

TẬP ĐOÀN VINGROUP (VIC)

Ngày 3 tháng 12 năm 2014

TIN CẬP NHẬT CÔNG TY



Qua chuyến thăm quan thực địa các dự án của Vingroup tổ chức vào tuần trước, chúng tôi cập nhật tiến độ triển khai và tình hình hoạt động kinh doanh của các dự án này như sau:

Vinhomes Central Park: bao gồm 17 khối chung cư cao 38-50 tầng và một tòa Landmark cao 81 tầng. Ngày 28 tháng 11 năm 2014, VIC đã mở bán hai tòa chung cư bao gồm The Central 1 (355 căn-38 tầng) và The Central 3 (525 căn-50 tầng).

Giá bán trung bình các căn hộ trong đợt mở bán đầu tiên (triệu đồng/m ² , gồm VAT)	Central 1	Central 3
Tham gia gói ưu đãi (miễn phí 10 năm phí quản lý chung cư, 1 gói khám bệnh tại Vinmec và 1 năm học tại Vinschool)	43,6	39,9
Không tham gia gói ưu đãi trên	41,8	38,1
Thanh toán 1 lần khi mua nhà (98%)	38,8	34,9

Nguồn: Đại lý phân phối căn hộ của Vingroup, VPBS tổng hợp

Chúng tôi thấy rằng mức giá này khá hợp lý so với giá bán trên thị trường thứ cấp của các dự án lân cận như Saigon Pearl 43,1 triệu đồng/m² (2.043 USD/m²), City Garden 42 triệu đồng/m² (1.990 USD/m²), The Manor 43,0 triệu đồng/m² (2.041 USD/m²), Cantavil Hoàn Cầu 38,7 triệu đồng/m² (1.833 USD/m²). Trong khi đó, dự án Vinhomes Central Park có nhiều tiện ích hơn cho người dân, như công viên ven sông với tổng diện tích 13,8ha, bến du thuyền, trung tâm mua sắm rộng 59.000m², bệnh viện Vinmec (dự kiến hoàn thành vào năm 2015), và trường học Vinschool (năm 2016). Các cơ sở hạ tầng kết nối các khu vực xung quanh cũng sẽ được cải thiện khi công ty nâng cấp đường Nguyễn Hữu Cánh (chiều dài 3km, cao 1m), xây dựng một con đường ven sông từ đường Tôn Đức Thắng đến đường Ngô Tất Tố, và mở rộng đường Ung Văn Khiêm.

Vingroup dự kiến hoàn thành xây dựng 76 căn biệt thự (diện tích trung bình 480m²) vào quý 4 năm 2015. Công ty chưa công bố giá bán cho các biệt thự này, nhưng giá giao dịch các biệt thự tại Sài Gòn Peral hiện trong khoảng 7.000-8.000 USD/m². Tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2014, VIC đã đầu tư 7,021 tỷ đồng (330 triệu USD) cho dự án này, và ước tính đầu tư thêm 250-300 triệu USD trong năm 2015 tùy thuộc vào tiến độ bán hàng.

Công ty dự kiến toàn bộ dự án này sẽ hoàn thành vào năm 2017.

Vinpearl Phú Quốc: Vingroup cho biết tỷ lệ lấp đầy đã đạt 100% (606 phòng) trong dịp Tết Nguyên Đán, và tỷ lệ này cũng được khẳng định khi chúng tôi thử cố gắng đặt phòng vào dịp lễ này. Tỷ lệ lấp đầy này là rất ấn tượng đối với một khách sạn mới hoạt động được hơn một tháng.

Tổng diện tích dự án là 304 ha, trong đó VIC đã xây dựng được khoảng 100 ha (tương đương 33%). Theo kế hoạch năm 2015, VIC sẽ triển khai tiếp giai đoạn 2 để nâng tổng công suất lên đến 1.200-1.500 phòng khách sạn do nhu cầu vượt dự kiến của công ty. Bên cạnh đó, VIC đã hoàn thành 44 căn biệt thự (giai đoạn 1) và đang chuẩn bị triển khai khoảng 115 biệt thự (giai đoạn 2) trong năm 2015.

Vinpearl Nha Trang: Dự án này bao gồm 485 phòng khách sạn, 84 biệt thự ven biển và sân golf 18 lỗ. Ông Đặng Thanh Thủy - Tổng Giám đốc của Vinpearl cho biết tỷ lệ lấp đầy của khách sạn này trong 11 tháng đầu năm 2014 đạt 81%, và dự kiến đạt mức 85% trong năm 2014 so với mức 80% của năm 2013.

Trong giai đoạn 2015-2016, VIC sẽ nâng tổng công suất lên đến 1.393 phòng khách sạn (gấp 2,9 lần) và 540 biệt thự để bán hoặc cho thuê. Cụ thể, vào ngày 25 tháng 9 năm 2014, công ty đã bắt đầu xây dựng Vinpearl Resort & Villas 1 với 502 phòng khách sạn (đã hoàn thành tầng 7 trong số 11 tầng) và 150 biệt thự tại Vũng Me - Đảo Hòn Tre. Theo kế hoạch, dự án này sẽ được khai trương vào ngày 30 tháng 4 năm 2015 (sau bảy tháng thi công).

	Phòng khách sạn	Biệt thự	Ghi chú
Công suất hiện tại	485	84	Hoàn thành
Vinpearl Resort & Villas 1 (Vũng Me)	502	150	Dự kiến 30/4/2015
Vinpearl Resort & Villas 2 (Đầm Già)	406	390	Dự kiến Q4/2015
Tổng công suất dự kiến Q4/2015	1.393	624	

Nguồn: Vingroup

LIÊN HỆ

Mọi thông tin liên quan đến báo cáo này, xin vui lòng liên hệ Phòng Phân tích của VPBS:

Barry David Weisblatt

Giám đốc Khối Phân tích
barryw@vpbs.com.vn

Lưu Bích Hồng

Giám đốc - Phân tích cơ bản
honglb@vpbs.com.vn

Nguyễn Quang Minh

Chuyên viên phân tích
minhnhq@vpbs.com.vn

Mọi thông tin liên quan đến tài khoản của quý khách, xin vui lòng liên hệ:

Marc Djandji, CFA

Giám đốc Khối Môi giới Khách hàng Tổ chức
& Nhà đầu tư Nước ngoài
marcdjandji@vpbs.com.vn
+848 3823 8608 Ext: 158

Lý Đắc Dũng

Giám đốc Khối Môi giới Khách hàng Cá nhân
dungld@vpbs.com.vn
+844 3974 3655 Ext: 335

Võ Văn Phương

Giám đốc Môi giới Nguyễn Chí Thanh 1
Thành phố Hồ Chí Minh
phuongvv@vpbs.com.vn
+848 6296 4210 Ext: 130

Domalux

Giám đốc Môi giới Nguyễn Chí Thanh 2
Thành phố Hồ Chí Minh
domalux@vpbs.com.vn
+848 6296 4210 Ext: 128

Trần Đức Vinh

Giám đốc Môi giới PGD Láng Hạ
Hà Nội
vinhtd@vpbs.com.vn
+844 3835 6688 Ext: 369

Nguyễn Danh Vinh

Phó Giám đốc Môi giới Lê Lai
Thành phố Hồ Chí Minh
vinhnd@vpbs.com.vn
+848 3823 8608 Ext: 146

KHUYẾN CÁO

Báo cáo phân tích được lập và phát hành bởi Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBS). Báo cáo này không trực tiếp hoặc ngụ ý dùng để phân phối, phát hành hay sử dụng cho bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào là công dân hay thường trú hoặc tạm trú tại bất kỳ địa phương, lãnh thổ, quốc gia hoặc đơn vị có chủ quyền nào khác mà việc phân phối, phát hành hay sử dụng đó trái với quy định của pháp luật. Báo cáo này không nhằm phát hành rộng rãi ra công chúng và chỉ mang tính chất cung cấp thông tin cho nhà đầu tư cũng như không được phép sao chép hoặc phân phối lại cho bất kỳ bên thứ ba nào khác. Tất cả những cá nhân, tổ chức nắm giữ báo cáo này đều phải tuân thủ những điều trên.

Mọi quan điểm và khuyến nghị về bất kỳ hay toàn bộ mã chứng khoán hay tổ chức phát hành là đối tượng đề cập trong bản báo cáo này đều phản ánh chính xác ý kiến cá nhân của những chuyên gia phân tích tham gia vào quá trình chuẩn bị và lập báo cáo, theo đó, lương và thưởng của những chuyên gia phân tích đã, đang và sẽ không liên quan trực tiếp hay gián tiếp đối với những quan điểm hoặc khuyến nghị được đưa ra bởi các chuyên gia phân tích đó trong báo cáo này. Các chuyên gia phân tích tham gia vào việc chuẩn bị và lập báo cáo không có quyền đại diện (thực tế, ngụ ý hay công khai) cho bất kỳ tổ chức phát hành nào được đề cập trong bản báo cáo.

Các báo cáo nghiên cứu chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho những nhà đầu tư cá nhân và tổ chức của VPBS. Báo cáo nghiên cứu này không phải là một lời kêu gọi, đề nghị, mời chào mua hoặc bán bất kỳ mã chứng khoán nào.

Các thông tin trong báo cáo nghiên cứu được chuẩn bị từ các thông tin công bố công khai, dữ liệu phát triển nội bộ và các nguồn khác được cho là đáng tin cậy, nhưng chưa được kiểm chứng độc lập bởi VPBS và VPBS sẽ không đại diện hoặc đảm bảo đối với tính chính xác, đúng đắn và đầy đủ của những thông tin này. Toàn bộ những đánh giá, quan điểm và khuyến nghị nêu tại đây được thực hiện tại ngày đưa ra báo cáo và có thể được thay đổi mà không báo trước. VPBS không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi hoặc bổ sung bản báo cáo cũng như không có nghĩa vụ thông báo cho tổ chức, cá nhân nhận được bản báo cáo này trong trường hợp các đánh giá, quan điểm hay khuyến nghị được đưa ra có sự thay đổi hoặc trở nên không còn chính xác hay trong trường hợp báo cáo bị thu hồi.

Các diễn biến trong quá khứ không đảm bảo kết quả trong tương lai, không đại diện hoặc bảo đảm, công khai hay ngụ ý, cho diễn biến tương lai của bất kỳ mã chứng khoán nào đề cập trong bản báo cáo này. Giá của các mã chứng khoán được đề cập trong bản báo cáo và lợi nhuận từ các mã chứng khoán đó có thể được dao động và/hoặc bị ảnh hưởng trái chiều bởi những yếu tố thị trường hay tỷ giá và nhà đầu tư phải ý thức được rõ ràng về khả năng thua lỗ khi đầu tư vào những mã chứng khoán đó, bao gồm cả những khoản lạm vào vốn đầu tư ban đầu. Hơn nữa, các chứng khoán được đề cập trong bản báo cáo có thể không có tính thanh khoản cao, hoặc giá cả bị biến động lớn, hay có những rủi ro cộng hưởng và đặc biệt gần với các mã chứng khoán và việc đầu tư vào thị trường mới nổi và/hoặc thị trường nước ngoài khiến tăng tính rủi ro cũng như không phù hợp cho tất cả các nhà đầu tư. VPBS không chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại nào phát sinh từ việc sử dụng hoặc dựa vào các thông tin trong bản báo cáo này.

Các mã chứng khoán trong bản báo cáo có thể không phù hợp với tất cả các nhà đầu tư, và nội dung của bản báo cáo không đề cập đến các nhu cầu đầu tư, mục tiêu và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư cụ thể nào. Nhà đầu tư không nên chỉ dựa trên những khuyến nghị đầu tư, nếu có, tại bản báo cáo này để thay thế cho những đánh giá độc lập trong việc đưa ra các quyết định đầu tư của chính mình và, trước khi thực hiện đầu tư bất kỳ mã chứng khoán nào nêu trong báo cáo này, nhà đầu tư nên liên hệ với những cố vấn đầu tư của họ để thảo luận về trường hợp cụ thể của mình.

VPBS và những đơn vị thành viên, nhân viên, giám đốc và nhân sự của VPBS trên toàn thế giới, tùy từng thời điểm, có quyền cam kết mua hoặc cam kết bán, mua hoặc bán các mã chứng khoán thuộc sở hữu của (những) tổ chức phát hành được đề cập trong bản báo cáo này cho chính mình; được quyền tham gia vào bất kỳ giao dịch nào khác liên quan đến những mã chứng khoán đó; được quyền thu phí môi giới hoặc những khoản hoa hồng khác; được quyền thiết lập thị trường giao dịch cho các công cụ tài chính của (những) tổ chức phát hành đó; được quyền trở thành nhà tư vấn hoặc bên vay/cho vay đối với (những) tổ chức phát hành đó; hay nói cách khác là luôn tồn tại những xung đột tiềm ẩn về lợi ích trong bất kỳ khuyến nghị và thông tin, quan điểm có liên quan nào được nêu trong bản báo cáo này.

Bất kỳ việc sao chép hoặc phân phối một phần hoặc toàn bộ báo cáo nghiên cứu này mà không được sự cho phép của VPBS đều bị cấm.

Nếu báo cáo nghiên cứu này được phân phối bằng phương tiện điện tử, như e-mail, thì không thể đảm bảo rằng phương thức truyền thông này sẽ an toàn hoặc không mắc những lỗi như thông tin có thể bị chặn, bị hỏng, bị mất, bị phá hủy, đến muộn, không đầy đủ hay có chứa virus. Do đó, nếu báo cáo cung cấp địa chỉ trang web, hoặc chứa các liên kết đến trang web thứ ba, VPBS không xem xét lại và không chịu trách nhiệm cho bất cứ nội dung nào trong những trang web đó. Địa chỉ web và hoặc các liên kết chỉ được cung cấp để thuận tiện cho người đọc, và nội dung của các trang web của bên thứ ba không được đưa vào báo cáo dưới bất kỳ hình thức nào. Người đọc có thể tùy chọn truy cập vào địa chỉ trang web hoặc sử dụng những liên kết đó và chịu hoàn toàn rủi ro.

Hội sở Hà Nội

362 Phố Huế
Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
T - +84 (0) 4 3974 3655
F - +84 (0) 4 3974 3656

Chi nhánh Hồ Chí Minh

76 Lê Lai
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
T - +84 (0) 8 3823 8608
F - +84 (0) 8 3823 8609

Chi nhánh Đà Nẵng

112 Phan Châu Trinh,
Quận Hải Châu, Đà Nẵng
T - +84 (0) 511 356 5419
F - +84 (0) 511 356 5418