

16 DEC 2021

Vincom Retail (VRE VN)

Company Profile

บริษัทดำเนินการด้านพื้นที่ให้เช่าในห้างสรรพสินค้าและออฟฟิศให้เช่าอันดับ 1 ของเวียดนาม ด้วยมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดอยู่ที่ \$1.64bn และเป็นบริษัทในเครือของ Vingroup (VIC VN) หนึ่งในบริษัทที่ใหญ่ที่สุดในเวียดนาม โดยปัจจุบันถือครองหุ้นอยู่ 18% เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โฮจิมินห์ (HOSE) เมื่อปี 2017

Vincom Retail มีศักยภาพที่จะเติบโตไปพร้อมกับเศรษฐกิจเวียดนาม ซึ่งมีการเติบโตของ GDP สูงที่สุดในแถบประเทศเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดย GDP ของเวียดนามถูกคาดการณ์ว่าจะเติบโต 6-7%

ผู้นำศูนย์การค้าอันดับ 1 ของเวียดนาม

Vincom Retail ครอบครองส่วนแบ่งตลาดศูนย์การค้ามากกว่าครึ่ง แม้จะมีการแข่งขันอย่างดุเดือด โดยล่าสุดบริษัทดำเนินธุรกิจห้างสรรพสินค้า 80 แห่งทั่วประเทศ ครอบคลุมพื้นที่อาคารรวม (Gross Floor Area: GFA) ราว 1.7 ล้านตร. เมตร และครอบคลุมทุกกลุ่มระดับลูกค้า โดยแบ่งออกเป็น 4 ประเภทหลัก ได้แก่ 1) Vincom Center เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้สูง โดยมีแบรนด์ดังจากต่างประเทศให้บริการ ตั้งอยู่ที่เมืองใหญ่อย่างโฮจิมินห์และฮานอย 2) Vincom Megamall ห้างสรรพสินค้าที่ตั้งตามเมืองใหญ่ มีสัดส่วน GFA สูงที่สุดราว 80% 3) Vincom Plaza ตั้งอยู่ต่างจังหวัดที่มีประชากรหนาแน่น เน้นลูกค้ารายได้ปานกลาง และ 4) Vincom+ ตั้งอยู่ต่างจังหวัดที่มีประชากรไม่หนาแน่น เน้นลูกค้ากลุ่มคนในพื้นที่

ศักยภาพการเติบโตของเศรษฐกิจเวียดนาม

ในภาพระยะกลาง-ยาว ตลาดค้าปลีกของเวียดนามยังคงน่าดึงดูดมากที่สุดในภูมิภาค โดยทาง Economist Intelligence Unit (EIU) ประเมินอัตราการเติบโตของยอดขายปลีกในช่วงปี 2021-2023F ที่ 10.5% สูงกว่าประเทศเพื่อนบ้านอย่างฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย สิงคโปร์ และไทยอยู่ที่เพียง 4.6% 4.4% 4.2% และ 2.7% ตามลำดับ สอดคล้องกับตัวเลขประเมินอัตราการเติบโตของรายได้ที่สามารถใช้จ่ายได้จริงต่อหัวและอัตราการเติบโตของการบริโภคภาคเอกชนต่อหัวสูงที่สุดในภูมิภาคเช่นกันที่ 10.8% และ 11.1% ทั้งนี้ แม้ว่าอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าจะลดลงในปีนี้ แต่มีการประเมินแนวโน้มราคาเสนอเช่า (Asking Rent) ต่อตร. เมตรต่อเดือนว่าจะเพิ่มขึ้นในปีหน้า

Disclaimer

ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ รวบรวมมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด ไม่สามารถที่จะยืนยันหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลเหล่านี้ได้ ไม่ว่าประการใดๆ บทวิเคราะห์ในเอกสารนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการเกี่ยวกับหลักการวิเคราะห์ และมิได้เป็นการชี้นำ หรือเสนอแนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ การตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ของผู้อ่าน ไม่ว่าจะเกิดจากการอ่านบทความในเอกสารนี้หรือไม่ก็ตาม ล้วนเป็นผลจากการใช้วิจารณญาณของผู้อ่าน โดยไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับหรือพันธะผูกพันใดๆ กับ บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด ไม่ว่ากรณีใด

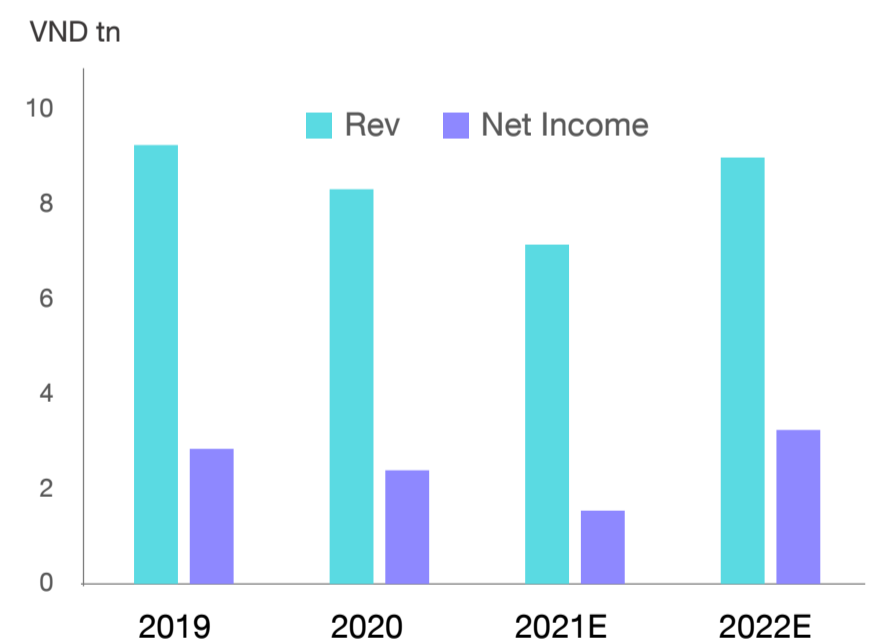
Source: Company Data, Bloomberg, VNDirect Research, Economist Intelligence Unit (EIU), Commercial Real Estate Service (CBRE) as of 16/12/21



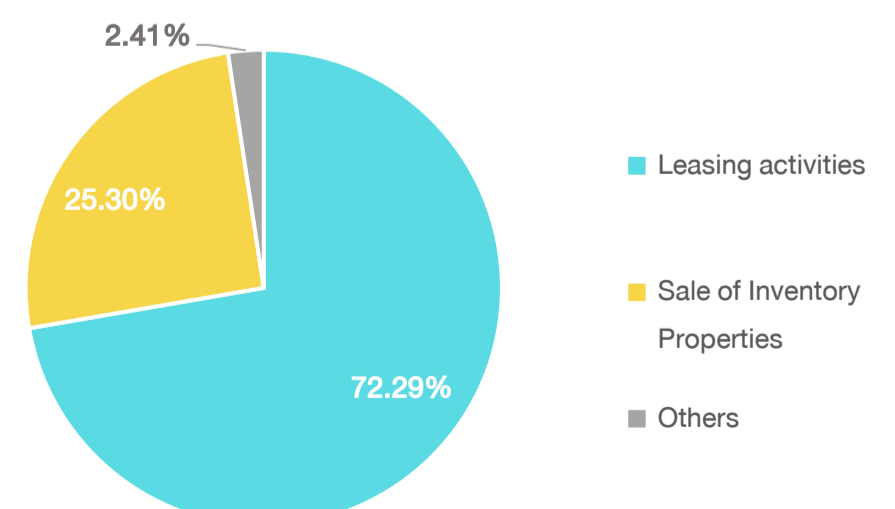
Last Price : VND 30,400
 Cons. Target Price: VND 36,718 (+20.8%)
 Cons. Rating: **BUY**
 Market Cap: VND 69tn
 Stock Exchange: HOSE

Key Information	20A	21E	22E
PE:	29.9x	37.1x	23.9x
EPS Growth:	-	-	55.2%
ROE:	8.5%	6.1%	8.9%
Dividend Yield :	-	-	-

Financials



Revenue Breakdown



16 DEC 2021

Technical View by ASP Research

ชาญชัย พันธนาภิจ

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์ : 064045



Technical Comment: ภาพรายสัปดาห์ แนวโน้ม Sideway คาดกรอบการเคลื่อนไหว VND

25019-32500

Source: Company Data, Bloomberg, VNDirect Research, Economist Intelligence Unit (EIU), Commercial Real Estate Service (CBRE) as of 16/12/21