vụ vui chơi giải trí của Tập đoàn Vingroup, sở hữu hệ thống khu vui chơi, công viên giải trí đa dạng, đặc sắc bậc nhất Việt Nam, hiện diện tại các dự án du lịch nghỉ dưỡng và các khu đô thị phức hợp của Vingroup. Quy mô và độ hiện đại của Vinpearl Land sánh ngang với nhiều công viên giải trí trong khu vực và thế giới.

Hệ thống Vinpearl Land

Khu vui chơi giải trí ngoài trời:

- Vinpearl Land Nam Hội An
- Vinpearl Land Nha Trang
- Vinpearl Land Phú Quốc

Khu vui chơi giải trí trong nhà:

- Vinpearl Land Times City

Bán lẻ

VinCommerce

VinCommerce quy tụ các thương hiệu bán lẻ VinMart, VinMart+, VinPro và Adayroi, cung cấp các sản phẩm và dịch vụ đa dạng, đem lại giá trị vượt trội và trải nghiệm mua sắm tiện lợi theo phương thức truyền thống và trực tuyến.

- Siêu thị VinMart, Siêu thị mini - cửa hàng tiện ích VinMart+

Hiện nay đã có 107 siêu thị VinMart và 1.721 siêu thị mini – cửa hàng tiện ích VinMart+ hoạt động tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và nhiều tỉnh thành khác.

- Hệ thống Siêu thị Công nghệ và Điện máy VinPro và Viễn Thông A

Sau khi sáp nhập thành công chuỗi cửa hàng công nghệ Viễn Thông A, hiện nay có 57 siêu thị VinPro hoạt động tại các TTTM Vincom và 185 cửa hàng bán lẻ thiết bị công nghệ tại các vị trí bán lẻ đặc địa trên cả nước.

- Kênh thương mại điện tử Adayroi

Adayroi hiện có lượng hàng hóa phong phú đa dạng bậc nhất trên thị trường thương mại điện tử, từ thực phẩm tươi sống cho tới các sản phẩm ô tô, xe máy, các sản phẩm dịch vụ như du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe, đặt bàn đặt chỗ trực tuyến, bên cạnh các sản phẩm thông dụng từ di động, điện tử điện lạnh, thời trang mỹ phẩm, đồ gia dụng, mệ & bé.

Công nghiệp

VinFast

VinFast được kết nối từ chuỗi viết tắt của các từ: Việt Nam – Phong cách – An toàn – Sáng tạo – Tiên phong, hướng tới toàn cầu với ý nghĩa tôn vinh xe thương hiệu Việt có chất lượng đạt tiêu chuẩn quốc tế. Mục tiêu của VinFast là trở thành nhà sản xuất ô tô hàng đầu Đông Nam Á với sản phẩm chủ lực là ô tô động cơ đốt trong, ô tô sử dụng động cơ điện, xe buýt điện và xe máy điện thân thiện với môi trường.

VinFast đã nhanh chóng hoàn tất việc hợp tác với những thương hiệu hàng đầu thế giới như BMW, General Motors, Bosch, Siemens, Pininfarina, Italdesign, Magna Steyr, AVL, ABB, Schuler, Eissenmann, Durr, Grob, MAG, Maruka kể từ khi công bố tham gia lĩnh vực Công nghiệp vào năm 2017. Sau thành công tại một trong những triển lãm ô tô lớn nhất thế giới – Paris Motor Show vào tháng 10 năm 2018 với khoảng tám triệu người theo dõi trực tuyến tại Việt Nam và quốc tế, cuối tháng 11 năm 2018, VinFast bắt đầu nhận đặt trước ba mẫu xe ô

250 NGHÌN

XE MÁY ĐIỆN/NĂM

CÔNG SUẤT THIẾT KẾ GIAI ĐOẠN I

tô và chính thức bán hai phiên bản của mẫu xe máy điện Klara, thu hút đông đảo sự quan tâm của người tiêu dùng.

Ngày 06 tháng 03 năm 2019, VinFast đã hoàn thành sản xuất thử nghiệm những chiếc xe ô tô đầu tiên từ Tổ hợp Sản xuất VinFast tại Hải Phòng, sau tròn 18 tháng từ thời điểm khởi công dựng nhà máy.

VinSmart

VinSmart được thành lập vào tháng 06 năm 2018 với vốn điều lệ 2 nghìn tỷ đồng, hoạt động trong lĩnh vực chính là sản xuất các thiết bị điện tử thông minh, mở đầu là điện thoại thông minh thương hiệu Vsmart. Nhà máy VinSmart được đầu tư xây dựng tại Tổ hợp sản xuất ô tô VinFast ở khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải (Hải Phòng).

Vào giữa tháng 12 năm 2018, VinSmart đã chính thức ra mắt thị trường bốn mẫu điện thoại thông minh Vsmart nằm trong phân khúc phổ thông và trung cấp. Các mẫu điện thoại đều được trang bị những công nghệ tiên tiến hiện nay, đủ sức cạnh tranh với các sản phẩm của các thương hiệu lớn đang được ưa chuộng.

Công nghệ

VinTech

VinTech được thành lập với mục tiêu nghiên cứu và phát triển công nghệ, tập trung vào các lĩnh vực trí tuệ nhân tạo, tự động hóa và vật liệu mới. Tính đến cuối năm 2018, Công ty VinTech đã thành lập được ba viện nghiên cứu với sự dẫn dắt của các giáo sư – tiến sĩ đầu ngành bao gồm Viện Dữ Liệu Lớn, Viện Nghiên Cứu AI và Viện Nghiên Cứu Vật Liệu Mới.

Song song với đó, VinTech cũng đã thành lập các công ty con hoạt động trong lĩnh vực Công nghệ với sự lãnh đạo của các nhân sự dày dặn kinh nghiệm quốc tế trong lĩnh vực này.

Y tế

Vinmec

Vinmec là một trong những hệ thống y tế theo chuẩn quốc tế đẳng cấp bậc nhất Việt Nam, hoạt động theo mô hình doanh nghiệp xã hội, hướng tới mục tiêu trở thành hệ thống chăm sóc sức khỏe hàng đầu tại Việt Nam, dẫn đầu trong ứng dụng công nghệ kỹ thuật cao trong chăm sóc sức khỏe, tiệm cận với các quốc gia phát triển trong khu vực và trên thế giới.

Hệ thống y tế Vinmec

- Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Times City, Hà Nội
- Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Hạ Long
- Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Hải Phòng
- Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Đà Nẵng
- Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Nha Trang
- Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Central Park, TP. Hồ Chí Minh
- Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Phú Quốc
- Phòng khám Quốc tế Vinmec Royal City, Hà Nội
- Phòng khám Quốc tế Vinmec Gardenia, Hà Nội
- Phòng khám Quốc tế Vinmec Metropolis, Hà Nội
- Phòng khám Quốc tế Vinmec Sài Gòn.

7

BỆNH VIỆN ĐA KHOA QUỐC TẾ

4

PHÒNG KHÁM QUỐC TẾ

1.650

GIƯỜNG BỆNH

2.600

BÁC SĨ, DƯỢC SĨ VÀ ĐIỀU DƯỠNG VIÊN

26

CƠ SỞ

23 NGHÌN

HỌC SINH

Giáo dục

Vinschool

Vinschool là hệ thống giáo dục do Vingroup đầu tư phát triển từ Mầm non đến Trung học phổ thông, với mục tiêu xây dựng được một ngôi trường Việt Nam mang đẳng cấp giáo dục quốc tế, là "**Nơi ươm Mầm tinh hoa**".

Hệ thống Vinschool

Hà Nội

- Trường Mầm non Vinschool Times City: 5 cơ sở
- Trường Mầm non Vinschool Royal City: 2 cơ sở
- Trường Mầm non Vinschool Vinhomes Riverside
- Trường Mầm non Vinschool The Harmony
- Trường Mầm non Vinschool Nguyễn Chí Thanh
- Trường Mầm non Vinschool Gardenia
- Trường Mầm non Vinschool Thăng Long
- Trường Mầm non Vinschool Green Bay
- Trường Mầm non Vinschool Metropolis
- Trường Tiểu học Vinschool Gardenia
- Trường Tiểu học Vinschool Green Bay
- Trường Phổ thông liên cấp Vinschool Times City
- Trường Phổ thông liên cấp Vinschool The Harmony
- Trường Phổ thông liên cấp Vinschool Thăng Long

Thành phố Hồ Chí Minh

- Trường Mầm non Vinschool Central Park: 4 cơ sở
- Trường Phổ thông liên cấp Vinschool Central Park

Hải Phòng

- Trường Mầm non Vinschool Imperia
- Trường Phổ thông liên cấp Vinschool Imperia

VinUni

Trường Đại học VinUni được thành lập tháng 03 năm 2018 với khát vọng tạo ra đột phá trong chất lượng giáo dục đại học tại Việt Nam, hướng tới đẳng cấp thế giới. Nhằm hiện thực hóa khát vọng này, trường sẽ được xây dựng dựa trên các chuẩn mực quốc tế cao nhất về nghiên cứu, giảng dạy và việc làm, được định hướng để đáp ứng tiêu chuẩn xếp hạng của các Bảng xếp hạng hàng đầu trong giáo dục đại học thế giới như Quacquarelli Symonds và Times Higher Education.

Nông nghiệp

VinEco

VinEco được thành lập năm 2015 với mục tiêu tham gia cung cấp nguồn nông sản sạch, an toàn cho người dân và tạo thành hạt nhân khuyến khích cộng đồng chung tay xây dựng nền nông nghiệp bền vững vì tương lai lâu dài của các thế hệ mai sau.

Với chiến lược tối ưu hóa công nghệ sản xuất hiện tại từ Nhật Bản, Israel triển khai trên cánh đồng mẫu lớn và nhà kính, VinEco đảm bảo đạt chuẩn VietGAP. Hiện tại, VinEco đã phát triển được 14 nông trại trên cả nước với tổng diện tích quỹ đất canh tác 3.300 hecta. Các sản phẩm chính là rau hữu cơ, rau củ quả sạch, cây ăn quả và hoa.

Ngoài ra, VinEco liên kết với các nhà sản xuất quy mô lớn, có uy tín trong nước và hỗ trợ các hộ nông dân để đa dạng hóa mặt hàng, nâng cao sản lượng và đảm bảo chất lượng nông sản cung cấp ra thị trường.

14

NÔNG TRẠI

3.300 HECTA

QUỸ ĐẤT CANH TÁC



Kế hoạch hoạt động năm 2019

Bất động sản

Vinhomes sẽ tiếp tục duy trì vị thế dẫn đầu trong ngành bất động sản, phát huy các thế mạnh cốt lõi về tiến độ bàn giao, chất lượng sản phẩm, và hệ sinh thái hoàn thiện.

Trong lĩnh vực Bất động sản bán lẻ, Vincom Retail tiếp tục tăng độ phủ TTTM tại nhiều thị trường tỉnh thành lớn nhỏ, với định hướng mở mới khoảng 13 TTTM trong năm 2019. Với định vị từ trung tới cao cấp và mục tiêu hiện diện trên toàn quốc, Vincom Retail một mặt sẽ đồng hành cùng các thương hiệu Việt, mặt khác sẽ thu hút và tạo điều kiện cho nhiều thương hiệu quốc tế nổi tiếng thâm nhập thị trường tiêu dùng nội địa thông qua mạng lưới TTTM trải dài khắp Việt Nam.

Du lịch và vui chơi giải trí

Sau hai năm tăng tốc để mở rộng sự hiện diện ra nhiều tỉnh thành trên toàn quốc, năm 2019, Vinpearl sẽ chuyển hướng sang tập trung nâng cao chất lượng dịch vụ, tăng số lượt khách đến từng cơ sở bằng việc đẩy mạnh phát triển các gói sản phẩm nghỉ dưỡng đa dạng, hấp dẫn để đạt mục tiêu tăng trưởng thị phần nội địa và mở rộng thị trường quốc tế tiềm năng. Bên cạnh đó, Vinpearl sẽ xây dựng văn hoá dịch vụ theo từng dòng khách sạn và theo nhu cầu của khách hàng tiềm năng và nâng cao trải nghiệm khách hàng thông qua triển khai áp dụng công nghệ mới 4.0 với 21 dự án công nghệ.

Năm 2019, đánh dấu những bước phát triển vượt bậc của Vinpearl Land để cập nhật xu hướng và thị hiếu của khách hàng nội địa và quốc tế. Các công viên giải trí đều sẽ được nâng cấp, mở rộng với các trò chơi mới nhằm đảm bảo sức thu hút với khách tham quan.

Bán lẻ

Năm 2019, các chuỗi siêu thị VinMart, cửa hàng VinMart+ và siêu thị điện máy VinPro dự kiến sẽ mở mới khoảng 1.300 siêu thị, cửa hàng trên toàn quốc.

Nhằm tạo ra những trải nghiệm mua sắm khác biệt cho khách hàng, nâng cao tính tiện lợi và phục vụ nhu cầu mua sắm của đông đảo khách hàng, các chuỗi VinMart, VinMart+ và VinPro đều có kế hoạch áp dụng công nghệ mới triển khai số hóa việc mua sắm tại siêu thị, cửa hàng và tính năng mua sắm từ xa.

Năm 2019, VinMart và VinMart+ tiếp tục phát huy nhóm hàng nông sản sạch của VinEco, nhóm hàng thực phẩm sơ chế và chế biến sẵn dưới thương hiệu VinMart Cook và thực phẩm công nghệ VinMart Good với quy trình khép kín từ khâu sản xuất đến khâu chế biến.

Kênh thương mại điện tử Adayroi tiếp tục những bước vững chắc trở thành một kênh bán lẻ chiến lược để bổ trợ và phát huy hệ sinh thái Vingroup. Năm 2019, Adayroi định hướng giữ vị trí số một thị trường về đa dạng chủng loại hàng hóa và dịch vụ (hàng tươi sống, ô tô, dịch vụ nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe) và tập trung tăng giá trị giao dịch trong khi tối ưu hóa được chi phí.

Tập đoàn sẽ tận dụng khai thác tập khách hàng thân thiết VinID với hơn 6,3 triệu thành viên, áp dụng công nghệ để nghiên cứu giỏ hàng, thói quen mua sắm nhằm tối ưu hóa trải nghiệm mua sắm và mang đến cho khách hàng của Vingroup những giá trị vượt trội, cũng như triển khai các hình thức thanh toán không dùng tiền mặt qua tiện ích dành cho người dùng thẻ.

Công nghiệp

Kết thúc quý 1/2019, VinFast đã hoàn thành sản xuất thử nghiệm các mẫu xe Lux A và Lux SA và đưa đi kiểm định chất lượng tại 14 quốc gia thuộc 4 châu lục. Theo kế hoạch mới, nhà máy VinFast dự kiến được hoàn thành vào tháng 6/2019, thay vì tháng 9/2019, đạt kỉ lục 21 tháng – từ khởi công, xây dựng, lắp đặt, chạy thử và chính thức vận hành.

Mới đây, ngày 2/5/2019, Tập đoàn Vingroup công bố thành lập Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải VinBus với vốn điều lệ 1.000 tỷ đồng, chính thức tham gia lĩnh

vực vận tải hành khách. VinBus vận hành hoàn toàn theo mô hình phi lợi nhuận, nhằm góp phần xây dựng nền giao thông công cộng văn minh, hiện đại, giảm ô nhiễm không khí và tiếng ồn cho các đô thị lớn của Việt Nam.

Dự kiến, VinBus sẽ cung cấp dịch vụ vận tải từ tháng 3/2020, bắt đầu tại 5 thành phố lớn là Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng, TP.HCM và Cần Thơ. Vingroup cho biết VinBus sẽ sử dụng 100% xe buýt điện. Trước mắt, công ty sẽ đưa vào vận hành 3.000 xe buýt điện do hãng xe VinFast sản xuất.

Hiện nhà máy sản xuất xe buýt điện VinFast đang trong quá trình xây dựng và lắp đặt hệ thống nhà xưởng. Đối tác cung cấp công nghệ và linh kiện để sản xuất xe buýt điện cho VinFast là Siemens (Đức). Thành lập VinBus là bước đi cụ thể tiếp theo của Tập đoàn Vingroup trong chiến lược phát triển các dòng xe chạy điện thân thiện với môi trường nói chung và xe buýt điện nói riêng.

Về định hướng kinh doanh, VinBus sẽ hoạt động theo mô hình phi lợi nhuận. Theo đó, 100% lợi nhuận thu được sẽ được công ty tái đầu tư, nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, phát triển hệ thống và mở rộng địa bàn để đưa dịch vụ giao thông công cộng văn minh, hiện đại tới đông đảo người dân.

Đối với mảng điện thoại thông minh, trong năm 2019, VinSmart dự kiến sẽ tiếp tục cho ra mắt công chúng 10 mẫu điện thoại thông minh với các dòng sản phẩm trải từ phân khúc cơ bản đến trung và cao cấp. Từ ngày 20 tháng 03 năm 2019, Vinsmart bắt đầu đưa bốn mẫu điện thoại của mình tới tay người tiêu dùng Tây Ban Nha thông qua chuỗi 90 cửa hàng MediaMarkt.

Công nghệ

Đi đầu trong việc hiện thực hóa định hướng trở thành Tập đoàn Công nghệ của Vingroup, trong năm 2019, VinTech sẽ tiếp tục tiếp nối các hoạt động đang triển khai trong năm qua, hoàn thiện hệ sinh thái viện nghiên cứu và các công ty con trong nước và quốc tế, tập trung đi sâu nghiên cứu các lĩnh vực công nghệ trọng yếu của tương lai, phát triển phần mềm, xây dựng mô hình VinTech City và hỗ trợ các công ty khởi nghiệp về công nghệ trong và ngoài nước. Đầu năm 2019, VinTech khai trương văn phòng đầu tiên tại Hàn Quốc nhằm nghiên cứu ứng dụng các công nghệ IoT và trí tuệ nhân tạo.

Y tế

Năm 2019, Vinmec sẽ tập trung vào một số vấn đề chuyên môn nổi bật bao gồm: phát triển mô hình Trung tâm dịch vụ xuất sắc về tim mạch, ung bướu; đẩy mạnh ngoại khoa, lấy phẫu thuật bằng phương pháp Robot làm điểm mạnh; ứng dụng y học tái tạo trong điều trị ung thư, khớp, trẻ hóa.

Ngoài ra Vinmec cũng sẽ triển khai việc ứng dụng công nghệ 4.0 như MUSE điện tim và PACS, củng cố nguồn lực chuyên gia có chuyên môn cao; mở rộng hợp tác quốc tế và triển khai các dịch vụ chăm sóc ảo và chăm sóc tại nhà.

Giáo dục

Năm 2019, Vinschool dự kiến mở mới sáu cơ sở Mầm non và Phổ thông liên cấp tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Trọng tâm kế hoạch 2019 bao gồm việc tiếp tục triển khai chương trình IPC trên toàn khối Mầm non và chương trình Cambridge ở khối Phổ thông liên cấp ("PTLC") đạt hiệu quả cao; tiếp tục triển khai các chương trình cải tổ giáo dục đi vào chiều sâu và chiều rộng trên toàn khối PTLC; số hóa một số chương trình giảng dạy chính yếu để chuyển thành e-learning, giúp học sinh và phụ huynh có thể tiếp cận chương trình học mọi lúc mọi nơi..

Năm 2019, trường Đại học VinUni sẽ đẩy mạnh các hoạt động hợp tác, tập huấn, trao đổi kinh nghiệm với các trường đại học hàng đầu sau khi đã đạt được các thỏa thuận ký kết vào năm ngoái. Đồng thời, việc xây dựng trường Đại học cũng sẽ được thực hiện khẩn trương với mục tiêu tuyển sinh khóa đầu tiên vào năm 2020.





Nông nghiệp

VinEco đẩy mạnh hoạt động sản xuất và thu mua từ hệ thống các hộ sản xuất liên kết nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của người tiêu dùng. Bên cạnh kênh tiêu thụ chính là VinMart và VinMart+, VinEco sẽ phát triển kênh Horeca và tìm kiếm các thị trường xuất khẩu tiềm năng.

Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu sở hữu mới nhất của Vingroup cập nhật đến ngày 04/06/2019 như sau:

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng CP	Tỷ lệ phần trăm
1	Số lượng CP lưu hành	3.345.935.389	100,0%
2	Năm giữ của cổ đông lớn	1.564.401.192	46,8%
3	Năm giữ của Ban lãnh đạo và những người liên quan	1.161.507.812	34,7%
4	Khác	620.026.385	18,5%

**Danh sách Top 10 Cổ đông nắm giữ cổ phiếu nhiều nhất của Vingroup:*

STT	Tên Cổ đông	Số lượng CP	Tỷ lệ phần trăm
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	1.065.012.866	31,83%
2	SK Investment Vina II Pte. Ltd	205.752.212	6,15%
3	Công ty Cổ phần Vinpearl	108.947.198	3,26%
4	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	95.562.125	2,86%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	44.439.583	1,33%
6	Công ty Cổ phần Bất động sản XAVINCO	14.366.621	0,43%
7	Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An	13.642.392	0,41%
8	VanEck Vectors ETF Trust-VanEck Vectors-Vietnam-ETF	12.458.802	0,37%
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	3.304.124	0,10%
10	Quỹ Đầu tư Chứng khoán Việt Nam (VF1)	456.110	0,01%

**Danh sách Top 10 Lãnh đạo nắm giữ cổ phiếu nhiều nhất của Vingroup:*

STT	Tên Lãnh đạo	Chức vụ	Số lượng CP	Tỷ lệ phần trăm
1	Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	876.002.651	26,74%
2	Phạm Thu Hương	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	151.056.477	4,61%
3	Phạm Thúy Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	100.881.292	3,07%
4	Phạm Hồng Linh	Chị Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	12.131.115	0,37%
5	Nguyễn Quốc Thành	Chồng Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	10.741.001	0,32%
6	Phạm Thị Tuyết Mai	Vợ Tổng Giám đốc	5.445.554	0,17%
7	Lê Minh Ngọc	Vợ Thành viên Hội đồng Quản trị	2.218.146	0,07%
8	Phạm Minh Vũ	Con Tổng Giám đốc	670.111	0,02%
9	Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	1.882.300	0,01%
10	Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	231.742	0,01%

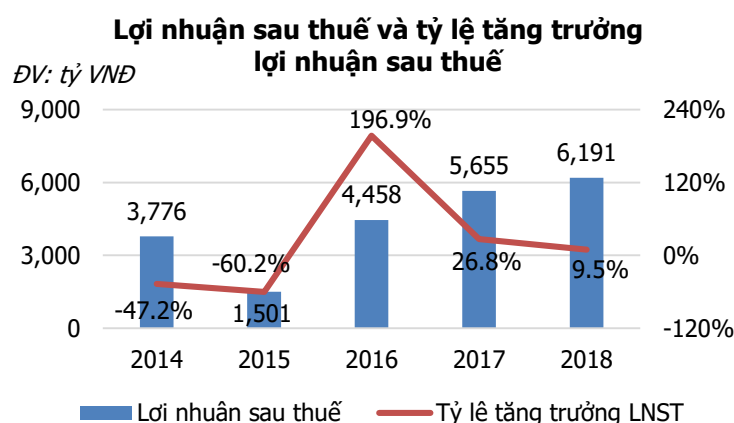
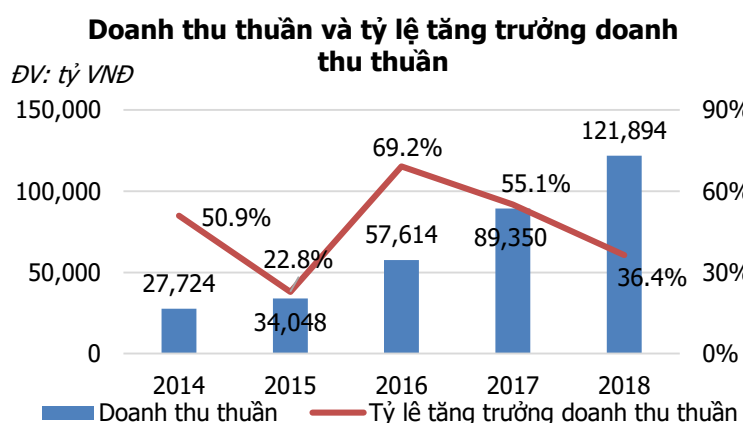
(Nguồn: VNCS tổng hợp)

CẬP NHẬT VÀ ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HĐKD CỦA VINGROUP

Kết quả hoạt động kinh doanh tăng trưởng tích cực

Kết quả hoạt động kinh doanh 5 năm gần nhất của Vingroup cho thấy sự tăng trưởng tích cực của các chỉ tiêu sinh lời. Doanh thu tăng từ 27.724 tỷ đồng năm 2014 lên 121.894 tỷ đồng năm 2018, đạt tỷ lệ tăng trưởng kép bình quân 44,8%/năm. Năm 2018 là năm đánh dấu lần đầu doanh thu hợp nhất của Vingroup vượt ngưỡng 100.000 tỷ đồng, cụ thể, doanh thu đạt 121.894 tỷ đồng, tăng 36,4% so với năm 2017 do doanh thu mọi lĩnh vực đều tăng trong năm, đặc biệt là doanh thu chuyển nhượng bất động sản, những lĩnh vực hoạt động cốt lõi khác cũng chứng kiến tăng trưởng vượt bậc trong năm 2018, dẫn đầu là lĩnh vực bán lẻ. Cụ thể:

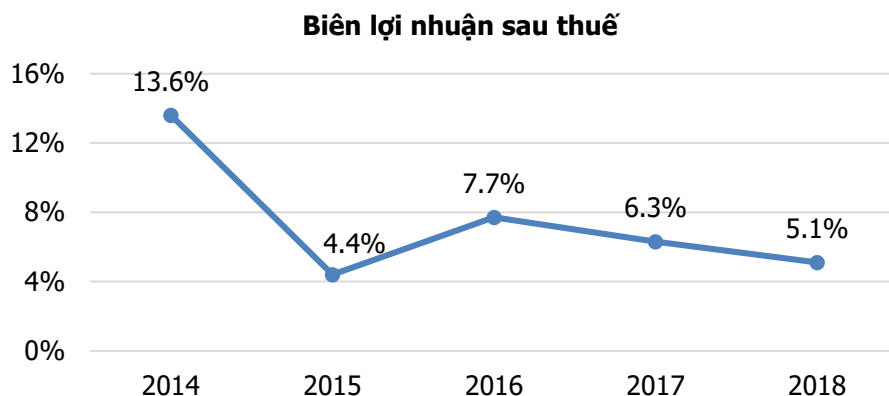
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 33% từ 62.482 tỷ đồng lên 83.272 tỷ đồng năm 2018. Tăng trưởng doanh thu chuyển nhượng bất động sản chủ yếu đến từ việc bàn giao sản phẩm tại nhiều dự án trọng điểm tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh như tòa Landmark 81 (Vinhomes Central Park), Vinhomes Golden River, Vinhomes The Harmony, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Metropolis cũng như các dự án tại các thành phố lớn khác như Vinhomes Imperia, căn hộ khách sạn, biệt thự biển tại Nha Trang, Phú Quốc, Đà Nẵng và các dự án nhà phố thương mại trên cả nước.
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư tăng trưởng 26% từ 4.410 tỷ đồng lên 5.559 tỷ đồng trong năm 2018 do quy mô hệ thống TTTM tiếp tục gia tăng trên toàn quốc. Hiện tại, Tập đoàn sở hữu và vận hành 66 TTTM với 4 mô hình khác nhau.
- Doanh thu dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí đạt 7.366 tỷ đồng trong năm 2018 tương đương tăng trưởng 35% nhờ vào lượng khách du lịch tăng cao và quy mô các khu nghỉ dưỡng liên tục được mở rộng, đạt hơn 16.400 phòng trên cả nước.
- Doanh thu dịch vụ bán lẻ tăng 48% từ 13.053 tỷ đồng năm 2017 lên 19.326 tỷ đồng năm 2018 do mạng lưới bán lẻ tiếp tục được mở rộng và doanh thu bán lẻ trên mỗi m² tăng mạnh khi thương hiệu VinMart, VinMart+ và VinPro trở nên quen thuộc với người tiêu dùng.
- Doanh thu hoạt động sản xuất đạt 556 tỷ đồng nhờ hoạt động bán lẻ máy điện và điện thoại thông minh trong những tháng cuối năm 2018.



(Nguồn: BCTC VIC, VNCS tổng hợp)

Lợi nhuận sau thuế có mức tăng trưởng chậm hơn, từ 3.776 tỷ đồng năm 2014 lên 6.191 tỷ đồng năm 2018, đạt tỷ lệ tăng trưởng kép bình quân là 13,2%. Lợi nhuận sau thuế tăng trưởng chậm hơn do đặc thù ngành nghề của Vingroup

khiến cho khoản Giá vốn hàng bán có giá trị cao. Thực tế này đã duy trì biên lợi nhuận sau thuế của Vingroup qua các năm ở khoảng từ 5% - 8%.



(Nguồn: BCTC VIC, VNCS tổng hợp)

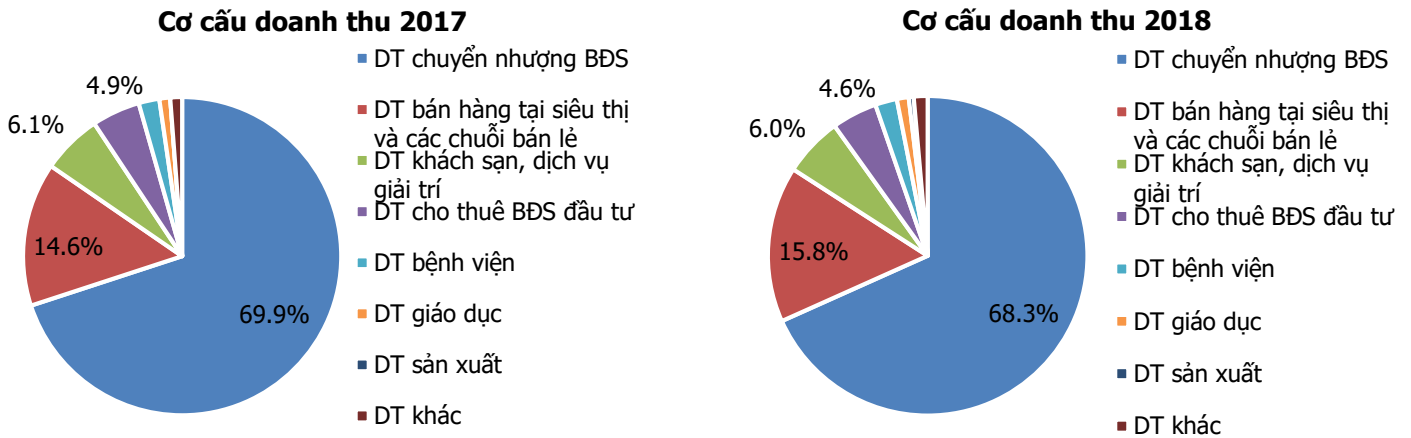
Bước sang năm 2019, kết thúc quý 1 năm 2019, Vingroup đạt được những kết quả kinh doanh như sau:

- Doanh thu thuần: 21.823 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ: 1.010 tỷ đồng (tăng 13% so với cùng kỳ năm 2018).
- Lĩnh vực Bất động sản tiếp tục ghi nhận mức tăng trưởng ổn định. Tổng giá trị hợp đồng bán bất động sản kí mới và đặt cọc mới trong quý 1 năm 2019 đạt 12.348 tỷ đồng, tăng 49% so với quý 1 năm 2018 và giá trị hợp đồng mua bán lũy kế tính đến ngày 31/3/2019 là 334.405 tỷ đồng. Mặc dù thời điểm bàn giao các dự án bất động sản năm 2019 tập trung chủ yếu từ quý 2 trở đi theo cam kết với khách hàng, doanh thu chuyển nhượng bất động sản trong quý 1 năm 2019 vẫn đạt 8.430 tỷ đồng. Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đạt 1.689 tỷ đồng, tăng 31% so với cùng kỳ năm trước.
- Các lĩnh vực kinh doanh khác của Tập đoàn đều có tăng trưởng tốt về doanh thu. Đặc biệt, doanh thu kinh doanh bán lẻ trong quý 1 năm 2019 đạt 7.026 tỷ đồng, tăng 2.901 tỷ đồng, tương đương tăng trưởng ấn tượng 70,4% so với năm trước. Hệ thống cửa hàng bán lẻ của Tập đoàn cũng liên tục được mở rộng với các thương vụ sáp nhập các hệ thống bán lẻ tên tuổi như Shop & Go, Zakka. Tổng số điểm bán lẻ tính tới cuối quý 1 năm 2019 là 2.136 điểm, tăng trưởng 78% so với quý 1 năm 2018.

Như vậy, Vingroup vẫn tiếp tục duy trì được sự phát triển trên mọi mặt hoạt động, chúng tôi dự phóng Vingroup có thể hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2019 của mình như sau:

- Doanh thu thuần: 140.000 tỷ đồng (tăng 14,9% so với năm 2018).
- Lợi nhuận sau thuế: 6.500 tỷ đồng (tăng 5% so với năm 2018).

Xét về cơ cấu doanh thu của Vingroup:

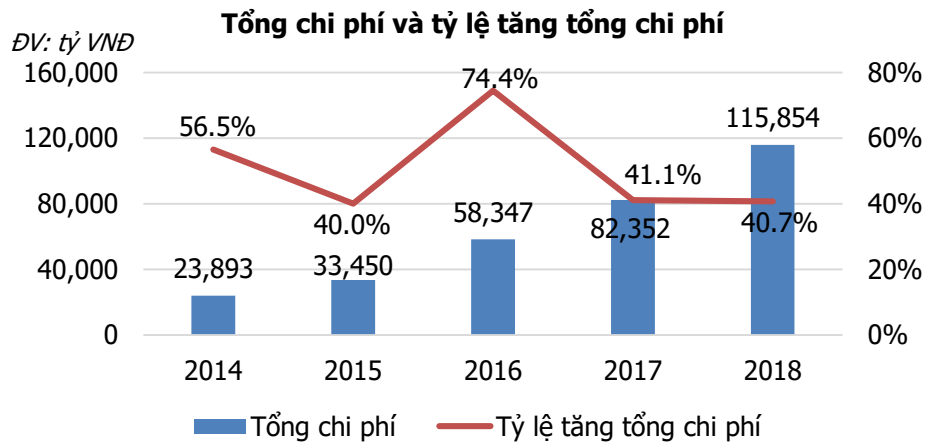


(Nguồn: BCTC VIC, VNCS tổng hợp)

Vingroup hoạt động kinh doanh trên rất nhiều mảng, vì vậy cơ cấu doanh thu của Tập đoàn cũng đa dạng với 8 nguồn sau: (1) doanh thu chuyển nhượng BĐS, (2) doanh thu bán hàng tại siêu thị và các chuỗi bán lẻ, (3) doanh thu khách sạn, dịch vụ giải trí, (4) doanh thu cho thuê BĐS đầu tư, (5) doanh thu bệnh viện, (6) doanh thu giáo dục, (7) doanh thu sản xuất và (8) doanh thu khác. Trong đó, doanh thu từ chuyển nhượng BĐS vẫn luôn là nguồn thu lớn nhất, chiếm gần 70% doanh thu của toàn Tập đoàn. Đứng thứ 2 là doanh thu bán hàng tại siêu thị và các chuỗi bán lẻ, tuy nhiên, khoản thu này chỉ chiếm tỷ trọng khoảng 16% và còn cách xa doanh thu chuyển nhượng BĐS. Những con số này minh chứng rằng hoạt động kinh doanh cốt lõi của Vingroup vẫn luôn là bất động sản.

Cơ cấu chi phí hợp lý

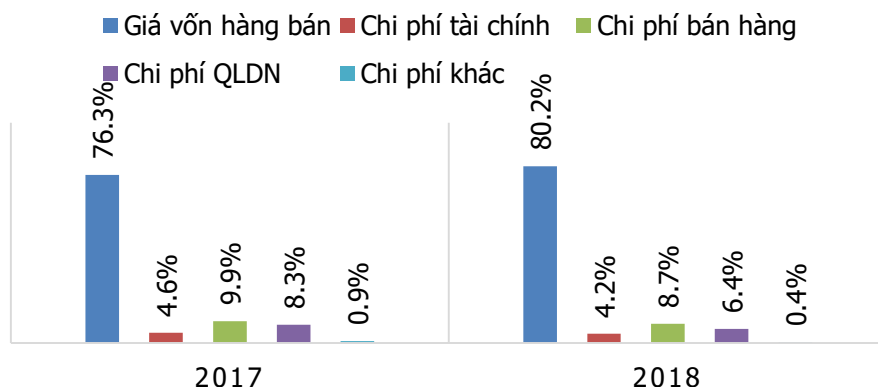
Về chi phí, tốc độ tăng chi phí của Vingroup khá nhanh và tương đương với tốc độ tăng trưởng doanh thu thuần. Như vậy, Vingroup cần quản lý chi phí chặt chẽ để tốc độ tăng chi phí không vượt quá tốc độ tăng doanh thu, làm ảnh hưởng đến lợi nhuận của Tập đoàn.



(Nguồn: BCTC VIC, VNCS tổng hợp)

Về chi phí, cơ cấu chi phí của Vingroup không có biến động lớn qua các năm khi giá vốn hàng bán luôn là khoản chi phí chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng chi phí, khoảng 80%. Các chi phí còn lại của Vingroup chiếm tỷ trọng nhỏ, chỉ từ 10% trở xuống và không có sự chênh lệch lớn giữa các năm.

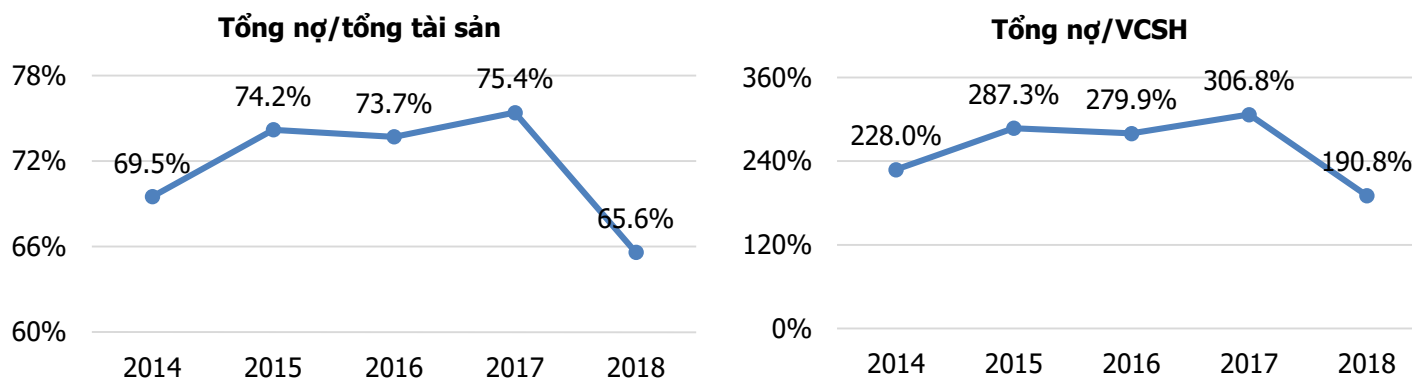
CƠ CẤU CHI PHÍ NĂM 2017 VÀ 2018



(Nguồn: BCTC VIC, VNCS tổng hợp)

Sức khỏe tài chính lành mạnh

Tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Vingroup đều có xu hướng tăng trưởng mạnh mẽ trong 5 năm gần đây nhất. Tổng tài sản của Công ty tăng từ 90.070 tỷ đồng năm 2014 lên 287.974 tỷ đồng năm 2018, đạt mức tăng trưởng kép 33,7%/năm. Vốn chủ sở hữu cũng tăng từ 27.463 tỷ đồng năm 2014 lên 99.014 tỷ đồng năm 2018, đạt mức tăng trưởng kép 37,8%/năm. Đặc biệt, tổng nợ có tốc độ tăng chậm hơn khi tăng 62.607 tỷ đồng năm 2014 lên 188.960 tỷ đồng năm 2018, có tốc độ tăng trưởng kép ở mức 31,8%/năm. Những con số này giúp cho tổng nợ/tổng tài sản và tổng nợ/vốn chủ sở hữu không ở mức quá cao và đặc biệt, 2 tỷ lệ này giảm mạnh vào năm 2018. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, tổng tài sản Vingroup đạt 314.126 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu đạt 102.373 tỷ đồng, tăng lần lượt 9,1% và 3,4% so với cuối năm 2018.



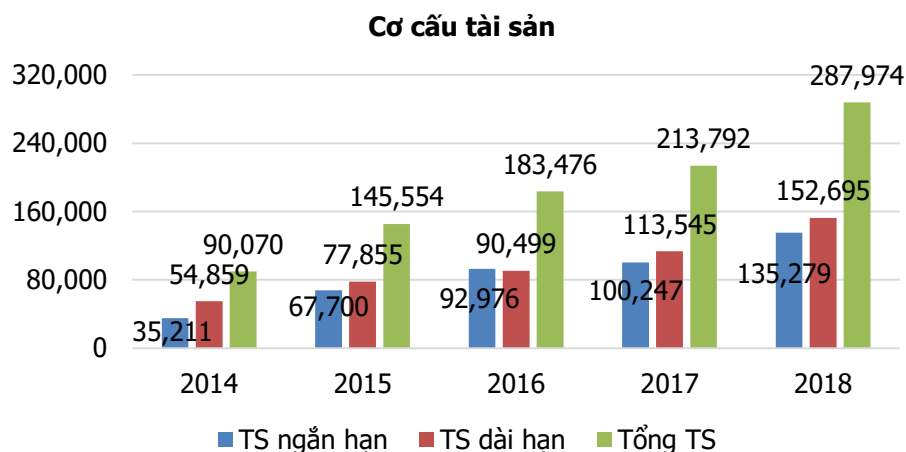
(Nguồn: BCTC VIC, VNCS tổng hợp)

Xét về cơ cấu tài sản năm tài chính gần nhất 2018, tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng trên tổng tài sản nhỉnh hơn tài sản ngắn hạn, cụ thể, tài sản dài hạn chiếm 53% và tài sản ngắn hạn chiếm 47%. Trong đó, tài sản ngắn hạn tăng 35.032 tỷ đồng, từ 100.247 tỷ đồng năm 2017 lên 135.279 tỷ đồng năm 2018, chủ yếu do biến động ở chỉ tiêu Phải thu ngắn hạn do ứng trước tiền thực hiện dự án và đặt cọc triển khai các dự án mới của Tập đoàn như Vinfast và Đại đô thị Vinhomes. Bên cạnh đó, tài sản dài hạn ghi nhận mức tăng 34% so với cùng kỳ 2017, đạt mức 152.695 tỷ đồng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Các danh mục Tài sản cố định, Bất động sản đầu tư và Chi phí xây dựng cơ bản dở dang đều tăng do Tập đoàn gia tăng số lượng cơ sở hoạt động và dự án đang đầu tư:

- Giá trị Tài sản cố định tăng từ 35.650 tỷ đồng năm 2017 lên 49.369 tỷ đồng năm 2018, tương đương mức tăng 38% do sự phát triển mạnh mẽ về quy mô nêu trên.

- Trong kỳ, Bất động sản đầu tư tăng từ 18.198 tỷ đồng lên 26.744 tỷ đồng tại cuối năm 2018 do Vincom Retail mở rộng quy mô mạng lưới bán lẻ trên toàn quốc với việc đưa thêm 20 TTTM và trung tâm mua sắm vào hoạt động trên cả nước.
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận mức tăng 21.037 tỷ đồng lên 58.529 tỷ đồng vào cuối năm 2018 do Tập đoàn triển khai xây dựng nhà máy VinFast tại Hải Phòng và nhiều dự án bất động sản khác trong năm. Tài sản dài hạn khác ghi nhận mức giảm 3.531 tỷ so với năm 2017 chủ yếu do Tập đoàn giảm khoản đặt cọc cho mục đích phát triển dự án bất động sản.

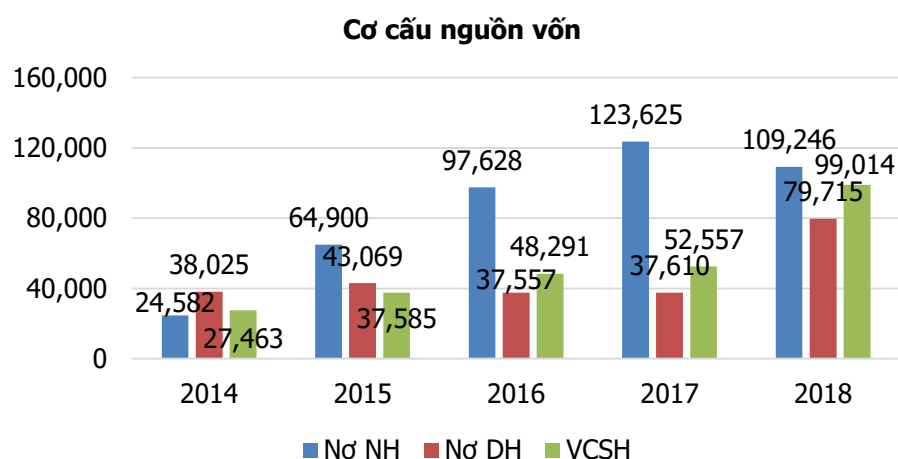
Đơn vị: Tỷ đồng



(Nguồn: BCTC DXG, VNCS tổng hợp)

Xét về cơ cấu nguồn vốn năm tài chính gần nhất 2018, tổng nợ chiếm tỷ trọng lớn hơn nhiều vốn chủ sở hữu, cụ thể tổng nợ chiếm 66% nguồn vốn, còn vốn chủ sở hữu chỉ chiếm 34%, tuy nhiên, đây cũng là một đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong ngành bất động sản.

Đơn vị: Tỷ đồng



(Nguồn: BCTC VIC, VNCS tổng hợp)

Về tổng nợ, tổng nợ phải trả năm 2018 ở mức 188.960 tỷ đồng. Nợ dài hạn tăng do Tập đoàn huy động thêm vốn để tài trợ cho các dự án bất động sản cũng như hoạt động sản xuất. Tổng nợ vay của Tập đoàn ở mức 91.092 tỷ đồng năm 2018. Cơ cấu nợ vay của Tập đoàn phần lớn là trái phiếu doanh nghiệp (48%), các khoản vay hợp vốn (30%) và trái phiếu hoán đổi (11%). Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng từ 4.933 tỷ đồng năm 2017 lên 15.521 tỷ đồng năm 2018

chủ yếu do tăng mạnh các khoản thuế nhà đất và tiền thuê đất liên quan đến các dự án đang triển khai của Tập đoàn. Trong năm 2018, Tập đoàn đã nộp ngân sách 17.294 tỷ đồng giá trị thuế và các khoản phải nộp Nhà nước.

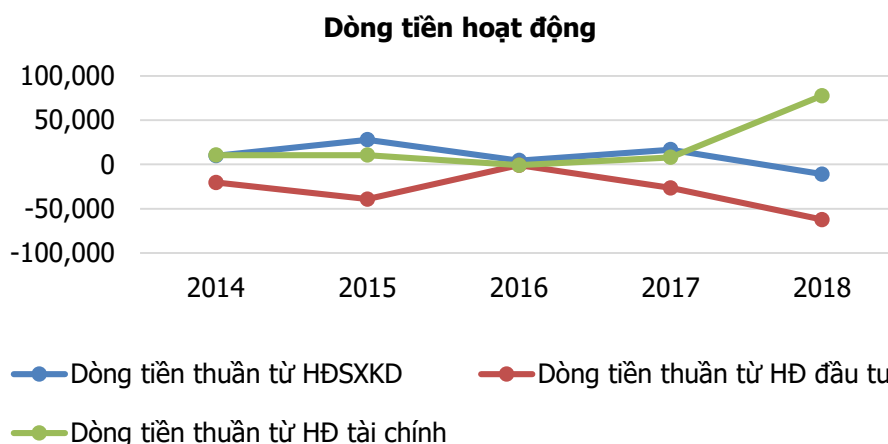
Về vốn chủ sở hữu, vốn chủ sở hữu tăng 88% từ 52.557 tỷ đồng lên 99.014 tỷ đồng cuối năm 2008 chủ yếu do trong kỳ Vingroup phát hành thêm cổ phiếu ưu đãi và tăng vốn đầu tư từ cổ đông không kiểm soát.

Như vậy, cơ cấu nguồn vốn của Vingroup đang ở trạng thái an toàn.

Dòng tiền hoạt động tích cực

Về các dòng tiền hoạt động trong 5 năm gần đây nhất, chúng tôi đánh giá ở mức tích cực. Dòng tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh đều đạt giá trị dương qua các năm, chỉ âm vào năm 2018 do thay đổi các khoản phải trả phục vụ cho các dự án của Tập đoàn. Dòng tiền thuần từ hoạt động đầu tư âm do Tập đoàn chi tiền mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, ngoài ra, Tập đoàn cũng chi tiền cho vay, mua công cụ nợ và đầu tư vào các doanh nghiệp khác. Dòng tiền thuần từ hoạt động tài chính dương chủ yếu do tiền thu được từ các khoản đi vay phục vụ kinh doanh.

Đơn vị: Tỷ đồng



(Nguồn: BCTC VIC, VNCS tổng hợp)

KHUYẾN NGHỊ

Sau khi phân tích quá trình phát triển và các mảng hoạt động kinh doanh của Vingroup chúng tôi dự phóng Tập đoàn này sẽ tiếp tục tăng trưởng tốt trong tương lai. Năm 2019, mức EPS dự kiến Vingroup sẽ đạt được là 1.943 VNĐ.

Bằng cách định giá doanh nghiệp sử dụng phương pháp P/E và phương pháp chiết khấu dòng tiền FCFE, chúng tôi ước tính thị giá hợp lý của cổ phiếu VIC là 120.000 VNĐ/CP tương ứng với P/E đạt 61,8 lần. Mức định giá này của chúng tôi cao hơn 5% so với thị giá hiện tại của VIC là 114.600 VNĐ/CP. Do vậy, chúng tôi khuyến nghị PHÙ HỢP THỊ TRƯỜNG đối với cổ phiếu VIC cho mục tiêu đầu tư trung và dài hạn trong 6-12 tháng tới.

PHỤ LỤC: BÁO CÁO TÀI CHÍNH CTCP TẬP ĐOÀN VINGROUP

Bảng Kết quả hoạt động kinh doanh (Đơn vị: tỷ đồng)

Kết quả kinh doanh	2015	2016	2017	2018
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	34.048	57.614	89.35	121.894
Giá vốn hàng bán	22.339	40.185	62.796	92.971
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.709	17.43	26.554	28.923
Doanh thu hoạt động tài chính	1.932	5.862	1.637	7.479
Chi phí tài chính	3.282	5.389	3.787	4.909
Chi phí bán hàng	2.958	6.673	8.15	10.112
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.923	5.526	6.852	7.368
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	3.517	5.723	9.445	13.588
Lợi nhuận khác	-665	70	-331	266
Phần lợi nhuận/lỗ từ công ty liên kết liên doanh				
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.852	5.793	9.114	13.854
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.501	3.513	5.655	6.191
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	1.216	2.44	4.462	3.777

Bảng cân đối kế toán (Đơn vị: tỷ đồng)

Cân đối kế toán	2015	2016	2017	2018
Tài sản ngắn hạn	67.7	87.584	100.247	135.279
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.938	9.833	8.142	13.557
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	11.143	494	673	1.952
Các khoản phải thu ngắn hạn	13.848	18.255	27.335	50.075
Hàng tồn kho	28.027	49.783	56.059	55.106
Tài sản ngắn hạn khác	7.743	9.219	8.038	14.59
Tài sản dài hạn	77.795	92.867	113.545	152.695
Tài sản cố định	19.763	26.879	35.65	49.369
Bất động sản đầu tư	16.828	17.362	18.198	26.744
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	9.598	3.348	6.486	6.068
Tổng cộng tài sản	145.495	180.451	213.792	287.974
Nợ phải trả	107.918	135.184	161.235	188.96
Nợ ngắn hạn	64.849	97.628	123.625	109.246
Nợ dài hạn	43.069	37.557	37.61	79.715
Vốn chủ sở hữu	37.577	45.266	52.557	99.014
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	18.682	26.377	26.377	32.756
Thặng dư vốn cổ phần	5.799	2.505	2.651	11.443
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.601	942	5.583	5.096
Lợi ích của cổ đông thiểu số				
Tổng cộng nguồn vốn	145.495	180.451	213.792	287.974

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH	Đơn vị	2015	2016	2017	2018
Chỉ số trên mỗi cổ phiếu					
Số CP Lưu hành	Triệu CP	1.868	2.638	2.638	3.276
Số cổ phiếu lưu hành bình quân	Triệu CP	1.868	2.638	2.638	3.276
Giá trị sổ sách/CP	VNĐ	12.367	10.550	12.008	16.363
Doanh số/CP	VNĐ	18.225	21.843	33.874	37.213
Giá trị sổ sách hữu hình/một cổ phiếu	VNĐ	19.731	17.999	19.669	29.977
Giá trị dòng tiền tạo ra/một cổ phiếu (CF)	VNĐ	14.936	1.705	6.364	-3.353
EPS cơ bản	VNĐ	651	1.283	1.692	1.153
Tiền lực tài chính					
Tỷ suất thanh toán tiền mặt		0,11	0,10	0,07	0,12
Tỷ suất thanh toán nhanh		0,32	0,29	0,29	0,58
Tỷ suất thanh toán hiện thời		1,04	0,95	0,81	1,24
Vốn vay dài hạn/Vốn CSH		0,88	0,71	0,59	0,62
Vốn vay dài hạn/Tổng Tài sản		0,23	0,19	0,15	0,21
Vốn vay ngắn dài hạn/Vốn CSH		0,92	0,82	0,94	0,82
Vốn vay ngắn dài hạn/Tổng Tài sản		0,24	0,22	0,23	0,28
Công nợ ngắn hạn/Vốn CSH		1,73	2,02	2,35	1,10
Công nợ ngắn hạn/Tổng Tài sản		0,45	0,53	0,58	0,38
Tổng công nợ/Vốn CSH		2,87	2,80	3,07	1,91
Tổng công nợ/Tổng Tài sản		0,74	0,74	0,75	0,66
Tài chính hiện nay					
EBIT	Tỷ VNĐ	4.828	5.275	11.551	11.443
EBITDA	Tỷ VNĐ	7.044	8.587	15.536	16.599
Tỷ suất lợi nhuận gộp	%	34,39%	30,25%	29,72%	23,73%
Tỷ suất EBITDA	%	20,69%	14,90%	17,39%	13,62%
Tỷ suất EBIT	%	14,18%	9,16%	12,93%	9,39%
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế	%	8,38%	11,69%	10,20%	11,37%
Tỷ suất lãi hoạt động kinh doanh	%	10,33%	11,57%	10,57%	11,15%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	%	4,41%	7,74%	6,33%	5,08%
Hệ số quay vòng tài sản		0,29	0,35	0,45	0,49
Hệ số quay vòng vốn CSH		1,05	1,34	1,77	1,61
Hiệu quả quản lý					
ROE%	%	3,74%	7,88%	8,85%	4,98%
ROA%	%	1,03%	2,06%	2,25%	1,51%
Hệ số quay vòng phải thu khách hàng		20,24	20,20	20,04	18,28
Thời gian trung bình thu tiền khách hàng	Ngày	18	18	18	20
Hệ số quay vòng HTK		1,01	0,96	1,12	1,66
Thời gian trung bình xử lý HTK	Ngày	363	379	325	220
Hệ số quay vòng phải trả nhà cung cấp		6,12	6,60	8,54	8,08

Thời gian trung bình thanh toán cho nhà cung cấp	Ngày	60	55	43	45
Định giá					
Vốn hóa thị trường	Tỷ VNĐ	215.029	303.600	303.600	377.024
Giá trị doanh nghiệp (EV)	Tỷ VNĐ	242.637	333.526	344.819	444.354
P/E		176,87	89,70	68,04	99,83
P/E pha loãng		186,69	93,23	70,71	102,99
P/B		9,31	10,91	9,59	7,03
P/S		6,32	5,27	3,40	3,09
P/Tangible Book		5,83	6,39	5,85	3,84
P/Cash Flow		7,71	67,49	18,09	-34,33
Giá trị doanh nghiệp/Doanh số		7,13	5,79	3,86	3,65
Giá trị doanh nghiệp/EBITDA		34,45	38,84	22,19	26,77
Giá trị doanh nghiệp/EBIT		50,25	63,23	29,85	38,83

LIÊN HỆ TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU VNCS: vncs.research@vn-cs.com

Người thực hiện: **Trần Vũ Phương Liên**
Chuyên viên Phân tích
Email: lientvp@vn-cs.com

TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU VNCS

Đỗ Bảo Ngọc
Phó Tổng giám đốc & Giám đốc trung tâm nghiên cứu
Email: ngocdb@vn-cs.com

Bộ phận Phân tích Ngành và Doanh nghiệp

Nguyễn Đức Minh
Chuyên viên Phân tích Cao cấp
Email: minhnd@vn-cs.com

Trần Vũ Phương Liên
Chuyên viên phân tích
Email: lientvp@vn-cs.com

Vũ Thùy Dương
Chuyên viên phân tích
Email: duongvt@vn-cs.com

Bộ phận Phân tích Kinh tế Vĩ mô và Thị trường Chứng khoán

Lưu Chí Kháng
Phó Phòng Phân tích Kinh tế Vĩ mô và Thị trường Chứng khoán
Email: khanglec@vn-cs.com

Đỗ Thị Hương
Trợ lý Phân tích
Email: huongdt@vn-cs.com

Hệ Thống Khuyến Nghị: Hệ thống khuyến nghị của CTCP Chứng khoán Kiến Thiết Việt Nam (VNCS) được xây dựng dựa trên mức chênh lệch của giá mục tiêu 12 tháng và giá cổ phiếu trên thị trường tại thời điểm đánh giá.

Xếp hạng	Khi (giá mục tiêu – giá hiện tại)/giá hiện tại
MUA	$\geq 20\%$
KHẢ QUAN	Từ 10% đến 20%
PHÙ HỢP THỊ TRƯỜNG	Từ -10% đến +10%
KÉM KHẢ QUAN	Từ -10% đến -20%
BÁN	$\leq -20\%$

Tuyên bố miễn trách nhiệm: Bản quyền năm 2018 thuộc về Công ty Cổ phần Chứng khoán Kiến Thiết Việt Nam (VNCS). Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và VNCS không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng. Quan điểm thể hiện trong báo cáo này là của (các) tác giả và không nhất thiết liên hệ với quan điểm chính thức của VNCS. Không một thông tin cũng như ý kiến nào được viết ra nhằm mục đích quảng cáo hay khuyến nghị mua/bán bất kỳ chứng khoán nào. Báo cáo này không được phép sao chép, tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của VNCS.

TRỤ SỞ VNCS

Tầng 3 Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội
ĐT: + 84 24 3926 0099
Webiste: www.vn-cs.com