

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ – INVEST (HOSE: VPI)

### Kết quả kinh doanh 9 tháng 2019

Doanh thu thuần hợp nhất của VPI đạt 841 tỷ đồng, tăng 2.96 lần so với cùng kỳ năm 2018, lợi nhuận sau thuế đạt 43 tỷ đồng. EPS 3 quý 2019 đạt 138 VND/cp.

Lĩnh vực cốt lõi kinh doanh bất động sản là yếu tố đóng góp chính vào sự tăng trưởng trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty. Cụ thể, 92% doanh thu thuần của VPI đến từ hoạt động này.

Đơn vị: tỷ đồng	9T2018	9T2019
Doanh thu thuần	261	722
Lợi nhuận gộp	220	175
Lợi nhuận sau thuế	127	43
Tổng tài sản	4,398	8,351
Vốn chủ sở hữu	2,198	2,444
EPS (VND/cp)	754	138

Đơn vị: tỷ đồng	Q3-2018	Q3-2019
Doanh thu thuần	210	250
Lợi nhuận gộp	183	79
Lợi nhuận sau thuế	121	22

Nguồn: VPI



### NGÀNH CẤP 4: BẤT ĐỘNG SẢN

#### Thông tin cổ phiếu (22/11/2019)

Số lượng CP niêm yết	160,000,000
Số lượng CP lưu hành	160,000,000
Vốn hóa thị trường (tỷ VND)	6,608
KLGD TB 3 tháng	335,642
KLGD TB 1 tháng	443,486
% sở hữu nước ngoài	7.12%
Room nước ngoài còn lại	41.88%
Tăng/giảm giá 7 ngày qua	0.1%
Tăng/giảm giá 1 ngày qua	0.1%

#### Cổ đông lớn

Tô Như Toàn	25.00%
THG Holdings	23.44%
Tô Như Thăng	7.06%

#### Biến động giá cổ phiếu 6 tháng



Nguồn: FinFpro, Cafef, CTS tổng hợp

**Tiến độ ghi nhận các dự án trong năm 2019**

**Dự án Terra Hào Nam:** đến 30/6/2019, dự án đã bán hết 100% cao tầng và 50% thấp tầng. Số căn thấp tầng còn lại sẽ được mở bán hết trong quý 4 2019. Cũng trong quý 4, VPI sẽ bàn giao và ghi nhận hơn 560 tỷ đồng doanh thu trong năm 2019 và hơn 100 tỷ đồng vào lợi nhuận sau thuế từ dự án này.

**Dự án Terra - An Hưng:** 31% số căn thấp tầng đã bán tính đến quý 2/2019. Trong 3 tòa căn hộ của dự án, VPI đã mở bán hết 100% tòa thứ nhất trong quý 3 và dự kiến mở bán tòa thứ hai trong quý 4, tổng tỷ lệ mở bán cao tầng trong năm là 45%. Đến hết năm 2019, VPI sẽ bàn giao phần thấp tầng, ước tính ghi nhận 660 tỷ đồng doanh thu và 190 tỷ đồng vào lợi nhuận sau thuế.

**Dự án Grandeur Palace - Giàng Võ:** đây là một trong các dự án trọng điểm của Văn Phú được triển khai trong năm 2019. Theo cập nhật mới nhất từ doanh nghiệp, khu 1 và khu 2 thấp tầng đã thi công xong phần thô và có thể bàn giao trong quý 4, dự kiến doanh thu và lợi nhuận sau thuế ước tính lần lượt 850 tỷ đồng và 170 tỷ đồng.

**Dự án Oakwood Residence Hà Nội:** đây là dự án căn hộ dịch vụ đầu tiên của VPI tại Hà Nội được đưa vào hoạt động từ quý 4, được Ban lãnh đạo công ty định hướng phát triển dài hạn và cung cấp dòng tiền ổn định cho công ty từ việc cho thuê. Với 200 căn hộ dịch vụ (gồm 65 căn Dual Key) nằm tại vị trí đắc địa tại khu vực Hồ Tây bên cạnh các dự án đẳng cấp như Somerset West Lake hay Elegant Suites. Doanh thu hàng năm của dự án dự kiến xấp xỉ 210 tỷ đồng.



**Thông tin các dự án triển khai từ năm 2020**

Năm 2020 đánh dấu bước đi đầu tiên của Văn Phú – Invest trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng. Theo thông tin từ doanh nghiệp, Văn Phú – Invest đã được trao Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng kết hợp vui chơi, thể thao Lộc Bình tại huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế với tổng diện tích 248 ha, tổng mức đầu tư dự kiến 5,765 tỷ đồng và dự án Khu đô thị mới Cồn Khương tại tỉnh Cần Thơ, tổng diện tích 51 ha, tổng mức đầu tư gần 3,700 tỷ đồng. Cả 2 dự án đều nằm tại vị trí đẹp, thuận lợi cho phát triển loại hình du lịch, nghỉ dưỡng. Các sản phẩm chính bao gồm: khách sạn, resort, biệt thự nghỉ dưỡng, shophouse và bungalow.

Ngoài ra, trong giai đoạn 2020 – 2022, công ty vẫn tiếp tục triển khai xây dựng các dự án hỗn hợp căn hộ, thương mại và văn phòng với 2 dự án lớn mang thương hiệu Grandeur Palace là Grandeur Palace Phạm Hùng và Grandeur Palace Đình Tiên Hoàng. Đây cũng là loại hình đầu tư có thể mạnh của Văn Phú – Invest với kinh nghiệm nhiều năm triển khai các dự án tương tự.

STT	Tên dự án	Sở hữu	Vị trí	Loại hình	Thời gian triển khai	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Số lượng sản phẩm
1	Dự án Lộc Bình, Huế	100%	Huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế	Khu du lịch nghỉ dưỡng, kết hợp vui chơi, thể thao	2020-2024	2,480,000	Khách sạn, resort: 853 Biệt thự: 653 Bungalow: 1200
2	Dự án Cồn Khương – Cần Thơ	70%	Tp. Cần Thơ	Khu đô thị, nghỉ dưỡng	2020-2024	510,000	n/a
3	Dự án Grandeur Palace – Phạm Hùng	92.5%	Nam Từ Liêm, Hà Nội	Hỗn hợp căn hộ, thương mại và văn phòng	2020-2022	22,744	1,000 căn hộ, văn phòng
4	Dự án Grandeur Palace – Đinh Tiên Hoàng	60%	Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	Khu căn hộ cao cấp	2020-2022	7224	476 căn hộ

Nguồn: VPI

### Dự án BT

Văn Phú – Invest đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dưới hình thức BT với UBND thành phố Hồ Chí Minh và UBND thành phố Hà Nội. Phần đất đối ứng cho 2 dự án này, công ty sẽ tiếp tục dành để triển khai các dự án bất động sản tiếp theo.

Theo như trao đổi với doanh nghiệp, hợp đồng BT Phạm Văn Đồng – Gò Dưa được kí kết với UBND thành phố Hồ Chí Minh trước 01/01/2018. Vì vậy, công ty vẫn được nhận phần đất đối ứng và triển khai xây dựng tại các khu đất này. Cụ thể là dự án Grandeur Palace tại đường Đinh Tiên Hoàng như đã đề cập ở trên. Đối với phần đất đối ứng cho dự án BT Hà Đông (được kí sau 01/01/2018), Chính Phủ đã ban hành Nghị định 69 quy định về việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư BT. Mặc dù, tiến độ thực hiện thanh toán đất đối ứng chậm sẽ khiến cho việc triển khai dự án tại đây bị lùi thời gian nhưng sẽ không ảnh hưởng nhiều đến hoạt động kinh doanh cốt lõi. Và nguồn đất đối ứng này sẽ là quỹ đất tích lũy cho kế hoạch phát triển trung và dài hạn của doanh nghiệp.

### QUAN ĐIỂM ĐÁNH GIÁ

Với doanh thu ước tính năm 2019 đạt khoảng 3,300 tỷ đồng, tăng 11 lần so với 2018 và lợi nhuận sau thuế ước đạt 510 tỷ đồng (+11.7% yoy), chúng tôi đưa ra quan điểm lạc quan với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong bối cảnh doanh nghiệp liên tục mở rộng quỹ đất tại các vị trí đẹp và có kinh nghiệm nhiều năm trong việc triển khai các dự án bất động sản có quy mô vừa và lớn.

**HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VIETINBANK SECURITIES**

Hệ thống khuyến nghị của VietinBank Securities được xây dựng dựa trên cơ sở mức tăng/giảm tuyệt đối của giá cổ phiếu tại thời điểm đánh giá với giá mục tiêu.

Mục tiêu 03 tháng

<b>Hệ thống khuyến nghị</b>	<b>Diễn giải</b>
<b>MUA</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 5% trở lên
<b>THEO DÕI</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 3 – 5%
<b>NẮM GIỮ</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường không quá 3%
<b>BÁN</b>	Nếu giá mục tiêu thấp hơn giá thị trường tối thiểu 5%

Mục tiêu 12 tháng

<b>Hệ thống khuyến nghị</b>	<b>Diễn giải</b>
<b>MUA</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 15% trở lên
<b>THEO DÕI</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 5 – 15%
<b>NẮM GIỮ</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường không quá 5%
<b>BÁN</b>	Nếu giá mục tiêu thấp hơn giá thị trường tối thiểu 5%

**Tuyên bố miễn trách nhiệm:** Bản quyền năm 2019 thuộc về Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (CTS). Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và CTS 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 CTS. 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 CTS.