

## Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Mã chứng khoán: VPI

Sàn giao dịch: HSX

Company Report: 06/07/2018



### Sở hữu quỹ đất lớn và vị trí thuận lợi giúp VPI liên tục tăng trưởng (dự báo doanh thu/lợi nhuận năm 2021 quy mô gấp 1.5 lần so với năm 2018).

Ngày 29/6/2018, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Invest chính thức niêm yết trên sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty chứng khoán Công Thương giới thiệu về VPI và cập nhật dự báo về hoạt động kinh doanh quý/năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Invest (HSX: VPI).

Tổng quan chung về VPI:

- Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú – Invest vốn điều lệ là 1.600 tỷ đồng, VPI sở hữu 6 công ty con và 4 công ty liên kết. Các mảng hoạt động chính của Công ty là: phát triển các dự án bất động sản (17 dự án đang phát triển), các dự án BOT (BOT cao tốc Hà Nội - Bắc Giang):

- Mảng bất động sản: Văn Phú - Invest là 1 trong 10 nhà phát triển Bất động sản hàng đầu Việt Nam. Dự án quy mô lớn là Khu đô thị mới Văn Phú, The Van Phu Victoria, Home City... Bên cạnh đó, VPI cũng đang sở hữu quỹ đất lớn tại 2 thành phố trung tâm là Hà Nội (khoảng 253 ha) và TP HCM (3,2 ha). Dự báo: trong 3 năm tới doanh thu và lợi nhuận của VPI sẽ tiếp tục tăng trưởng nhanh. điểm rơi doanh thu/lợi nhuận vào năm 2021 khi một loạt các dự án sẽ ghi nhận: căn hộ khách sạn Hồ Tây, Grandeur Palace - Giảng Võ, khu nhà ở Bắc Lãm, khu nhà ở Hà Cầu hoàn thiện và bàn giao.

- Mảng BOT: Dự án cao tốc BOT Hà Nội – Bắc Giang được đầu tư trên 4.200 tỷ đồng, dự án chiều dài khoảng 45,8 km, điểm đầu tại lý trình Km113+985, Quốc lộ 1 cũ (nút giao Quốc lộ 31) thuộc địa phận TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang và điểm cuối dự án tại lý trình Km159+100, Quốc lộ 1 (vị trí trạm thu phí Phù Đổng cũ) thuộc địa phận Huyện Gia Lâm, Hà Nội. Tổng chiều dài dự án 45,8km, được đầu tư xây dựng theo tiêu chuẩn đường cao tốc có vận tốc thiết kế 100 km/h. Dự án hoàn thành đưa vào sử dụng T1/2016.

Dự báo doanh thu/lợi nhuận năm 2018:

Năm 2018, VPI sẽ ghi nhận doanh thu/lợi nhuận ở nhà thấp tầng của dự án hỗn hợp và nhà ở Grandeur Palace - Giảng Võ, Dự án KĐT An Hưng, 83 Hà Nội.

### NGÀNH CẤP 4: Bất Động Sản

Ngày 29/06/2018, VPI chính thức niêm yết 160 triệu cổ phiếu trên sàn chứng khoán HSX với mức giá khởi điểm là 43.500 VNĐ/cp

#### Thông tin cổ phiếu (06/07/2018)

Số lượng CP niêm yết	160.000.000
Số lượng CP lưu hành	160.000.000
Vốn hóa thị trường (tỷ VND)	6.608,00
Biến động giá 52 tuần	19,02%
KLGD TB 3 tháng	226.786
KLGD TB 10 ngày	260.669
% sở hữu nước ngoài	10,18%
Room nước ngoài còn lại	62.114.210
Tăng/giảm giá 5 ngày qua	-2,8%
Tăng/giảm giá 1 tháng qua	-7,4%

#### Cổ đông lớn

Tô Như Toàn	25%
CTCP Đầu tư THG Holdings	23,44%
Tô Như Thăng	7,06%

(Nguồn: CTS tổng hợp)

#### Biến động giá cổ phiếu 1 tháng



(Nguồn: cafef.vn)

## Các dự án ghi nhận trong năm 2018

- Dự án hỗn hợp và nhà ở Grandeur Palace - Giảng Võ.

Vị trí dự án: 138B Giảng Võ, Quận Ba Đình, TP Hà Nội  
Chức năng: Dịch vụ thương mại và khách sạn, nhà ở thấp tầng  
Tổng mức đầu tư: 1.400 tỷ đồng. Quy mô: Tổng diện tích đất: 9031 m<sup>2</sup>; Khối thấp tầng: Diện tích xây dựng: 4.822 m<sup>2</sup>; diện tích sàn: 13.909 m<sup>2</sup>; số tầng: 04 tầng; Số căn: 32 căn; Khối cao tầng: Diện tích xây dựng: 2.155 m<sup>2</sup>; diện tích sàn: 35.861 m<sup>2</sup>; số tầng: 22 tầng và 4 tầng hầm; số căn: 143 căn. Tiến độ: Dự kiến hoàn thành năm 2019.  
Đơn vị thiết kế: Areb Ville (Pháp)

Năm 2018 dự án ghi nhận doanh thu/lợi nhuận khu thấp tầng lần lượt là 345 tỷ đồng/40,6 tỷ đồng.



- Dự án KĐT An Hưng.

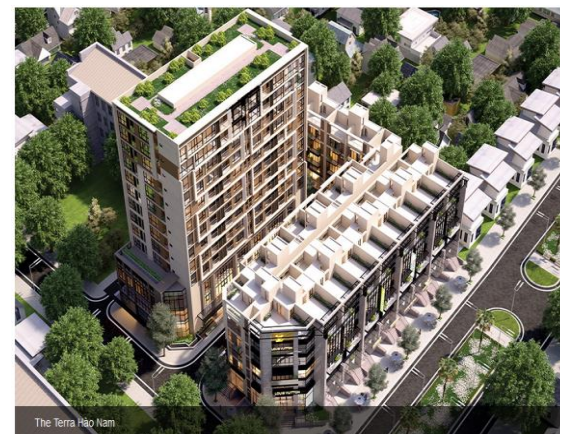
Vị trí dự án: mặt tiền đường Tố Hữu, quận Hà Đông, TP. Hà Nội, Chức năng: Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng. Quy mô: 29.45 ha, bao gồm 3 tòa nhà hỗn hợp căn hộ và thương mại dịch vụ cao 45 tầng, 3 tầng hầm và 3 tầng nổi chỉ dành cho đỗ xe, khu nhà ở thấp tầng với 166 căn nhà phố thương mại phong cách kiến trúc tân cổ điển châu Âu. Tiến độ: Dự kiến hoàn thành năm 2019.

Năm 2018 dự án ghi nhận doanh thu/lợi nhuận lần lượt là 1.365 tỷ đồng/542 tỷ đồng.

- Dự án 83 Hà Nội

Vị trí dự án: 83 phố Hà Nội, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, TP. Hà Nội. Chức năng: Hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng. Tổng mức đầu tư: Quy mô: 0.681 ha. Khối thấp tầng: Diện tích xây dựng: 2.600 m<sup>2</sup>; Diện tích sàn: 10.510 m<sup>2</sup>; Số tầng: 4 tầng; Số lô : 25 căn. Khối cao tầng: Diện tích xây dựng: 1.148 m<sup>2</sup>; Diện tích sàn: 17.342 m<sup>2</sup>; Số tầng: 13 tầng và 3 tầng hầm; Số căn: 72 căn. Tiến độ: Dự kiến hoàn thành năm 2019.

Năm 2018 dự án ghi nhận doanh thu/lợi nhuận khu thấp tầng lần lượt là 360 tỷ đồng/90,8 tỷ đồng.



- Rủi ro:
  - Tính chu kỳ của thị trường bất động sản
  - Do cách hạch toán doanh thu/lợi nhuận theo tiến độ bàn giao của các dự án nên do dự án VPI tập trung khởi công vào quý 2/2018 do đó, doanh thu và lợi nhuận của VPI sẽ ghi nhận chủ yếu vào quý 4/2018.

### ƯỚC TÍNH KQKD NĂM 2018

Năm 2018, chúng tôi dự báo doanh thu khoảng 2.275 tỷ và lợi nhuận sau thuế 588 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế công ty mẹ 559 tỷ đồng. EPS năm 2018: 3.492 đồng.

**P/E forward 2018 đạt 11,8 lần, đây là mức P/E khá thấp so với tiềm năng tăng trưởng của VPI.**

Trong 3 năm tới VPI sẽ liên tục tăng trưởng nhanh. Năm 2021: Quy mô doanh thu VPI sẽ tăng trưởng gấp 1,6 lần và lợi nhuận gấp 1,4 lần năm 2018. Chúng tôi đánh giá VPI là cổ phiếu khá tiềm năng xứng đáng Nhà đầu tư lưu tâm.

### HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VIETINBANKSC

Hệ thống khuyến nghị của VietinBankSc 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

Hệ thống khuyến nghị	Diễn giải
<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/thấp hơn giá thị trường từ 3– 5%
<b>NĂM GIỮ</b>	Nếu giá mục tiêu cao/thấp 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

Hệ thống khuyến nghị	Diễn giải
<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/thấp hơn giá thị trường từ 5 – 15%
<b>NĂM GIỮ</b>	Nếu giá mục tiêu cao/thấp 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 2014 thuộc về Công ty CP Chứng khoán Vietinbank (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.