

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES (HSX: VHM)

Ngành	Bất động sản	Đơn vị: Tỷ đồng	2020	2021	2022
Ngày khuyến nghị	27/04/2023	Doanh thu	71,547	84,986	62,393
Giá đóng cửa (26/04/2023)	48,000	Lợi nhuận gộp	25,936	48,460	30,696
Vốn hóa (tỷ đồng)	209,010	Chi phí bán hàng và QLDN	4,874	5,958	5,076
Số lượng cổ phần lưu hành	4,354,367,500	Lợi nhuận sau thuế	28,207	38,948	29,162

ĐIỂM NHẤN CƠ BẢN

1. Tập trung nguồn lực triển khai dự án nhà ở xã hội, đón đầu xu hướng phân khúc nhà ở trong bối cảnh tín dụng bất động sản chưa được nới lỏng

- VHM dự kiến sẽ tung ra hơn 500,000 căn nhà ở xã hội trong 5 năm tới dưới thương hiệu, tập trung ở các địa phương đang thiếu các sản phẩm thuộc phân khúc này như Hà Nội, TP. HCM, Quảng Ninh, Đà Nẵng. Quý 4/2023 VHM sẽ tiến hành mở bán các dự án tại Thanh Hóa và Quảng Trị, là hai dự án đã được Vinhomes động thổ hồi tháng 7 năm ngoái với quy mô khoảng 3,500 căn.
 - VHM đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 99% cổ phần của **CTCP Muối Cam Ranh** vào cuối năm 2022. Doanh nghiệp này có hợp đồng thuê đất tại Khánh Hòa và có kế hoạch chuyển đổi đất thuê này thành dự án Nhà ở Xã hội tại thành phố Cam Ranh thuộc tỉnh Khánh Hòa.
 - VHM là nhà đầu tư duy nhất đăng ký đầu tư dự án **KĐT mới Dương Kinh – Kiến Thụy (Hải Phòng)**, với diện tích thực hiện là hơn 240 ha, trong đó có gần 14 ha dành cho phân khúc nhà ở xã hội. Tổng chi phí thực hiện dự án là hơn 23,200 tỷ đồng.
- ⇒ **VHM sẽ tận dụng được nhu cầu mua nhà thực của người dân (không mang tính chất đầu cơ) cũng như nguồn vốn 120.000 tỷ đồng dành cho các Dự án Nhà ở xã hội.**

2. Capitaland đàm phán mua tài sản của VHM với giá trị dự kiến khoảng 1.5 tỷ USD. Một trong những tập đoàn BĐS lớn nhất châu Á – Capitaland đã quyết định tham gia đàm phán mua lại phần vốn góp của VHM tại 2 công ty con, là những công ty sở hữu một phần các dự án bất động sản có tiếng của VHM. Giá trị của thương vụ này ước tính vào khoảng 1.5 tỷ USD (theo Reuters):

- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Trường Lộc (Vốn điều lệ 4,425 tỷ đồng)

Dự án: KĐT Sinh thái Vinhomes Ocean Park The Empire 2

Chủ đầu tư: Tập đoàn Vingroup

Vị trí: Văn Giang, Hưng Yên

Diện tích quy hoạch: 486 ha

Quy mô dân số: 65,000 người

Tổng vốn đầu tư: 33,000 tỷ đồng

Thời điểm hoàn thành dự kiến: 2023

- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Phát Đạt (Vốn điều lệ 7,008 tỷ đồng)

Dự án: Vinhomes Đại An

Chủ đầu tư: CTCP Vinhomes

Vị trí: Văn Giang, Hưng Yên

Diện tích quy hoạch: 293.96 ha

Tổng vốn đầu tư: 32,661 tỷ đồng

⇒ **Chúng tôi kỳ vọng việc bán các tài sản này của VHM sẽ giải quyết được bài toán dòng tiền và thanh khoản, tạo điều kiện thuận lợi để VHM có thể triển khai các dự án lớn tại những thị trường bất động sản trọng điểm, hấp dẫn trong tương lai tại thành phố Cam Ranh (Khánh Hòa), Đông Anh, Đan Phượng (Hà Nội), Hạ Long (Quảng Ninh), Làng Vân (Đà Nẵng).**

3. **Kế hoạch kinh doanh 2023:** Doanh thu 100,000 tỷ đồng, Lợi nhuận sau thuế 30,000 tỷ đồng. VHM dự kiến sẽ chào bán tối đa 10,000 tỷ đồng trái phiếu qua một hoặc nhiều đợt phát hành. Trái phiếu có kì hạn từ 12 tháng trở lên và tối đa không quá 60 tháng kể từ ngày phát hành, lãi suất coupon tối đa là 15%/năm
4. **Rủi ro:** (1) Giá nguyên vật liệu còn có thể biến động mạnh, lạm phát còn neo cao có thể ảnh hưởng tới giá vốn của doanh nghiệp; và (2) Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở bị lùi thời hạn thông qua tới tháng 11/2023, có thể làm ảnh hưởng tới tiến độ triển khai các dự án của VHM.

GÓC NHÌN KỸ THUẬT



Cổ phiếu VHM đang gặp những áp lực điều chỉnh nhất định khi đã có tới 3 phiên giảm điểm tương đối sâu. Vùng hỗ trợ gần nhất của VHM tương ứng với đường 0.382 của Fibo mở rộng là vùng giá 46 – 47 khi đây cũng là vùng được hỗ trợ tốt bởi đường MA50 đang trong xu hướng tăng.

Thanh khoản tăng cho thấy dòng tiền đang chủ động mua vào khi chiết khấu giá cổ phiếu đã giảm đủ hấp dẫn. Nhà đầu tư có thể xem xét giải ngân tại các vùng hỗ trợ dưới khi giá cổ phiếu áp sát vùng đáy lịch sử cũ.

Vùng giá mua: 46,500 – 47,500 VND

Giá mục tiêu trung và dài hạn: 60,000 – 65,000 VND

Tỷ suất lợi nhuận dự kiến: 33%

Giá cắt lỗ: 43,000 VND

Thời gian đầu tư: 6 tháng

Các báo cáo khuyến nghị đầu tư được thể hiện dưới “Báo cáo cổ phiếu tiêu điểm – PSI Spotlight” được chúng tôi gửi qua e-mail cho tất cả các khách hàng có mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại PSI ngay tại thời điểm xuất bản và sẽ được đưa trên trang web của PSI. Quý khách muốn trao đổi thêm về báo cáo này, vui lòng liên hệ với các chuyên gia Trung tâm Phân tích hoặc các chuyên viên chăm sóc (broker) của chúng tôi.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN DẦU KHÍ (PSI)

Tầng 2 Tòa nhà Hanoitourist, số 18 Lý Thường Kiệt, Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3934 3888

Fax: (84-24) 3934 3999

Website: <http://www.psi.vn/>

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Lầu 1, Tòa nhà PVFCCo, số 43 Mạc Đĩnh Chi, phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3914 6789

Fax: (84-28) 3914 6969

Chi nhánh TP. Vũng Tàu

Tầng 5, Tòa nhà Silver Sea, số 47 Ba Cu, TP. Vũng Tàu

Điện thoại: (84-64) 254520/22/23/24/26

Fax: (84-64) 625 4521

Chi nhánh TP. Đà Nẵng

Tầng G và Tầng 1, Tòa nhà PVCombank Đà Nẵng, Lô A2.1 đường 30 tháng 4, phường Hoà Cường Bắc, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng

Điện thoại: (84-236) 389 9338

Fax: (84-236) 38 9939

Khuyến cáo

Các thông tin trong báo cáo này dựa trên các nguồn thông tin đã công bố ra công chúng và được xem là đáng tin cậy. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và chúng tôi không đảm bảo về độ chính xác của thông tin.

Ý kiến, dự báo và ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, không được xem là quan điểm của PSI và có thể thay đổi mà không cần thông báo. PSI không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi báo cáo này dưới mọi hình thức cũng như thông báo với người đọc trong trường hợp các quan điểm, dự báo và ước tính trong báo cáo này thay đổi hoặc trở nên không chính xác.

Trung tâm Phân tích của PSI hoạt động độc lập với bộ phận Tự doanh. Báo cáo nghiên cứu này được viết với mục tiêu cung cấp những thông tin khuyến cáo chung với tất cả các khách hàng mà không cân nhắc khẩu vị rủi ro, năng lực rủi ro, các tiêu chí đầu tư cụ thể, tình trạng tài chính cụ thể hay nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nào nhận được hoặc đọc báo cáo này. Nhà đầu tư phải lưu ý rằng giá chứng khoán luôn biến động, có thể lên hoặc xuống và những diễn biến trong quá khứ, nếu có, không hàm ý cho những kết quả tương lai. Không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của PSI. Khi sử dụng các nội dung đã được PSI chấp thuận, xin vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn.