



# BẤT ĐỘNG SẢN

---

VISECURITES 9.2021

# Từ câu chuyện Evergrande

Cuộc khủng hoảng tại Evergrande gây ảnh hưởng toàn cầu làm cho các nhà đầu tư bất ngờ và cũng làm giật mình các nhà đầu tư VN.

Theo báo cáo thường niên 2020 của Evergrande, doanh nghiệp đang phát triển 798 dự án bất động sản tại 234 thành phố của Trung Quốc với quỹ đất 231 triệu m<sup>2</sup>. Tại ngày 31/12/2020, tổng tài sản đạt 350 tỷ USD với tổng nợ phải trả hơn 300 tỷ USD. Trong đó, nợ vay tài chính là 111 tỷ USD.

**Tỷ lệ nợ vay/vốn chủ sở hữu** của công ty là **204%** (ngưỡng giới hạn 100%); Tiền/nợ vay ngắn hạn là 0,4. Nợ phải trả/tổng tài sản là 85% (ngưỡng giới hạn 70%). Như vậy, 2 chỉ số là nợ vay/vốn chủ sở hữu và nợ phải trả/tổng tài sản của Evergrande Group đều vượt giới hạn.



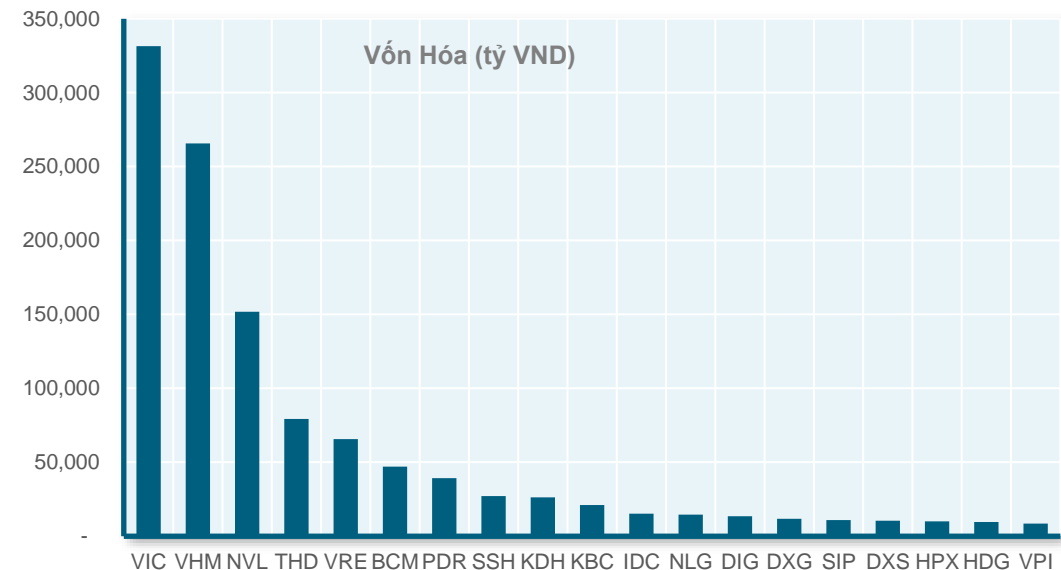
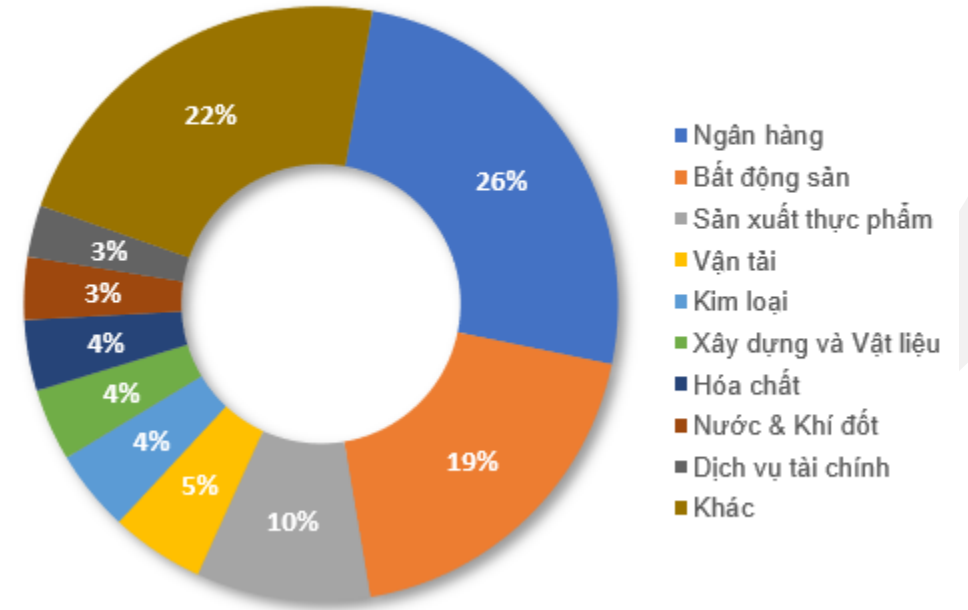
## Các doanh nghiệp BĐS Việt Nam

Trên sàn chứng khoán Việt Nam, cổ phiếu bất động sản chiếm số lượng đông đảo đến 144 doanh nghiệp trải rộng trên 3 sàn HOSE, HNX và UPCOM. Trong đó tỷ trọng vốn hóa của nhóm Bất Động Sản đứng hàng thứ 2 thị trường, chỉ sau nhóm ngành Ngân hàng và chiếm 19% tổng vốn hóa 3 sàn.

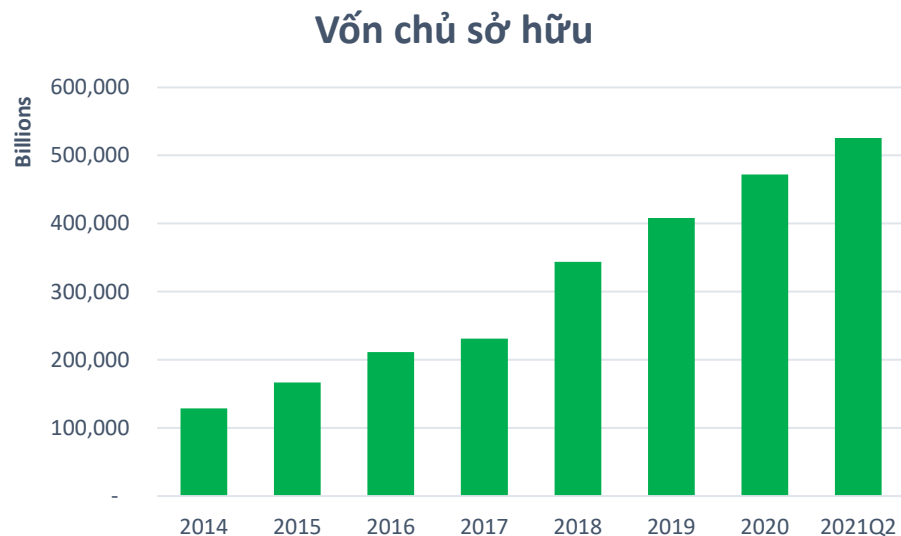
Tổng vốn hóa các cổ phiếu Bất Động Sản đang niêm yết khoảng 65 tỷ USD. Đứng top đầu vốn hóa là VIC và VHM với vốn hóa 331 và 265 ngàn tỷ đồng, NVL đứng thứ 3 với trên 151 ngàn tỷ.

Một số doanh nghiệp cũng là thế lực khá lớn trong ngành như chưa niêm yết có thể kể như Him Lam, Vạn Thịnh Phát, Đại Quang Minh ... Nhưng các đại diện đang niêm yết trên sàn chứng khoán hiện là đại diện lớn nhất của ngành

Tỷ trọng vốn hóa các ngành



# Tình hình công nợ các CP BDS các năm qua



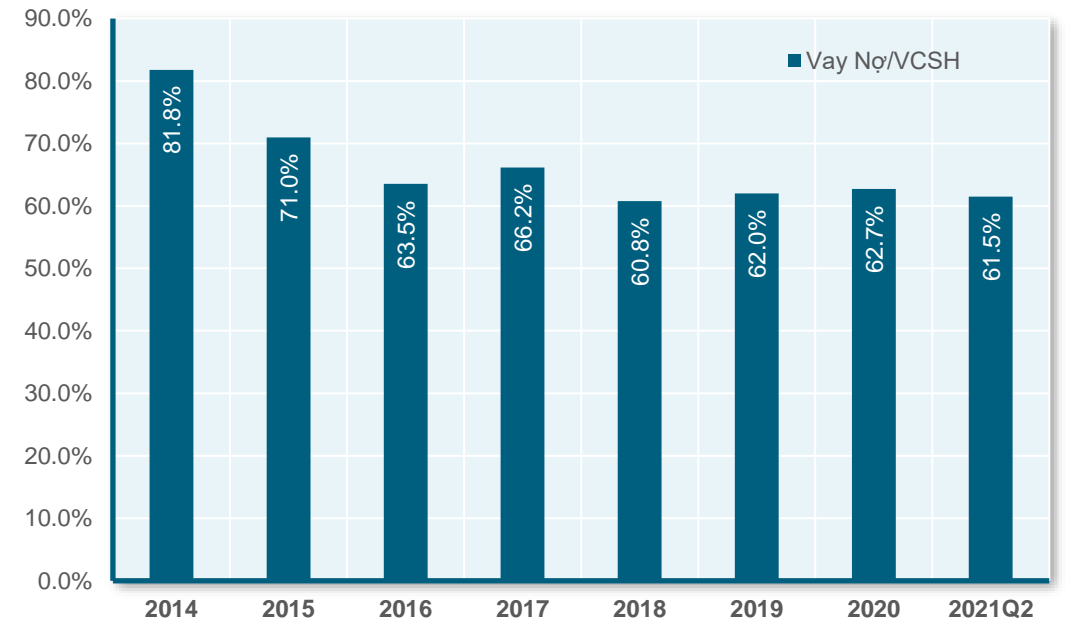
Tính từ năm 2014 đến nay, vốn chủ sở hữu của các công ty bất động sản tăng gấp 5 lần sau 7 năm với tốc độ tăng trung bình 23%/năm. Nợ tài chính các công ty bất động sản cũng tăng lên tương ứng từ 112 ngàn tỷ lên **323** ngàn tỷ vào quý 2.2021 với tốc độ tăng nợ trung bình 17%/năm.

## Tỷ lệ nợ vay/VCSH qua các năm

Tính đến thời điểm Q2.2021, có 4 doanh nghiệp có tổng nợ vay ngắn và dài hạn trên 17 ngàn tỷ đồng là **VIC, NVL, VHM và BCM**. Có 17 doanh nghiệp không có vay nợ tài chính.

Nếu tính giá trị tuyệt đối tổng cộng các khoản nợ ngắn và dài hạn các công ty bất động sản hàng năm thì tỷ lệ Nợ vay/VCSH khoảng **61.5%** vào năm 2021, thấp hơn khá nhiều so với con số đến 87% năm 2014. Còn nếu tính trung bình các tỷ lệ Nợ vay/VCSH các công ty thì tỷ lệ này chỉ khoảng **43%** vào quý 2.2021.

Như vậy tỷ lệ nợ của các công ty BĐS hiện vẫn chưa đáng lo ngại.



## Top doanh nghiệp BĐS vay nợ nhiều nhất

20 doanh nghiệp BĐS niêm yết vay nợ chiếm hết 91% tổng giá trị vay của toàn ngành Bất Động Sản. Trong đó nếu chỉ tính riêng VIC, NVL và VHM thì cũng chiếm 65% nợ của toàn ngành.

Code	Vay Ngắn Hạn	Vay Dài Hạn	Tổng Vay	VCSH	Nợ vay/VCSH
VIC	32,767,397,000,000	105,405,709,000,000	138,173,106,000,000	144,387,548,000,000	96%
NVL	18,185,174,780,010	33,117,917,991,872	51,303,092,771,882	39,915,473,726,061	129%
VHM	9,977,807,000,000	12,884,057,000,000	22,861,864,000,000	99,447,328,000,000	23%
BCM	5,450,715,077,137	10,602,998,581,294	16,053,713,658,431	16,516,782,386,640	97%
SSH	4,067,147,858,560	3,426,293,994,568	7,493,441,853,128	2,680,153,719,945	280%
KBC	1,881,248,719,194	5,609,981,910,162	7,491,230,629,356	12,613,147,291,870	59%
DXG	3,077,031,271,287	3,897,764,560,160	6,974,795,831,447	12,996,988,821,227	54%
HDG	977,870,858,058	5,610,393,304,561	6,588,264,162,619	4,289,352,735,647	154%
FLC	2,091,652,715,094	3,749,929,261,019	5,841,581,976,113	9,816,571,390,795	60%
TID	1,184,115,971,500	3,118,852,974,235	4,302,968,945,735	3,546,735,512,576	121%
THD	1,676,557,765,668	2,075,610,227,495	3,752,167,993,163	5,706,048,143,121	66%
HPX	1,588,902,173,746	1,885,264,281,997	3,474,166,455,743	3,748,247,635,847	93%
VPI	1,363,082,852,243	1,825,151,184,631	3,188,234,036,874	2,987,016,076,178	107%
VRE	19,887,000,000	3,128,121,000,000	3,148,008,000,000	30,504,581,000,000	10%
NLG	1,361,582,521,573	1,433,711,021,875	2,795,293,543,448	9,662,654,933,393	29%
IDC	524,799,892,655	2,173,125,091,696	2,697,924,984,351	4,623,611,025,256	58%
KDH	1,119,273,434,000	1,470,692,693,000	2,589,966,127,000	8,677,023,396,000	30%
AGG	878,298,487,454	1,665,820,767,247	2,544,119,254,701	2,451,028,541,938	104%
SCR	1,171,546,268,927	1,033,152,352,312	2,204,698,621,239	5,022,291,503,296	44%
VCR	20,000,000	2,192,786,654,537	2,192,806,654,537	1,587,758,023,324	138%

## Top doanh nghiệp tỷ lệ Nợ vay/VCSH cao nhất

Những doanh nghiệp có tỷ lệ nợ/VCSH cao đa số là doanh nghiệp BĐS vừa và nhỏ. Trong số này đáng chú ý có một số doanh nghiệp lớn như HDG, NVL, BCM.

Các doanh nghiệp BĐS hiện không có vay nợ phần lớn đến từ công ty BDS khu công nghiệp. Một số tên tuổi đáng chú ý: **D2D, NDN, TIP, SID, MH3, NTL, C21.**

Code	Vay Ngắn Hạn	Vay Dài Hạn	Tổng Vay	VCSH	Nợ vay/VCSH
SSH	4,067,147,858,560	3,426,293,994,568	7,493,441,853,128	2,680,153,719,945	280%
PXA	65,644,642,154	-	65,644,642,154	28,253,683,247	232%
SZC	326,168,145,514	1,848,555,046,806	2,174,723,192,320	1,330,948,732,405	163%
HDG	977,870,858,058	5,610,393,304,561	6,588,264,162,619	4,289,352,735,647	154%
HTN	2,126,640,513,348	1,568,182,000	2,128,208,695,348	1,415,084,191,272	150%
VCR	20,000,000	2,192,786,654,537	2,192,806,654,537	1,587,758,023,324	138%
NVL	18,185,174,780,010	33,117,917,991,872	51,303,092,771,882	39,915,473,726,061	129%
CSC	85,210,931,664	385,615,593,707	470,826,525,371	366,348,473,222	129%
TID	1,184,115,971,500	3,118,852,974,235	4,302,968,945,735	3,546,735,512,576	121%
LEC	385,181,651,952	-	385,181,651,952	344,427,430,591	112%
VPI	1,363,082,852,243	1,825,151,184,631	3,188,234,036,874	2,987,016,076,178	107%
AGG	878,298,487,454	1,665,820,767,247	2,544,119,254,701	2,451,028,541,938	104%
API	393,022,165,509	166,936,918,743	559,959,084,252	565,908,889,034	99%
BCM	5,450,715,077,137	10,602,998,581,294	16,053,713,658,431	16,516,782,386,640	97%
VIC	32,767,397,000,000	105,405,709,000,000	138,173,106,000,000	144,387,548,000,000	96%
HDC	398,703,327,157	828,343,529,677	1,227,046,856,834	1,282,640,980,549	96%
CRE	1,186,917,456,582	950,000,000,000	2,136,917,456,582	2,279,547,568,063	94%
HPX	1,588,902,173,746	1,885,264,281,997	3,474,166,455,743	3,748,247,635,847	93%
DTA	90,815,486,703	64,301,666,667	155,117,153,370	188,428,517,751	82%

# Tổng hợp thông tin tài chính một số DN bất động sản

CP	Vốn hóa	Price	Doanh thu 6T.2021	% cùng kỳ	Lợi Nhuận 6T.2021	% cùng kỳ	EPS	PE	P/Bv
VIC	331,434	87,100	60,737	56.8%	3,544	42.7%	1,759	49.5	2.04
VHM	265,616	79,300	41,002	79.1%	15,917	54.9%	10,089	7.9	2.63
NVL	151,781	103,000	7,050	323.7%	1,857	62.3%	4,481	23.0	3.80
THD	79,240	226,400	3,086	558.2%	325	2366.9%	6,956	32.5	13.87
VRE	65,670	28,900	3,737	12.7%	1,168	39.9%	1,195	24.2	2.15
BCM	47,093	45,500	3,092	-15.4%	939	56.9%	2,211	20.6	2.85
PDR	39,234	80,600	1,124	-4.9%	503	80.4%	3,568	22.6	5.55
KDH	26,170	42,000	1,948	31.1%	472	15.5%	2,189	19.2	3.02
KBC	20,928	44,600	2,752	278.3%	640	1158.1%	1,680	26.5	1.66
IDC	15,180	50,600	2,309	9.1%	285	249.3%	1,683	30.1	3.28
NLG	14,588	42,300	637	-3.3%	412	130.6%	3,938	10.7	1.25
DIG	13,512	31,800	1,117	25.6%	92	26.9%	2,117	15.0	2.69
DXG	11,801	19,800	6,517	503.5%	830	-270.0%	1,708	11.6	0.79
SIP	10,799	136,000	2,996	37.4%	514	31.1%	15,161	9.0	3.31
HPX	9,885	32,500	744	16.9%	122	122.3%	1,335	24.3	2.30
HDG	9,572	58,500	1,821	-39.1%	341	-46.4%	4,684	12.5	2.09
VPI	8,350	41,800	313	-43.0%	36	52.4%	1,714	24.4	2.80
FLC	8,023	11,300	4,161	-35.9%	68	-104.3%	2,361	4.8	0.82
SJS	7,472	65,600	342	288.6%	35	66.3%	458	143.2	3.54
ITA	7,450	7,900	322	20.6%	75	1.4%	208	38.0	0.68
IJC	6,437	29,700	1,976	28.2%	471	195.1%	3,888	7.6	2.02
HDC	6,243	72,200	639	78.1%	142	78.3%	4,424	16.3	3.74
TID	5,960	29,800	3,639	-4.4%	33	-205.5%	791	37.7	1.68
KOS	5,248	31,800	616	42.4%	13	71.6%	193	164.8	3.03
SZC	4,850	48,500	403	47.1%	193	54.0%	2,514	19.3	3.64
SCR	4,799	13,100	1,199	417.8%	176	144.7%	770	17.0	0.96





# THANK YOU

---



[KHANHNH@VISE.COM.VN](mailto:KHANHNH@VISE.COM.VN)



[HTTP://WWW.VISE.COM.VN](http://WWW.VISE.COM.VN)