

BÁO CÁO CÔNG TY

Công Ty CP Vạn Phát Hưng - VPH

9/9/2009

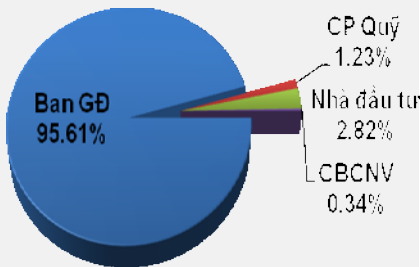


CTCP VẠN PHÁT HƯNG - VPH

THÔNG TIN TỔNG QUAN

Ngành	Bất động sản
Niêm yết	HOSE
Mã CK	VPH
Vốn điều lệ (tỷ đồng)	200,8

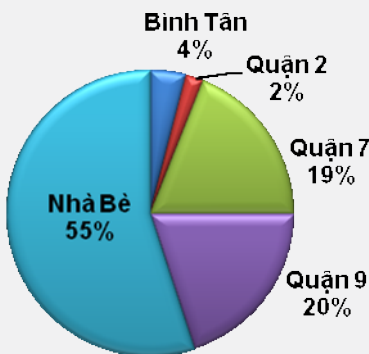
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



CHỈ SỐ ĐỊNH GIÁ

Giá (9/9/2009)	36.000
Vốn hóa TT (VND bn)	625
EPS 2009F (VCSC)	1.427
P/E 2009 (kế hoạch)	21,02
P/B 2009F	2,61
ROA Trailing (%)	1,83
ROE Trailing (%)	14,39

QUỸ ĐẤT



GIỚI THIỆU

Vạn Phát Hưng (VPH) được thành lập dưới hình thức công ty trách nhiệm hữu hạn năm 1999 và cổ phần hóa vào tháng 10/2006. VPH có hơn 10 năm kinh nghiệm trong phát triển cơ sở hạ tầng, xây dựng khu định cư, căn hộ cao cấp, và các vùng đô thị mới. VPH niêm yết ở HOSE vào 9/9/2009 với vốn điều lệ 200,8 tỷ.

TIÊU ĐIỂM CÔNG TY

- VPH đã tạo được sự tín nhiệm và chứng tỏ khả năng** qua các dự án lớn như dự án 3.222 m² khu dân cư Tân Kiểng ở Quận 7 và dự án 3 ha khu dân cư Phú Thuận cũng tại quận 7. Cả hai dự án đã thi công thành công với 100% quyền sử dụng đất được chuyển nhượng cho khách hàng. Một dự án đáng chú ý khác là khu căn hộ cao cấp Phú Mỹ gồm 5 khu với hai khu 20 tầng và 3 khu 25 tầng nằm sát khu đô thị Phú Mỹ Hưng.
- Kết hợp với các công ty thiết kế nổi tiếng, sử dụng chất liệu xây dựng và nội thất cao cấp để đem lại những sản phẩm giá trị cho khách hàng.** VPH tập trung vào phát triển các khu nhà ở cao cấp dành cho đối tượng khách hàng có thu nhập cao để nhắm tới tỷ suất lợi nhuận cao hơn và hướng đến phát triển thương hiệu VPH thành một thương hiệu cao cấp. VPH phối hợp với một công ty kiến trúc nổi tiếng của Singapore với kinh nghiệm trong thiết kế villa và căn hộ hiện đại để sử dụng có hiệu quả nhất nguồn quỹ đất sẵn có.
- VPH sở hữu một nguồn quỹ đất xấp xỉ 95ha ở những vị trí thuận lợi và tiềm năng ở Quận 2, 7, 9 và Nhà Bè và một danh mục các dự án đầu tư gồm hơn 12 dự án, hứa hẹn lợi nhuận hấp dẫn trong những năm tới.** Trong 12 dự án của VPH, 8 dự án đã hoàn tất đền bù giải tỏa và 3 dự án đã giải tỏa hơn 86%. Tổng quỹ đất đã giải tỏa của công ty gần 67ha. Những dự án quan trọng sắp tới gồm khu dân cư Nhơn Đức - 40,7 ha, trong đó 96% diện tích đã được giải tỏa. Dự án sẽ bao gồm nhà townhouse, villa, và khu căn hộ 15 tầng. Ngoài ra, VPH còn liên kết với công ty TNHH Khang An để phát triển dự án Tân Tạo với diện tích 5.9 ha, trong đó VPH sở hữu 60%. VPH dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng vào 10/2009 cho cả hai dự án nói trên.
- Trong 1H-2009, doanh thu đạt 57.5 tỷ và LNST đạt 7.4 tỷ** so với kế hoạch của công ty là 932 tỷ doanh thu và 29,7 tỷ LNST cho 2009. Trong sáu tháng cuối năm, VPH dự kiến sẽ ghi nhận doanh thu từ dự án khu căn hộ Phú Mỹ (560 tỷ đồng), dự án Phú Xuân A8-A9 (138 tỷ), và dự án Phú Xuân 2 (113 tỷ). Với đa số các hợp đồng đã ký kết xong, doanh thu từ những dự án này đã được bảo đảm. Dựa vào đó, chúng tôi dự kiến lợi nhuận 2009 của VPH sẽ có nhiều khả năng vượt xa kế hoạch của công ty đề ra.

KHUYẾN NGHỊ

Dựa trên nguồn quỹ đất ở các vị trí tiềm năng ở Quận 2, 7, 9, và Nhà Bè, theo phương pháp NAV trên tính toán thận trọng của chúng tôi, VPH được định giá ở mức 65,000 đồng/cổ phiếu. Với 67ha trong số 95 ha quỹ đất (70%) đã được giải tỏa là một thế mạnh cạnh tranh tạo điều kiện cho VPH có thể mang sản phẩm ra thị trường một cách nhanh chóng. Do đó, VPH là một cổ phiếu bất động sản tốt cho đầu tư dài hạn. Một điểm đáng lưu ý là do ban giám đốc đang nắm 95% cổ phiếu của VPH, số cổ phần đang chuyển nhượng bên ngoài rất ít và đó có thể là một yếu tố tác động đến lực đẩy của giá cổ phiếu.

DANH MỤC QUỸ ĐẤT

Dự án	Vị trí	Diện tích Đất (m2)	Tỷ lệ giải tỏa	Diện tích giải tỏa	Diện tích sản sử dụng	Tiến độ
Bình Trưng Đông	Quận 2	24.000	86%	20.640	12.000	Đã giải tỏa 86%, đang trong giai đoạn thiết kế và lập kế hoạch. Bắt đầu xây dựng 3/2010 và dự kiến hoàn thành trong 36 tháng.
Long Trường	Quận 9	300.000	15%	44.700	-	Đã giải tỏa 15%. Đang lập kế hoạch dự án.
Hiệp Phước	Nhà Bè	47.538	100%	47.538	-	
Nhơn Đức	Nhà Bè	406.968	96%	389		Đã giải tỏa 96%. đang thiết kế 1/2000. Bắt đầu xây dựng 10/2009 và dự kiến hoàn thành trong 24 tháng.
Phú Xuân A8-A9	Nhà Bè	19.330	100%	19.330	17.000	Đã giải tỏa 100%. Đang xây dựng và chuẩn bị giao đất.
Phú Xuân 2	Nhà Bè	27.956	100%	27.956	12.253	Đã giải tỏa 100%. Đang thiết kế 1/500. Bắt đầu xây dựng cơ sở hạ tầng 3/2009 và dự kiến hoàn thành trong 12 tháng.
Phú Thuận	Quận 7	60.793	96%	58.361		TNHH TM Thiên Bích đóng góp 25%, Vạn Phát Hưng sở hữu 75%
Hoàng Quốc Việt	Nhà Bè	1.402	100%	1.402	-	Nhà Kho
Tân Tạo	Bình Tân	59.236	100%	59.236		Giải tỏa 100%. Đang thiết kế 1/500. Bắt đầu xây dựng tháng 10/2009. Dự kiến hoàn thành trong 40 tháng.

TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

KẾT QUẢ HĐKD (triệu đồng)	2007A	2008A	1H-2009
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	328.277	338.478	57.536
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	327.169	327.856	57.536
Giá vốn hàng bán	222.365	235.714	35.760
Lợi nhuận gộp	104.803	92.141	21.776
Thu nhập tài chính	5.877	25.825	2.864
Chi phí bán hàng	8.794	3.999	1.527
Chi phí hoạt động	73.122	44.053	12.923
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	27.860	39.986	9.364
Lợi nhuận trước thuế	29.902	40.964	10.778
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.389	24.935
Lợi nhuận sau thuế	18.025	28.116	7.404
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông	18.025	28.116	7.404
CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (triệu đồng)	2007A	2008A	1H-2009
Tài sản ngắn hạn	1.074.670	1.459.956	1.639.298
Tiền và các khoản tương đương tiền	66.886	55.372	50.331
Đầu tư tài chính ngắn hạn	48.807	89.422	65.158
Các khoản phải thu	43.207	90.059	126.146
Hàng tồn kho	898.583	1.200.439	1.352.822
Các tài sản ngắn hạn khác	17.187	24.664	44.841
Tài sản dài hạn	107.080	120.744	180.558
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
Tài sản cố định	7.962	3.644	3.424
Bất động sản đầu tư	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	98.300	114.101	162.330
Các tài sản dài hạn khác	818	2.999	14.804
TỔNG TÀI SẢN	1.181.750	1.580.700	1.819.856
Nợ ngắn hạn	757.502	1.016.307	1.266.924
Nợ dài hạn	246.629	353.789	333.980
TỔNG NỢ	1.004.131	1.370.096	1.600.904
VỐN CHỦ SỞ HỮU	177.619	210.604	217.952
Vốn điều lệ	173.131	200.833	200.833
Thặng dư vốn	18.900	18.900	18.900
Cổ phiếu quỹ	(17.629)	(20.454)	(20.465)
Quỹ đầu tư phát triển	1.254	1.254	1.254
Quỹ dự phòng tài chính	2.033	3.439	3.439
Lợi nhuận giữ lại	279	5.741	13.146
Các quỹ khác	(349)	891	845
TỔNG NGUỒN VỐN	1.181.750	1.580.700	1.818.856
CHỈ SỐ TÀI CHÍNH		2008A	1H-2009
Tăng trưởng doanh thu (%)		3,11%	-
Tăng trưởng lợi nhuận ròng (%)		43,52%	-
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)		28,10%	37,85%
Tỷ suất lợi nhuận từ HĐKD (%)		12,20%	16,28%
ROA (%)		2,04%	1,83%
ROE (%)		14,48%	14,39%
EPS Trailing (VND)		1.350	355

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt. Báo cáo này được viết dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt không chịu trách nhiệm về độ chính xác của những thông tin này. Quan điểm, dự báo và những ước lượng trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như các nhà đầu tư cá nhân của Công ty cổ phần chứng khoán Bản Việt và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Quyết định của nhà đầu tư nên dựa vào những sự tư vấn độc lập và thích hợp với tình hình tài chính cũng như mục tiêu đầu tư riêng biệt. Báo cáo này không được phép sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt. Xin vui lòng ghi rõ nguồn trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.

Trịnh Thanh Cần can.trinh@vcsc.com.vn

Hoàng Thị Hoa hoa.hoang@vcsc.com.vn

Ông Thị Thanh Thảo thao.ong@vcsc.com.vn

Nguyễn Ngọc Ý Nhi nhi.nguyen@vcsc.com.vn

Võ Phúc Nguyên nguyen.vo@vcsc.com.vn

Võ Xuân Quỳnh quynh.vo@vcsc.com.vn

Lê Chí Hiếu hieu.le@vcsc.com.vn

Vũ Thành Tú tu.vu@vcsc.com.vn

BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU & PHÂN TÍCH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT

67 Hàm Nghi, Quận 1, TP.HCM, Việt Nam

ĐT: (84 8) 3914 3588 Fax: (84 8) 3914 3209

<http://www.vcsc.com.vn>