



CÔNG TY CHỨNG KHOÁN KIM LONG

GIỚI THIỆU DOANH NGHIỆP TIÊU BIỂU S&P VIETNAM 10

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM (VIC – HOSE)

Trụ sở chính – Hà Nội

22 Thành Công, Ba Đình

Tel.: (84.4) 3 772 6868

Fax: (84.4) 3 772 6131

Chi nhánh - TP.HCM

Lầu 4, Tòa nhà H3, 384

Hoàng Diệu, Quận 4

Tel: (84.8) 3 8 268 268

Fax: (84.8) 3 8 268 386

www.kls.vn

Phòng Tư vấn – Phân tích
Chi nhánh HCM

Trương Rin

Email: rint@kls.vn

***Khuyến cáo:** Bản tin này được tổng hợp và thực hiện dựa trên các số liệu tương đối xác thực, dựa trên những đánh giá tại thời điểm đưa ra báo cáo. Tuy nhiên chúng tôi không đảm bảo rằng thông tin và dữ liệu này hoàn toàn đầy đủ hoặc chính xác. Bản tin này nhằm mục đích tham khảo, Công ty Cổ phần chứng khoán Kim Long sẽ không chịu trách nhiệm trước những quyết định đầu tư của quý khách hàng khi sử dụng các thông tin trong bản tin để kinh doanh.*

Các công ty trong danh sách S&P Vietnam 10 được KLS tổng hợp và cập nhật theo danh sách của Standard & Poor's. Danh sách này có thể được thay đổi hàng quý.

© Bản quyền thuộc Công ty Cổ phần Chứng khoán Kim Long, 2008. Việc sao chép toàn bộ hoặc một phần của báo cáo này được coi là vi phạm bản quyền trừ khi được chấp thuận bằng văn bản của người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Chứng khoán Kim Long.



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KIM LONG

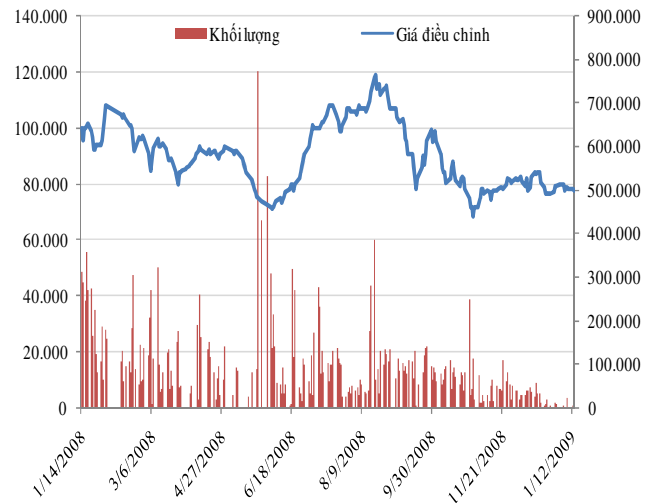
Doanh nghiệp tiêu biểu S&P Vietnam 10

Thông tin cơ bản	12/01/2009
Ngày cổ phần hóa	03/05/2002
Ngày tổ chức niêm yết	19/09/2007
Giá hiện tại (VND)	78.500
Biến động giá 52 tuần gần nhất (VND)	68.500 - 119.000
KLCP đang lưu hành	112.083.161
Vốn hóa thị trường (tỷ VND)	8.855
Tỷ lệ Sở hữu nhà nước (%)	0,00
Tỷ lệ Sở hữu của NĐT NN (%)	4,74
EPS (4 quý gần nhất) (VND)	696
P/E	112,79
Giá trị sổ sách tại 30/09/2008	31.285
P/B	2,51
Tỷ lệ cổ tức 2007 (VND/CP)	1.500

Chỉ số tài chính cơ bản	2006	2007	9T/2008
Tổng tài sản (tỷ VND)	674	3.179	5.534
Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	549	1.933	1.705
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	6,29	12,69	6,31
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	6,29	12,69	6,39
Hệ số Nợ/Tổng Tài sản (lần)	0,12	0,39	0,67
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	0,13	0,64	2,17
Doanh thu thuần (tỷ VND)	548	180	76
Tăng trưởng Doanh thu (%)	3,00	-0,67	
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	0,65	0,71	0,80
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	343	268	38
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	0,63	1,49	0,51
ROA (%)	12,9	59,1	
ROE (%)	75,7	22,1	
EPS (VND)	2.865	4.449	

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2006, 2007 và BCTC hợp nhất 09 tháng đầu năm 2008.

Thông tin tổng quan: Công ty Cổ phần Vincom tiền thân là Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Việt Nam, chính thức hoạt động với vốn điều lệ ban đầu là 196 tỷ đồng ngày 03/05/2002. Hoạt động chính là kinh doanh BĐS, cho thuê văn phòng, TTTM và cung cấp các sản phẩm dịch vụ, giải trí. VIC hiện đang đầu tư và góp vốn trên 50% vào 04 Công ty: Công ty chứng khoán Vincom (VĐL 300 tỷ đồng, tỷ lệ góp vốn: 70%), Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại PFV (vốn điều lệ 456 tỷ đồng, tỷ lệ góp vốn 83,12%), Công ty CP Quảng cáo và thương mại Hùng Việt (vốn điều lệ 5 tỷ đồng, tỷ lệ góp vốn 60%) và Công ty CP Đầu tư và



Phát triển BĐS Hải Phòng (vốn điều lệ 300 tỷ đồng, tỷ lệ góp vốn 80%).¹

Lợi thế đầu tư:

➤ Thị phần & lợi thế cạnh tranh:

- **Thị phần:** VIC là doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh về BĐS. Tại Hà Nội, VIC được biết đến với tòa tháp Vincom. Đây là TTTM có quy mô lớn và hiện đại bậc nhất ở Hà Nội. Tại TP.HCM, VIC đã được phép tham gia với tư cách chủ đầu tư của 02 “khu đất vàng” tại vị trí trung tâm Thành phố. Bên cạnh đó là một số dự án khác tại Hà Nội, TP.HCM và Hải Phòng.

▪ Lợi thế:

- ✓ **Thương hiệu Vincom:** VIC là một trong những DN hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh BĐS và cho thuê văn phòng tại Hà Nội nhờ vào tòa tháp Vincom City Tower. Ngoài kinh doanh BĐS, hoạt động cung cấp các dịch vụ vui chơi giải trí cũng đang mang lại hiệu quả và VIC đang có kế hoạch phát triển mạnh lĩnh vực này.
- ✓ **Dự án có vị trí đẹp:** Các dự án VIC tham gia đều nằm tại vị trí đẹp. Tòa tháp Vincom City Tower nằm ở vị trí đắc địa, 4 mặt giáp với 4 khu phố: Bà Triệu, Thái Phiên, Bùi Thị Xuân, Đoàn Trần Nghiệp, thuận lợi cho mọi giao dịch kinh doanh. Các dự án đang triển khai tại TP.HCM được đặt ở vị trí 66-68-70 Lê Thánh Tôn, Công



viên Chi Lăng và Trung tâm thương mại Eden. Đây là những vị trí rất đẹp và được mệnh danh là “khu đất vàng của TP.HCM”.

➤ **Kế hoạch phát triển:**

- **Dự án HH1:** Từ đầu năm 2008, VIC đã khởi công xây dựng tại khu đất bên cạnh tòa nhà Vincom City Tower. Tổng mức vốn đầu tư dự kiến khoảng 500 tỉ đồng, thời gian hoàn vốn 6,6 năm. Tòa nhà này có tổng diện tích xây dựng khoảng 45.000m² và sẽ được liên thông với tòa nhà Vincom City Tower².
- **Dự án Eden:** Cụm cao ốc văn phòng và căn hộ cao cấp cho thuê, khách sạn 5 sao và TTTM tại Quận 1, TPHCM (chính thức được cấp phép với tư cách chủ đầu tư của 2 khu đất tại vị trí trung tâm thành phố với tổng diện tích hơn 20.530m²). Tổng số vốn mà VIC dự tính đầu tư cho dự án này khoảng 300 triệu USD, với thời gian thuê đất là 50 năm³.

➤ **Khả năng tăng trưởng:**

- **Thị trường BĐS còn nhiều tiềm năng:** Thị trường BĐS VN hiện đang trong giai đoạn đầu của quá trình phát triển nên hứa hẹn rất nhiều tiềm năng. Sự quan tâm của giới đầu tư nước ngoài gần đây được kỳ vọng sẽ góp phần “hâm nóng” thị trường này.
- **Thị trường cho thuê văn phòng đang thiếu cung:** VN gia nhập WTO đã mở ra nhiều cơ hội cho kinh tế, xã hội phát triển. Ngày càng nhiều NĐT nước ngoài tham gia vào thị trường tài chính, ngân hàng, bất động sản.... VN hiện đang giữ vị trí thứ 5 tại châu Á – Thái Bình Dương và thứ 17 trên thế giới trong bảng xếp hạng các quốc gia có giá văn phòng cho thuê đắt nhất. Tại TP.HCM, giá thuê tại các TTTM đã tăng đến 40% trong năm vừa qua, giá trung

bình là hơn 68 USD/m²/tháng do sự thiếu hụt nguồn cung các văn phòng hạng A.

Rủi ro đầu tư:

- **Đối thủ cạnh tranh:** Luật đầu tư mới không phân biệt NĐT nước ngoài hay NĐT trong nước, cho phép NĐT nước ngoài sở hữu 100% dự án BĐS. Hàng loạt các DN BĐS trong nước do các Tổng Công ty và các Tập đoàn thành lập như Hud Land của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà (HUD), Lilama Land của Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam (Lilama), Viglacera Land của Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng (Viglacera). Ngoài ra còn có các công ty con của các Tập đoàn và Công ty khác như R.E.E Land của CTCP Cơ điện lạnh REE, tập đoàn Kinh Đô.... Đây thực sự là những đối thủ cạnh tranh trực tiếp với VIC trong tương lai gần.
- **Chi phí xây dựng:** Đặc thù của ngành xây dựng BĐS và cho thuê văn phòng là chi phí đầu tư ban đầu rất lớn tuy nhiên dòng thu nhập rất ổn định sau khi dự án đi vào hoạt động.
- **Hạn chế trong việc tăng trưởng doanh thu:** Tòa tháp đôi Vincom Tower chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu của Công ty trong thời gian vừa qua. Tuy nhiên tính đến thời điểm hiện tại, tòa tháp đôi này đã khai thác hầu như 100% công suất (100% khu văn phòng, 98% khu thương mại)⁴. Vì vậy, trong trường hợp các dự án đang triển khai của VIC không hoàn thành đúng tiến độ, khả năng tăng trưởng doanh thu của VIC chắc chắn bị ảnh hưởng.
- **Thị trường BĐS đang trong giai đoạn khó khăn:** Lạm phát và khủng hoảng tài chính khiến chi phí xây dựng, giá đất và chi phí vốn biến động mạnh. Đây là những khó khăn không hề nhỏ mà các DN trong ngành BĐS đang phải đối mặt.

¹ Theo kết quả nghiên cứu về văn phòng cho thuê trên thế giới trong năm 2008 do Tập đoàn Tư vấn bất động sản Cushman & Wakefield (Mỹ) thực hiện.

² Thuyết minh BCTC Q3/2008.

³ http://tttm.vincom.com.vn/Modules/CMS/Upload/Documents/VINCOM-DU%20AN%20HH1_VINCOM%202.pdf

⁴ <http://www.vincomjsc.com/vi-VN/Home/Duan/duanedden/2008/7/114.aspx>