

NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

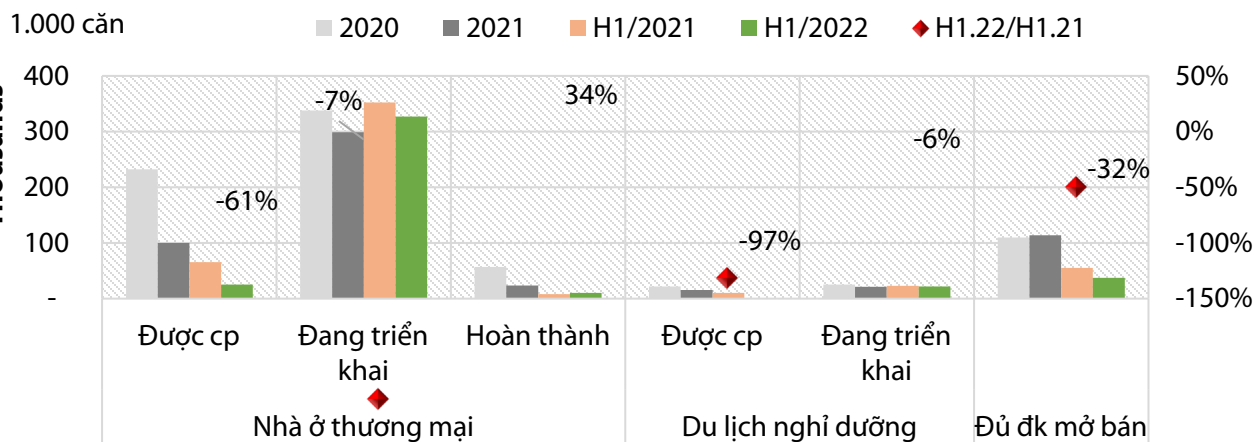
KHÓ KHĂN TRONG NGẮN HẠN



Trần Kỳ Anh – anh.tk@vdsc.com.vn

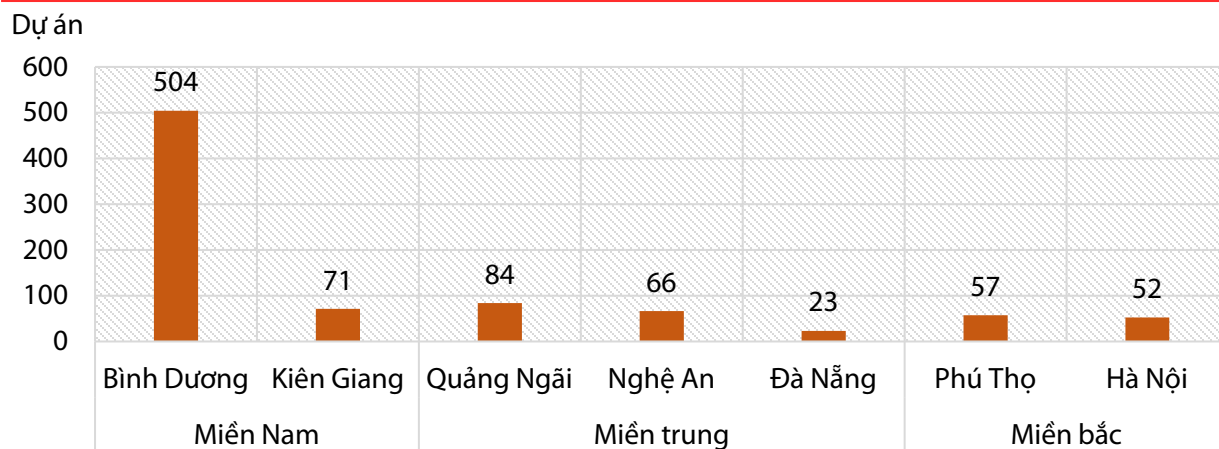


Hình 1: Tổng kê hoạt động các dự án BĐS cả nước H1/2022



Nguồn: Bộ Xây Dựng

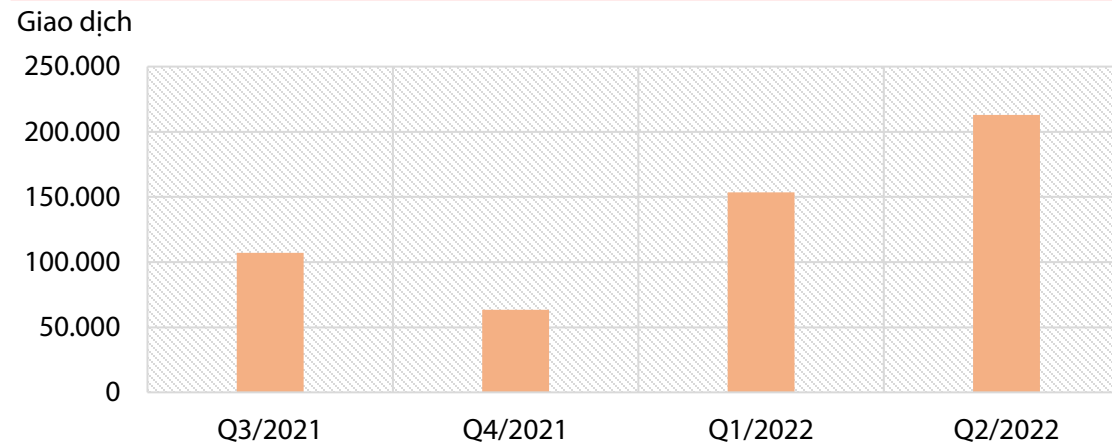
Hình 2: Số lượng các dự án nhà ở thương mại đang phát triển cuối Q2/2022



Nguồn: Bộ Xây Dựng

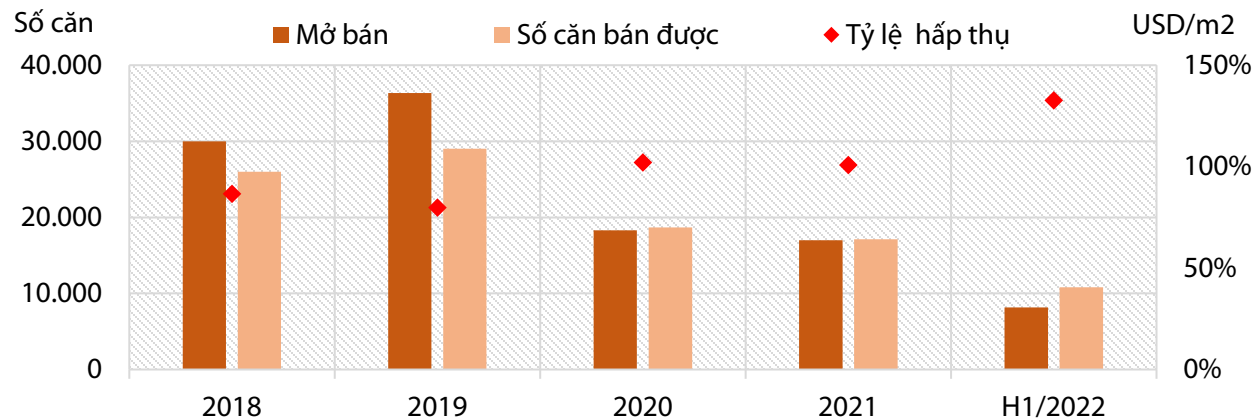
- Trong năm H1/2022, các hoạt động phát triển dự án BĐS thương mại nhà ở cả nước ghi nhận sự diễn biến chậm hơn so với năm 2021 (Cấp phép -61% YoY, đang triển khai -7% YoY, đủ điều kiện mở bán -32% YoY). Trong đó: Bình Dương, Kiên Giang, Quảng Ngãi, Nghệ An, Đà Nẵng, Phú Thọ, Hà Nội đang là các tỉnh thành dẫn đầu và hoạt động phát triển nhà ở thương mại.
- Các dự án du lịch nghỉ dưỡng cũng đang cho thấy sự chững lại khi chỉ có 6 dự án được cấp phép mới trong H1/2022, bên cạnh số lượng các dự án đang triển khai cũng ghi nhận giảm 6% so với cùng kỳ.
- Trong khi đó, hoạt động giao dịch đất nền trên cả nước vẫn diễn ra khá sôi động, với 366.555 giao dịch, chiếm hơn 80% số lượng các sản phẩm liên quan đến nhà ở.

Hình 3: Số lượng giao dịch đất nền cả nước



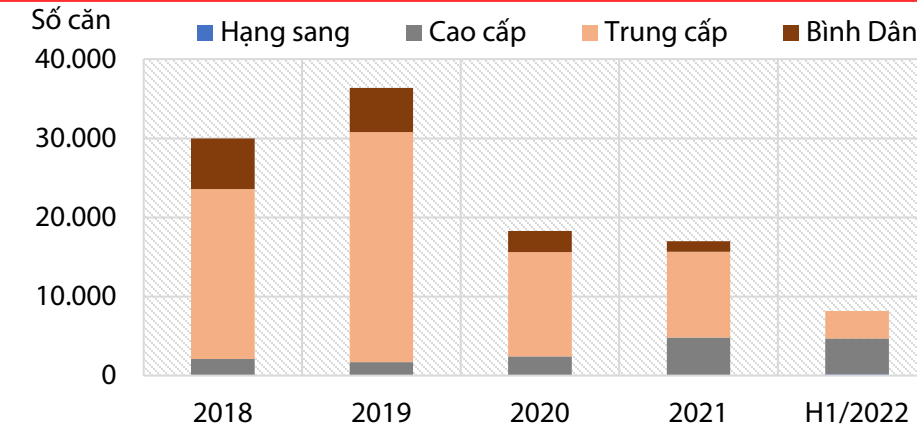
Nguồn: Bộ Xây Dựng

Hình 4: Cung cầu BĐS căn hộ tại Hà Nội



Nguồn: CBRE

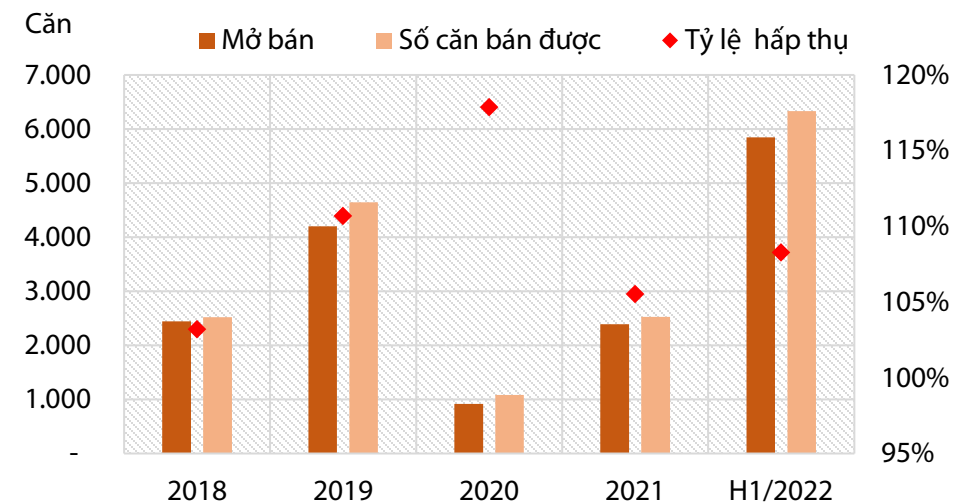
Hình 5: Nguồn cung theo phân khúc



Nguồn: CBRE

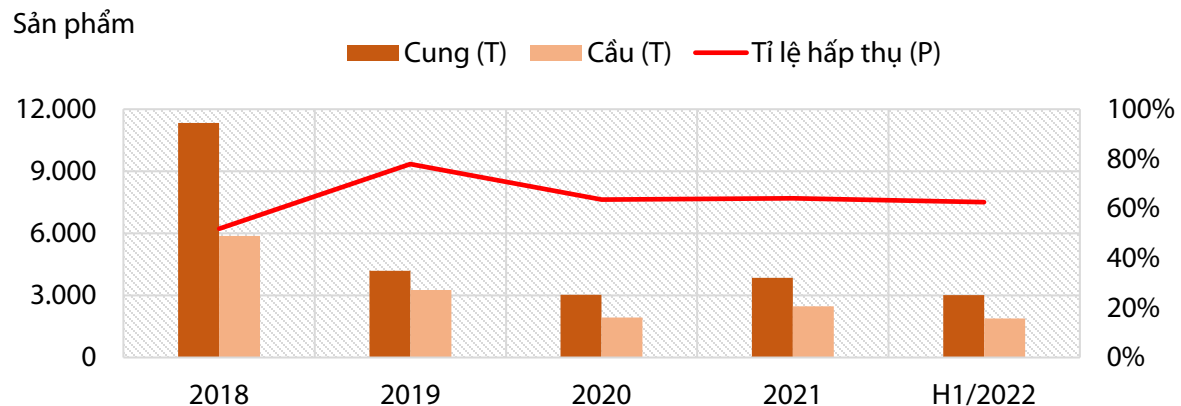
- Năm 2021 nguồn cung và sức mua BĐS căn hộ tại khu vực Hà Nội được duy trì ổn định so với năm 2020.
- Qua H1/2022, nhu cầu ghi nhận sự tăng trưởng khả quan (+34% YoY), trong khi nguồn cung mới chỉ tăng nhẹ so với cùng kỳ (+3% YoY) đã thúc đẩy giá bán các sản phẩm căn hộ được hưởng lợi (+27% YoY).
- Khác với Hồ Chí Minh, tại Hà Nội phân khúc trung cấp vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu nguồn cung hàng năm. Tuy nhiên phân khúc bình dân đã ngày càng thu hẹp đáng kể.
- Dự án nhà phố & biệt thự đang diễn biến khá tích cực cả về nguồn cung (+330% YoY) và tỷ lệ hấp thụ (~97%).

Hình 6: Nguồn cung nhà phố, biệt thự



Nguồn: CBRE

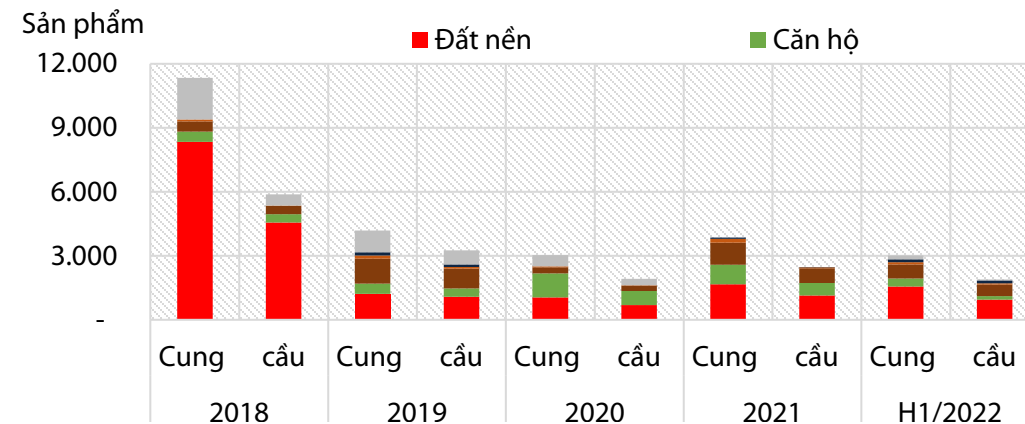
Hình 7: Cung - cầu – tỷ lệ hấp thụ BĐS tại Quảng Nam - Đà Nẵng – Huế



Nguồn: DRKA

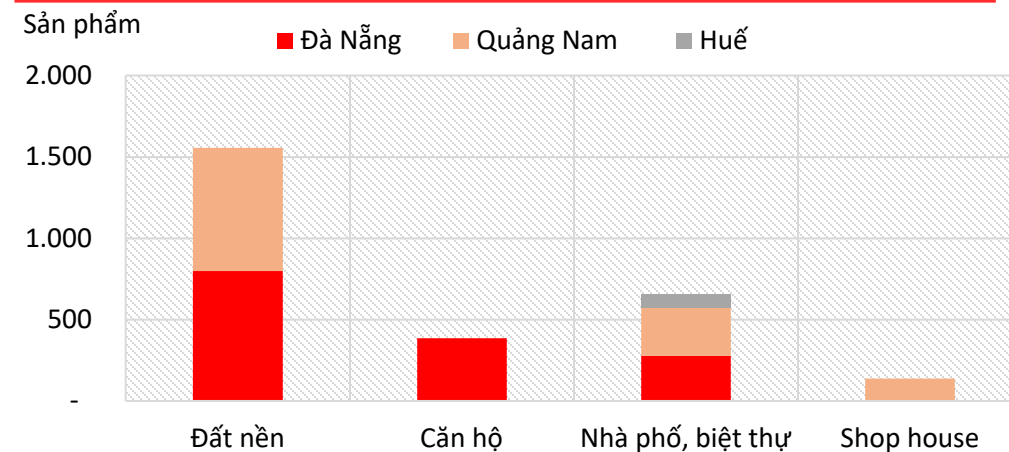
- Trong giai đoạn 2019-2021, Nguồn cung BĐS tất cả các phân khúc tại Quảng Nam – Đà Nẵng – Huế đã nhanh chóng hạ nhiệt sau sự tăng trưởng nóng các năm 2017-2018.
- Trong H1/2022, nguồn cung các loại dự án ghi nhận sự tăng nhanh ở lại, xấp xỉ 78% con số cả năm 2021. Tuy nhiên tỷ lệ hấp thụ chung toàn thị trường vẫn ở mức khá thấp, chỉ ở mức 63%.
- Đất nền đang là phân khúc được tìm kiếm nhiều nhất tại khu vực chiếm 40-50% trong giai đoạn 2021-2022. Trong H1/2022 tỷ lệ hấp thụ phân khúc đất nền đạt 60%.
- Trong năm H1/2022, Đà Nẵng là tỉnh có hoạt động sôi nổi nhất trong phân khúc đất nền căn hộ. Trong khi Quảng Nam tiếp tục dẫn đầu trong phân khúc phát triển dự án nghỉ dưỡng.

Hình 8: Cung – cầu theo sản phẩm



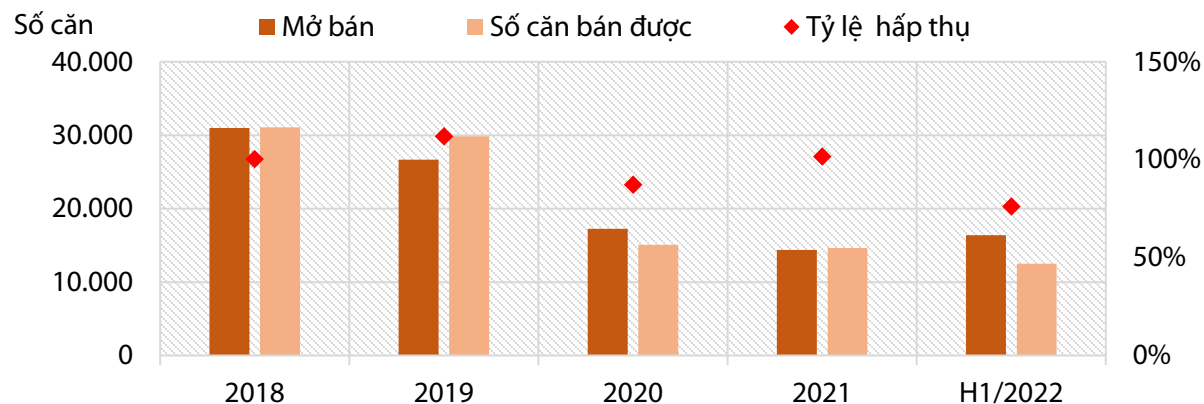
Nguồn: DRKA

Hình 9: Nguồn cung theo sản phẩm



Nguồn: DRKA

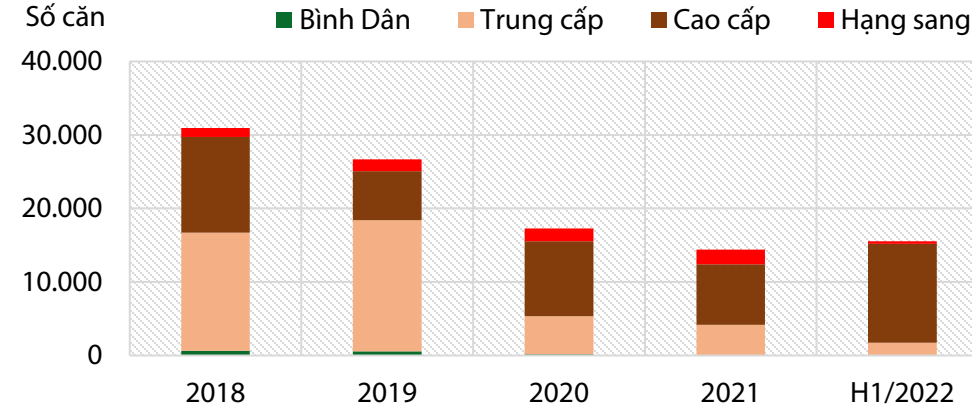
Hình 10: Cung cầu BĐS căn hộ tại Hồ Chí Minh



Nguồn: CBRE

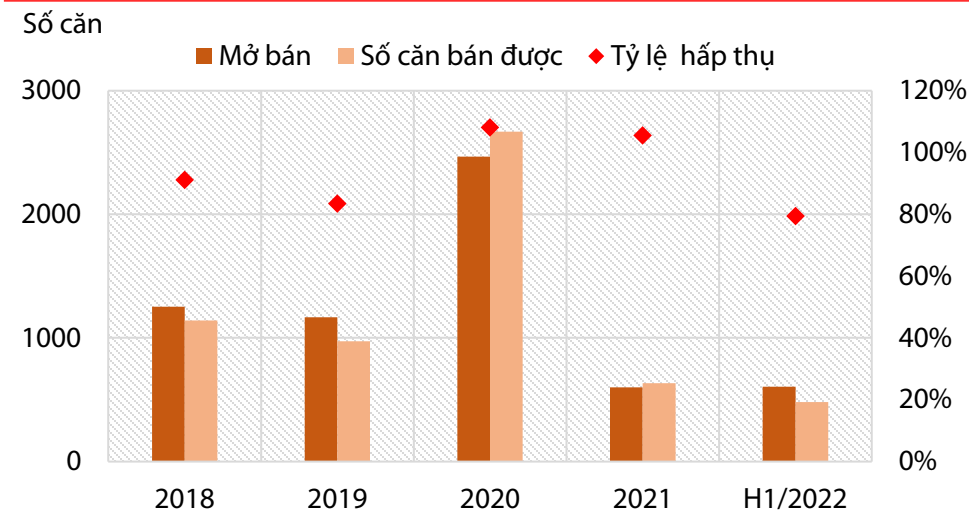
- Năm 2021, nguồn cung mới căn hộ tại HCM trong năm 2021 tiếp tục giảm và rơi xuống đáy kể từ năm 2015 với 14.339 căn từ 19 dự án, giảm 22% YoY do các tác động từ dịch Covid và vấn đề pháp lý trong khu vực.
- Trong H1/2022, nguồn cung mới BĐS căn hộ đã có xu hướng cải thiện đáng kể. Tuy nhiên, tỷ lệ hấp thụ chỉ ở mức 76%, con số thấp nhất trong giai đoạn 5 năm trở lại đây.
- Nguồn cung mới ngày càng có xu hướng dịch chuyển về phân khúc cao cấp và hạng sang khi quỹ đất ngày càng khan hiếm. Đáng chú ý, phân khúc bình dân đã không có dự án chào bán kể từ Q1/2019.
- Các dự án mở mới tập trung chủ yếu tại khu vực phía đông TP.HCM (2021: 52%, H1/2022: 83%) do vẫn còn quỹ đất phát triển và sự hưởng lợi tiện ích hạ tầng.
- Trong H1/2022, nhà phố & biệt thự ghi nhận sự phục hồi tích cực. Số lượng mở bán mới trong 6 tháng đầu đạt 606 căn, đã vượt so với con số cả năm 2021 600 căn. Tuy nhiên tỷ lệ hấp thụ vẫn đang ở mức thấp hơn so với cả năm 2021.

Hình 11: Nguồn cung theo phân khúc



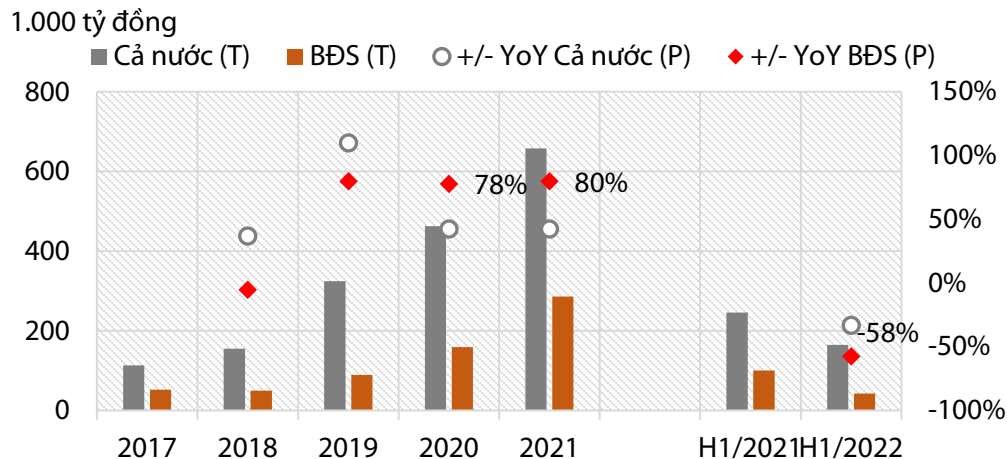
Nguồn: CBRE

Hình 12: Nguồn cung nhà phố, biệt thự



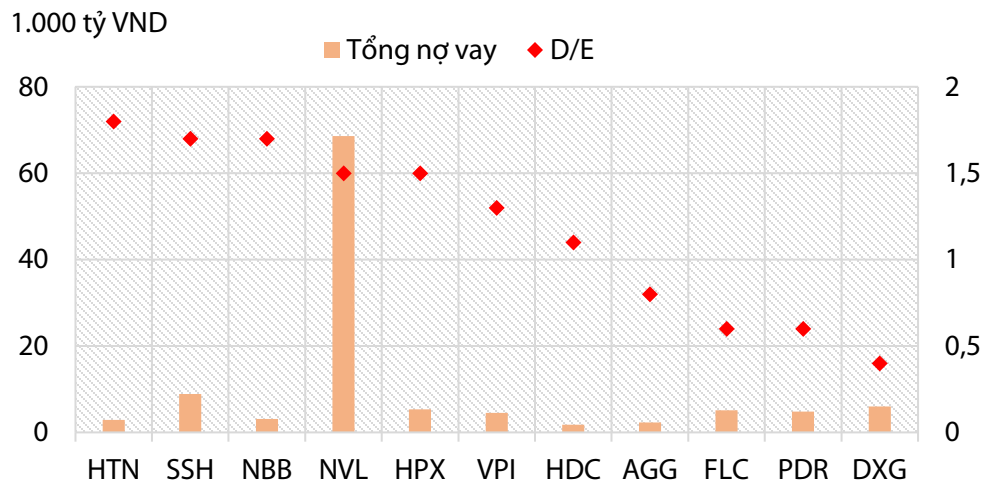
Nguồn: CBRE

Hình 13: Giá trị phát hành TPDN



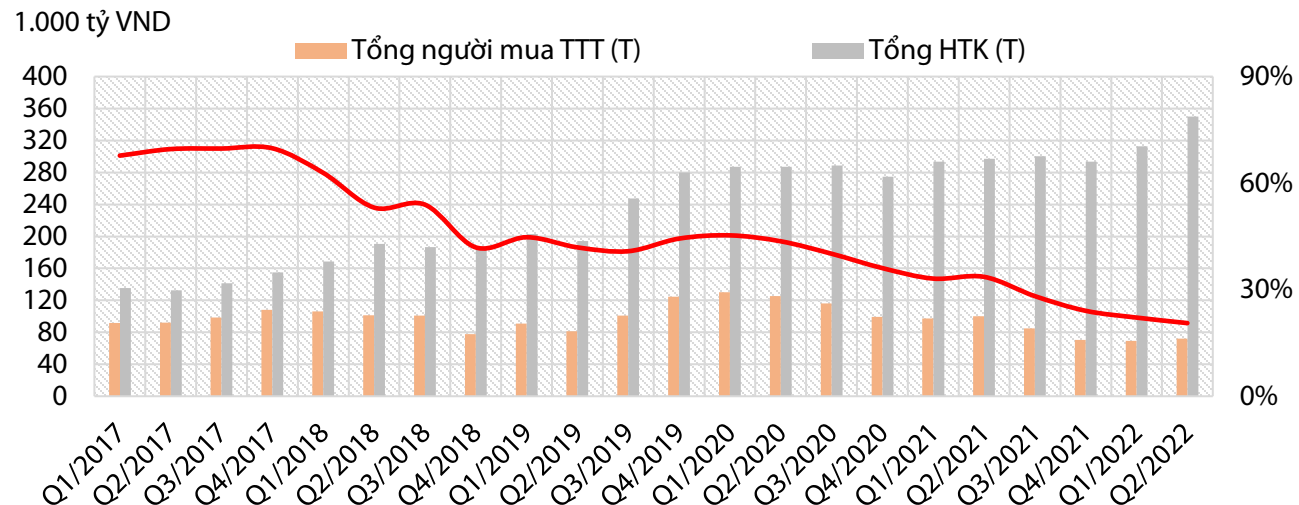
Nguồn: VBMA

Hình 14: Tổng hợp nợ vay một số doanh nghiệp niêm yết



Nguồn: Fiinpro

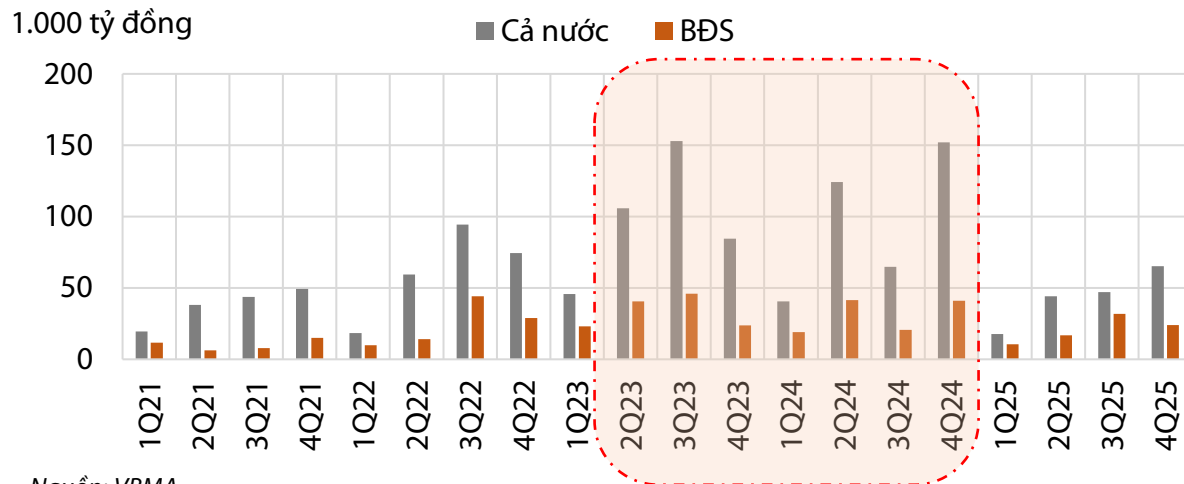
Hình 15: Giá trị HTK & người mua trả tiền trước các công ty đại chúng



Nguồn: Fiinpro

- Trong giai đoạn 2019-2021, các doanh nghiệp BĐS có xu hướng tăng nợ vay, đặc biệt thông qua hoạt động phát hành TPDN.
- Tổng hợp số liệu BCTC các doanh nghiệp niêm yết cho thấy lượng tiền ứng trước của khách hàng có xu hướng giảm từ Q1/2020 do hoạt động bàn giao các dự án cũ, trong khi các dự án tiếp nối khả năng giảm về số lượng. Tuy nhiên giá trị hàng tồn kho không có sự thay đổi đáng kể. Điều này cho tính thanh khoản của hàng tồn kho BĐS có xu hướng chậm lại.
- Đến đầu 2022, NHNN đã có các chỉ đạo về việc kiểm soát chặt chẽ hơn trong hoạt động phát hành TPDN, cũng như tín dụng trong lĩnh vực BĐS. Trong H1/2022 giá trị phát hành TPDN BĐS ghi nhận giảm 58% so với cùng kỳ.
- Việc siết chặt các hoạt động vay mượn (ngân hàng và trái phiếu) sẽ khiến chi phí vay nợ của các doanh nghiệp BĐS tăng cao. Chúng tôi cho rằng các doanh nghiệp bất động sản đang sử dụng đòn bẩy lớn gặp nhiều khó khăn hơn trong giai đoạn sắp tới.

Hình 16: Giá trị đáo hạn TPDN



Nguồn: VBMA

- Lãi suất vay mua nhà đã có xu hướng tăng trong H1/2022, và cắt giảm “gói hỗ trợ lãi suất” trong năm đầu. Bên cạnh việc hạn chế cho vay các sản phẩm đất nền, đầu tư hay nghỉ dưỡng, ngân hàng cũng cắt giảm gói tín dụng ưu đãi lãi suất người mua nhà.
- Lãi suất vay tài trợ dự án đứng trước áp lực tăng trong 2023.
 - TPDN nói chung, cũng như TPDN BĐS nói riêng sẽ đáo hạn với giá trị lớn từ Q3/2022 và 2023. Trong môi trường tín dụng thắt chặt, một khoản lớn TPDN đáo hạn sẽ ảnh hưởng tiêu cực lên khả năng thanh khoản của các nhà phát triển dự án, cũng như tăng chi phí tài trợ vay của các doanh nghiệp BĐS trong thời gian tới.
 - Rủi ro từ các biến số vĩ mô: Fed, ECB tăng lãi suất theo lộ trình, lạm phát và tỷ giá trong nước cũng đang áp lực lên lãi suất đi vay của các doanh nghiệp.

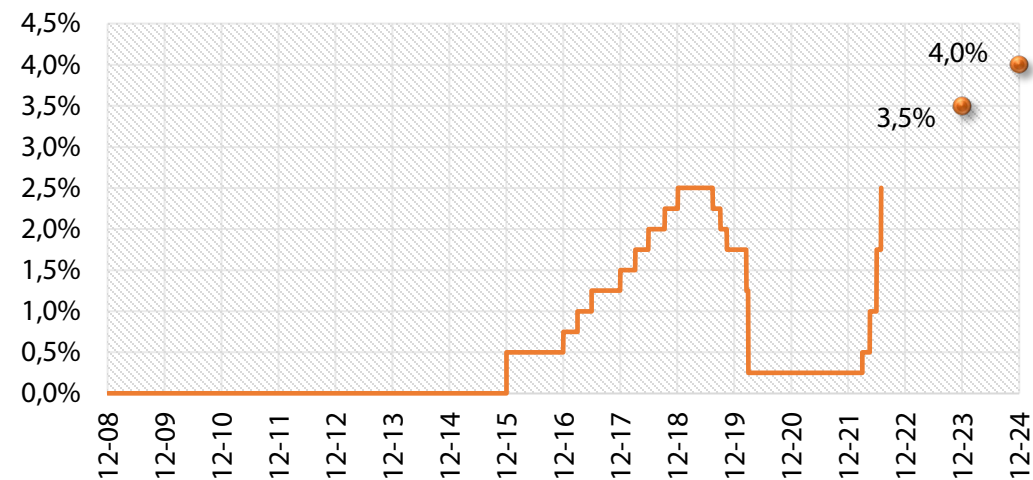
➔ **Khả năng lãi suất tăng & việc kiểm soát chặt chẽ hơn hoạt động tín dụng BĐS của các ngân hàng hiện nay sẽ ảnh hưởng lớn đến tính thanh khoản các dự án, dòng tiền và lợi nhuận của doanh nghiệp trong 2022-2023.**

Hình 1: Lãi suất cho vay ưu đãi mua nhà tại các NH trong năm đầu

Ngân hàng	07/2022	12/2021	+/- %
VCB	9,0%	7,5%	+1,5%
BIDV	8,8%	7,2%	+1,6%
Vietinbank	10,0%	7,5%	+2,5%
Shinhan bank	8,2%	5,5%	+2,7%
TPbank	7,9%	6,2%	+1,7%
VIB	10,1%	9,5%	+0,6%

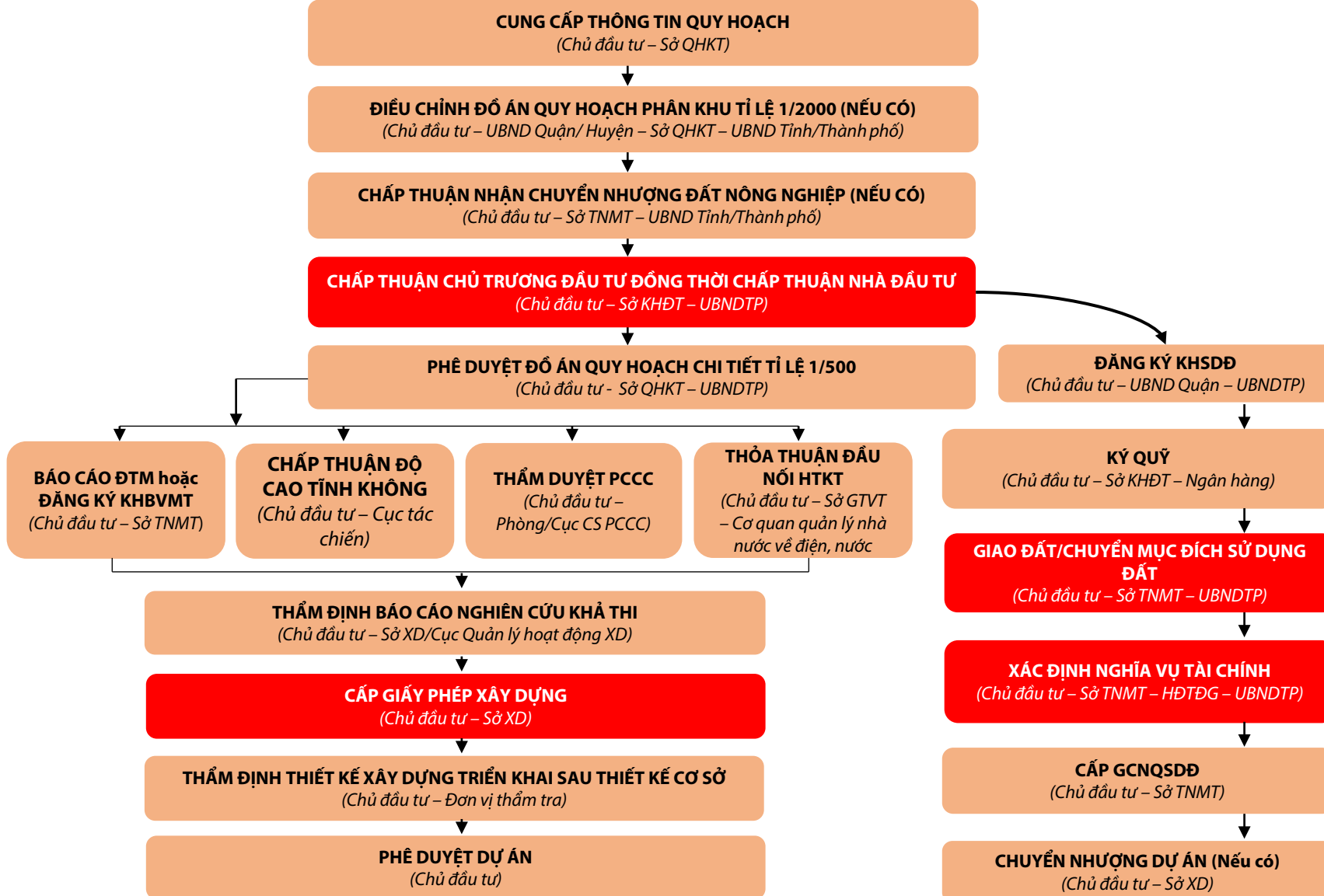
Nguồn: CTCK Rồng Việt tổng hợp

Hình 17: Lộ trình tăng lãi suất của Fed



Nguồn: Bloomberg

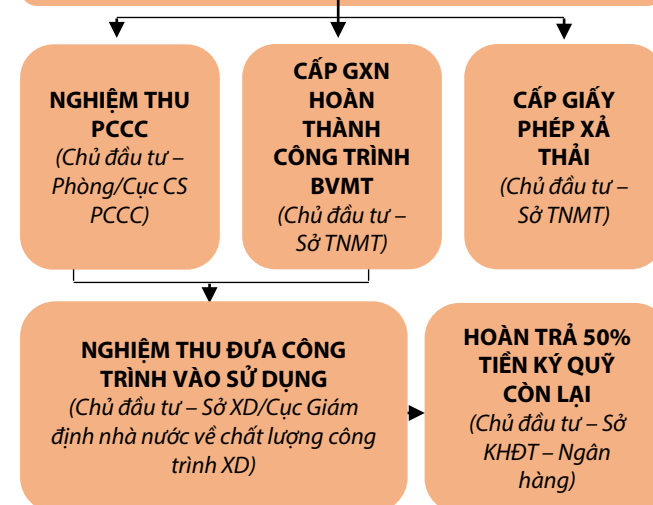
QUY TRÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN BĐS



CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ ĐIỀU CHỈNH

1. Luật đầu tư
2. Luật đấu thầu
3. Luật quy hoạch
4. Luật đất đai
5. Luật xây dựng
6. Luật nhà ở
7. Luật kinh doanh bất động sản
8. Luật môi trường, PCCC
9. Pháp luật liên quan khác (điện lực, tài nguyên nước, đầu tư công, PPP, quản lý sử dụng tài sản công, doanh nghiệp, chứng khoán, dân sự, thương mại...)
10. Các Nghị định, thông tư, nghị quyết...

CẤP VĂN BẢN ĐỦ ĐK KÝ HỢP ĐỒNG MUA BÁN BĐS HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI (Chủ đầu tư – Sở XD)



QUY TRÌNH

ĐIỀU CHỈNH ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỈ LỆ 1/2000 (NẾU CÓ)
(Chủ đầu tư – UBND Quận/ Huyện – Sở QHKT – UBND Tỉnh/Thành phố)

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ
(Chủ đầu tư – Sở KHĐT – UBNDTP)

XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH
(Chủ đầu tư – Sở TNMT – HĐTĐG – UBNDTP)

CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
(Chủ đầu tư – Sở XD)

VƯỚNG MẮC

Quy hoạch 1/2.000 của địa phương

- Quy hoạch chung của địa phương thường 7-10 năm mới điều chỉnh một lần, chậm so với tốc độ đô thị hóa

Đất ở và các loại đất khác

- Chưa làm rõ tiêu chí “**đáp ứng điều kiện** cho phép chuyển mục đích sử dụng đất”
- Các loại đất khác, không có một phần** diện tích là đất ở **KHÔNG** được triển khai dự án nhà ở thương mại.

Dự án liên quan đến đất công, tài sản công

Phương pháp tính giá đất để xác định các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất

Quy hoạch xây dựng

- Đảm bảo về các công trình xanh, PCCC

NOXH

- NĐ 49/2021/NĐ-CP quy định: các dự án nhà ở thương mại quy mô từ 2ha trở lên tại đô thị đặc biệt loại 1, từ 5ha trở lên tại đô thị loại 2,3 thì phải bố trí 20% quỹ đất làm NOXH

ẢNH HƯỞNG

- Ảnh hưởng đến thời gian – vốn đầu tư phát triển dự án của doanh nghiệp

- Khan hiếm nguồn cung trên thị trường
- Doanh nghiệp tăng chi phí đầu tư

- Bị động trong việc ước tính tổng mức đầu tư & đánh giá mức độ khả thi dự án

- Giảm hệ số sử dụng đất & lợi ích của doanh nghiệp

HIỆN TRẠNG

- Chưa có hướng xử lý cụ thể trong Dự thảo luật đất sửa đổi

- Chưa được thông qua trong Luật số 03/2022 ngày 03/01/2022 do có ý kiến trái chiều của đại biểu
- Chưa có hướng xử lý cụ thể trong Dự thảo luật đất sửa đổi

- Dự thảo luật đất đai sửa đổi đang lấy ý kiến về việc: Bỏ khung giá đất. Địa phương được tự chủ, phân cấp trong việc bán giá đất theo giá phù hợp thị trường.**

- Vừa được thực thi, khả năng chưa có sự thay đổi trong vài năm tới.

Hình 18: Dự án cao tốc bắc nam phía đông, giai đoạn 2021-2025



Nguồn: CBRE

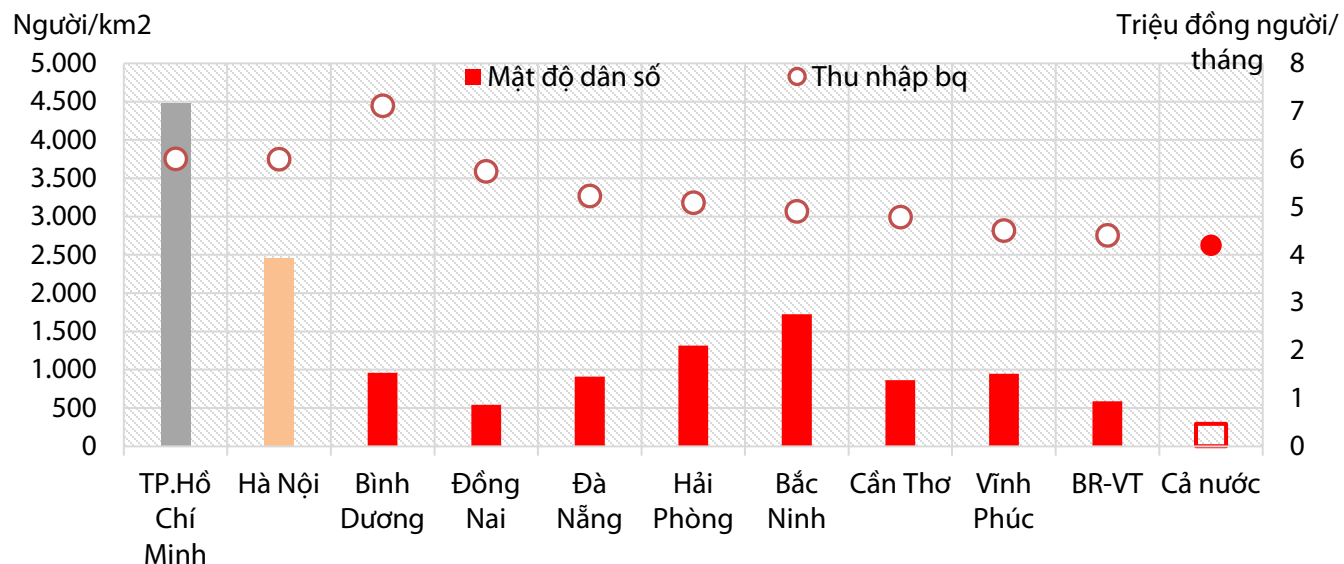
- T07/2022 Bộ GTVT phê duyệt Dự án đầu tư 12 dự án thành phần cao tốc Bắc-Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025. Tổng mức đầu tư 147 ngàn tỷ đồng cho 724 km.
- Tại khu vực Phía Nam các dự án trọng điểm, có ý nghĩa lớn kết nối hạ tầng, kinh tế cũng đã được thông qua bao gồm: Biên Hòa – Vũng Tàu, Mộc Bài – HCM, An Hữu – Cao Lãnh, Châu Đốc – Cần Thơ – Sóc Trăng, Dầu Giây – Tân Phú.
- Tuy nhiên trong 2022-H1/2023, phần lớn các công trình đều trong giai đoạn GPMB, chuẩn bị xây dựng. **Vì vậy, dự báo hoạt động phát triển các dự án BĐS tại các khu vực này vẫn chưa được đẩy mạnh.**

Hình 19: Dự án cao tốc khác khu vực phía Nam



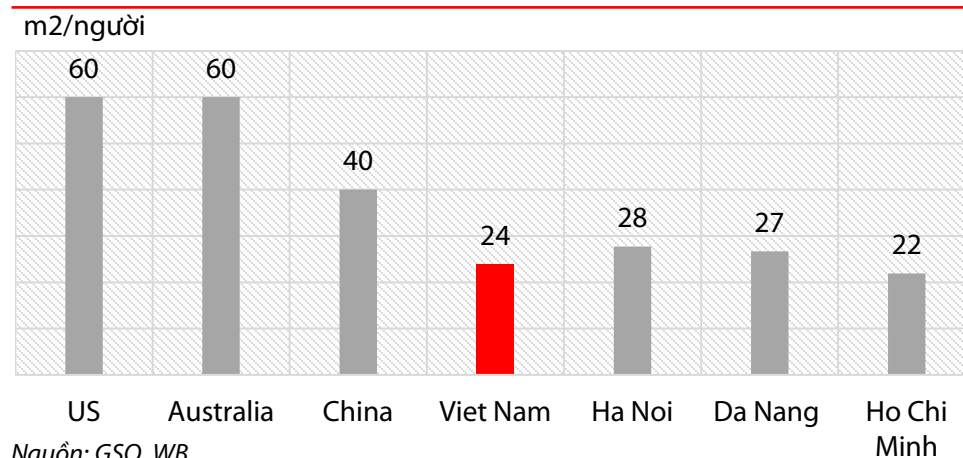
- Trong dài hạn, triển vọng ngành BĐS Việt Nam khả quan đến từ: diện tích bình quân đầu người, tỷ lệ đô thị hóa đang ở mức thấp, trong khi triển vọng thu nhập bình quân dự báo sẽ cải thiện đáng kể trong những năm tiếp theo.
- Trong ngắn, trung hạn dự báo các tỉnh thành đang đúng đầu về mật độ dân số và thu nhập so với mặt bằng chung cả nước bao gồm: tỉnh Bình Dương, Đồng Nai, BR-VT, Cần Thơ, Đà Nẵng, Bắc Ninh, Hải Phòng, Vĩnh Phúc sẽ là các khu vực có hoạt động phát triển bất động sản phát triển nhanh so với mức tăng trưởng chung toàn ngành. Bên cạnh, thị trường BĐS các khu vực được sự đầu tư hạ tầng của Chính phủ cũng dự báo sẽ phát triển sôi nổi hơn trong trung hạn.

Hình 22: TOP 10 tỉnh có thu nhập bình quân và mật độ dân số cả nước



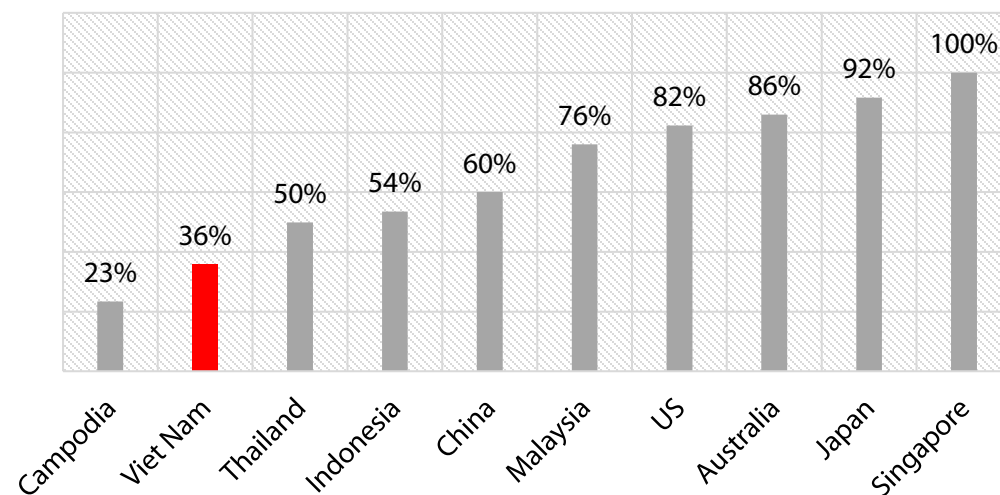
Nguồn: GSO

Hình 20: Diện tích nhà ở bình quân một số quốc gia TP



Nguồn: GSO, WB

Hình 21: Tỷ lệ đô thị hóa một số quốc gia

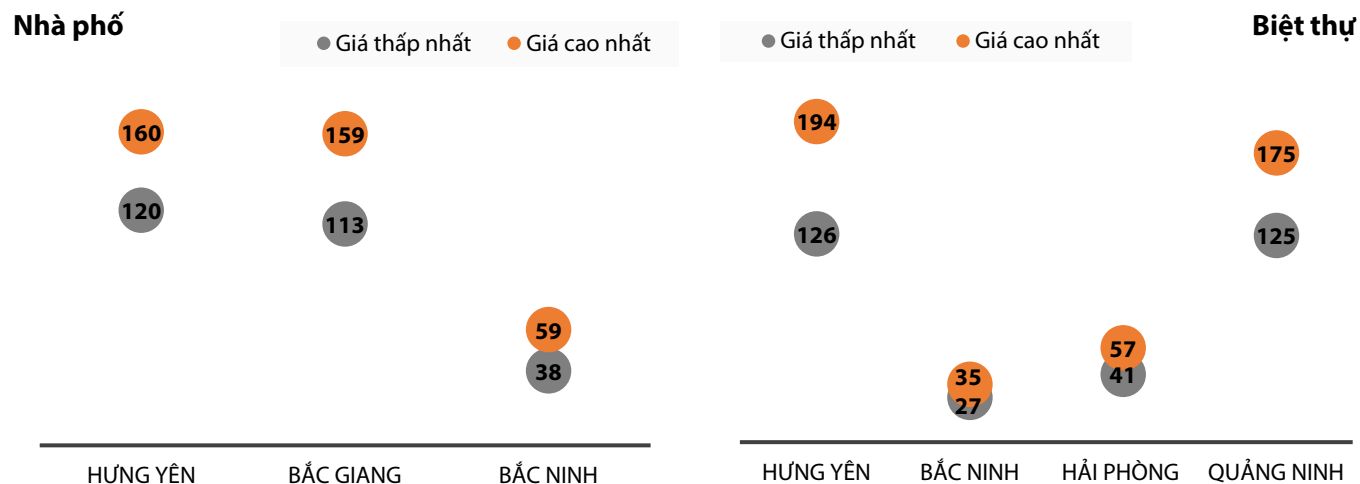


Nguồn: WB

Xu hướng trong ngắn - trung - dài hạn:

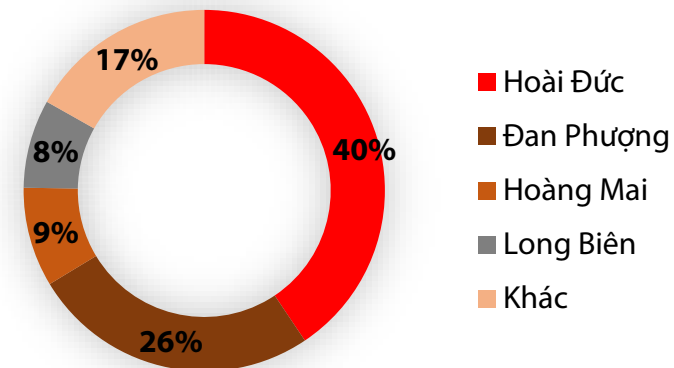
- Nguồn cung quỹ đất nội đô ngày càng khan hiếm, **các dự án xu hướng sẽ ngày càng phát triển rộng ra các khu vực ngoại thành** (Hoài Đức, Đan Phượng, Hoàng Mai, Long Biên) **cũng như mở rộng các tỉnh lân cận** (Hưng Yên, Bắc Ninh, Bắc Giang).
- Xu hướng mở rộng này kỳ vọng sẽ tiếp tục thúc đẩy giá mặt bằng chung khu vực ngoại thành & các tỉnh lân cận tăng nhanh trong thời gian tới.
- Một số công trình hạ tầng nổi bật trong giai đoạn tới: quy hoạch phân khu đô thị Sông Hồng.

Hình 24: Giá bán nhà phố và biệt thự các tỉnh lân cận Hà Nội



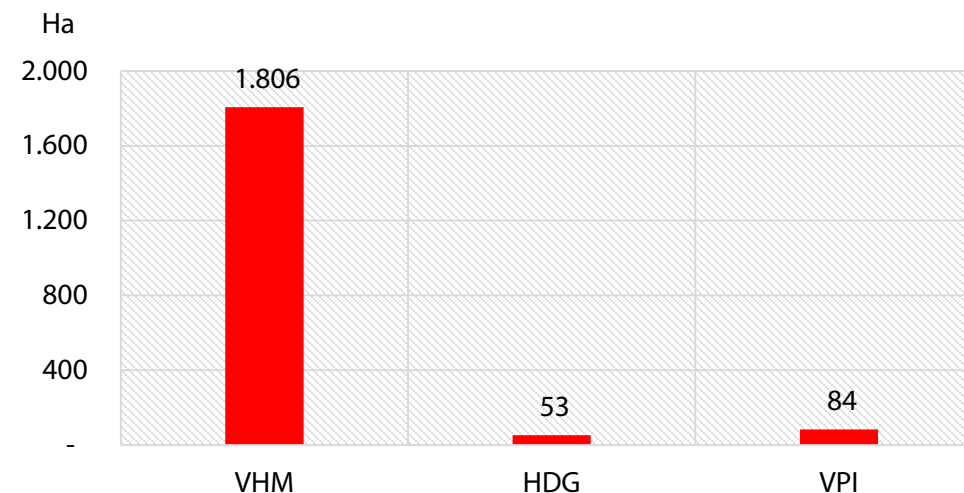
Nguồn: DXS

Hình 23: Tỷ trọng nguồn cung mới theo khu vực năm 2022



Nguồn: DXS

Hình 25: Quỹ đất một số DN niêm yết tại Hà Nội (ha)



Nguồn: BCTN các doanh nghiệp

Trong 2022 - 2023

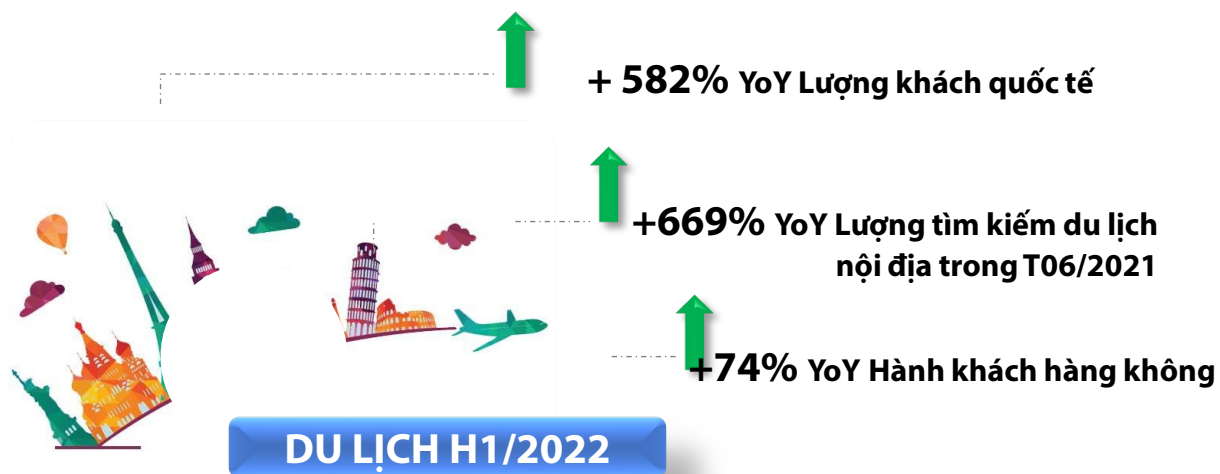
- Kỳ vọng những tín hiệu phục hồi ngành du lịch tích cực trong H1/2022 sẽ kích thích sự trở lại thị trường BĐS tại Đà Nẵng.

Trong trung - dài hạn:

- Định hướng phát triển ngành du lịch, logistics & công nghệ cao theo quy hoạch TP. Đà Nẵng 2021-2030
- Bên cạnh phát triển các dự án lớn như: cảng Liên Chiểu, dự án tàu điện ngầm kết nối các quận trung tâm, dự án tàu điện kết nối Hội An, khơi thông sông Cổ Cò...

➔ **Điều này tạo lợi thế cho các sản phẩm nghỉ dưỡng, căn hộ cao tầng và gia tăng giá trị của tất cả các loại hình BĐS nói chung.**

Hình 26: Sự phục hồi du lịch



Nguồn: GSO

Hình 27: Quy hoạch TP. Đà Nẵng 2021-2030, tầm nhìn 2050

Quy hoạch TP. Đà Nẵng 2021-2030, tầm nhìn 2050

Trụ cột thứ nhất

Du lịch và các dịch vụ liên kết với du lịch gắn với mũi nhọn du lịch và dịch vụ nghỉ dưỡng chất lượng cao.

Trụ cột thứ hai

Trung tâm trung chuyển và xuất khẩu hàng hóa vùng Kinh tế trọng điểm miền Trung tập trung vào hai lĩnh vực mũi nhọn cảng biển, cảng hàng không gắn với dịch vụ logistics và chế xuất và nâng cao giá trị gia tăng của sản phẩm nông nghiệp công nghệ cao và ngư nghiệp.

Trụ cột thứ ba

Kinh tế tri thức - nền tảng để phát triển hai lĩnh vực mũi nhọn công nghệ cao gắn với xây dựng đô thị sáng tạo, khởi nghiệp và công nghiệp công nghệ thông tin, điện tử, viễn thông gắn với nền kinh tế số, theo kịp và tận dụng cơ hội của cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0.

Nguồn: Danang.gov.vn

Xu hướng trong ngắn - trung - dài hạn:

- Quỹ đất có xu hướng ngày càng khan hiếm, các dự án phát triển mới phần lớn sẽ vẫn nằm tại khu vực phía Đông Q9, Thủ Đức
- Đồng thời việc khan hiếm quỹ đất sẽ khiến các dự án mới sẽ tập trung phần lớn tại phân khúc cao cấp.
- CBRE dự báo giá bán căn hộ thị trường sơ cấp có thể tăng ở mức CAGR 4%/năm
- Một số công trình hạ tầng đáng chú ý: đường vành đai 3, cầu Thủ Thiêm 2, tuyến metro 1.

CSHT ĐÁNG CHÚ Ý



Đường vành đai 3

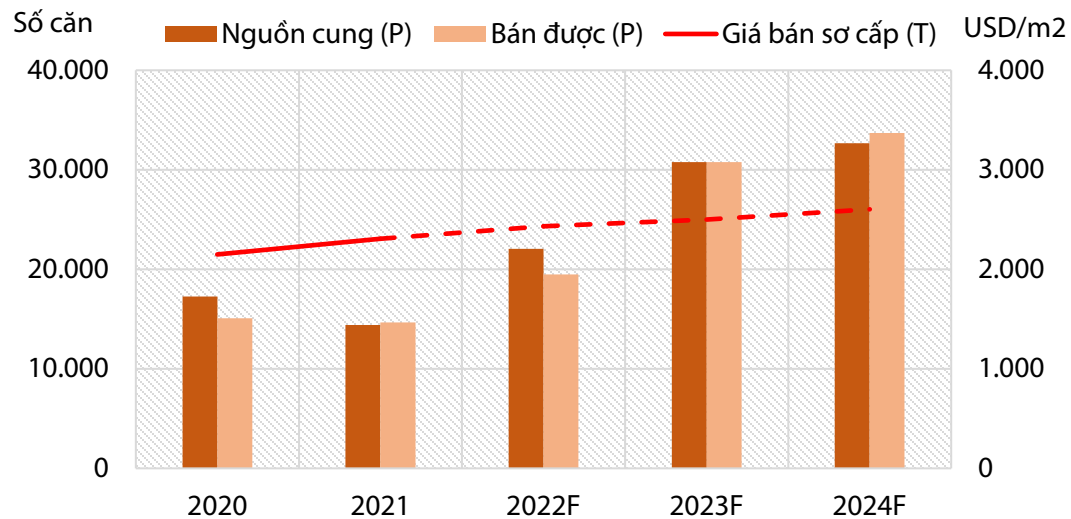


Cầu Thủ Thiêm 2



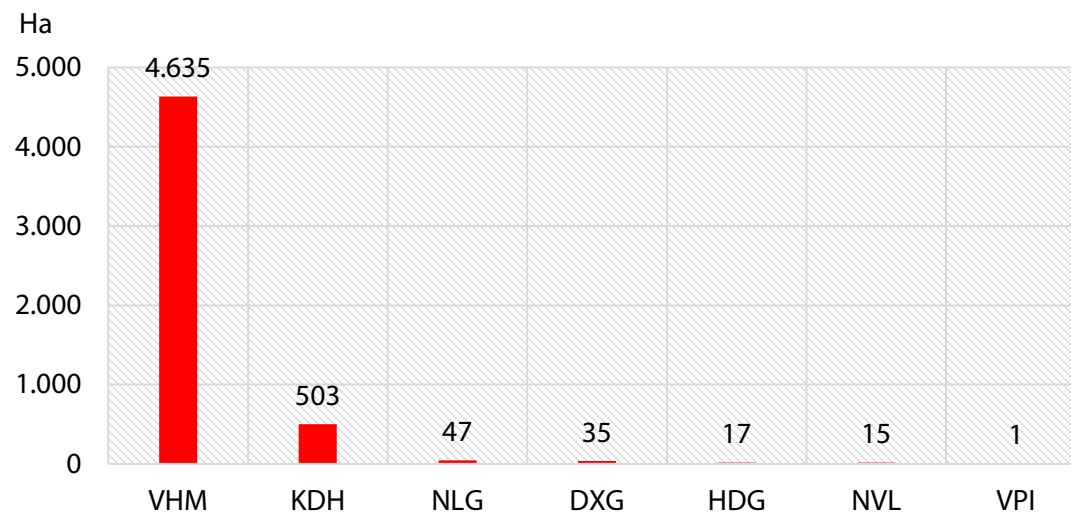
Tuyến metro 1

Hình 28: Quỹ đất một số DN niêm yết tại TP. HCM (ha)



Nguồn: CBRE

Hình 29: Quỹ đất một số DN niêm yết tại TP. HCM (ha)



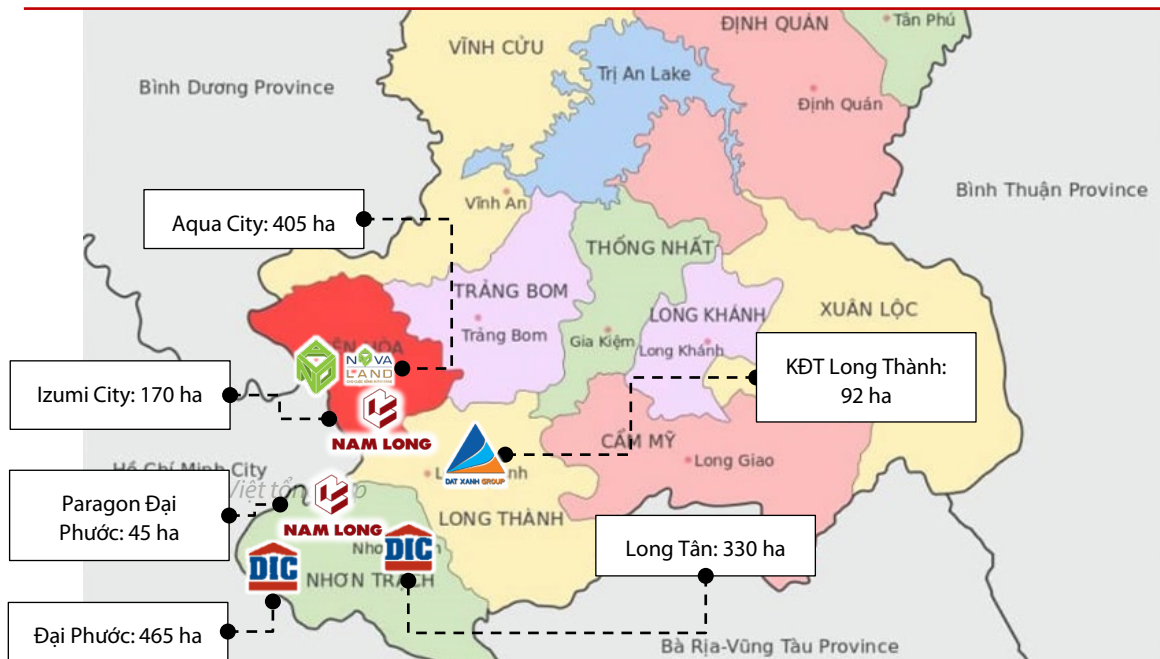
Nguồn: CTCK Rồng Việt tổng hợp



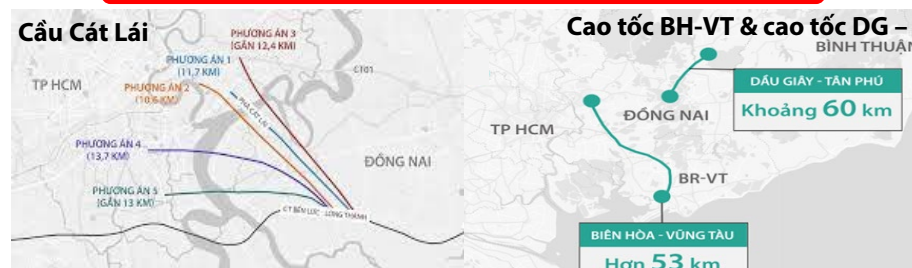
Triển vọng phát triển ngắn – trung – dài hạn

- Hưởng lợi từ dịch chuyển mở rộng phía Đông Hồ Chí Minh
- Hưởng lợi về chính sách phát triển các công trình hạ tầng trọng điểm có tầm ảnh hưởng khu vực của Chính phủ: Sân bay Long Thành, cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, cao tốc Dầu Giây – Tân Phú, cầu Phước An.

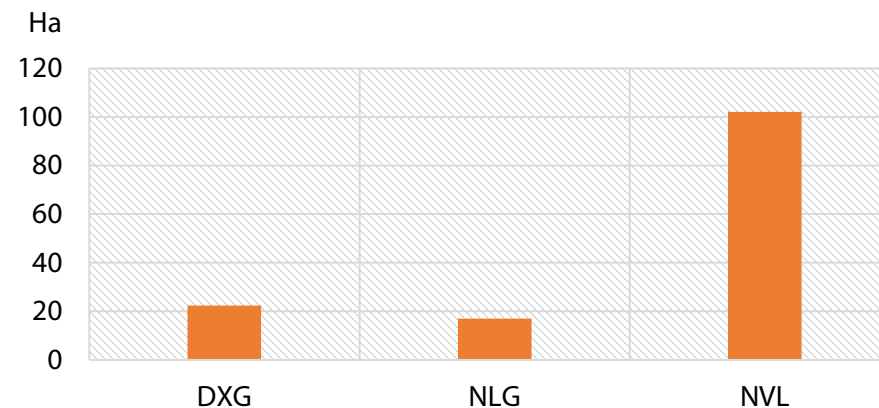
Hình 30: Các dự án tại Đồng Nai của một số doanh nghiệp niêm yết



CSHT ĐÁNG CHÚ Ý



Hình 31: Quỹ đất một số DN niêm yết tại Đồng Nai (ha)

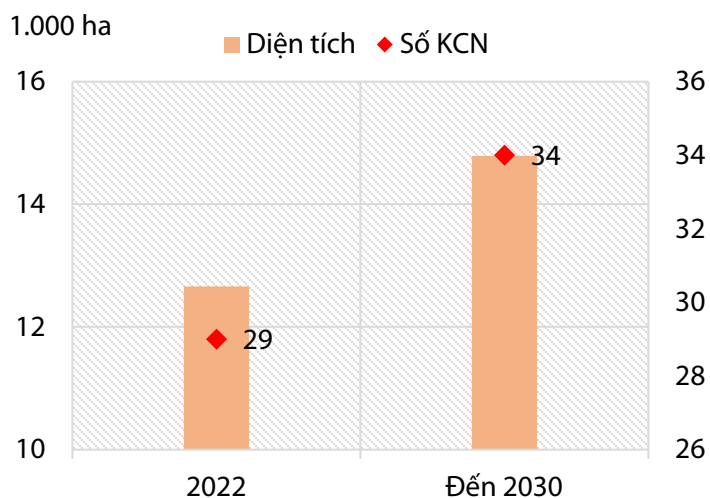


Nguồn: BCTN các doanh nghiệp

➔ **Triển vọng phát triển trong ngắn – trung – dài hạn**

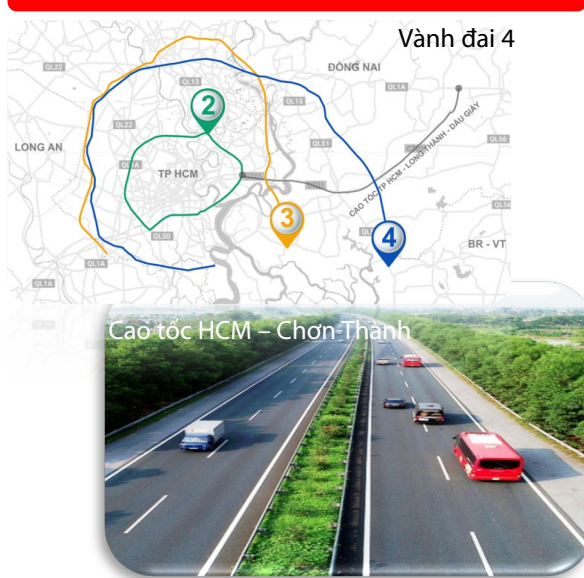
- Triển vọng phát triển BĐS tỉnh Bình Dương trong quá khứ được dẫn dắt từ hoạt động phát triển công nghiệp và đẩy mạnh cơ sở hạ tầng.
- Trong những năm tới đây, dự báo tiềm năng phát triển BĐS của tỉnh vẫn còn rất lớn trên cơ sở dự địa phát triển KCN. Bên cạnh việc hoàn thiện một số dự án hạ tầng trọng điểm giai đoạn 2022-2030: đường vành đai 4, cao tốc HCM – Chơn Thành kỳ vọng sẽ tăng giá trị các dự án.

Hình 32: Quỹ đất KCN tỉnh Bình Dương

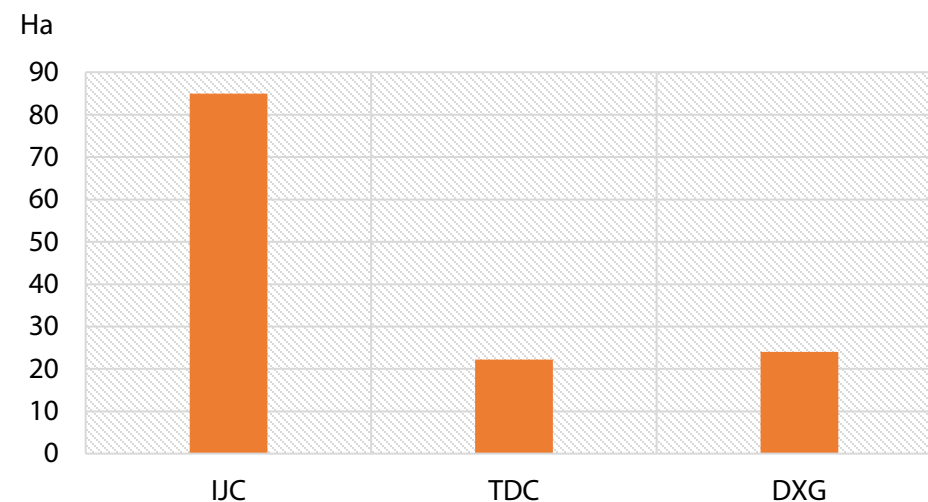


Nguồn: BCTN các doanh nghiệp

CSHT ĐÁNG CHÚ Ý



Hình 33: Quỹ đất một số DN niêm yết tại Bình Dương (ha)



Nguồn: BCTN các doanh nghiệp

➔ **Triển vọng tăng trưởng trong ngắn - trung - dài hạn**

- Hưởng lợi từ chính sách phát triển hạ tầng của Chính phủ: Cao tốc Cần Thơ – Hậu Giang – Cà Mau, cao tốc Cao Lãnh – Phú Hữu, cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng, cảng Định An, mở rộng kênh Chợ Gạo
- Xu hướng phát triển KCN dần dịch chuyển về khu vực ĐBSCL nhờ lợi thế kết nối đường thủy, đường bộ đến Hồ Chí Minh, hoạt động GPMB có chi phí thấp và thuận lợi hơn so với các khu vực Bình Phước, Đồng Nai, BR-VT.

CSHT ĐÁNG CHÚ Ý

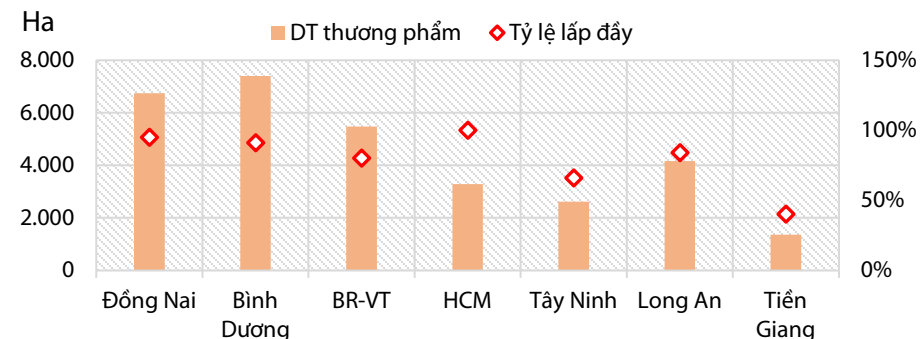
Cao tốc Châu Đốc – Cần Thơ – Sóc Trăng



Cảng Định An



Hình 34: Quỹ đất KCN một số tỉnh phía Nam (ha)



Nguồn: Savills

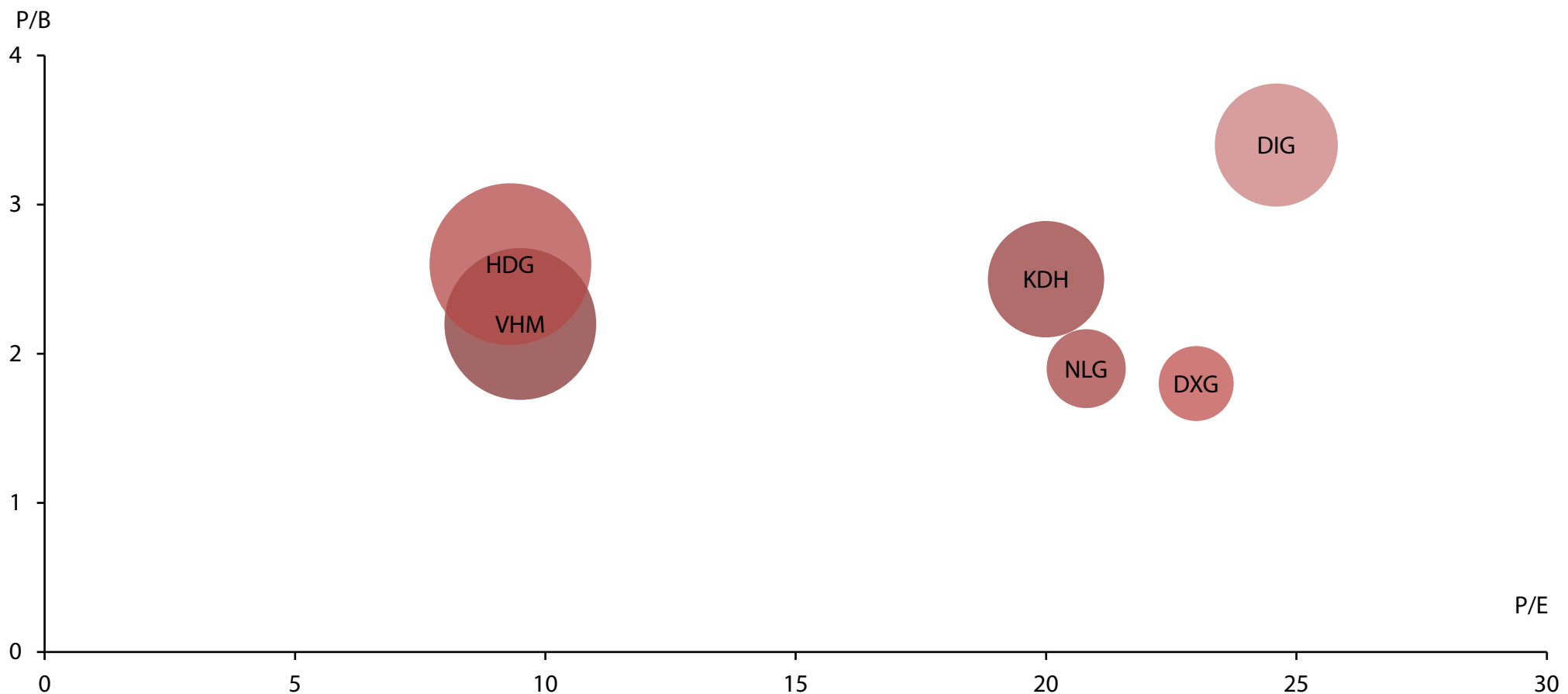
Hình 35: Tiềm năng phát triển KCN tỉnh Tiền Giang



Nguồn: Google map

Mã	Vốn hóa (tỷ đồng)	Giá mục tiêu (VND)	Tăng trưởng doanh thu (% YoY)	Tăng trưởng EBITDA (% YoY)	Biên EBITDA (%)	Biên LN (%)	Tăng trưởng LN ròng (% YoY)	Biên LN ròng (%)	ROA (%)	ROE (%)	DY (%)	P/E (x)	P/B (x)
VHM	266.923	N/A	-84	104	49,2	60,1	-95	50	11,4	21,8	0,0	9,5	2,2
KDH	27.777	43.660	-34	230	45,5	44,4	25	51	8,3	12,8	0,0	20,0	2,5
NLG	16.466	50.500	210	24.419	19,1	23,7	135	20	3,2	5,9	0,0	20,8	1,9
HDG	12.793	47.800	116	1.081	72,7	50,9	1.816	42	8,6	24,7	0,0	9,3	2,6
DXG	17.011	N/A	-57	44	22,6	21,6	-55	16	2,5	5,3	0,0	23,0	1,8
DIG	25.675	N/A	-7	457	27,0	18,7	57	39	6,4	14,3	0,0	24,6	3,4

Nguồn: Fiin Group, CTCK Rồng Việt. Giá cổ phiếu tại ngày 10/08/2022

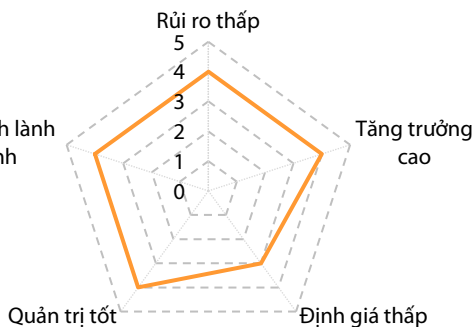
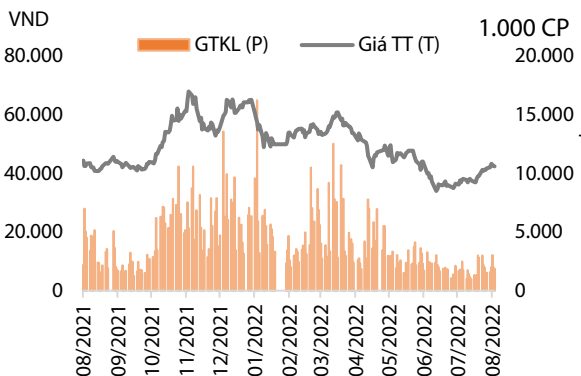


Nguồn: FiinGroup, CTCK Rồng Việt. Kích cỡ bong bóng bằng với ROE tương ứng. Giá cổ phiếu tại ngày 10/8/2022

TÍCH LŨY: 18%

<GTT: 43.000 >

<GMT: 50.500 >



THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Ngành
Vốn hóa (triệu \$)
SLCPĐLH (triệu CP)
KLBO 3 tháng (nghìn CP)
GTGDBQ 3 tháng (tỷ đồng)
SH NĐTNN còn lại (%)
BQ giá 52 tuần (nghìn đồng)

BĐS dân dụng
696
382,9
2.055
84,4
40,75%
33,15 – 64,40

TÀI CHÍNH

Doanh thu
LNST
ROA (%)
ROE (%)
EPS (đồng)
GTSS (đồng)
Cổ tức tiền mặt (đồng)
P/E
P/B

	2021A	2022F	2023F
Doanh thu	5.206	4.909	11.295
LNST	1.478	774	2.015
ROA (%)	7,9%	3,1%	6,6%
ROE (%)	14,6%	5,7%	13,8%
EPS (đồng)	2.658	1.661	3.362
GTSS (đồng)	35.326	36.143	40.355
Cổ tức tiền mặt (đồng)	1.000		
P/E	16,2	25,9	12,8
P/B	1,22	1,19	1,07

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

- **Hoạt động bán hàng kỳ vọng đạt con số kỷ lục hơn 17 ngàn tỷ trong năm 2022, gấp gần 3 lần so với năm 2021**, chủ yếu đến từ các dự án: Southgate GD1, Akari GD2, Mizuki GD 3 và đất nền Cần Thơ.
- **Kỳ vọng lợi nhuận được ghi nhận trong H2/2022 & kéo dài đến 2023**: từ việc (1) chuyển nhượng thành công dự án Paragon Đại Phước, (2) mở bán đất nền Cần Thơ đang có sức hút rất lớn và (3) các sản phẩm dinh thự/villa có giá trị lớn tại các phân khu Aquaria 2, Rivena 2 và The Aqua 1 dự kiến sẽ được bàn giao trong Q4/2022

RỦI RO ĐỐI VỚI KHUYẾN NGHỊ

- **Việc hoàn thành pháp lý các dự án Cần Thơ, Paragon Đại Phước** ảnh hưởng lớn đến doanh thu, lợi nhuận & kết quả bán hàng năm 2022
- **Lãi suất tăng ảnh hưởng đến tính thanh khoản của các dự án**

Bảng 1: KQKD 6T 2022 (tỷ đồng)

(VND Bn)	6T 2022	+/- YoY
Doanh thu	1.828	187%
LNG	811	419%
LN HĐKD	310	
LNST công ty mẹ	111	-73%

Nguồn: NLG, CTCK Rồng Việt

Bảng 2: Hoạt động bán hàng 6T 2022 (tỷ đồng)

Dự án	H1/2022		H1/2021		H1/2020	
	SL	Giá trị	SL	Giá trị	SL	Giá trị
Southgate	245	1.553	334	2.021	186	631
- Valora	245	1.553	334	2.021	186	631
- Ehome						
Akari	605	1.999	90	467	134	340
Mizuki	390	2.813	646	2.003		
Cần Thơ	27	116				
Izumi	270	1.929				
Đại Phước						
Khác					26	48
Tổng cộng	1.537	8.410	1.070	4.491	346	1.019

Nguồn: NLG, CTCK Rồng Việt

H1/2022, doanh thu ghi nhận tăng trưởng nhờ hoạt động bàn giao các dự án được cải thiện, tuy nhiên LNST công ty mẹ giảm so với cùng kỳ do không còn lợi nhuận bất thường.

- Trong H1/2022, NLG ghi nhận doanh thu 1.828 tỷ đồng (+187% YoY). Trong đó, hoạt động bàn giao dự án ghi nhận 1.689 tỷ đồng tăng mạnh so với cùng kỳ từ việc bàn giao các sản phẩm valora Southgate (203 căn, 1.025 tỷ đồng), các sản phẩm căn hộ dự án Akari- GĐ1 (block 6, 189 căn, 568 tỷ đồng) và một số sản phẩm dự án khác (95 tỷ đồng).
- LNST công ty mẹ ghi nhận 111 tỷ đồng, ghi nhận tăng trưởng +135% YoY, nhưng có phần thấp hơn sơ với mức tăng trưởng doanh thu. Nguyên nhân chính trong kỳ không còn phát sinh thu nhập khác, so với H1/2021 NLG ghi nhận 429 tỷ từ việc đánh giá lại dự án Izumi sau khi NLG tăng tỷ lệ sở hữu từ 30% lên 65,1%.

Hoạt động bán hàng tích cực với nhiều phân khu mới được mở bán trong sáu tháng đầu 2022

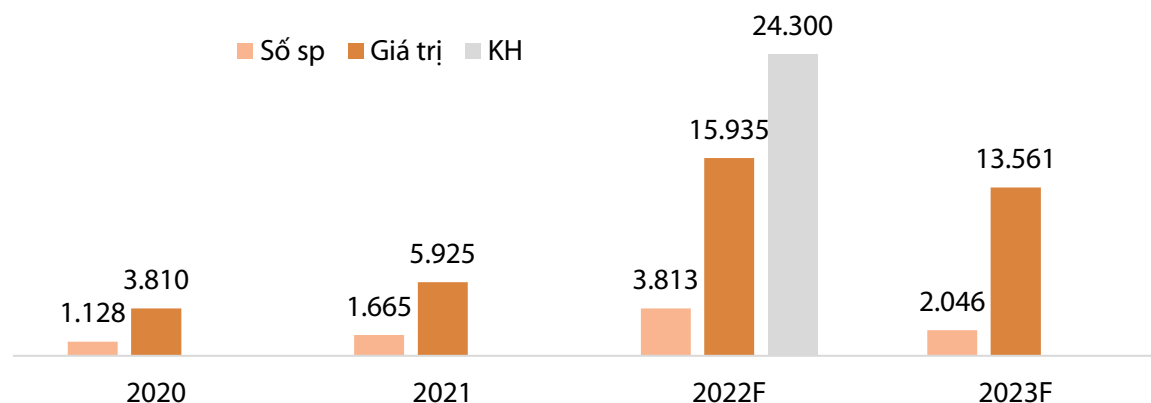
- Trong 6 tháng đầu năm, hoạt động bán hàng của NLG diễn ra khá tích cực, có thêm bốn phân khu mới được bán ra thị trường: The Aqua 1, Akari City - GĐ2 (toà AK7 và AK8), Mizuki park - GĐ3 và Izumi - GĐ1A. Giá trị trong H1/2022 ghi nhận 8.410 tỷ đồng (+87% YoY) (Bảng 5, 6).

Bảng 3: Kế hoạch bán hàng NLG trong H2/2022

Projects	07/2022	08/2022	09/2022	10/2022	11/2022	12/2022
Akari	Block AK9-10: 806 units - 2.500 bn					
Mizuki			186 units - 863 bn			
Southgate	61 units - 845 bn		Ehome: 383 units - 400 bn		The Aqua 2: 101 units - 1.399 bn	
Izumi					GD 1B: 517 units - 3.514 bn	
Paragon Dai Phuoc					GD1: 210 units - 4.326 bn	
Cần Thơ				1.076 units - 2.009 bn		

Nguồn: NLG

Hình 1: Số sản phẩm và giá trị bán hàng (tỷ đồng) 2019 – 2023F



Nguồn: NLG, CTCK Rồng Việt

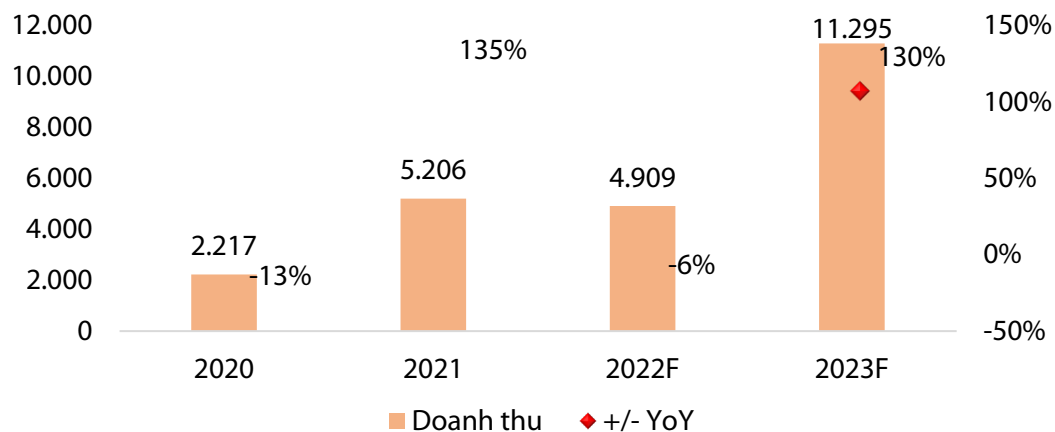
Kỳ vọng hoạt động bán hàng vẫn đạt tăng trưởng tích cực trong H2/2022

- Tại HCM, dự án căn hộ cao tầng Akari-GĐ 2 sẽ mở bán block AK9 và AK10 trong tháng 07-08/2022. Đồng thời, đây cũng là dự án đầy đủ pháp lý duy nhất còn lại của NLG tại thị trường HCM từ đây đến 2024, sau khi hoàn tất mở bán The Mizuki- GĐ3. Tại Long An, dự án NOXH Southgate-GĐ2 dự kiến sẽ được mở bán trong Q4/2022. Hai dự án này tập trung vào phân khúc bình dân, khách hàng có nhu cầu thực và hiện đang khan hiếm nguồn cung tại khu vực. Vì vậy, chúng tôi kỳ vọng hai dự án này sẽ có sức cầu lớn từ thị trường như trong các đợt mở bán trước đây. Bên cạnh đó, các sản phẩm đất nền dự án Nam Long-Cần Thơ (GD2) đang được các nhà đầu tư ưa chuộng cũng có kế hoạch phân phối từ đầu Q3/2022.
- Về dự án Izumi-GĐ1B và Paragon Đại Phước, thuộc phân khúc second home, có giá trị cao dự kiến được mở bán vào trong hai tháng cuối năm. Vì vậy, chúng tôi cho rằng chỉ một phần nhỏ lượng cung được hấp thụ trong năm 2022.

Năm 2023, dự báo giá trị pre-sale kỳ vọng có phần giảm nhẹ so với 2022

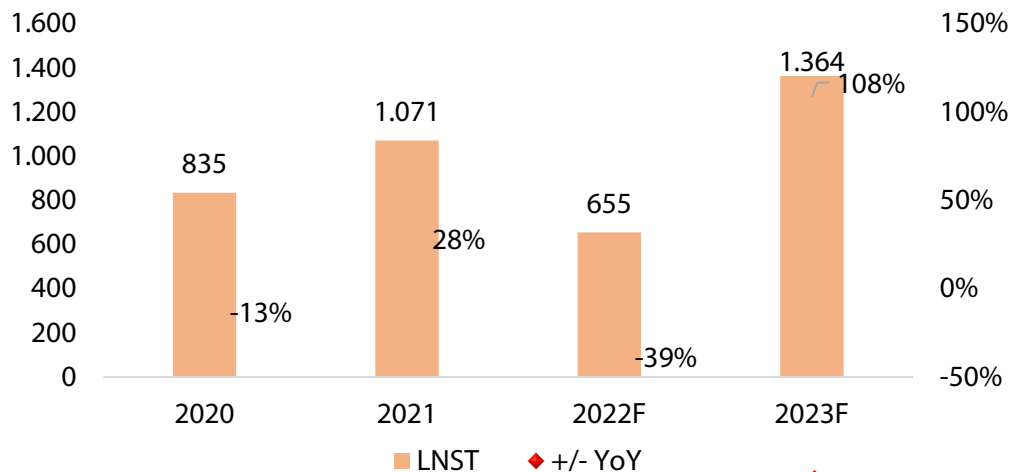
- Chúng tôi kỳ vọng giá trị pre-sales của NLG sẽ ở mức 11.295 tỷ đồng trong năm 2023
- Trong đó, hoạt động bán hàng dự kiến sẽ tập trung vào bốn dự án (1) Izumi-GĐ 2&3, (2) Paragon Đại Phước GD 1&2, (3) Ehome SouthGate – GD3 dự án NOXH và (4) đất nền Cần Thơ- GD2.
- Hai dự án Akari-GĐ3 và SouthGate-GĐ2 kỳ vọng sẽ được mở bán trong 2024. Trong khi Hải Phòng (Thủy Nguyên) sẽ được mở bán sau khi hoàn thiện các pháp lý phát triển dự án.

Hình 2: Dự phóng doanh thu năm 2021-2023F (tỷ đồng)



Nguồn: NLG, CTCK Rồng Việt

Hình 3: Dự phóng LNST công ty mẹ năm 2021-2023F (tỷ đồng)



Nguồn: NLG, CTCK Rồng Việt

Dự phóng KQKD 2022

Doanh thu ước tính đạt 4.909 tỷ (+20%)

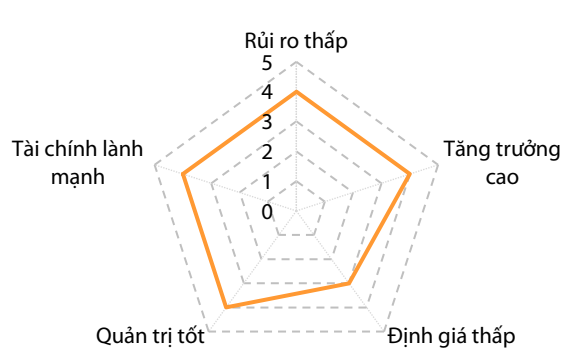
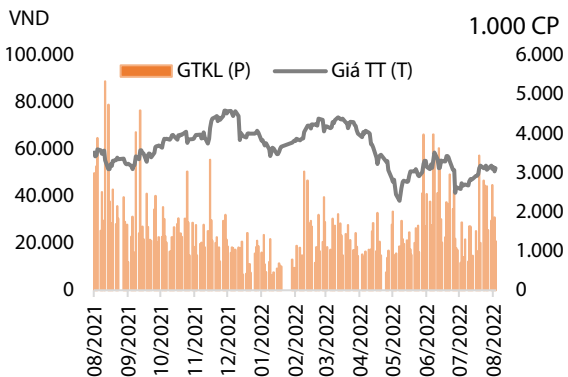
- Theo tiến độ các dự án, khả năng NLG sẽ bàn giao 1.065 sản phẩm dự án Southgate-GĐ1 trong H2/2022, Akari -GĐ1 và mở bán đất nền Cần Thơ ước tính sẽ ghi nhận khoảng 2.494 tỷ đồng riêng doanh thu trong H2/2022.
- Southgate-GĐ1, khoảng 292 sản phẩm valora tại các phân khu Rivena 2, Aquaria 2 và The Aqua 1 và 366 sản phẩm Ehome với giá trị doanh thu ghi nhận ước tính 1.839 tỷ đồng.
- Akari-GĐ 1, block 6 còn lại 89 sản phẩm cuối cùng khả năng ghi nhận doanh thu trong Q3/2022.
- Sản phẩm đất nền dự án Cần Thơ kế hoạch được mở bán từ tháng 09/2022 sau khi một số phân khu hoàn thành điều chỉnh phương án xây dựng, dự kiến có thể phân phối 271 sản phẩm GĐ1.

Đồng thời, chúng tôi ước tính LNST sau cổ đông công ty mẹ ở mức 655 tỷ đồng (-39% YoY). Trong đó, lợi nhuận được đóng góp chủ yếu từ (1) 350 tỷ đồng từ việc thoái vốn dự án Paragon Đại Phước 350 tỷ đồng và (2) hoạt động bàn giao các dự án (bảng 7).

TRUNG LẬP: -8%

<GTT: 53.200 >

<GMT: 47.800 >



THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Ngành
Vốn hóa (triệu \$)
SLCPĐLH (triệu CP)
KLBO 3 tháng (nghìn CP)
GTGDBQ 3 tháng (tỷ đồng)
SH NĐTNN còn lại (%)
BQ giá 52 tuần (nghìn đồng)

TÀI CHÍNH
BDS dân dụng Doanh thu
560 LNST
244,61 ROA (%)
1.761 ROE (%)
91,6 EPS (đồng)
13,4% GTSS (đồng)
31,60 – 61,20 Cổ tức tiền mặt (đồng)
P/E
P/B

	2021A	2022F	2023F
Doanh thu	3.777	3.815	3.388
LNST	1.344	1.622	1.394
ROA (%)	9,0%	9,9%	8,0%
ROE (%)	28,7%	26,7%	19,0%
EPS (đồng)	5.455	5.286	4.544
GTSS (đồng)	22.070	22.003	25.832
Cổ tức tiền mặt (đồng)	1.000		
P/E	9,6	9,9	10,5
P/B	2,4	2,2	2,0

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

- **Năm 2022 - điểm rơi ghi nhận doanh thu, lợi nhuận** từ việc bàn giao dự án Charm Villas từ Q2/2022 và mảng năng lực vẫn duy trì động lực tăng trưởng tích cực từ nền thấp.
- **Quỹ đất bất động sản vẫn còn dư địa phát triển trung hạn.** Hiện tại quỹ đất của HDG còn trên 50 ha, trong đó tập trung chủ yếu tại các thành phố lớn Hà Nội, Hồ Chí Minh, Nha Trang đang hiện đang có giá trị cao và nguồn cung quỹ đất dần khan hiếm.
- **Mảng năng lực mang lại dòng tiền ổn định hàng năm cho doanh nghiệp**

RỦI RO ĐỐI VỚI KHUYẾN NGHỊ

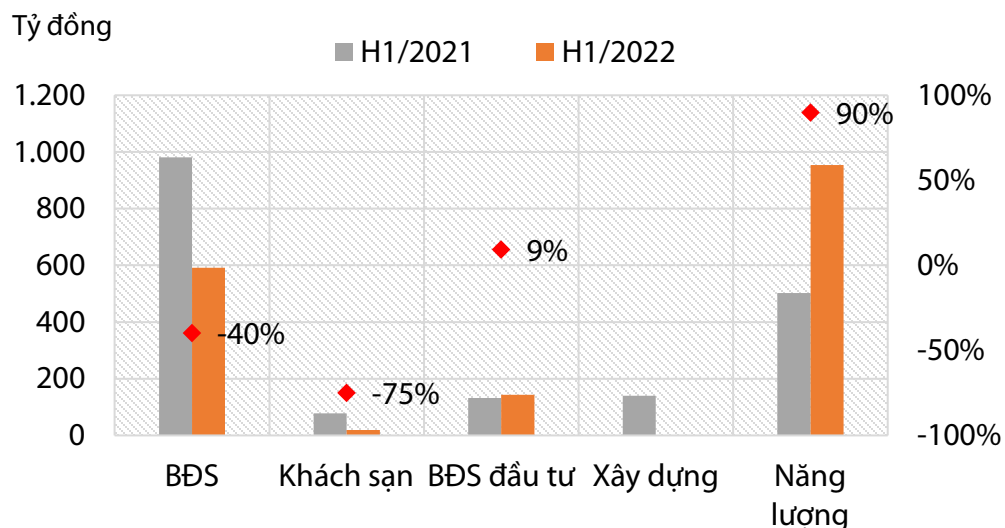
- **Hoạt động chậm triển khai các dự án Bất động sản** sẽ ảnh hưởng đáng kể doanh thu, lợi nhuận trong những năm tiếp theo.

Bảng 1: KQKD 6T 2022 (tỷ đồng)

(VND Bn)	6T 2022	+/- YoY
Doanh thu	1.692	-7%
LNG	1.129	+23%
LN HĐKD	1.044	+41%
LNST công ty mẹ	606	+78%

Nguồn: HDG, CTCK Rồng Việt

Bảng 2: Doanh thu các mảng kinh doanh HDG trong 6T 2022



Nguồn: HDG, CTCK Rồng Việt

Trong H1/2022, LNST công ty mẹ của HDG ghi nhận sự tăng trưởng tích cực, với 606 tỷ đồng (+78% YoY). Trong khi, doanh thu bị giảm nhẹ do số lượng bàn giao bất động sản giảm.

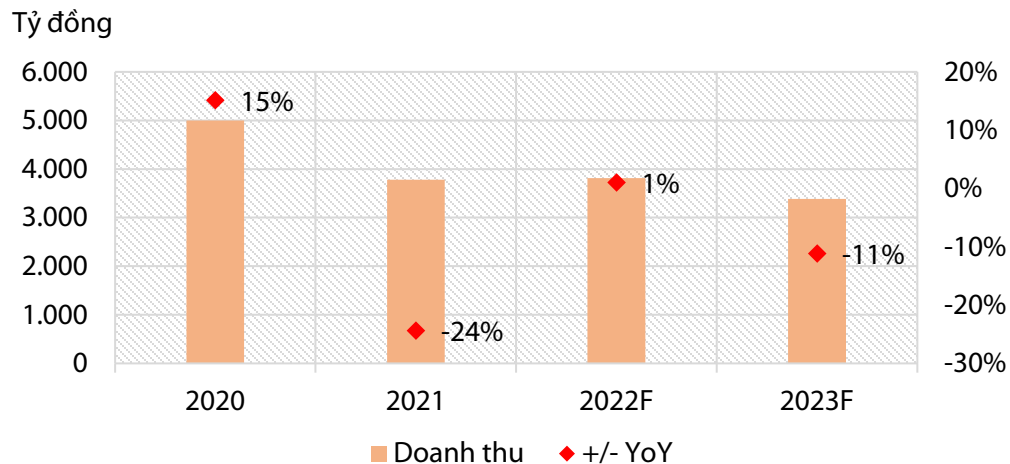
Mảng bất động sản ghi nhận doanh thu tăng trở lại từ Q2/2022 từ việc bàn giao dự án Charm villas

- Trong Q2/2022, HDG đánh dấu sự trở lại của mảng bất động sản, với doanh thu ghi nhận 465 tỷ đồng, tăng gần 10 lần so với cùng kỳ, từ việc bàn giao 45 căn dự án Charm villas. Theo tiến độ từ đây đến nửa đầu 2023, HDG sẽ tiến hành bàn giao 127 căn còn lại, giá trị doanh thu ước tính khoảng 1.311 tỷ đồng.
- Ngoài ra theo kế hoạch, HDG dự kiến sẽ mở bán đợt 3, 136 căn Charm villas trong Q3/2022. Tuy nhiên, theo khảo sát của chúng tôi, dự án vẫn chưa có thời điểm mở bán cụ thể.

Mảng năng lượng duy trì đà tăng trưởng tích cực

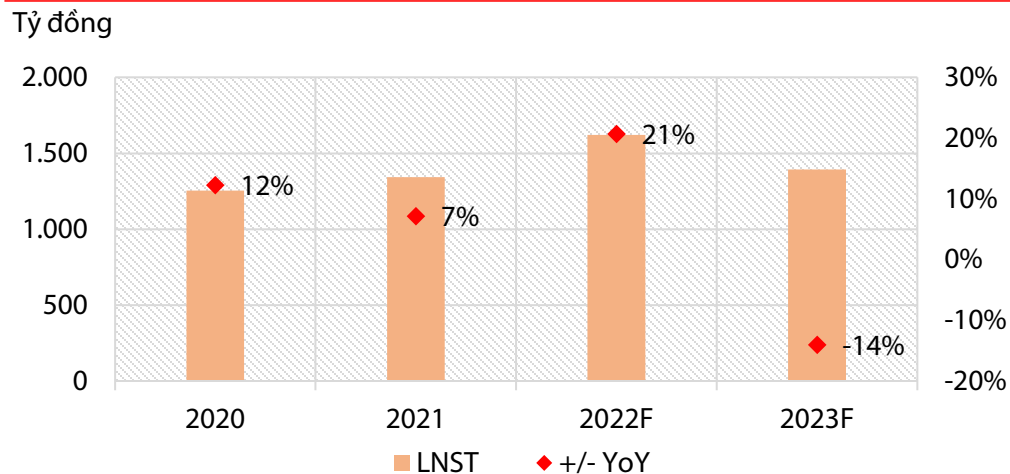
- Trong Q2/2022 mảng năng lượng ghi nhận doanh thu 476 tỷ đồng, tăng trưởng 82% yoy trên nền cơ sở thấp, sau khi hai dự án Đăkmi 2 (hoạt động từ 09/2021) và 7A (hoạt động từ 08/2021 tổ máy 1-2, tổ máy 3 hoạt động từ 02/2022) đi vào hoạt động ổn định trong năm 2022. Bên cạnh, tình hình thủy văn thuận lợi cũng hỗ trợ tích cực cho hoạt động thủy điện trong sau tháng đầu năm.

Hình 3: Dự phóng doanh thu năm 2021-2023F (tỷ đồng)



Nguồn: HDG, CTCK Rông Việt

Hình 4: Dự phóng LNST công ty mẹ năm 2021-2023F (tỷ đồng)



Nguồn: HDG, CTCK Rông Việt

Năm 2022, chúng tôi dự báo doanh thu và LNST lần lượt là 3.860 tỷ đồng (+1%) và 1.570 tỷ đồng (+21% yoy).

- Trong nửa cuối 2022, theo tiến độ chúng tôi kỳ vọng HDG sẽ bàn giao thêm khoảng 100/127 căn dự án Charm villas, với giá trị ghi nhận khoảng 1.032 tỷ đồng, các sản phẩm còn lại dự kiến sẽ được bàn giao trong năm tiếp theo.
- Trong khi mảng năng lượng, kỳ vọng doanh thu và lợi nhuận sẽ ở mức tương đương như trong nửa đầu 2022 khi các nhà máy đã đi vào hoạt động ổn định.
- Các mảnh kinh doanh còn lại BĐS đầu tư và khách sạn chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu doanh thu-lợi nhuận dự báo sẽ tiếp tục xu hướng cải thiện trong hai quý tiếp theo nhờ sự kiểm soát dịch covid-19 và sự phục hồi ngành du lịch.

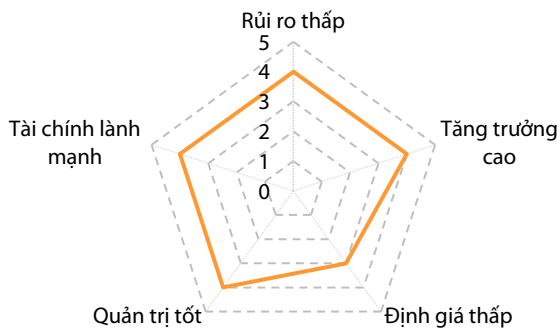
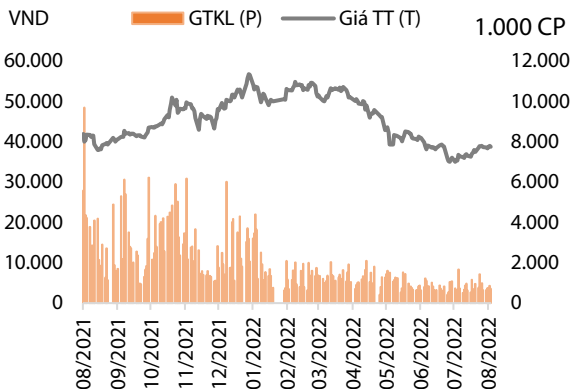
Năm 2023, dự báo doanh thu lợi nhuận có thể giảm nhẹ

- Mảng năng lượng: các nhà máy điện của HDG đã đi vào hoạt động ổn định từ Q1/2022. Vì vậy, năm 2023 sản lượng dự báo chỉ tăng trưởng ở mức khoảng 10%, không còn duy trì mức tăng trưởng cao so với nền thấp trong các năm 2020-2021.
- Trong khi đó, mảng bất động sản dự kiến sẽ ghi nhận doanh thu giảm trong năm 2023, khi đến thời điểm hiện tại tại Charm Villas – GĐ3 vẫn chưa được mở bán, trong khi phần lớn sản phẩm dự án Charm villas – GĐ2 sẽ được bàn giao phần lớn trong 2022 (~145 căn), và chỉ còn một phần dự án sẽ được bàn giao trong 2023 (~27 căn).

TÍCH LŨY: 13%

<GTT: 38.750 >

<GMT: 43.660 >



THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Ngành
 Vốn hóa (triệu \$)
 SLCPĐLH (triệu CP)
 KLBQ 3 tháng (nghìn CP)
 GTGDBQ 3 tháng (tỷ đồng)
 SH NĐTNN còn lại (%)
 BQ giá 52 tuần (nghìn đồng)

TÀI CHÍNH
 BĐS dân dụng Doanh thu
 1.184 LNST
 709 ROA (%)
 835 ROE (%)
 32,6 EPS (đồng)
 GTSS (đồng)
 Cổ tức tiền mặt (đồng)
 P/E
 P/B
 34.500 - 51.600

	2021A	2022F	2023F
BĐS dân dụng Doanh thu	3.738	3.367	3.376
LNST	1.205	1.487	1.412
ROA (%)	8,5%	8,7%	6,2%
ROE (%)	13,1%	13,9%	12,1%
EPS (đồng)	1.788	2.006	1.905
GTSS (đồng)	15.898	15.760	17.233
Cổ tức tiền mặt (đồng)			
P/E	21,7	19,3	20,3
P/B	2,4	2,5	2,2

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

- **Hoạt động bán hàng dự báo sẽ khởi sắc từ Q3/2022** từ việc mở bán các dự án Classia (08/2022), Privia (Q4/2022) và Clarita (H2/2022) sẽ tạo động lực tăng trưởng doanh thu – lợi nhuận trong giai đoạn 2023-2025.
- **Quỹ đất lớn tại TP.HCM – động lực tăng trưởng trung, dài hạn**
 Quỹ đất hiện tại của KDH vào khoảng 610ha (chỉ đứng sau Vinhomes), tất cả đều nằm tại địa bàn TP. HCM. Trong bối cảnh thị trường BĐS tại TP HCM đang thiếu hụt nguồn cung khi tình trạng pháp lý kéo dài và thiếu hụt quỹ đất thì việc sở hữu quỹ đất có quy mô lớn như KDH sẽ là lợi thế vô cùng lớn. Trong dài hạn, các quỹ đất lớn tại Tân Tạo (330 ha) và Phong Phú 2 (132 ha) sẽ là điểm nhấn chính giúp KDH duy trì tăng trưởng trong 5-10 năm tới.
- **Định giá hấp dẫn với tiềm năng cải thiện tỷ suất sinh lời giai đoạn 2021 – 2023.**

RỦI RO ĐỐI VỚI KHUYẾN NGHỊ

- **Việc hoàn thành pháp lý các dự án và triển khai giải phóng mặt bằng chậm hơn dự kiến** của các dự án lớn như Tân Tạo, Phong Phú 2 và KCN Lê Minh Xuân mở rộng có thể làm ảnh hưởng đến dòng tiền tương lai của KDH.
- **Lãi suất tăng ảnh hưởng đến tính thanh khoản của các dự án.**

Bảng 1: KQKD 6T 2022 (tỷ đồng)

(VND Bn)	6T 2022	+/- YoY
Doanh thu	875	-55%
LNG	575	-31%
LN HĐKD	446	-32%
LNST công ty mẹ	631	+34%

Nguồn: KDH, CTCK Rồng Việt

Bảng 2: Pileline các dự án của KDH 2021-2025

Dự án	Vị trí	Sở hữu	Tổng DT (ha)	2021	2022	2023	2024	2025	sau 2025
The Classia	Q9, HCM	100%	4,3						
The Privia	Bình Tân, HCM	100%	1,8						
Clarita	Thủ Đức, HCM	100%	5,7						
The Solina	Bình Chánh, HCM	100%	16,4						
KCN Lê Minh Xuân MR	Bình Chánh, HCM	100%	109,9						
Bình Trưng	Thủ Đức, HCM	100%	11,0						
Phong Phú 2	Bình Chánh, HCM	100%	132,9						
KDC Tân Tạo	Bình Tân, HCM	100%	330,0						

Nguồn: KDH, CTCK Rồng Việt

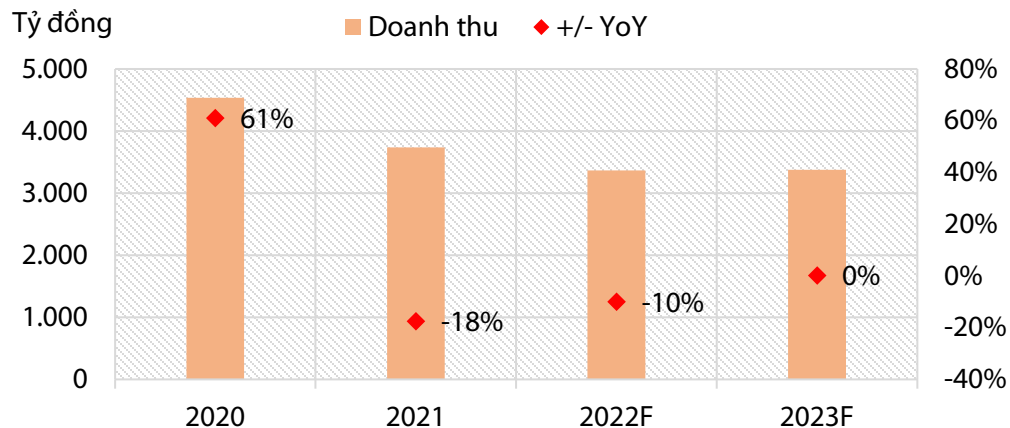
H1/2022, hoạt động bàn giao và mở bán ghi nhận sự chứng lại. Tuy nhiên LNST công ty mẹ tăng trưởng so với cùng kỳ nhờ lợi nhuận bất thường.

- Trong H1/2022, KDH ghi nhận doanh thu 875 tỷ đồng, giảm 55% so với cùng kỳ do số lượng sản phẩm bàn giao giảm so với cùng kỳ, chủ yếu tập trung trong quý hai với 40 căn Classia.
- Tuy nhiên, LNST công ty mẹ ghi nhận mức tăng trưởng +34% yoy, đạt 631 tỷ đồng nhờ khoản lãi 308 tỷ đồng đánh giá lại khoản hợp nhất CTCP BĐS Đầu Tư Phước Nguyên phát sinh trong Q1/2022, bên cạnh biên lợi nhuận trong H1/2022 nhìn chung được cải thiện từ dự án Biệt thự Classia có biên lợi nhuận tốt hơn các dự án cao tầng đã bàn giao trong 2021 (Safira, Lovera Vista)

Hoạt động bán hàng có phần chứng lại trong sáu tháng đầu 2022

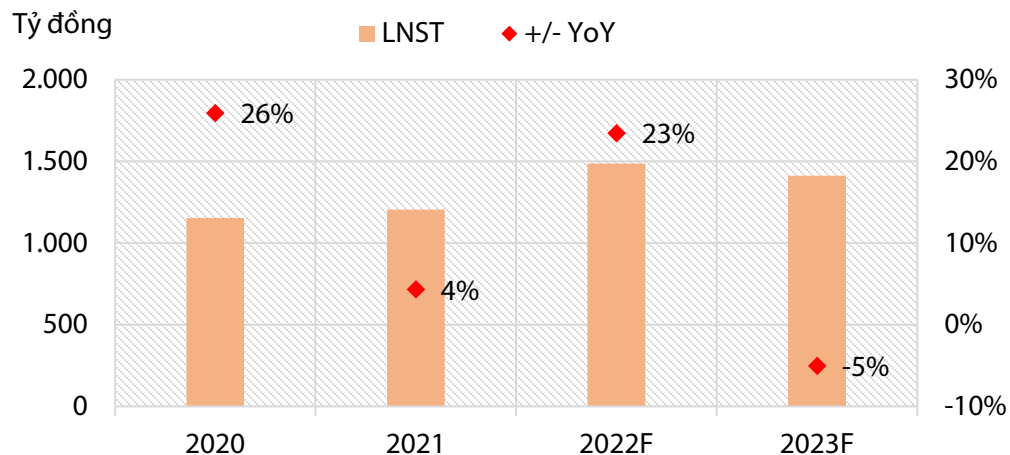
- Tính đến cuối Q2/2022, hai dự án đã hoàn thành biệt thự Verosa đã bán hết hoàn toàn 100% dự án và dự án cao tầng Lovera Vista đã bán đến 88%.
- Tuy nhiên, trong 6 tháng đầu năm, KDH chưa thực hiện chào bán dự án mới ra thị trường.

Hình 1: Dự phóng doanh thu năm 2021-2023F (tỷ đồng)



Nguồn: KDH, CTCK Rồng Việt

Hình 2: Dự phóng LNST công ty mẹ năm 2021-2023F (tỷ đồng)



Nguồn: KDH, CTCK Rồng Việt

Hoạt động bán hàng dự báo sẽ khởi sắc từ Q3/2022

- Trong những ngày đầu tháng 8/2022 KDH đã ký đại lý phân phối dự án Classia với Smart Land và kỳ vọng phần lớn dự án sẽ được ghi nhận doanh thu trong năm.
- Bên cạnh đó, dự án cao tầng Privia đã khởi công từ Q2/2021 dự kiến có thể đủ điều kiện mở bán trong Q4/2022.
- Dự án biệt thự Clarita theo kế hoạch của công ty cũng có thể mở bán trong H2/2023

KQKD 2022-2023 chưa nhiều động lực tăng trưởng mạnh mẽ so với 2021

- Trong năm 2022, chúng tôi ước tính doanh thu và LNST CĐ công ty mẹ lần lượt ở mức 3.925 tỷ đồng và 1.380 tỷ đồng tương đương mức tăng trưởng -10% yoy và +23% yoy so với cả năm 2021.
- Trong năm 2023, Clarita dự kiến sẽ là nguồn doanh thu chủ lực từ việc bàn giao một phần dự án trong cuối Q4/2023.
- Trong khi đó, các dự án cao tầng Privia ước tính sẽ bắt đầu điểm rơi bàn giao trong năm 2024.

KHOẢ PHÂN TÍCH & TƯ VẤN ĐẦU TƯ

Nguyễn Thị Phương Lam

Head of Research

lam.ntp@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006 (1313)

- Thị trường
- BĐS Khu công nghiệp

Trần Hà Xuân Vũ

Senior Manager

vu.thx@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006 (1512)

- Dầu khí
- Phân bón

Phạm Thị Tố Tâm

Manager

tam.ptt@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006 (1530)

- Ngân hàng
- Bảo hiểm

Đỗ Thanh Tùng

Manager

tung.dt@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006 (1521)

- Bán lẻ
- Hàng không
- Logistics
- Thị trường

Nguyễn Thị Ngọc An

Senior Analyst

an.ntn@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006 (1541)

- Thực phẩm & Đồ uống
- Ô tô & Phụ tùng

Trần Kỳ Anh

Senior Analyst

anh.tk@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006 (1544)

- Thị trường
- Bất động sản
- Xây dựng

Nguyễn Hồng Loan

Analyst

loan.nh@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006 (1531)

- Dệt may
- Thủy sản
- Thực phẩm & Đồ uống

Nguyễn Ngọc Thành

Analyst

thanh.nn@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006 (1535)

- Ngân hàng
- Bảo hiểm
- Chứng khoán

Nguyễn Ngọc Thảo

Analyst

thao.nn@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006 (1524)

- Tiện ích công cộng
- Cảng biển
- Logistics

Trần Thị Ngọc Hà

Assistant

ha.ttn@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006 (1526)

Lê Tự Quốc Hưng

Analyst

anh.tk@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006 (1546)

- Thị trường
- Bất động sản KCN

Bernard Lapointe

Senior Consultant

bernard.lapointe@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006

Trần Thị Hà My

Senior Consultant

my.tth@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006

- Kinh tế vĩ mô

Cao Ngọc Quân

Analyst

quan.cn@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006 (2223)

- Công nghệ thông tin
- Dược

Trần Ngọc Thảo Trang

Assistant

trang.tnt@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006 (1522)



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

 Tầng 1-2-3-4 Toà nhà Viet Dragon, 141 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

 www.vdsc.com.vn

