



Bài Đánh Giá Về:

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN PVI (PVI Invest)**



( Mã: PV2 )

\* \* \*

**Vì sự thành công của nhà đầu tư**

Tháng 12

Số 154

(Ngày 16 tháng 12 năm 2010)



## I- GIỚI THIỆU CÔNG TY

**Tên Công ty** : Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI (PVI Invest)  
**Trụ sở chính** : Tầng 5, tòa nhà 154, Nguyễn Thái Học, Kim Mã, Quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.  
**Điện thoại** : 04.62732659 **Fax:** 04.62732668  
**Website** : <http://www.pviinvest.com.vn>  
**Mã Cổ Phiếu** : PV2  
**Sở giao dịch** : HNX  
**Mệnh giá** : 10.000 VND/cổ phiếu  
**Tổng số lượng cổ phiếu niêm yết:** 18.250.708 cổ phần  
**Tổng giá trị niêm yết:** 182.507.080.000 đồng  
**Vốn điều lệ** : 182.507.080.000 đồng

### **Ngành nghề kinh doanh chính:**

Lập dự án đầu tư, xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân golf; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ đầu giá bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Môi giới bất động sản; Định giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ sinh hoạt giải trí: nhảy dù, đua thuyền, thể dục thể thao trên bờ và dưới nước; Ủy thác xuất nhập khẩu

- Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư, máy móc thiết bị; Đại lý bảo hiểm; Khai thác và mua bán khoáng sản (trừ các loại khoáng sản nhà nước cấm); Tổ chức hội nghị, hội thảo, sự kiện

- Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh; Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ du lịch sinh thái, các dịch vụ vui chơi, giải trí (không bao gồm kinh doanh quán Bar, Karaoke, vũ trường); Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch; Tìm kiếm, thăm dò và kinh doanh dịch vụ khai thác dầu khí; Khai thác và kinh doanh các dịch vụ phục vụ khu đô thị, khu công nghiệp, bãi đỗ xe và các công trình công cộng; San lấp mặt bằng, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Đầu tư xây dựng công trình biển, công trình dầu khí, công trình cảng hàng không, khu chế xuất, đường dây tải điện và trạm biến áp đến 110KV và các công trình hạ tầng kỹ thuật; Kinh doanh vận tải bằng ô tô các loại hình sau: Vận tải khách theo tuyến cố định; Vận tải khách bằng xe taxi; Vận tải khách bằng xe buýt; Vận tải khách theo hợp đồng; Vận tải khách du lịch;



## **Công ty cổ phần Chứng khoán Đại Nam**

Vận tải hàng hoá. Nghiên cứu chuyển giao và sản xuất phần mềm công nghệ tin học viễn thông; Phát triển kinh doanh đầu tư dự án, đầu tư tài chính thông qua việc góp vốn hoặc mua lại phần vốn góp của Công ty khác. Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật) Tư vấn cổ phần hoá, xác định lại giá trị doanh nghiệp, tư vấn hỗ trợ doanh nghiệp; Tư vấn dịch vụ quản trị doanh nghiệp, tư vấn chiến lược truyền thông, môi giới xúc tiến thương mại, dịch vụ nghiên cứu phát triển thị trường; Cho thuê tài sản (trừ bất động sản); Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hoá

### **Quá trình hình thành và phát triển :**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI (PVI Invest) ra đời ngày 29/06/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018228 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành Phố Hà Nội cấp với vốn điều lệ ban đầu là 150 tỷ đồng trên cơ sở góp vốn giữa 5 thành viên sáng lập bao gồm:

- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI),
- Công ty Cổ phần Dầu khí Tân Viên (nay là Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam) (PVR),
- Công ty Tài chính Dầu khí (nay là Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam) (PVFC),
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SUDICO),
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB).

Hoạt động chính của PVI Invest là đầu tư kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính. Dựa vào các thế mạnh là thành viên của Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam (PVN), PVI Invest đã và đang từng bước xây dựng và khẳng định thương hiệu trên thị trường bất động sản và thị trường tài chính trong nước với các khoản đầu tư đầy tiềm năng và hoạt động mạnh mẽ trong việc cung cấp dịch vụ tài chính cho khách hàng.

### **Quá trình tăng vốn điều lệ:**

- Vốn điều lệ ban đầu của Công ty là 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng) theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018228 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/06/2007.
- Ngày 13/06/2008, Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty đã ra Nghị quyết số 03/DHDCD-NQ thông qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng. Tuy nhiên, tính đến thời điểm hiện nay, vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI là: 182.507.080.000 đồng (Một trăm tám mươi hai tỷ năm trăm linh bảy triệu không trăm tám mươi nghìn đồng).



## II- CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

### Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần tại thời điểm 09/08/2010:

STT	Cổ đông	Đăng ký kinh doanh	Tỷ trọng vốn góp (%)	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (triệu đồng)
1	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam <u>Địa chỉ:</u> 154, Nguyễn Thái Học, Ba Đình, Hà Nội	42GP/KDB H ngày 12/03/2007	38,11%	6.955.200	69.552
2	Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam <u>Địa chỉ:</u> 72, Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội	010105791 9 đăng ký lần đầu ngày 17/03/2008, lần 6 ngày 12/03/2010	8,85%	1.615.108	16.151,08
3	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam <u>Địa chỉ:</u> Tầng 8 – 10 Tòa nhà VietTower số 198B, Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội	055772 đăng ký lần đầu ngày 14/02/1996, lần 18 ngày 13/08/2008	6,58%	1.200.000	12.000

### Danh sách cơ cấu vốn cổ phần của công ty tại ngày 09/08/2010:

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Cổ phần nắm giữ		
		Số lượng (cổ phần)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ nắm giữ (%)
<b>1. Trong nước</b>	<b>735</b>	<b>18.250.708</b>	<b>182.507.080.000</b>	<b>100,00</b>
Tổ chức	5	10.920.308	109.203.080.000	59,83
Cá nhân	730	7.330.400	73.304.000.000	40,17
<b>2. Nước ngoài</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tổ chức	0	0	0	0
Cá nhân	0	0	0	0
<b>Tổng cộng</b>	<b>735</b>	<b>18.250.708</b>	<b>18.250.708.000</b>	<b>100,00</b>



### III. CÔNG TY MẸ, CON – LIÊN KẾT

Công ty mẹ: Không có

Công ty con: Không có

### IV. KẾT QUẢ KINH DOANH

**Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2008, 2009 và 9 tháng đầu năm 2010 :**

*Giá trị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% tăng/giảm so với năm 2008	9 tháng đầu năm 2010
Tổng giá trị tài sản	501.297	656.439	30,95%	442.787
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	264	123.629	46.729,2%	65.982
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(99)	10.624	-	5.653
Doanh thu hoạt động tài chính	57.775	47.241	-18,2%	43.978
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(1.659)	16.667	-	28.892
Thu nhập khác	10.575	7.162	-32,3%	131
Lợi nhuận khác	10.575	5.612	-46,9%	131
Lợi nhuận kế toán trước thuế	8.916	22.280	149,9%	29.023
Lợi nhuận sau thuế TNDN	7.619	19.875	160,9%	22.479

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp D.vụ năm 2009: 123,629 Tỷ VNĐ

Lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp trong năm 2009: 19,875 Tỷ VNĐ

Trong khi đó:

Vốn chủ sở hữu đến tháng 31/12/2009 là: 199.755.002.621 VNĐ

Vốn chủ sở hữu đến tháng 30/06/2010 là: 210.825.188.000 VNĐ

Số lượng cổ phiếu lưu hành trong năm 2009: 18.250.708 cổ phiếu



## Công ty cổ phần Chứng khoán Đại Nam

Số lượng cổ phiếu lưu hành trong năm 2010: 18.250.708 cổ phiếu

Giá trị sổ sách đến hiện tại là:

- Giá trị sổ sách 1 cổ phần của Công ty được xác định như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị sổ sách} \\ \text{1 cổ phần} \end{array} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu - Quỹ Khen thưởng phúc lợi}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

- Giá trị sổ sách 1 cổ phần tại ngày 31/12/2009. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị sổ sách} \\ \text{1 cổ phần} \end{array} = \frac{199.755.002.621 - 74.209.917}{18.250.708} = \mathbf{10.941 \text{ đồng/cổ phần}}$$

- Giá trị sổ sách 1 cổ phần tại ngày 30/06/2010. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị sổ sách} \\ \text{1 cổ phần} \end{array} = \frac{210.825.188.000}{18.250.708} = \mathbf{11.552 \text{ đồng/cổ phần}}$$

Với kết quả đạt được về doanh thu và lợi nhuận trong năm 2009

ROE cả năm 2009 = 19,875 tỷ / 199,829 tỷ = **9,95 (%)**

EPS cả năm 2009 = 19.875,356 triệu / 18,251 triệu = **1.089 (đồng/CP)**

Giả sử, ngày đầu tiên PV2 giao dịch trên sàn HNX với giá bình quân là 15.000 đồng/cp thì hệ số P/E ước tính là:  $P/E = 15.000 / 1.089 = \mathbf{13,77 \text{ lần.}}$

## V. SO SÁNH CÁC CÔNG TY CÙNG NGÀNH

### 1. So sánh ROE cùng các công ty trong ngành:

Chỉ số ROE của 3 công ty trong ngành đã niêm yết là :

Tổng CT Tài Chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVF):

- ROE = 568,314 tỷ / 6.612,521 tỷ = 8,59 %

CTCP Tư vấn đầu tư và Thiết kế dầu khí (PVE):

- ROE = 14,715 tỷ / 102,655 tỷ = 14,33 %

CTCP Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí (PXI):

- ROE = 13,900 tỷ / 50,934 tỷ = 27,29 %

=> Chỉ số ROE trung bình của ngành là:

- ROE (trung bình) = ( 8,59 + 14,33 + 27,29 ) / 3 = 16,74 %



=> ROE của PV2 *thấp hơn* so với ROE trung bình của ngành.

## **2. So sánh EPS với các công ty trong ngành:**

Chỉ số EPS của 3 công ty trong ngành đã niêm yết là :

Tổng CT Tài Chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVF):

- EPS = 568.313,597 triệu / 500 triệu = 1.137 đ/CP

CTCP Tư vấn đầu tư và Thiết kế dầu khí (PVE):

- EPS = 14.714,949 triệu / 8 triệu = 1.839 đ/CP

CTCP Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí (PXI):

- EPS = 13.900,449 triệu / 30 triệu = 463 đ/CP

=> Chỉ số EPS trung bình của 3 công ty cùng ngành là:

- EPS (trung bình) = ( 1.137 + 1.839 + 463 ) / 3 = 1.146 (VNĐ/CP)

=> PV2 có EPS *thấp hơn* so với EPS trung bình của 3 công ty trong ngành.

## **3. So sánh P/E cùng các công ty trong ngành:**

Chỉ số P/E của 3 công ty trong ngành đã niêm yết tính đến 15/12/2010 là :

Tổng CT Tài Chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVF):

- P/E = 24.100 / 1.137 = 21,20 lần

CTCP Tư vấn đầu tư và Thiết kế dầu khí (PVE):

- P/E = 22.700 / 1.839 = 12,34 lần

CTCP Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí (PXI):

- P/E = 17.000 / 463 = 36,69 lần

=> Chỉ số P/E trung bình của 3 công ty cùng ngành là:

P/E (trung bình) = ( 21,20 + 12,34 + 36,69 ) / 3 = 23,41 lần

=> PV2 có hệ số P/E *thấp hơn* so với hệ số PE trung bình cùng ngành.

# **VI. THẾ MẠNH CỦA CÔNG TY**

## **1. Vị thế của Công ty trong ngành**

Công ty là doanh nghiệp mới nhưng đã nhanh chóng vươn lên trở thành doanh nghiệp có uy tín trong ngành kinh doanh bất động sản nói chung và lĩnh vực đầu tư kinh doanh cả dịch vụ về nhà ở, khu đô thị nói riêng. Về tất cả các mặt như: Thương hiệu, Quy mô Công nghệ, Thị trường, Chiến lược phát triển, Trình độ chuyên môn và Kinh nghiệm của người lao động... Công ty khẳng định sánh ngang hàng với các đơn vị mạnh khác trong cùng ngành.





## **Công ty cổ phần Chứng khoán Đại Nam**

Ngoài thế mạnh lợi thế là thành viên của Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam, được ưu tiên thực hiện các dự án trong ngành (Dự án khu nhà ở của cán bộ nhân viên Nhà máy lọc dầu Dung Quất...), thế mạnh thực sự của Công ty chính là tổ chức bộ máy quản trị, điều hành gọn nhẹ, không phân quyền nhiều qua các trung gian dẫn đến quá trình ra quyết định với triển khai thực hiện rất linh hoạt, nhanh nhạy, tận dụng được thời cơ trong đầu tư với kinh doanh. Về mặt nhân lực, đội ngũ lãnh đạo chủ chốt của Công ty là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị dự án, hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản. Hầu hết cán bộ nhân viên Công ty đều có trình độ đại học và sau đại học. Bộ máy hoạt động linh hoạt kết hợp với nguồn nhân lực có năng lực chuyên môn cũng như kinh nghiệm thực tiễn chính là sức mạnh giúp Công ty phát triển và khẳng định vị thế của mình trong môi trường kinh doanh đầy cạnh tranh và thử thách.

### **2. Triển vọng phát triển của ngành**

**Tỷ lệ đô thị hoá của Việt Nam:** Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội và gia tăng thu nhập của người dân, nhu cầu sống trong một môi trường an toàn, hiện đại với các tiện ích cao cấp phát triển ngày càng nhanh. Tới các thành phố năng động, các trung tâm kinh tế xã hội đã thu hút một lượng lớn người lao động cũng như các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Do vậy, nhu cầu về nhà ở được dự báo là rất lớn.

Theo Chiến lược đô thị hóa của Nhà nước, nhu cầu xây dựng nhà ở đến năm 2010 phải đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân 10-12 m<sup>2</sup>/người và đến năm 2020 là 18 - 20m<sup>2</sup>/người theo các chương trình phát triển nhà nhằm cung cấp các loại nhà ở phù hợp với các đối tượng xã hội có nhu cầu và mức thu nhập khác nhau. Xây dựng các công trình phục vụ công cộng, bảo đảm dành từ 3-5m<sup>2</sup> đất/người, đáp ứng nhu cầu vật chất và tinh thần của nhân dân ở từng đô thị, dành 5% quỹ đất đô thị cho xây dựng công trình phục vụ công cộng. Theo xu hướng trên, nhu cầu về nhà ở của Thủ đô Hà Nội trong những năm tới còn rất lớn, tạo điều kiện cho sự phát triển bền vững và ổn định của Công ty. Với sự gia tăng tốc độ đô thị hóa như bão, bên cạnh sự tăng trưởng căn hộ và nhà ở cao cấp, những năm tới được dự báo về sự bùng nổ thị trường nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình. Nền kinh tế hội nhập ngày càng sâu rộng, các công ty nước ngoài xâm nhập vào thị trường Việt Nam cùng với số lượng lớn đội ngũ chuyên gia nước ngoài. Do vậy, nhu cầu ổn định chỗ ở cho đối tượng này được dự báo với xu hướng gia tăng mạnh trong thời gian tới.

**Lĩnh vực kinh doanh bất động sản, ngành xây dựng và đầu tư vào khu công nghiệp:**





Cùng với sự gia nhập WTO trong năm 2006, nền kinh tế Việt Nam đang từng bước hoà nhập với nền kinh tế thế giới. Việc trở thành thành viên của WTO đã góp phần nâng cao hình ảnh và vị thế của Việt Nam như một điểm đầu tư hấp dẫn đối với nhà đầu tư nước ngoài.

Năm 2009, sản lượng xây dựng toàn ngành ước đạt khoảng trên 100 nghìn tỷ đồng, tăng 9% so với năm 2008. Thị trường bất động sản ấm lên, vật liệu xây dựng cơ bản ổn định với mức lãi suất hấp dẫn do được hỗ trợ từ các gói kích thích kinh tế của Chính phủ. Sự hồi phục của ngành xây dựng năm 2009 phần lớn dựa trên những yếu tố có tính ổn định nên sẽ tiếp tục tạo đà cho sự tăng trưởng trong 1-3 năm tới. Thị trường bất động sản được dự báo cũng sẽ sôi động trong năm 2010, đặc biệt trong mảng nhà ở và văn phòng cho thuê. Hà Nội tiếp tục triển khai 240 dự án, đồ án bị trì hoãn năm ngoái. Theo CBRE, nguồn cung văn phòng hạng A và B tăng khoảng 30% tại khu vực Hà Nội. Tới khu vực TP Hồ Chí Minh, số lượng căn hộ được đem chào bán trong thời gian tứ quý II năm 2009. Đến hết quý II năm 2010 ước bằng 1,5 lần so với 9 tháng của năm 2008. Ngoài những công trình đang thi công, một loạt các dự án BOT xây cầu, cảng và đường mới được Chính phủ thông qua trong năm 2009 dự kiến được bổ sung thực hiện trong năm 2010. Cùng với sự chuyển dịch nền kinh tế theo hướng thị trường và hội nhập nền kinh tế thế giới, chiến lược phát triển hệ thống các Khu công nghiệp Việt Nam được hoạch định trong sự phát triển tổng thể của nền kinh tế. Bên cạnh sự cải cách về hệ thống hành chính, việc cải thiện môi trường đầu tư, Chính phủ cùng các cơ quan chủ quản đã có những định hướng chiến lược cho sự phát triển của ngành. Cụ thể từ quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/08/2006, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quy hoạch phát triển các khu công nghiệp của Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020. Theo đó, mục tiêu của Chính phủ là hình thành hệ thống các Khu công nghiệp chủ đạo, có vai trò dẫn dắt sự phát triển công nghiệp quốc gia, đồng thời hình thành các khu công nghiệp có quy mô hợp lý để tạo điều kiện phát triển kinh tế đa phương, đưa tỷ lệ đóng góp của các khu công nghiệp vào tổng giá trị sản xuất công nghiệp lên mức 39 – 40% vào năm 2010. Ngoài ra, tổng diện tích các khu công nghiệp phấn đấu đạt 45.000 – 50.000 ha vào năm 2010, 65.000 – 70.000 ha vào năm 2015 và 80.000 ha tới năm 2020. Chiến lược này được chi tiết và cụ thể hóa cho các cấp tỉnh, địa phương căn cứ theo nguồn lực, khả năng, cơ cấu kinh tế trong vùng và các điều kiện khác. Vì vậy, có thể khẳng định rằng khả năng phát triển của ngành xây dựng và đầu tư vào khu công nghiệp là rất triển vọng.



**3. Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng:**

Không có

## **VII. NHẬN XÉT**

Dựa trên các thông tin dữ liệu, số liệu đã có và kết quả kinh doanh của PV2 trong năm 2008, 2009 và 9 tháng đầu năm 2010. Với các kế hoạch và chiến lược trong tương lai – **Giả sử, ngày đầu tiên giao dịch trên HNX với giá bình quân là 15.000 đ, EPS 2009 đạt 1.089 đ, P/E bằng 13,77 lần** - có thể nói rằng PV2 là một mã cổ phiếu tiềm năng thích hợp cho danh mục đầu tư cho trung hạn và dài hạn....