

ĐẦU TƯ TĂNG TRƯỞNG

KỲ VỌNG SINH LỜI VƯỢT TRỘI

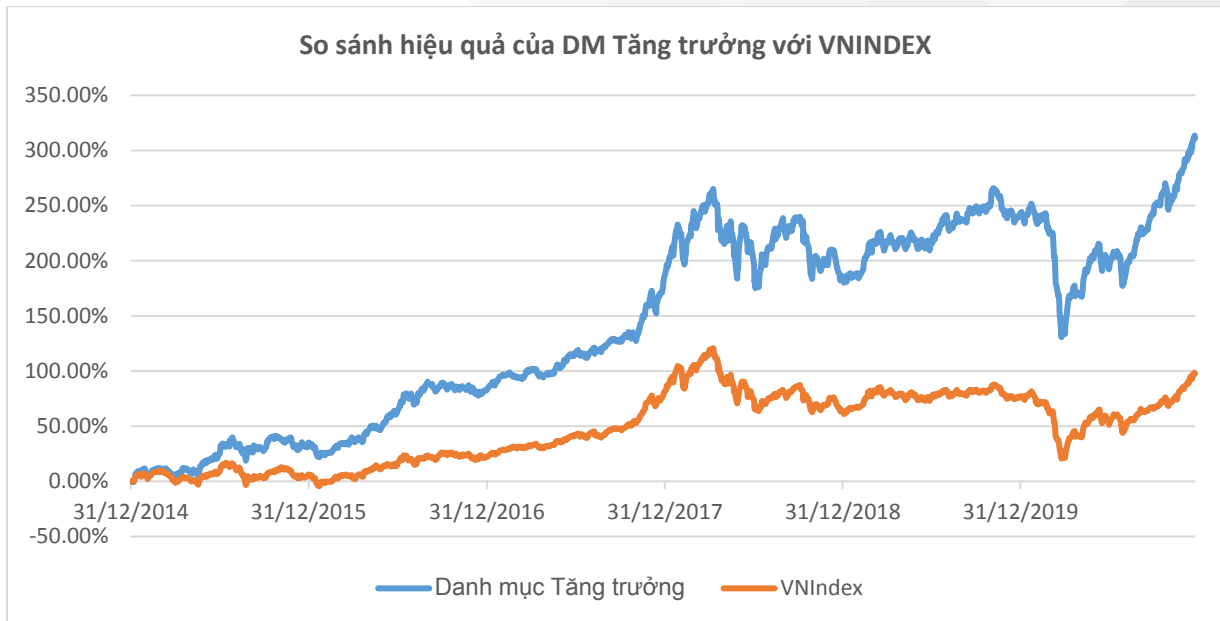
Kính gửi Quý nhà đầu tư,

Tăng trưởng là điều quan trọng cần có khi xét đến một doanh nghiệp dù cho nhà đầu tư đó có theo triết lý đầu tư nào. Đặc biệt, với trường phái “Đầu tư tăng trưởng” sự mở rộng quy mô qua thời gian lại càng trở nên tiên quyết hơn. Tăng trưởng là mong muốn, định hướng của hầu như mọi doanh nghiệp tuy vậy, để thực sự có thể phát triển không phải doanh nghiệp nào cũng có thể thực hiện được. Khác biệt – là yếu tố mà doanh nghiệp cần có để vươn mình lên trên mức trung bình thị trường. Điều gì tạo ra sự khác biệt nếu không phải là Lợi thế cạnh tranh. Do vậy, tháng này phòng Quản lý tài sản thuộc VNDIRECT xin dành vài lời để nói về “Lợi thế cạnh tranh” của doanh nghiệp trong danh mục “**Đầu tư tăng trưởng**” mà chúng tôi đã gửi tới Quý nhà đầu tư tham khảo trước đây.

Danh mục “Đầu tư tăng trưởng” quý 4/2020.

STT	Mã CK	Tên	Phân ngành	Sàn
1	ACB	Ngân hàng Á Châu	Ngân hàng thương mại truyền thống	HNX
2	DGC	Hóa chất Đức Giang	Hóa chất hàng hóa khác	HOSE
3	KDH	Nhà Khang Điền	Bất động sản dân cư	HOSE
4	MBB	MBBank	Ngân hàng thương mại truyền thống	HOSE
5	MWG	Thế giới di động	Phân phối hàng chuyên dụng	HOSE
6	TCB	Techcombank	Ngân hàng thương mại truyền thống	HOSE
7	VHM	Vinhomes	Bất động sản dân cư	HOSE
8	VNM	VINAMILK	Sản phẩm từ sữa	HOSE

Hiệu quả danh mục tính đến ngày 23/12/2020



Thời gian	1 tháng	3 tháng	6 tháng	Từ đầu năm	Từ 01/01/2015
Danh mục Tăng trưởng	8.1%	20.5%	35.4%	19.3%	310.9%
VNINDEX	8.5%	18.2%	24.3%	11.6%	97.7%

Chúng tôi rất hân hạnh giới thiệu đến quý nhà đầu tư 2 doanh nghiệp trong danh mục “**Đầu tư tăng trưởng**” Q4.2020 đã cung cấp đến quý vị như sau:

1. VHM – Công ty Cổ phần Vinhomes

Năm 2018, tòa nhà Landmark 81 khánh thành đánh dấu lần đầu tiên sau hơn 20 năm Đông Nam Á có một cấu trúc cao hơn tòa tháp đôi Petronas của Malaysia. Sự kiện đánh dấu cho sự tăng trưởng đáng chú ý của nền kinh tế Việt Nam từ khi mở cửa và đặc biệt hơn, đây là lần đầu người Việt ghi lại dấu ấn của mình với vai trò chủ đầu tư và tổng thầu xây dựng. Sự kiện trên gắn liền với Công ty cổ phần Vinhomes – công ty sinh ra với sứ mệnh dẫn đầu, đã đưa hoạt động bất động sản Việt Nam lên một tiêu chuẩn mới.

Tính theo thị giá cổ phiếu, giá trị thị trường của Vinhomes đạt hơn 250,000 tỷ đồng, trong nhóm dẫn đầu các công ty niêm yết lớn nhất thị trường. So với quy mô vốn 300 tỷ ban đầu của Đô thị BIDV-PP, quy mô công ty tăng trưởng 833 lần trong vòng 12 năm. Điều gì đã đưa công ty đạt mức tăng trưởng ấn tượng này? Chúng tôi cho rằng những lợi thế cạnh

tranh vượt trội đã đưa Vinhomes trở thành công ty dẫn đầu trong ngành trong đó gồm khả năng M&A, nhận diện thương hiệu và tài chính lành mạnh.

Thứ nhất, Vinhomes đã tiến hành hàng loạt thương vụ mua bán, sáp nhập trong suốt thời gian hoạt động của mình. Công ty được thành lập năm 2008 với tên gọi ban đầu là Công ty Đô thị BIDV-PP liên doanh giữa 4 ông lớn thời đó là BIDV, Phong Phú (thuộc tập đoàn dệt may Việt Nam), Tân Hoàng Minh và Vincom với mục đích phát triển dự án trên lô đất hơn 36ha thuộc khu nhà máy cũ của Công ty dệt 8.3 nay là khu đô thị Times City. Trước năm 2018, Đô thị BIDV-PP vẫn chỉ là 1 công ty đơn lẻ trong chuỗi các công ty con của Vingroup. Tuy nhiên, với định hướng tái cơ cấu, tập đoàn Vingroup nhóm các công ty trong ngành bất động sản của mình để thành lập nên Công ty CP Vinhomes. Vinhomes hiện tại là tập hợp của 21 công ty kinh doanh bất động sản sở hữu quỹ đất lớn, theo ước tính hơn 1,400 ha, trong đó đất thương phẩm (đất có thể chuyển nhượng) theo ước tính trong khoảng 630-770ha. Các dự án đang triển khai đáng chú ý có Vinhomes Ocean Park, Smart City, Grand Park. Các dự án gối đầu lớn của VHM gồm KĐT Củ Chi 200ha, Long Beach Cần Giờ 286ha...

Thứ hai, Vinhomes ghi dấu ấn trong tư duy khách hàng là sản phẩm cao cấp và là nhà phát triển bất động sản uy tín. Theo Brand Finance (hãng tư vấn định giá thương hiệu trên toàn cầu đến từ Anh) Vinhomes được xếp hạng 3/10 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam. Thương hiệu của Vinhomes thông qua sự khác biệt giữa Công ty và các nhà đầu tư khác. Bảo đảm chính xác về thời gian bàn giao là yếu tố giúp Vinhomes được khách hàng đánh giá cao. Theo chúng tôi thống kê, với phân khúc cao tầng Vinhomes mất 16-18 ngày/tầng tương ứng khoảng 18 tháng, trong khi các chủ đầu tư khác con số này cao hơn khoảng 4-6 tháng. Bên cạnh đó, tiện ích đồng bộ và chất lượng dịch vụ là các yếu tố đem lại danh tiếng cho thương hiệu này. Thêm vào đó, nắm bắt được tâm lý “coi trọng bề ngoài” của người Đông Á, sẵn sàng chi trả cao hơn cho sản phẩm được coi là cao cấp hơn là mua sản phẩm phù hợp với nhu cầu sử dụng, Vinhomes định hình các sản phẩm của mình ở phân khúc cao cấp từ đó đưa ra mức định giá cao hơn các dự án cùng phân khúc.

Thứ ba, thu tiền theo tiến độ xây dựng và bảo đảm tiến độ giúp Vinhomes không quá lệ thuộc vào vốn vay như chủ đầu tư khác. Một trong những đặc tính đáng chú ý của

ngành bất động sản dân dụng đó là việc nộp tiền theo tiến độ xây dựng. Chủ đầu tư dự án sau khi đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng xung quanh (với khu đô thị) hoặc xây dựng xong móng (cao tầng) đều đủ điều kiện huy động vốn của khách hàng thông qua hợp đồng mua bán. Theo đó, khách hàng sẽ đóng tiền theo từng đợt phụ thuộc vào tiến độ xây dựng trong khi Vinhomes có lợi thế về sức mạnh đàm phán với nhà thầu để bảo đảm tiến độ theo đúng hợp đồng đã ký với khách hàng mua nhà trong khi có thể giãn trả chi phí thi công. Đây là một trong các lợi thế đáng chú ý giúp tỷ lệ nợ vay dài hạn/tài sản của VHM ở mức dưới 0.3 tính đến trước 2020 (so với các công ty khác từ 0.6-0.75).

Vinhomes là Tập đoàn đứng đầu thị trường với việc sở hữu quỹ đất khổng lồ, chất lượng vượt trội cùng khả năng phát triển các dự án nhanh và hiệu quả cao. Chúng tôi tin rằng, sau khi khó khăn qua đi, Tập đoàn sẽ dẫn dắt thị trường BĐS Việt Nam bước vào chu kỳ tăng trưởng mới cao hơn, vững vàng hơn.

2. KDH – Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền

Sau khi được ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua, Hồ Chí Minh ngày 31/12 tới đây sẽ chính thức tổ chức lễ công bố thành phố Thủ Đức – mô hình thành phố trong thành phố đầu tiên của Việt Nam. Trong số các doanh nghiệp hoạt động tại các quận này, có công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền sở hữu quỹ đất khá lớn tại quận 9 – một trong 3 đơn vị hành chính cấu thành của thành phố Thủ Đức. Từ một doanh nghiệp bất động sản vốn chỉ 10 tỷ đồng sau 20 năm phát triển vốn hóa thị trường KDH đã tăng gần 1,600 lần và trở thành một tên tuổi có tiếng trên thị trường với niềm tin khách hàng dành cho công ty. Công ty có thể lặp lại sự tăng trưởng này và triển vọng tương lai cho doanh nghiệp sẽ đến từ đâu?

- **Thứ nhất, quỹ đất là yếu tố tiên quyết định sự phát triển của công ty.** KDH sở hữu quỹ đất gần 500 ha giúp công ty duy trì sự phát triển của doanh nghiệp trong tương lai. Ngoài quỹ đất hiện có tại quận 9, với việc thu tóm Bình Chánh công ty bổ sung sự đa dạng cho danh mục của mình sang quận Bình Tân và quận Bình Chánh với diện tích lên đến 350 ha. Với quỹ đất phía Nam thành phố này đáng kể nhất có thể kể đến khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng với quy mô 105 ha. Nằm tại thành phố Trung ương với hệ thống giao thông thuận tiện, kết nối với các tỉnh phía Nam thành phố và

cảng biển, phục vụ xuất nhập khẩu khu công nghiệp, Lê Minh Xuân thừa hưởng những lợi thế để thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài đang đổ dồn từ Trung Quốc sang Việt Nam.

- **Thứ hai, ngoài quỹ đất khá lớn triển vọng tăng trưởng KDH còn đến từ khả năng tăng giá của các dự án mà doanh nghiệp đang phát triển.** Khoảng hơn 20 ha các dự án tại khu vực quận 9 đang phát triển với việc thành phố Thủ Đức được thành lập giá trị danh mục này giúp KDH tăng trưởng trong ngắn trung hạn. Theo chúng tôi thống kê giá đất nhiều dự án đã tăng 2-3 lần kể từ đầu năm 2019 khi thông tin về thành lập thành phố Thủ Đức bắt đầu sôi động. Trong khu vực các dự án của Khang Điền giá đất tăng trưởng với tốc độ chậm hơn do đây là vùng ven của thành phố mới và cơ sở hạ tầng còn đang trong quá trình mở rộng.
- **Thứ ba, doanh nghiệp còn được hỗ trợ bởi cơ cấu tài chính lành mạnh cùng với uy tín trên thị trường vốn** có thể giúp công ty huy động vốn để mở rộng hoạt động kinh doanh. Với việc nhiều doanh nghiệp bất động sản triển khai dự án bằng việc huy động vốn từ khách hàng và ngân hàng trong khi vốn tự có của doanh nghiệp hạn chế dẫn đến rủi ro chậm tiến độ khi hấp thụ thị trường không như kỳ vọng và lãi suất thay đổi, KDH luôn giữ cho mình tỷ lệ an toàn trong cơ cấu tài chính khi nợ vay/tổng tài sản ở mức thấp và liên tục giảm. Tỷ lệ đòn bẩy thấp có thể giúp KDH dành tiền đầu tư thêm quỹ đất khi thị trường bất động sản đi xuống.

Diện tích nhà ở bình quân trên đầu người của thành phố HCM không cao (khoảng 20 m²) trong khi tỷ lệ người sở hữu căn nhà đầu tiên còn ở mức thấp, chúng tôi đánh giá triển vọng cho các doanh nghiệp bất động sản trong tương lai thực sự tích cực nhất là với những nhà phát triển có quỹ đất lớn, kinh nghiệm lâu năm và uy tín đáng kể trên thị trường như KDH.

Trên đây, chúng tôi đã giới thiệu về 2 cổ phiếu có trong danh mục.

Chúc quý vị đầu tư thành công cùng VNDIRECT!

Trân trọng,

Khối Dịch vụ Đầu Tư và Quản lý Tài sản

Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT.

KHUYẾN CÁO

Tài liệu này được viết và phát hành bởi Khối Dịch vụ Đầu Tư và Quản lý Tài sản - Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT. Thông tin trình bày trong tài liệu dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về độ chính xác hay đầy đủ của những thông tin này. Quan điểm, dự báo và những ước tính trong tài liệu 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 VNDIRECT và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Tài liệu này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong tài liệu này, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong tài liệu này. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức. Tài liệu này là sản phẩm thuộc sở hữu của VNDIRECT, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của VNDIRECT.