

# NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

NGÀY 28/11/2024

**Giai đoạn khó khăn nhất đã qua...**

**Công ty Cổ phần Chứng Khoán Alpha**

Tầng 1, 1A, 2-389 Đê La Thành, P. Thành Công, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội

<https://www.apsc.vn>

(024) 3933 4666

[support@apsc.vn](mailto:support@apsc.vn)



**Bộ phận Phân tích & Tự doanh**

Research & Proprietary trading

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM



THỊ TRƯỜNG GẶP KHÓ

Các đại án tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản .....05

Tín dụng cho lĩnh vực bất động sản tăng chậm .....06

Áp lực thanh toán trái phiếu nửa cuối năm 2024 .....07

Tồn kho bất động sản lập kỷ lục .....08

Giá các cổ phiếu bất động sản giảm sâu về vùng đáy lịch sử .....09



NHỮNG TÍN HIỆU TÍCH CỰC

Vĩ mô ổn định ủng hộ cho ngành phát triển dài hạn .....11

Vốn FDI đổ vào Bất động sản tăng mạnh .....12

Hoạt Động M&A bất động sản sôi động.....13

Thị trường BĐS nhà ở “tăng nhiệt” .....14



CÁC CÔNG TY NỔI BẬT

Vinhomes sở hữu lợi thế quỹ đất lớn nhất ngành .....16

PDR tái cấu trúc toàn diện về tài chính..... 18

DIG Quỹ đất lớn với nhiều vị trí đặc địa.....19

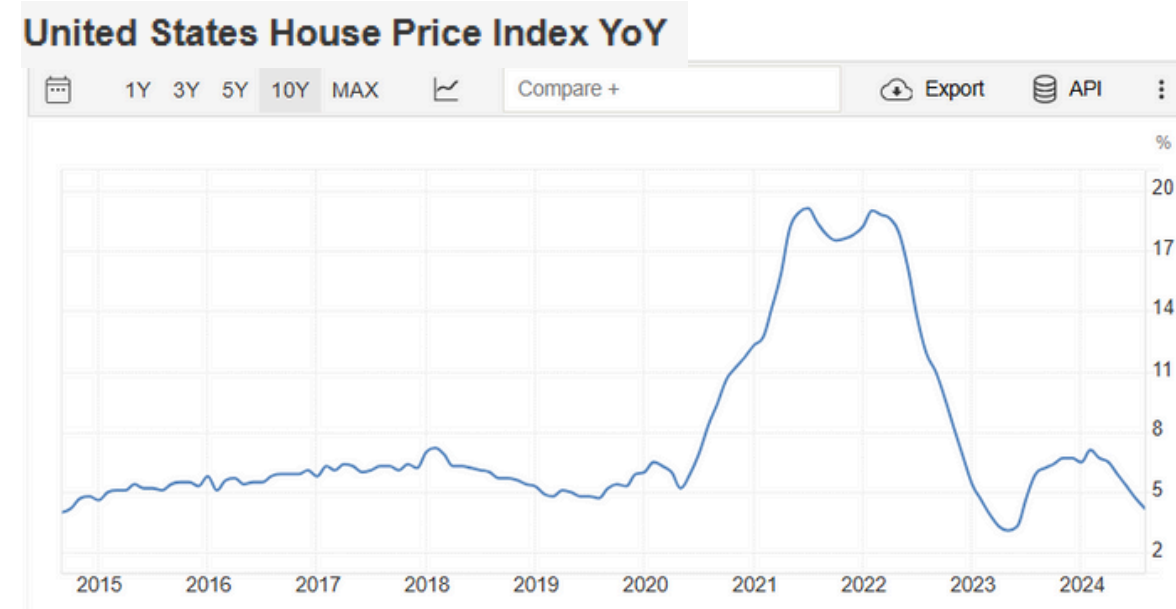
KBC Tiềm năng quỹ đất lớn, thu tiền cọc đột biến .....26

Becamex ông Trùm đất Bình Dương.....28

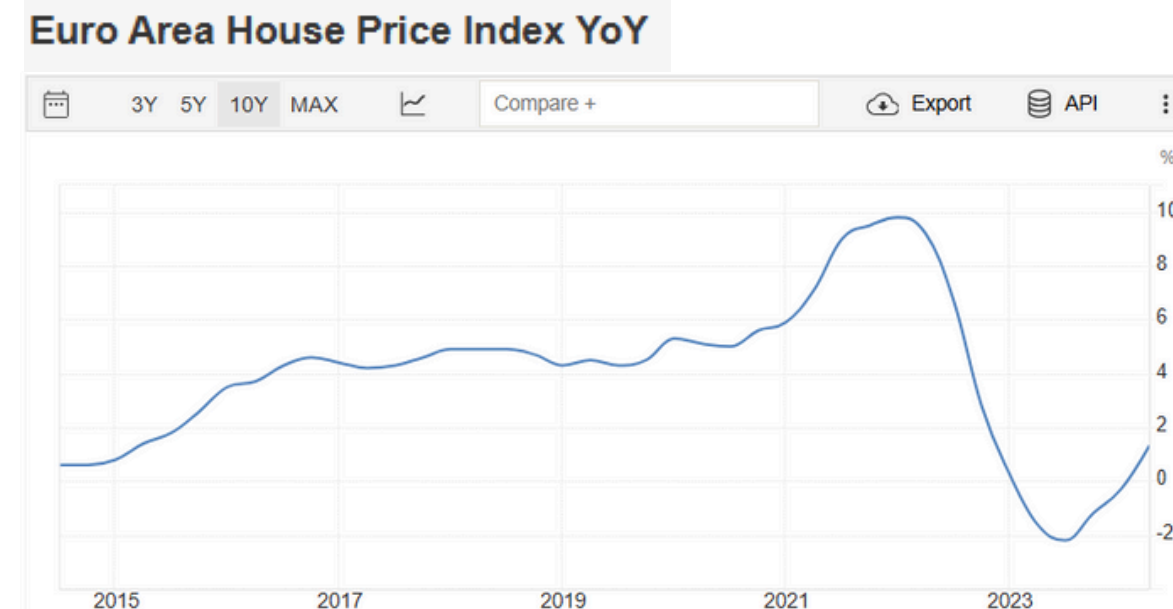


## Diễn biến bất động sản trên thế giới 10 năm trở lại đây

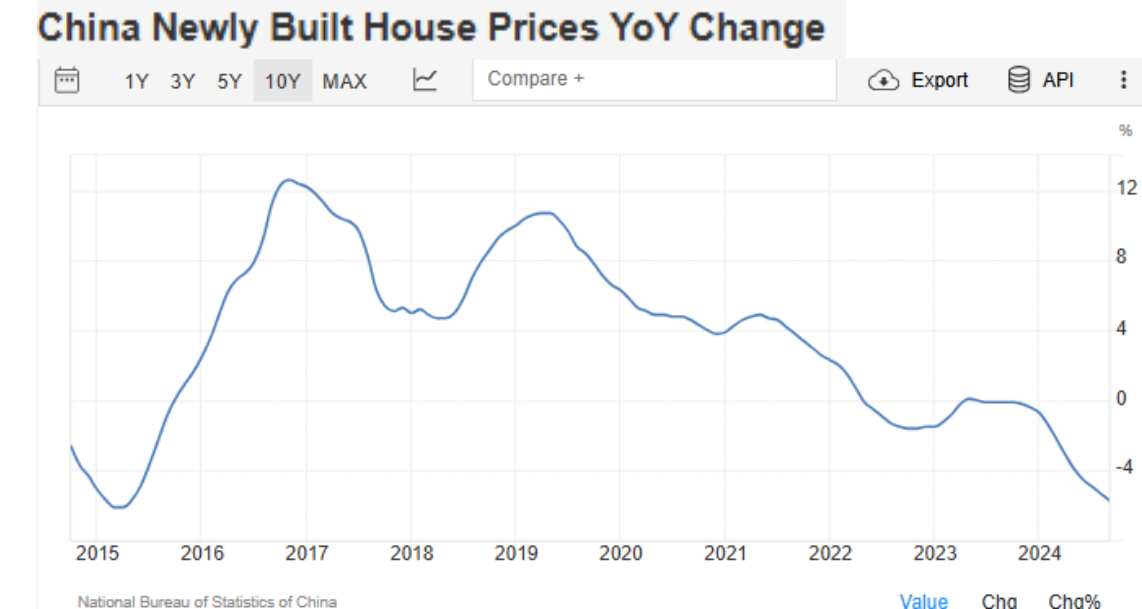
## -Thay đổi giá nhà trong 10 năm trở lại đây



Thay đổi về giá nhà trong 10 năm tại thị trường Mỹ



Thay đổi về giá nhà trong 10 năm tại thị trường Châu Âu



Thay đổi về giá nhà trong 10 năm tại thị trường Trung Quốc

**Thị trường BĐS Trung Quốc.** Năm 2018, thị trường bất động sản Trung Quốc rất mạnh, thúc đẩy khoảng 1/4 hoạt động kinh tế của nước này. Tuy nhiên, kể từ năm 2021, lĩnh vực bất động sản của Trung Quốc đã sa vào đà suy thoái nghiêm trọng. Việc dư thừa nguồn cung nhà ở đồng nghĩa với việc lĩnh vực này khó có thể trở lại vị trí dẫn dắt tăng trưởng cho nền kinh tế lớn thứ hai thế giới. Sự suy thoái của lĩnh vực bất động sản cũng khiến chính quyền địa phương gánh chịu khoản nợ khổng lồ, ước tính lên tới 147.000 tỷ NDT (20.700 tỷ USD) vào cuối năm 2023, theo Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF). Nếu tính cả nợ hộ gia đình và doanh nghiệp, con số này còn vượt quá 350.000 tỷ NDT - gấp khoảng ba lần quy mô nền kinh tế,

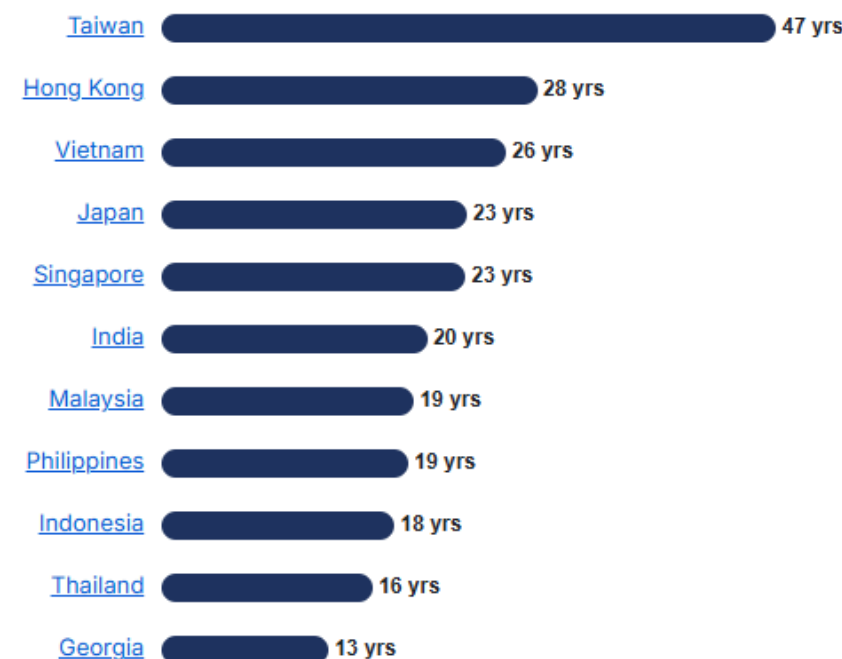
**Tại Việt Nam,** Theo VARS, trong 10 năm qua, giá bất động sản đã tăng hàng chục lần. Riêng năm 2021, giá nhà bình quân đã tăng trưởng 2 chữ số, thậm chí gấp nhiều lần so với cùng kỳ. Lãi suất thấp, lạm phát tăng là những yếu tố đẩy giá nhà tăng mạnh, nhưng cốt lõi là tình trạng thiếu hụt nguồn cung.

Mức tăng trưởng giá nhà so với tăng trưởng thu nhập của người dân trong khu vực Châu Á

Chỉ số Giá nhà/ tiền thuê

Price to Rent Ratios in Asia

Last updated June, 2024



GDP bình quân đầu người ở châu Á

Last updated March, 2024



Tỷ lệ này cho biết bao nhiêu năm thu nhập từ cho thuê sẽ bằng giá trị của bất động sản. Tại Việt Nam, Với một P/R ratio khoảng 26 năm, người mua sẽ mất khoảng 26 năm để thu hồi chi phí mua bất động sản từ tiền cho thuê. Với tỷ lệ Giá-so với Tiền thuê trên 21 có thể báo hiệu thường thì thuê nhà rẻ hơn mua nhà. Đối với những quốc gia có tỷ lệ giá so với tiền thuê dưới 16 như Thái Lan, mua nhà thường rẻ hơn thuê nhà. Chỉ số này của Việt Nam đang ở mức cao phản ánh chênh lệch cung cầu bất động sản đang rất lớn và người dân khó tiếp cận mua nhà.

Mức tăng trưởng giá nhà đang cao hơn rất nhiều so với tăng trưởng thu nhập của người dân. Báo cáo mới nhất của Numbeo.com (một website chuyên thống kê về chỉ số mức sống tại các thành phố và quốc gia trên thế giới thông qua các cuộc khảo sát) cho thấy giá nhà trung bình tại Việt Nam năm 2024 gấp gần 22.6 lần thu nhập trung bình một năm của người dân. Cụ thể, Theo báo cáo GPG, thu nhập bình quân đầu người Việt Nam là 4.636\$/năm tương đương 117 triệu đồng/năm. Để mua căn hộ chung cư sẽ mất gần 23 năm. Nhiều nghiên cứu cũng cho thấy, qua các năm, mức tăng trưởng giá nhà đang cao hơn rất nhiều so với tăng trưởng thu nhập của người dân. So sánh với các nước có thu nhập đầu người như Singapore, Hongkong, Hàn Quốc và Nhật Bản giá nhà trung bình gấp lần lượt 18.7, 30.0 năm..



**Các đại án tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản**

**-FLC bị điều tra vì thao túng giá chứng khoán.** Trịnh Văn Quyết đã chỉ đạo lập và ký khống hồ sơ tại FLC Faros, hợp thức hóa hồ sơ để cơ quan quản lý nhà nước về chứng khoán chấp nhận đăng ký và từ đó thực hiện các hành vi lừa đảo và chiếm đoạt. Thứ hai là hành vi thao túng thị trường chứng khoán, qua đó thu lợi bất chính 723.000 tỷ đồng.

**-Tân Hoàng Minh bị điều tra vì gian lận phát hành trái phiếu.** Viện kiểm sát truy tố chủ tịch Tân Hoàng Minh thông qua các công ty con phát hành 9 gói trái phiếu riêng lẻ để chiếm đoạt hơn 8.600 tỉ đồng của 6.600 nhà đầu tư. Ông Dũng bị xác định giữ vai trò chủ mưu chịu trách nhiệm về số tiền đã chiếm đoạt. Quá trình điều tra đến nay, ông Dũng đã nộp lại và Bộ Công an thu hồi tổng cộng hơn 8.600 tỉ đồng, khắc phục toàn bộ hậu quả vụ án.

**-Đại án Vạn Thịnh Phát** là một vụ bê bối kinh tế, tham nhũng đặc biệt nghiêm trọng diễn ra tại Công ty cổ phần Tập đoàn Vạn Thịnh Phát và Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn (SCB) do tỷ phú Trương Mỹ Lan cầm đầu trong hơn 10 năm. Tổng cộng đã có 86 người bị truy tố, và **tổng số tiền thiệt hại của vụ án lên tới 677.000 tỷ đồng (tương đương 27 tỷ USD)** thông qua việc lừa đảo giải ngân thông qua các hồ sơ cho vay của Ngân hàng SCB lên tới 1 triệu tỷ đồng.

**Các đại án của các doanh nghiệp bất động sản làm mất niềm tin của nhà đầu tư, khách hàng và các đối tác:**

+Nhà đầu tư bán tháo cổ phiếu bất động sản khiến thị giá giảm sâu, các doanh nghiệp vì thế gặp khó trong việc phát hành tăng vốn. Hoạt động phát hành trái phiếu mới cũng giảm mạnh do nhà đầu tư mất niềm tin.

+Khách hàng thận trọng hơn trong việc mua các dự án “trên giấy” chưa hoàn thành

+Ngân hàng đánh giá bất động sản là lĩnh vực rủi ro cao và hạn chế cho vay

+Các cơ quan quản lý khó khăn hơn trong việc xét duyệt các dự án mới do sợ liên đới trách nhiệm



28/11/2024

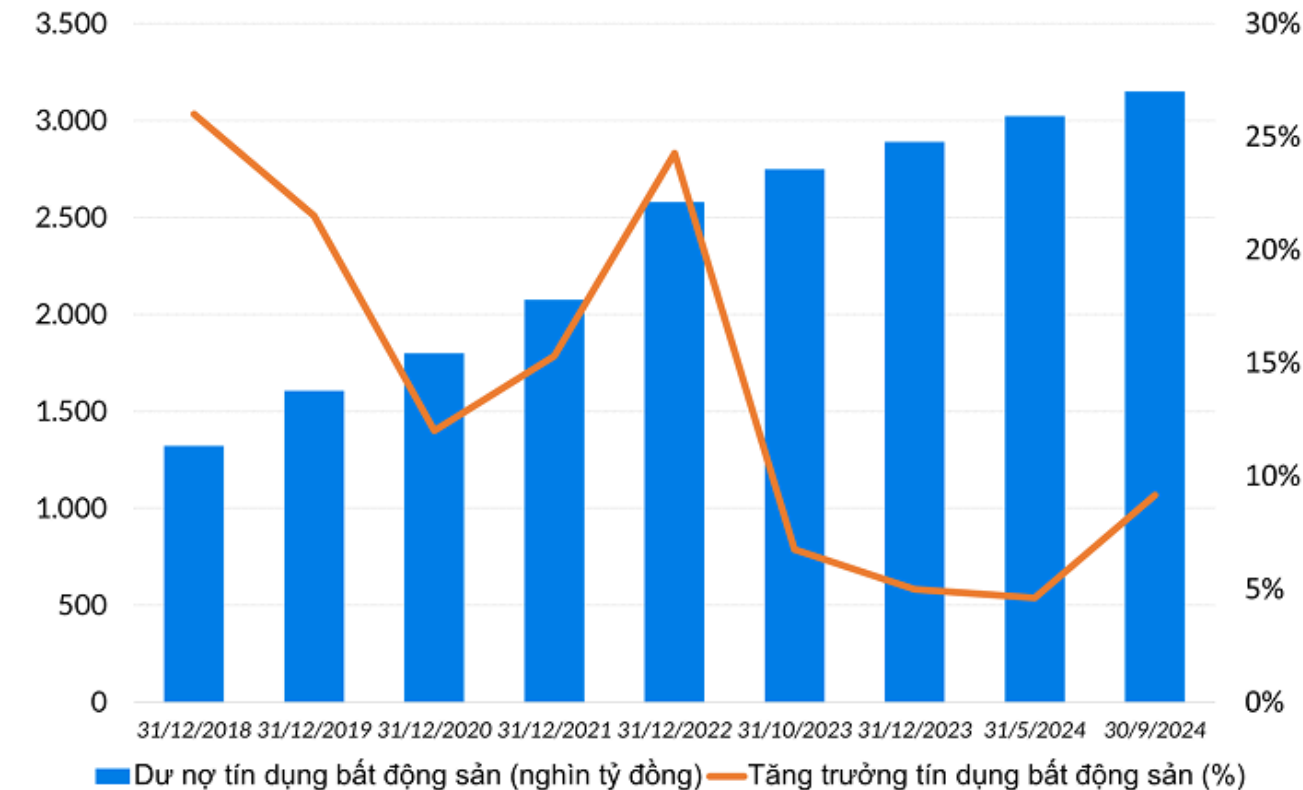


**Tín dụng cho lĩnh vực bất động sản tăng chậm nhất kể từ năm 2018 dù lãi suất cho vay mua nhà thấp kỷ lục**

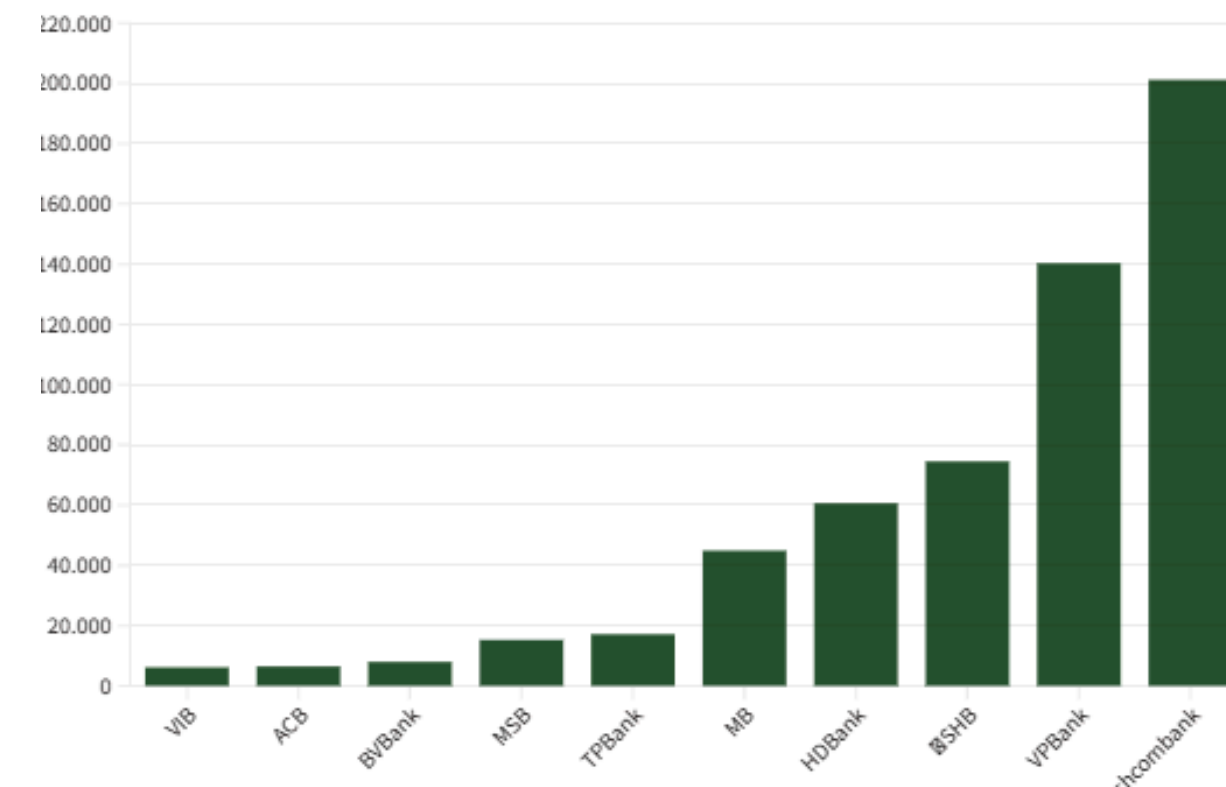
**-Tăng trưởng tín dụng bất động sản tạo đáy** Theo số liệu của Ngân hàng Nhà nước, tính đến cuối tháng 9/2024. Tín dụng bất động sản tăng trưởng, nhờ vào sự hồi phục của thị trường và lãi suất vay giảm. Các ngân hàng cố gắng đẩy mạnh cho vay bất động sản, đặc biệt là các dự án có pháp lý đầy đủ. **Dư nợ tín dụng vào lĩnh vực bất động sản tăng 9,15% so với cuối năm 2023, đạt 3,15 triệu tỷ đồng. Trước đó tỷ lệ này tạo đáy vào tháng 5/2024 khi chỉ đạt hơn 5% so với cùng kỳ.** Trong đó, dư nợ tín dụng bất động sản phục vụ mục đích tự sử dụng ở mức 1,88 triệu tỷ đồng, tăng 4,62% và dư nợ tín dụng kinh doanh bất động sản là hơn 1,26 triệu tỷ, tăng hơn 16%. Theo báo cáo tài chính của nhiều ngân hàng cho thấy tín dụng đổ vào mảng bất động sản đang tăng, nhưng **chủ yếu là cho vay kinh doanh bất động sản, còn dư nợ cho vay cá nhân thường tăng rất chậm. Tốc độ tăng dù phục hồi những vẫn là mức thấp trong nhiều năm.**

**-Lãi suất cho vay mua nhà ở mức thấp kỷ lục.** Nhiều ngân hàng tung ra chính sách cho vay mua nhà hấp dẫn với cấu trúc phổ biến gồm 2 mức lãi suất: mức lãi suất trong thời gian ưu đãi chỉ từ 5-7%/năm; Sau khoảng thời gian này, lãi suất sẽ thả nổi theo công thức lãi suất cơ sở hoặc lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12-13 tháng cộng với biên độ thông thường từ 3-3,6%/năm. Theo đó, mức lãi suất cho vay mua nhà thả nổi ở ngưỡng 9-11%/năm. **Tuy vậy, giá nhà cao hiện nay vẫn là một rào cản lớn cho người muốn mua nhà, dù lãi suất vay có giảm xuống 5%/năm.**

**TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN QUA CÁC NĂM**



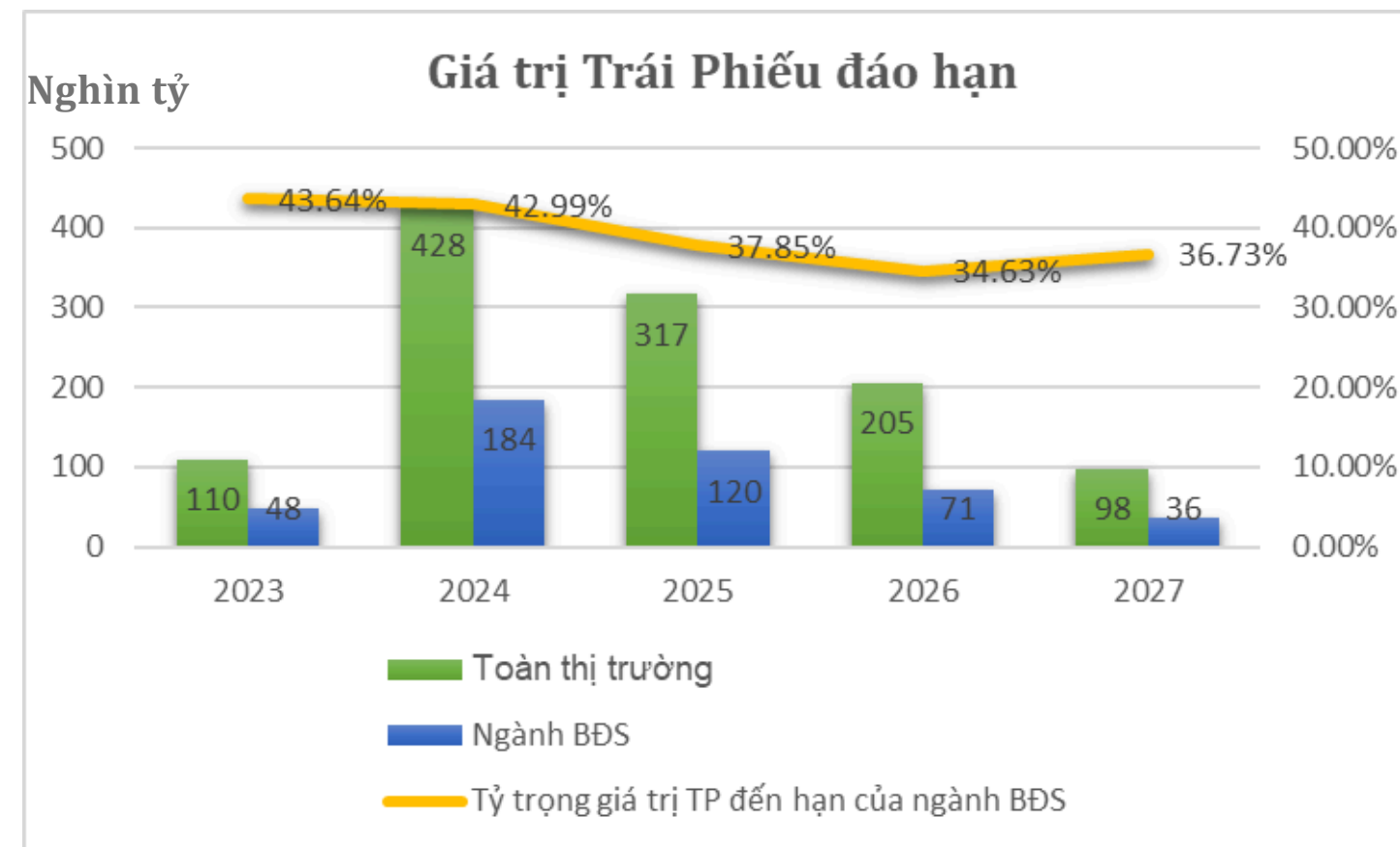
**Dư nợ cho vay Bất Động Sản của các Ngân hàng 9 Tháng đầu năm 2024**



**Doanh nghiệp bất động sản với áp lực thanh toán trái phiếu nửa cuối năm 2024**

-Từ cuối năm 2023 đến nay, **một số doanh nghiệp bất động sản đã công bố hết nợ trái phiếu sau một thời gian mua lại trước hạn dù kết quả kinh doanh vẫn chưa thực sự khởi sắc.** CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt công bố đã trả khoản nợ trái phiếu doanh nghiệp với giá trị 2.500 tỉ đồng đúng hạn và trước hạn, đưa dư nợ vay trái phiếu về 0 đồng từ cuối năm 2023; Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC) cũng chính thức đưa dư nợ trái phiếu về 0 đồng từ năm 2023, bao gồm tất toán dư nợ gốc 3.900 tỷ đồng và tiền lãi gần 162 tỷ đồng; Ngoài các doanh nghiệp trên, tính đến tháng 12/2023, một loạt các doanh nghiệp bất động sản như Điền Phát Land, Vinh An Điền, Hoa Kim Anh, Minh Khang Điền, City Garden, Hong Lim Land, Downtown, Năm Bảy Bảy, C.E.O, Hà Đô Group... đã chi từ 157 tỷ đồng đến 770 tỷ đồng để mua lại trái phiếu trước hạn, đồng thời xóa hết nợ trái phiếu..

-**Năm 2024 có dư nợ đáo hạn trái phiếu với tổng giá trị 428.000 tỷ, trong đó riêng lĩnh vực BĐS chiếm 43% tổng dư nợ,** tương ứng với 184.000 tỷ giá trị trái phiếu đến hạn trong năm nay. Đây cũng là năm có giá trị trái phiếu đáo hạn lớn nhất. Nhưng trái với suy nghĩ của nhiều NĐT, hầu hết các doanh nghiệp BĐS đều có tài chính khá tốt khi bước sang năm 2024. Các doanh nghiệp tài chính tốt như KDH, NLG thì luôn có dòng tiền dồi dào, còn các doanh nghiệp có tài chính yếu hơn như DIG, PDR, CEO... cũng đã củng cố được dòng tiền tốt trong năm 2023.



**-Bên cạnh những doanh nghiệp có dòng tiền dồi dào, có những doanh nghiệp BĐS đang "ôm" trái phiếu cả nghìn tỷ.** Danh sách các "ông lớn" bất động sản ôm nợ trái phiếu nhiều nghìn tỷ đồng theo báo cáo của Bộ Tài chính có CTCP Đầu tư Văn Phú - Invest 1.300 tỷ đồng, Tập đoàn Sunshine khoảng 9.200 tỷ đồng, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va dư nợ trái phiếu đạt hơn 38.659 tỷ đồng. CTCP Đầu tư Nam Long khoảng 3.100 tỷ đồng, CTCP Đầu tư Hải Phát hơn 1.840 tỷ đồng, Công ty TNHH KN Cam Ranh hơn 1.600 tỷ đồng, Công ty TNHH Thành phố Aqua 2.400 tỷ đồng; CTCP Đầu tư Golden Hill 5.760 tỷ đồng, CTCP Hưng Thịnh Land 5.100 tỷ đồng, CTCP Hưng Thịnh Investment hơn 2.900 tỷ đồng... **Thị trường Trái phiếu Doanh nghiệp có dấu hiệu hồi phục tuy nhiên áp lực trái phiếu đáo hạn vẫn rất lớn.**

28/11/2024

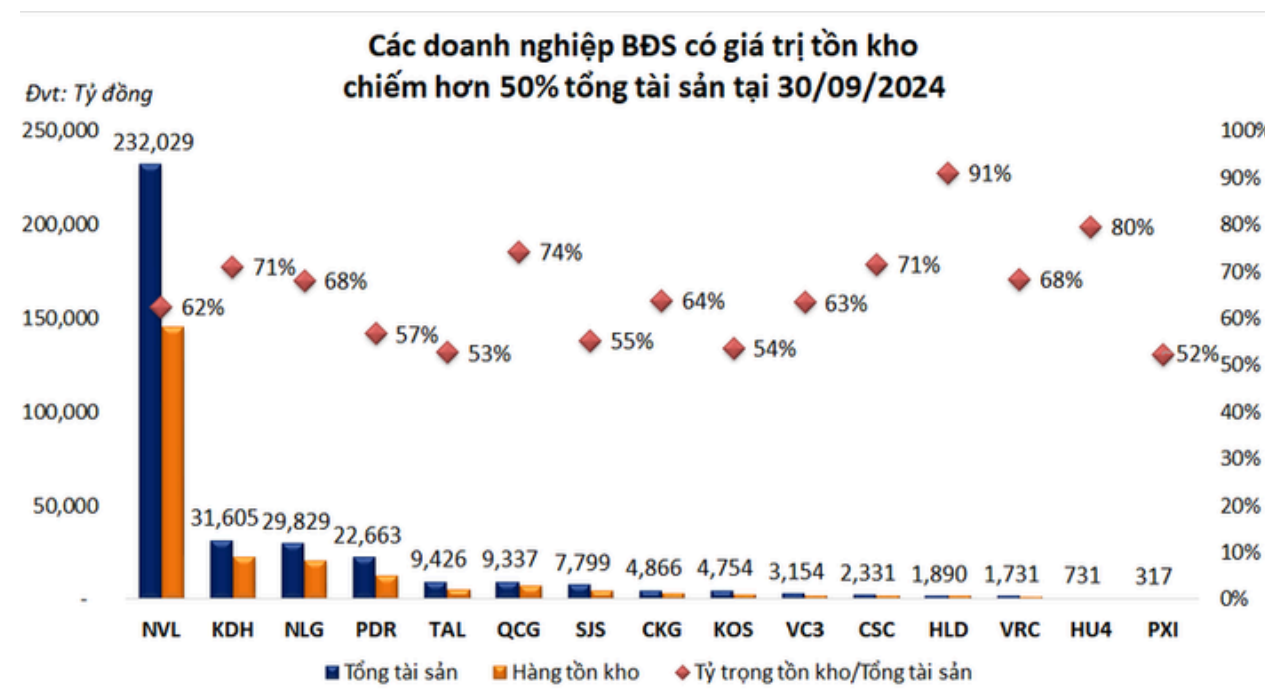
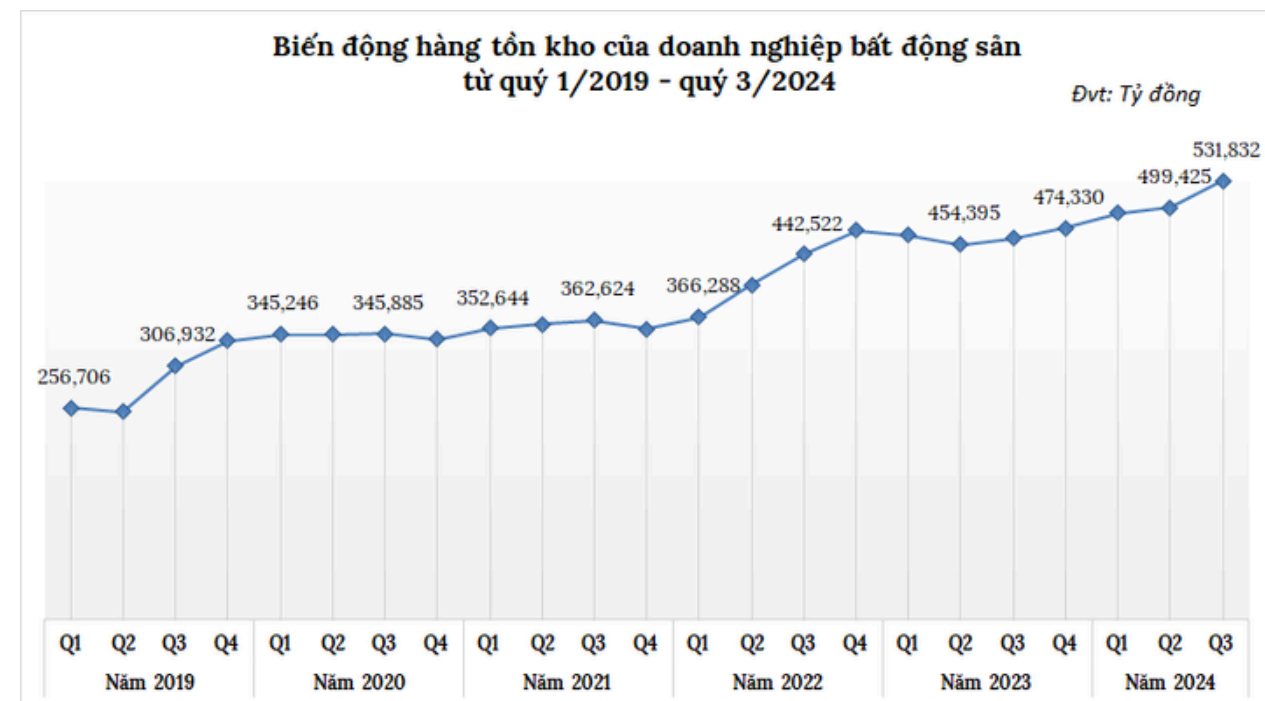


**Tồn kho bất động sản lập kỷ lục mới**

-**Tổng giá trị hàng tồn kho của các doanh nghiệp bất động sản tại thời điểm cuối quý 3 vượt hơn 530.000 tỷ đồng, mức cao nhất từ trước tới nay.** Theo Bộ Xây dựng, lượng tồn kho bất động sản (số lượng bất động sản của dự án đủ điều kiện đưa vào giao dịch theo quy định của pháp luật nhưng chưa giao dịch trong kỳ báo cáo) tại các dự án trong quý 3 khoảng **25,937 căn, nền** (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), **tăng 53% so với cùng kỳ**; trong đó chung cư có 4,688 căn; nhà ở riêng lẻ có 12,250 căn; đất nền có 8,999 nền. Tổng giá trị hàng tồn kho tính đến 30/9/2024 tăng 12% so với đầu năm và là quý thứ 5 tăng liên tiếp (từ quý 2/2023). Trong đó, có 58 doanh nghiệp tăng, 13 không đổi và 45 doanh nghiệp giảm tồn kho so với đầu năm.

-**Novaland tiếp tục dẫn đầu tồn kho với hơn 145.000 tỷ đồng,** tăng 5% so với đầu năm và chiếm tới 27% tổng tồn kho toàn ngành. 5 năm gần đây, tồn kho của NVL đã gấp 2.5 lần so với thời điểm cuối năm 2019. Trong đó, phần lớn là tồn kho bất động sản để bán đang xây dựng gần 137.000 tỷ đồng; còn bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành là gần 8.500 tỷ đồng. 2 doanh nghiệp họ Vin gồm Vingroup có tồn kho hơn 128.200 tỷ đồng và Vinhomes (HOSE: VHM) 58.000 tỷ đồng, tăng lần lượt 38% và 11%.

-**Đối với nhóm bất động sản khu công nghiệp, đứng đầu vẫn là ông lớn Becamex IDC (HOSE: BCM)** với hơn 20.900 tỷ đồng, giảm 7% so với đầu kỳ; phần lớn là chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và các chi phí khác có liên quan đến dự án hơn 18.500 tỷ đồng. Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (HOSE: KBC) đứng thứ 2 với lượng tồn kho tăng 8%, lên hơn 13.200 tỷ đồng. Còn một số doanh nghiệp khác có tồn kho trên 10 ngàn tỷ đồng như Nhà Khang Điền (HOSE: KDH) hơn 22.400 tỷ đồng, tăng 19%; Nam Long (HOSE: NLG) hơn 20.300 tỷ đồng, tăng 17%; Tập đoàn Đất Xanh (HOSE: DXG) hơn 13.800 tỷ đồng, giảm 2%) và Bất động sản Phát Đạt (HOSE: PDR) hơn 12.800 tỷ đồng, tăng 5%...



28/11/2024

Giá các cổ phiếu bất động sản giảm sâu về vùng đáy lịch sử

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - 1D - HOSE



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH - 1D - HOSE



CEO GROUP JOINT STOCK COMPANY - 1D - HNX



CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES - 1D - HOSE



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT - 1D - HOSE



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỰ LIÊM - 1D - HOSE



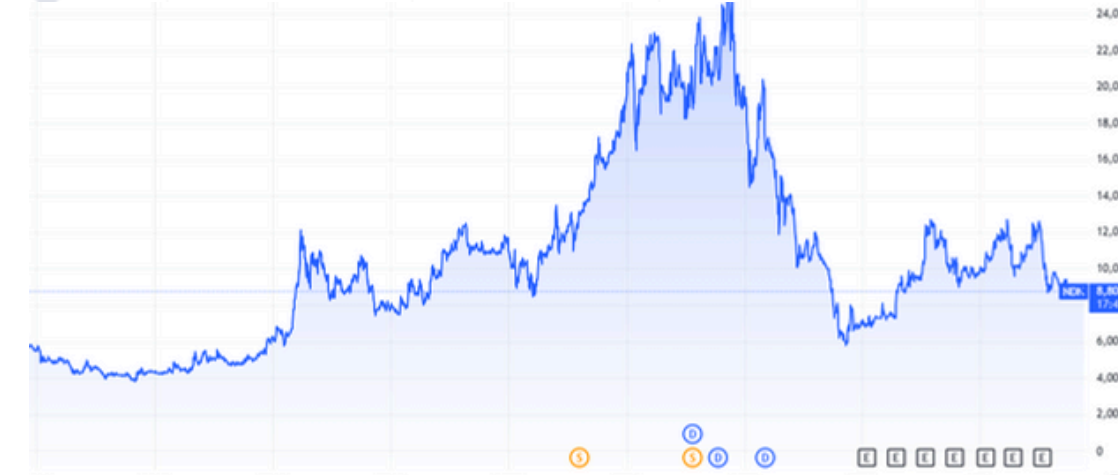
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG - 1D - HOSE



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN - 1D - HOSE



DANANG HOUSING INVESTMENT DEV. - 1D - HNX

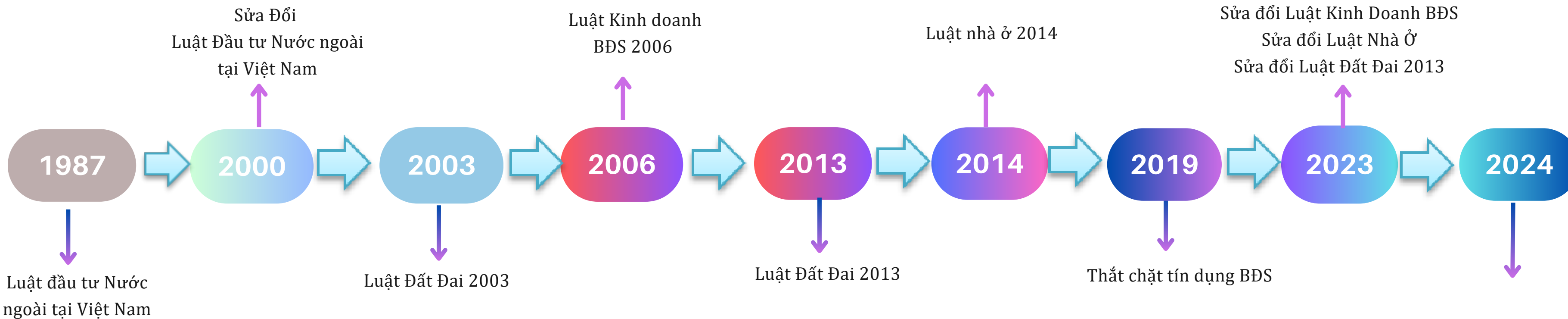


28/11/2024



Tích cực gỡ vướng pháp lý thúc đẩy nguồn cung bất động sản

Những điều chỉnh Khung Pháp Luật Quan trọng tới Thị trường BĐS Việt Nam



-Việc tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS được cho là có tác động tới cả quá trình phục hồi kinh tế bởi ngành BĐS đóng góp từ 12 - 14% GDP Quốc gia. Theo phân tích của chúng tôi, 70-80% các vướng mắc đang tồn tại là do vấn đề về pháp lý. Để gỡ vướng mắc cho các nút thắt này, **ba Luật về bất động sản (Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023) có hiệu lực từ 1/8/2024, sớm hơn 5 tháng so với quy định trước đó.** Các Bộ Luật mới chắc sẽ có tác động tích cực bởi lẽ các bộ Luật được soạn thảo trong bối cảnh thị trường đang gặp khó khăn, vướng mắc và có mục tiêu hướng đến nhằm giải quyết triệt để các khó khăn, vướng mắc này. Bên cạnh đó, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ để xem xét giải quyết vướng mắc cho các dự án. Trong năm 2023, **Tổ công tác đã nhận được 142 văn bản báo cáo khó khăn, vướng mắc và kiến nghị của địa phương, doanh nghiệp, Hiệp hội và người dân liên quan đến 191 dự án BĐS.** Theo chức năng nhiệm vụ, thẩm quyền được giao, **Tổ công tác đã xem xét, xử lý 142 văn bản... Từ khi thành lập Tổ công tác của TPHCM đã triển khai 10 cuộc họp và ban hành 15 thông báo kết luận, xem xét giải quyết cho 30 dự án.** Các phân khúc BĐS, từ nhà ở, thương mại tới BĐS công nghiệp, đều cho thấy dấu hiệu tăng trưởng tích cực với nhiều dự án mới được triển khai...

28/11/2024



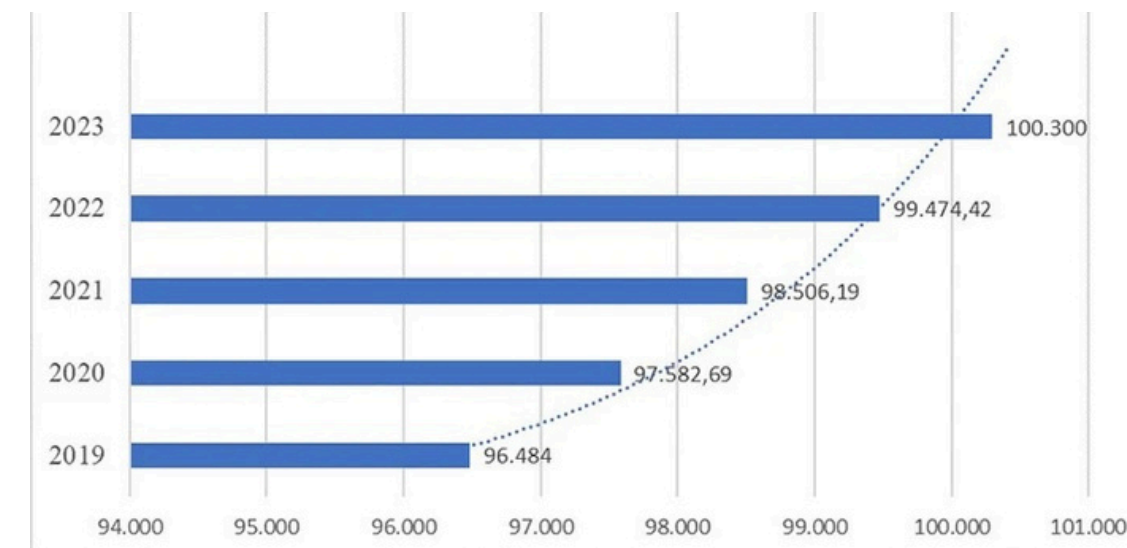
**Vĩ mô ổn định ủng hộ cho ngành phát triển dài hạn**

**-Quy mô dân số Việt Nam phát triển bền vững sẽ củng cố nhu cầu nhà ở.** Dân số Việt Nam năm 2024 ước tính là 101 triệu người vào giữa năm. Trung bình dân số Việt Nam tăng khoảng 1 triệu người/năm. Ở 2 thành phố lớn là Hà Nội và TPHCM dự kiến sẽ ghi nhận mức tăng 1.2%/năm trong giai đoạn từ 2021-2040. Đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ cho thấy sự chuyển đổi nhanh chóng hướng tới cuộc sống đô thị và nhấn mạnh tầm quan trọng ngày càng gia tăng của các khu đô thị trong bối cảnh nhân khẩu học của Việt Nam. Số dân đô thị năm 2024 đạt 41,6 triệu người, chiếm 45% dân số. Năm 2025 dự báo tăng lên 52 triệu người, chiếm 50% dân số.

**-Tăng trưởng kinh tế là yếu tố thúc đẩy chính cho sản phẩm nhà ở xây sẵn.** Mặc dù phải đối mặt với nhiều thách thức, khó khăn, trong đó có những tác động nặng nề do bão số 3 - Yagi, tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam vẫn ghi nhận mức tăng trưởng tích cực, vượt mọi dự báo. Theo đó, **tăng trưởng GDP của quý 3/2024 ước đạt tới 7,4%, đưa mức tăng trưởng GDP của nền kinh tế trong 9 tháng ước đạt 6,82%.** Tăng trưởng kinh tế giúp thu nhập GDP đầu người của Việt Nam tăng lên điều này tạo điều kiện cho nhiều người có khả năng mua nhà ở hơn.

**-Đầu tư công làm nền cho BĐS.** Chính Phủ quyết liệt chủ trương đẩy nhanh tiến độ giải ngân vốn đầu tư công. **Trong năm 2024, vốn kế hoạch giải ngân cho đầu tư công khoảng 677 nghìn tỷ, đây vẫn là một mức rất cao trong nhiều năm trở lại đây.** Tính đến hết tháng 10 năm 2024, ước cả nước giải ngân được hơn 355.616 tỷ đồng, đạt 47,43% tổng kế hoạch; đạt 52,29% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao. Hiện nay, Việt Nam có nhiều dự án đầu tư công lớn đang được triển khai như: vành đai 4 Hà Nội vành đai 3 TP HCM, Cao tốc Bắc – Nam phía Đông, cao tốc Biên hòa – Vũng tàu, cao tốc Khánh Hòa – Buôn Mê Thuật, sân bay Long Thanh. **Khi hạ tầng giao thông ngày càng phát triển và đồng bộ hơn sẽ tạo điều kiện phát triển cho BĐS ở các khu vực ngoài trung tâm và làm, tăng thêm giá trị cho các dự án.**

**Dân số của Việt Nam từ 2019 - 2023**



**Tốc độ GDP 9 tháng đầu năm 2024**



**Giải ngân đầu tư công qua các năm**



28/11/2024

**Vốn FDI đổ vào Bất động sản tăng mạnh**

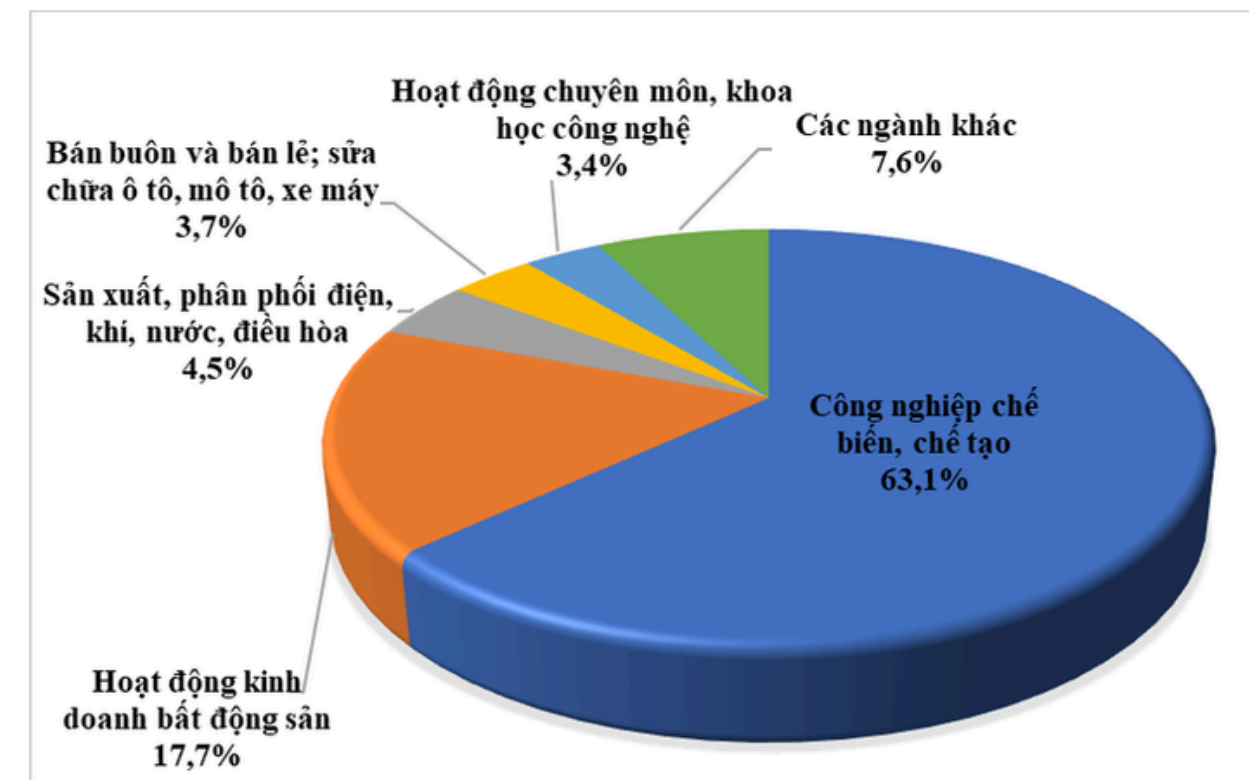
-FDI là yếu tố thiết yếu cho thị trường bất động sản trên tất cả các lĩnh vực, đặc biệt là công nghiệp. Việt Nam trở thành điểm sáng trong thu hút vốn FDI toàn cầu nhờ những lợi thế về nhân công giá rẻ, chính trị ổn định, cơ sở hạ tầng được đầu tư mạnh... và đặc biệt là xu hướng đầu tư Trung Quốc +1. Việt Nam chưa bao giờ có cơ hội như lúc này trong việc thu hút các nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt là các nhà tư có chất lượng (nhà đầu tư chiến lược).

		T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T5 2024	T6 2024	T7 2024	T8 2024	T9 2024
FDI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FDI đăng kí	% YoY	40.2	38.6	13.4	4.5	2	13.1	10.9	7	11.6
FDI giải ngân	% YoY	9.6	9.8	7.1	7.4	7.8	8.2	8.4	8	8.9

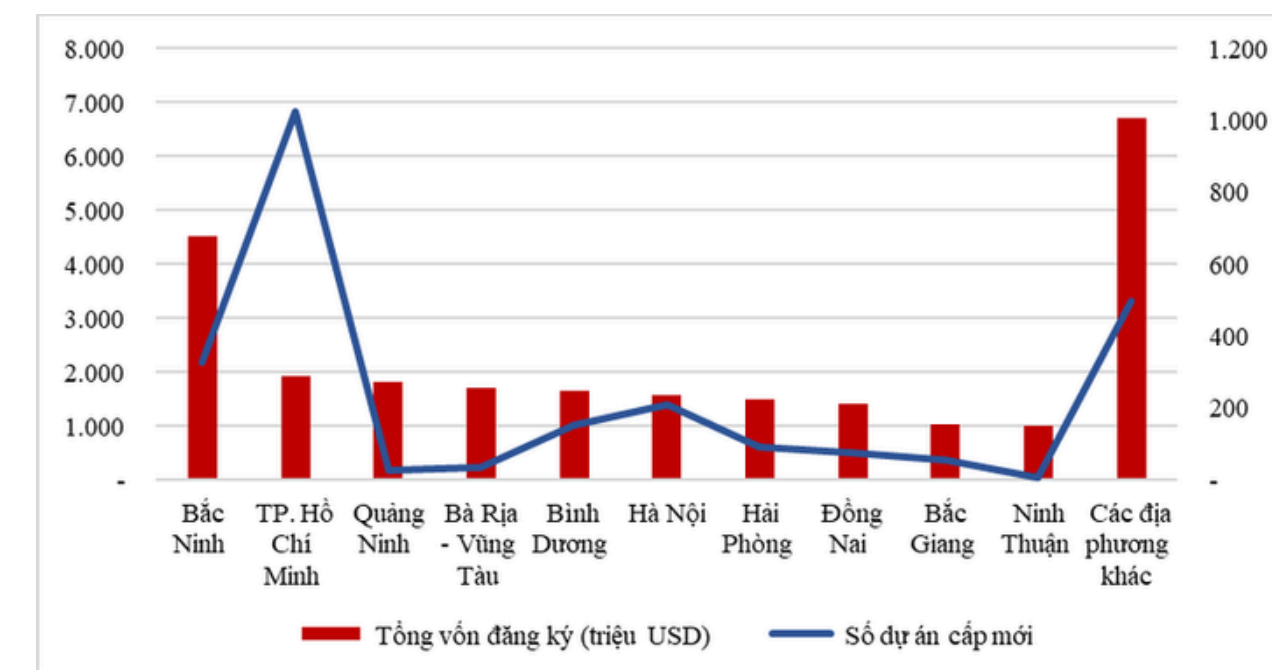
-Cụ thể. Báo cáo nhanh của Bộ Kế hoạch và Đầu tư cho thấy nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam tiếp tục tăng trong 9 tháng đầu năm nay. Tính đến 30/9, tổng vốn FDI gần 25 tỷ USD, tăng 11,6% so với cùng kỳ 2023. Riêng trong tháng 9, tổng lượng vốn FDI đạt mức cao nhất trong các tháng từ đầu năm đến nay, với gần 4,3 tỷ USD. **Trong đó tổng vốn FDI vào bất động sản trong 9 tháng đầu năm tăng hơn 2,2 lần so với cùng kỳ năm ngoái đạt 4,4 tỷ USD chiếm gần 17,7% tổng vốn đầu tư đăng ký.**

-Về địa bàn đầu tư, các nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 63 tỉnh, thành phố trong cả nước, trong đó TP. Hồ Chí Minh là địa phương dẫn đầu trong thu hút đầu tư nước ngoài với hơn 58,2 tỷ USD (chiếm 11,8% tổng vốn đầu tư); tiếp theo là Hà Nội với gần 43,7 tỷ USD (chiếm 8,9% tổng vốn đầu tư); Bình Dương với hơn 42 tỷ USD (chiếm 8,5% tổng vốn đầu tư). Đặc biệt khi Tổng thống Donald Trump đắc cử đánh thuế cao Trung Quốc và sẽ có làn sóng chuyển dịch KCN mạnh từ Trung Quốc về Việt Nam.

**Cơ cấu đầu tư nước ngoài 9 tháng năm 2024 theo ngành**



**Đầu tư nước ngoài 9 tháng năm 2024 theo địa phương**



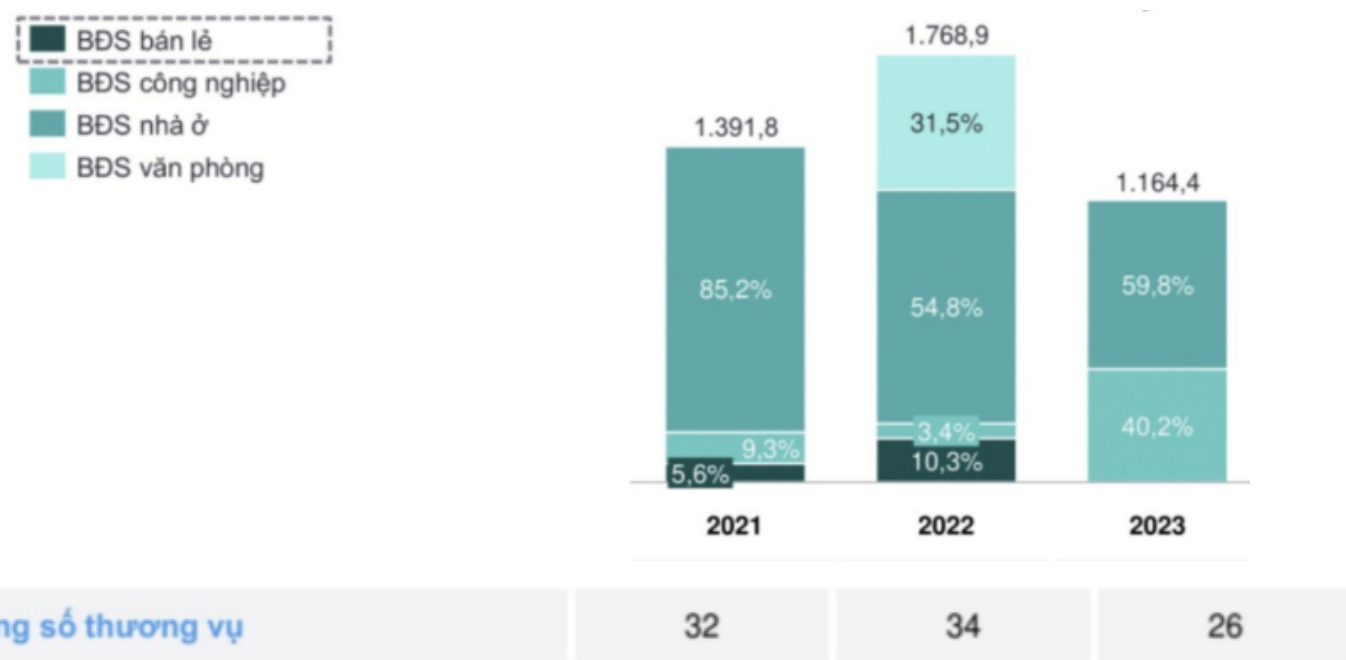
28/11/2024



Hoạt Động M&A bất động sản sôi động

Tổng giá trị các thương vụ M&A BĐS tại Việt Nam

(Đơn vị: Triệu USD)



Tổng số thương vụ	2021	2022	2023
	32	34	26

Thống kê các thương vụ M&A trong 9 tháng đầu năm

STT	Dự án/Tài sản	Bên Mua	Bên Bán	Giá trị giao dịch
1	The One World	Sumitomo ForestryKumagai GumiNTT Group	Kim Oanh Group	1 triệu USD
2	55% cổ phần/quyền sở hữu tại SDI (cổ đông lớn gián tiếp của Vincom Retail)	Công ty TNHH T.P.I.D (16%) Công ty Đầu tư và Phát triển Falcon (12,5%) EMERALD BID (10,5%) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh NP (16%)	Tập đoàn Vingroup	982 triệu USD
3	Khu đô thị và nhà ở Tân Thành Bình Dương	Công ty Sycamore Limited (công ty con của CapitaLand)	Becamex IDC	553 triệu USD
4	Khu đất 18ha công nghiệp rộng 18 ha	Tripod Technology Corporation	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	250 triệu USD
5	25% cổ phần/quyền sở hữu tại dự án Paragon Đại Phước	Nishi Nippon Railroad	Tập đoàn Nam Long (NLG)	26 triệu USD
6	Cổ phần/quyền sở hữu	Công ty Đầu tư Hải Phát	Công ty Cổ phần IDGREEN Kỳ Sơn	17 triệu USD
7	Cổ phần/quyền sở hữu	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lộc Minh	14 triệu USD
8	20% cổ phần/quyền sở hữu	Great Master PTE.LTD	Công ty Cổ phần Trung Khởi	5 triệu USD
9	Quyền sử dụng đất (dự án Vlasta Sầm Sơn)	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	Hưng Sơn	0,8 triệu USD
10	75% cổ phần/quyền sở hữu	Tập đoàn KIDO	Tập đoàn Hùng Vương (Dự án Hùng Vương Plaza)	N/A
11	Khách sạn Hoàng Anh Gia Lai	Tập đoàn Mường Thanh	Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàn Sinh Gia Lai	N/A

-Theo thống kê của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs), tính chung 9 tháng đầu năm 2024, có khoảng 11 thương vụ M&A được ghi nhận đã giao dịch thành công. **Tổng giá trị 9/11 thương vụ được cập nhật đạt hơn 1.800 triệu USD.** Giao dịch có giá trị cao nhất là 982 triệu USD, cao gấp 2,2 lần so với thương vụ lớn nhất được ghi nhận tính đến đầu tháng 12/2023.

"Ngay cả khi chưa xác định rõ giá trị giao dịch thành công của 2 trong số 11 thương vụ M&A thành công, chắc chắn giá trị bình quân các thương vụ M&A 9 tháng đầu năm 2024 cũng đạt mức cao nhất trong 6 năm trở lại đây. Ít nhất là gấp đôi so với năm 2023", VARs nhận định.

**-Các thương vụ lớn.** Tập đoàn Vingroup đã hoàn tất chuyển nhượng 55% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI. SDI là đơn vị sở hữu trên 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kinh doanh thương mại Sado và Sado đang là cổ đông lớn nhất của Vincom Retail khi nắm 41,5% vốn. Giá trị giao dịch là 982 triệu USD. Tiếp đến là thương vụ giữa Becamex IDC chuyển nhượng dự án khu đô thị và nhà ở Tân Thành Bình Dương cho Công ty Sycamore Limited (thuộc CapitaLand), với giá trị lên đến 553 triệu USD..

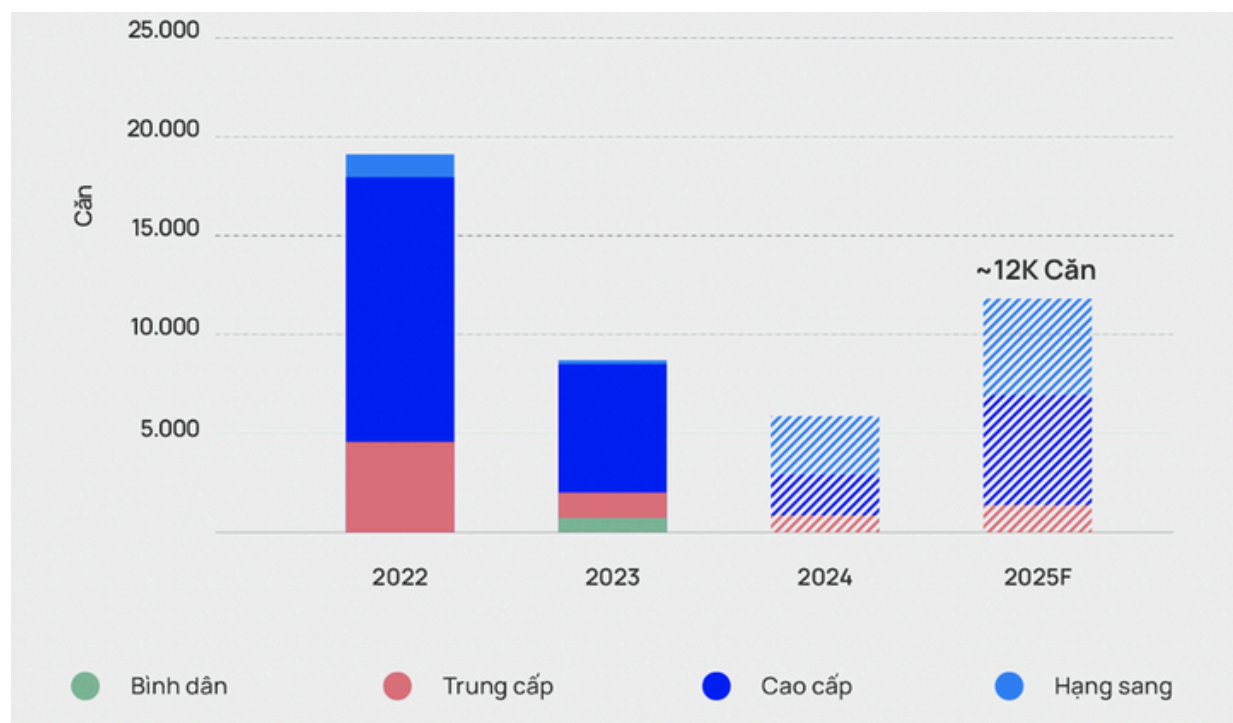
**-Hoạt động M&A bất động sản giúp nhiều chủ đầu tư tìm lối thoát cho các dự án chậm tiến độ do thiếu vốn.** Nhiều nhà đầu tư ngoại đã bắt đầu chuyển vốn vào các dự án bất động sản tại Việt Nam theo hình thức mua lại cổ phần, chủ yếu đến từ Singapore, Nhật Bản, Malaysia, Hàn Quốc.

28/11/2024

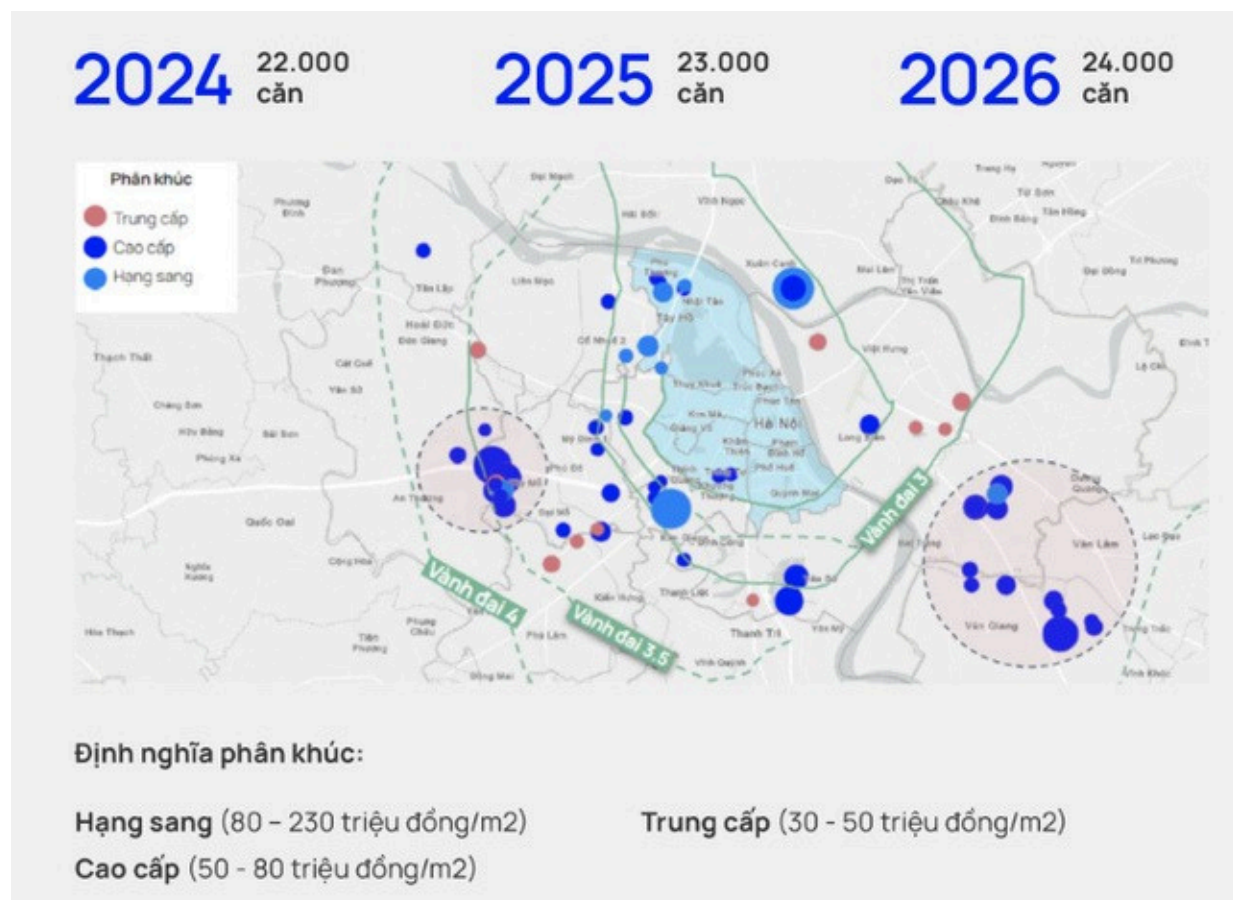


**Thị trường BĐS nhà ở đã bắt đầu ghi nhận những dấu hiệu thể hiện sự “tăng nhiệt”**

**Dự báo nguồn cung mới tại TP.HCM giai đoạn 2024-2025**



**Dự báo nguồn cung mới tại Hà Nội giai đoạn 2024-2026**



-**Sức nóng được diễn đạt bởi phân khúc Đâu giá đất** ghi nhận hàng trăm, thậm chí cả nghìn người chấp nhận “ăn trực nằm chờ” để tranh suất. Mức giá trúng cũng cao kỷ lục, ngang ngửa đất dự án đã được đầu tư hạ tầng bài bản.

-**Phân khúc căn hộ, với mức giá liên tục thiết lập mặt bằng mới ở mức cao.** Nhu cầu tăng cao khiến hàng nghìn người sở hữu chung cư thường xuyên nhận được cuộc gọi hỏi bán nhà. Bất chấp giá bán tăng cao, các dự án căn hộ mới ra hàng đều ghi nhận tỷ lệ hấp thụ rất tốt.

-Cùng với loại hình căn hộ, một số **dự án thấp tầng mới** ra mắt của các chủ đầu tư lớn, cũng ghi nhận lượng booking giữ chỗ “kỷ lục” dù mức giá ngày càng cao. Nhiều căn có vị trí đẹp, không những giá cao, để mua được khách hàng/nhà đầu tư còn phải chấp nhận trả tiền chên.

Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả xuất phát từ cung, cầu thực tế, thị trường cũng đã xuất hiện những dấu hiệu “tạo nhiệt”. Tình trạng này thể hiện qua việc đầu cơ đất đai, đẩy giá nhà ở, và phát sinh các giao dịch BĐS thiếu minh bạch. Nhiều nhà đầu tư nhỏ lẻ tham gia thị trường với mục đích lướt sóng, khiến giá BĐS bị đẩy lên cao bất hợp lý. Dấu hiệu “tạo nhiệt” còn thể hiện ở phân khúc căn hộ với mặt bằng giá chào bán căn hộ chuyển nhượng ngày càng cao, do sự “tiếp tay” của một số nhóm đầu cơ. Những dấu hiệu này đều xuất phát từ nguyên nhân do thiếu nguồn cung, dù đã được cải thiện. Nguồn cung căn hộ mở bán mới tại TP HCM trong quý 3/2024 ghi nhận con số thấp nhất trong 5 năm qua - với 125 căn.

-Dữ liệu nghiên cứu cho thấy, trong 9 tháng đầu năm 2024, thị trường đã ghi nhận 38.797 sản phẩm mới được chào bán. **Nguồn cung vẫn ghi nhận sự phân hóa mạnh.** Theo đó 70% nguồn cung mới đến từ phân khúc căn hộ chung cư. Trong đó, các sản phẩm có giá bán trên 50 triệu đồng/m<sup>2</sup> trở lên chiếm phần áp đảo. **Thị trường gần như vắng bóng hoàn toàn căn hộ chung cư thương mại giá bình dân.** Về khu vực, miền Bắc dẫn đầu nguồn cung mới với 46%, theo sau là miền Trung với 29% và miền Nam là 25%.

28/11/2024

**Quan điểm đầu tư.**

-Lãi suất cho vay mua nhà đang ở mức thấp kỷ lục. Theo khảo sát, lãi suất cho vay mua nhà của các ngân hàng tiếp tục có xu hướng giảm và được đánh giá là thấp nhất từ trước đến nay. Điều này sẽ tăng cơ hội tiếp cận nhà của người dân đồng thời tăng nhu cầu tiềm năng đối với các dự án nhà ở.

-Đầu tư công sẽ tạo động lực cho các thị trường ngoài trung tâm. Những doanh nghiệp có quỹ đất lớn vùng ven sẽ hưởng lợi lớn từ việc hạ tầng phát triển, đặc biệt là các dự án đường vành đai, cao tốc

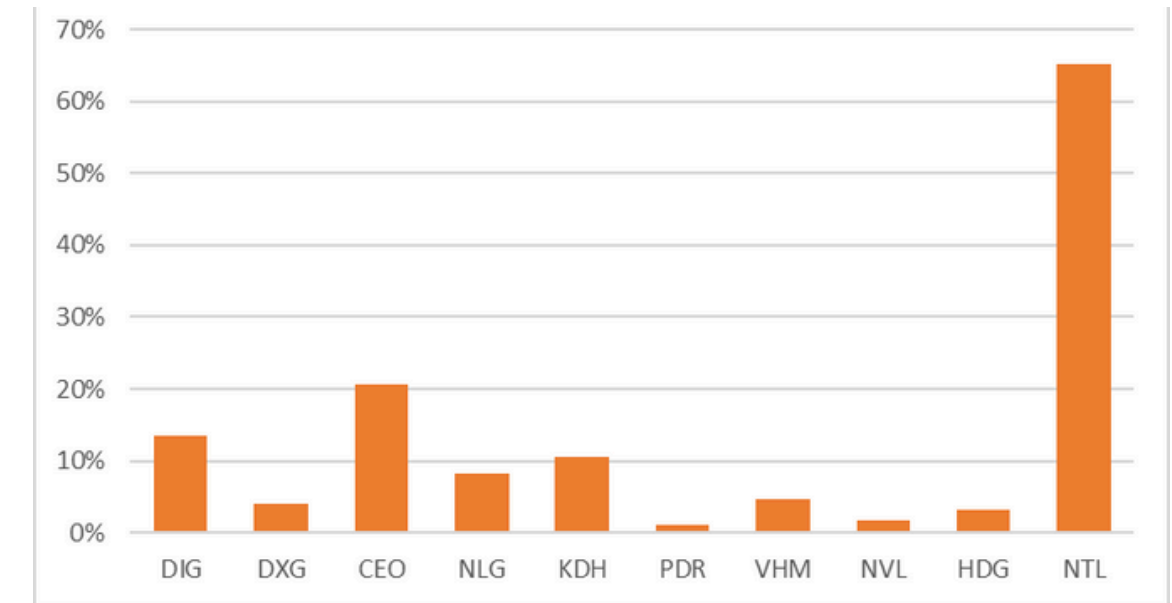
-Định giá chiết khấu sâu so với thị trường. Nhóm cổ phiếu bất động sản hiện đang ở vùng đáy với mức chiết khấu sâu so với các nhóm ngành khác trên thị trường. **Phần lớn các doanh nghiệp BĐS hiện có quỹ đất, tài sản thực tế lớn gấp nhiều lần vốn hóa.**

**-Ưu tiên doanh nghiệp vay nợ ít.** Mức nợ/ TTS trung bình ngành 57%. Một số cổ phiếu tỷ lệ tiền mặt cao và nợ vay trên Tổng tài sản hợp lý: NLG, NTL, KDH, DIG, CEO. Bên cạnh đó cũng có những doanh nghiệp có mức nợ vay/ TTS cao như NVL 82%.

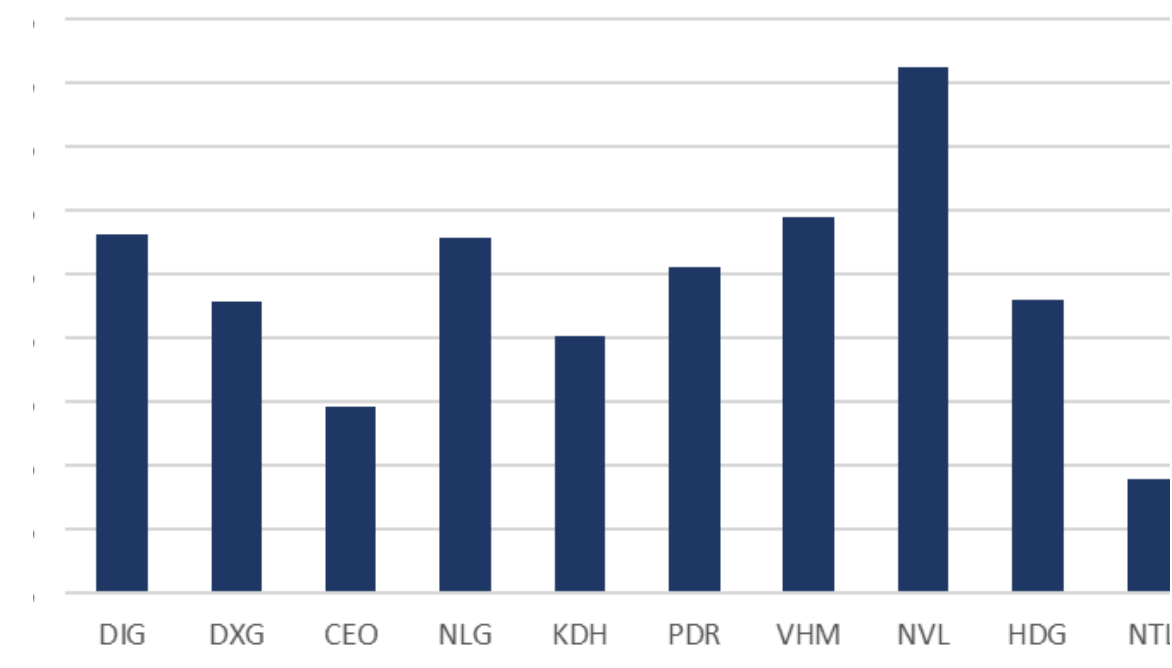
**-Kỳ vọng kết quả kinh doanh phục hồi.** Lũy kế 9T 2024, doanh thu của các Doanh nghiệp Bất động sản nhà ở nhìn chung giảm so với cùng kỳ. Chúng tôi kỳ vọng Doanh thu và lợi nhuận của các doanh nghiệp BĐS có sự hồi phục trong các quý tiếp theo khi doanh nghiệp đã có kế hoạch bàn giao dự án và các vướng mắc pháp lý được tháo gỡ.

Mã	Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	Giá hiện tại	DT 9T 2024	DT 9T 2023	Thay đổi %	Nợ/Tổng Tài sản	Hàng tồn kho/ Tổng Tài sản	P/E	P/B
DIG	12,410	20.6	1,082	597	81%	56%	43%	3.12	1.57
DXG	11,639	17.2	3,203	2,035	57%	46%	48%	38.58	0.76
CEO	7,998	14.3	926	942	-2%	29%	14%	42.65	1.28
NLG	14,949	38.5	827	1,545	-46%	56%	68%	37.42	1.12
KDH	33,570	33.2	1,231	1,625	-24%	40%	71%	43.49	2.14
PDR	18,249	57	173	549	-68%	51%	57%	36.42	1.49
VHM	176,352	42.4	70	95	-26%	59%	11%	7.6	0.85
NVL	20,964	11.1	4,298	2,740	57%	82%	62%	9.7	0.47
HDG	9,485	28.45	1,964	2,020	-3%	46%	6%	14.2	1.28
NTL	2,305	18.55	1,420	167	750%	18%	21%	3.13	1.58

**Tỷ lệ tiền quy đổi trên tổng tài sản 9T/2024**



**Tỷ lệ tổng nợ trên tổng tài sản 9T/2024**





## Vinhomes sở hữu lợi thế quỹ đất lớn nhất ngành

VHM có quỹ đất lớn nhất trong các DN BDS niêm yết hiện nay với tổng diện tích đất gần 17.000 Ha trải dài từ Bắc vào Nam. VHM có nhiều tiềm năng tăng trưởng trong dài hạn khi có vị trí quỹ đất tiềm năng và vị thế lớn trong ngành.

**Một số dự án lớn đang mở bán và bàn giao của Vinhomes:**

### Vinhomes Ocean Park 2.

**Vị trí.** Hưng Yên; **Quy mô.** 459 ha gồm 24 tòa chung cư, 14.400 căn thấp tầng; **Tiến độ.** Phần cao tầng đã bán buôn toàn bộ; Phần thấp tầng. Mở bán vào quý 2/2022 (đã bán 92%), bắt đầu bàn giao từ Quý 3/2022. Đã bàn giao khoảng 85% dự án.

### Vinhomes Ocean Park 3.

**Vị trí.** Hưng Yên; **Quy mô.** 249 ha gồm 10 tòa chung cư, 9300 căn thấp tầng; **Tiến độ.** Phần cao tầng đã bán buôn toàn bộ; Phần thấp tầng. Mở bán vào quý 4 2022 đã bán 75%, bắt đầu bàn giao từ Quý 3/2023. Đã bàn giao 60% dự án.

### Vinhomes Vũ Yên.

**Vị trí.** Hải Phòng; **Quy mô.** 877 Ha gồm 8.300 căn thấp tầng; **Tiến độ.** Mở bán vào quý 1/2024, đã bán khoảng 80%

**Ngoài ra Vinhomes còn có các dự án chuẩn bị mở bán:**

**-Vinhomes Cổ Loa.** Vinhomes Cổ Loa là một trong những dự án trọng điểm tiếp theo của tập đoàn Vingroup, nhưng tiếc rằng VHM không phải là doanh nghiệp trực tiếp triển khai dự án, thay vào đó VHM chỉ là đơn vị đóng góp thương hiệu, kinh nghiệm quản lý, phân phối, xây dựng, thiết kế, ... Và VHM sẽ được hưởng 5% lợi ích của toàn dự án.

**-Vị trí.** Đông Anh, Hà Nội; **Quy mô.** 385 ha gồm 90ha Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia; 395ha Phát triển Khu Đô thị; **Tiến độ:** dự kiến mở bán cuối 2024.

Vinhomes Cổ Loa sở hữu vị trí đặc địa, trong tương lai khi cầu Tứ Liên hoàn thành sẽ giúp Vinhomes Cổ Loa kết nối trực tiếp với khu vực trung tâm TP. Hà Nội. Giá bán sản phẩm thấp tầng từ chủ đầu tư có thể lên đến trên 300 – 400 triệu/m<sup>2</sup>, ngang bằng với giá thị trường của Vinhomes Riverside.

Vị Trí Vinhomes Ocean Park



Vị Trí Vinhomes Cổ Loa



28/11/2024



## Quý đất trọng điểm của Vinhomes với một loạt các vị trí đặc địa

**-Vinhomes Wonder Park Đan Phượng.** Vinhomes Wonder Park nằm tại cửa ngõ Tây Bắc thủ đô, đây là khu vực đang phát triển rất nhanh chóng với hệ thống cơ sở hạ tầng được quy hoạch đồng bộ và hiện đại. Dự án Vinhomes Wonder Park tiếp giáp các tuyến giao thông huyết mạch nối trung tâm Hà Nội và các quận huyện lân cận như: Đại lộ Tây Thăng Long rộng tới 60m, đường vành đai 3.5, đường vành đai 4, Cầu Thượng Cát,...

**Vị trí.** Đan Phượng, Hà Nội.

**Quy mô.** 133 Ha gồm 3 phân khu.

**Tiến độ.** Dự kiến mở bán trong 2025

Vinhomes Wonder Park là dự án gối đầu tiếp theo của VHM, dự kiến sẽ mở bán trong 2025. Với tổng diện tích khoảng 133 Ha, dự án Vinhomes Wonder Park được kỳ vọng sẽ thúc đẩy doanh số bán hàng của VHM tăng trưởng trong các năm tiếp theo.

**-Ngoài các dự án đang mở bán và chuẩn bị mở bán. Vinhomes còn sở hữu các dự án quy mô lớn như Vincy City Củ Chi 6.100ha; Vinhomes Hạ Long Xanh 4.110 Ha.**

**Vinhomes Long Beach Cần Giờ 2.870ha; Vinhomes Cam Ranh 1.254 Ha; KĐT Đại học Quốc tế 924 Ha đảm bảo cho tiềm năng tăng trưởng trong dài hạn của Doanh nghiệp**

**-Vừa qua Vinhomes đã chi hơn 10.000 tỷ đồng mua lại cổ phiếu quỹ.** Vinhomes cũng công bố giá mua lại bình quân là 42.444 đồng/cp, tương ứng doanh nghiệp đã chi hơn 10.480 tỷ đồng cho đợt mua lại này. Sau giao dịch, số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết của Vinhomes giảm từ hơn 4,35 tỷ đơn vị xuống còn gần 4,11 tỷ đơn vị. Vốn điều lệ theo đó giảm từ 43.544 tỷ đồng về 41.074 tỷ đồng.

**Vị Trí Vinhomes Đan Phượng**





## PDR tái cấu trúc toàn diện về tài chính

-Hiện nay, PDR đang sở hữu quỹ đất hơn 4.000 Ha. Quỹ đất của doanh nghiệp chủ yếu tập trung tại các tỉnh/thành miền Trung và miền Nam. PDR sở hữu quỹ đất pháp lý tốt nhưng tập trung phân khúc cao cấp. Chúng tôi kỳ vọng 2024 sẽ là thời điểm đảo chiều của PDR nhờ thành quả của giai đoạn tái cấu trúc toàn diện về tài chính không còn dư nợ trái phiếu trong khi triển vọng lợi nhuận và dòng tiền từ hoạt động kinh doanh cốt lõi tái khẳng định bước chuyển mình mạnh mẽ.

### -Dự án Thuận An 1&2.

Dự án Thuận An 1&2 đã được PDR ký thỏa thuận bán sỉ cho Realty Holdings, do đó chỉ cần doanh nghiệp hoàn thiện xong dự án thì có thể ghi nhận gần như toàn bộ doanh thu, lợi nhuận.

-**Vị trí.** Đường Nguyễn Thị Minh Khai, P. Thuận Giao, Tp Thuận An, Bình Dương; **Quy mô. Thuận An 1.** 1.8 ha gồm 3.133 căn hộ; **Thuận An 2.** 2.6 Ha gồm 3.500 căn hộ và 17 căn liền kề; **Tiến độ:** Dự án Thuận An 1&2 đang chậm hơn rất nhiều so với dự kiến ban đầu do chưa hoàn thành giấy phép xây dựng. Đến T7/2024 dự án gần như vẫn chỉ là bãi đất trống, điều này sẽ làm chậm đi quá trình ghi nhận doanh thu và lợi nhuận của Doanh nghiệp.

-**Dự Án KDC Bắc Hà Thanh.** Một điểm tích cực đối với Bắc Hà Thanh đó là dự này đã được tỉnh Bình Định phê duyệt giá đất để tính tiền sử dụng đất cụ thể, đây được coi là một trong những nút thắt cuối cùng trong việc đưa dự án vào kinh doanh.

**Vị trí.** Xã Phước Thuận, Huyện Tuy Phước, Tỉnh Bình Định; **Quy mô.** 43.16 Ha, trong đó diện tích thương phẩm 14.5 Ha; 1322 sản phẩm với 1040 đất nền liền kề, 318 sản phẩm ở kết hợp với thương mại và 54 biệt thự.

### -Dự án Cadia Quy Nhơn.

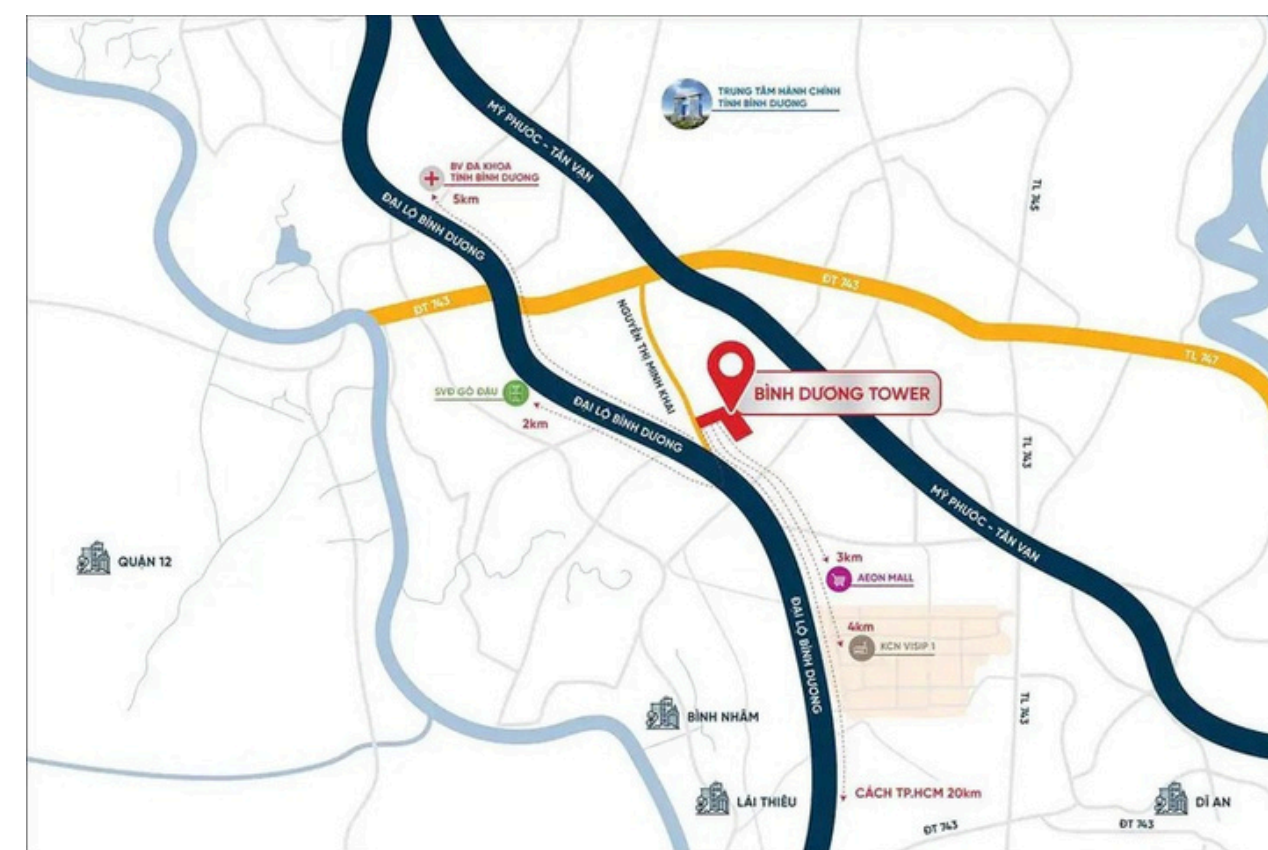
**Vị trí.** Phường Lý Thường Kiệt, TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định; **Quy mô.** 5.245 m2, gồm 1 tòa tháp khách sạn 5 áo & 1 tòa căn hộ du lịch.

Ngoài các dự án trên, PDR còn rất nhiều dự án trọng điểm khác đang triển khai trong tương lai. Serenity Phước Hải 5.6 Ha; Poulo Condor 12 Ha. Khu du lịch Bến thành long hải 12.6 Ha. Dự án Trần Phú 0.27 Ha.

Vị trí dự án Thuận An 1&2



Vị Trí Khu Dân Cư Bắc Hà Thanh, Thành Phố Quy Nhơn



28/11/2024



## DIG quỹ đất lớn với nhiều vị trí đặc địa

DIG là đơn vị phát triển bất động sản có quỹ đất khủng hàng đầu trong nhóm doanh nghiệp vốn hóa vừa. Với tiền thân thuộc bộ xây dựng, công ty đặc biệt có thế mạnh đối với các dự án đô thị lớn. Trong năm 2024 của doanh nghiệp có thể khởi sắc hơn nhờ đẩy mạnh bàn giao tại các dự án như Nam Vĩnh Yên, Vi Thanh hay A2-1, Chí Linh. Triển vọng trong dài hạn với kế hoạch lấn sân sang mảng Khu công nghiệp.

**Một số dự án tiêu biểu của DIG đang phát triển có thể kể đến như: Long Tân, Nam Vĩnh Yên, Bắc Vũng Tàu, Long Tân City...**

**-Long Tân City** đang là dự án mang lại sự kỳ vọng lớn nhất cho cổ phiếu DIG. Dự án này nằm sát tuyến đường vành đai 3 TP Hồ Chí Minh và sẽ được hưởng lợi lớn khi cầu Nhơn Trạch được thông xe. Cầu Nhơn Trạch, thành phần quan trọng của tuyến đường vành đai 3 Hồ Chí Minh đang được đẩy mạnh triển khai, dự kiến sẽ thông xe và đi vào hoạt động vào năm 2025.

**-Vị trí.** Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai.

**Quy mô.** 332 ha (đã đền bù 156-180ha); **Diện tích đất ở.** 83ha; **Diện tích đất thương mại.** 36,5ha

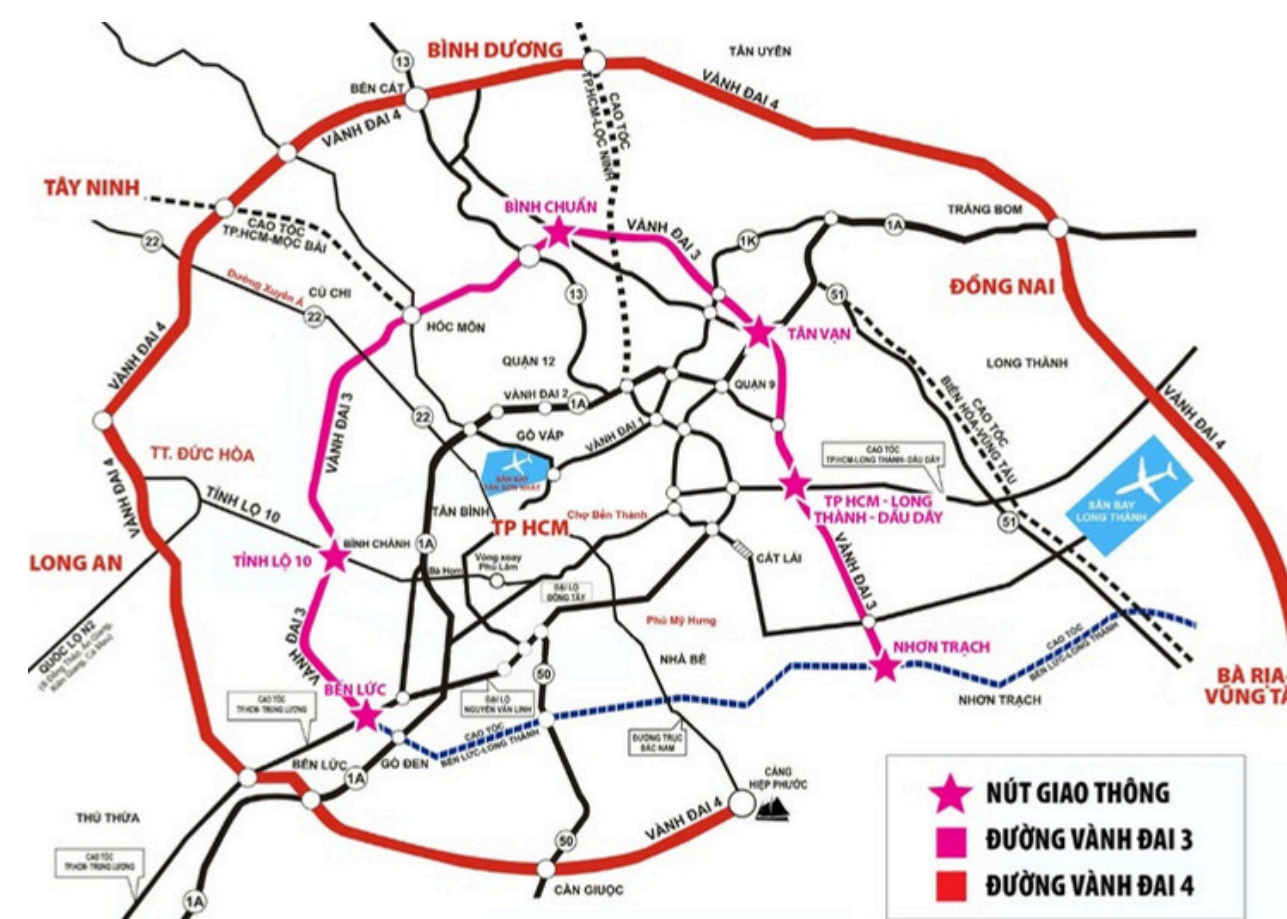
Vị trí của Khu đô thị Long Tân cực kỳ đặc địa khi nằm sát thành phố Hồ Chí Minh, cảng Cát Lái... và siêu dự án sân bay Long Thành.

**-Dự án Nam Vĩnh Yên.** Đây là dự án mang lại dòng tiền ngắn hạn cho DIG để phục vụ cho mục tiêu dài hạn của DIG là Long Tân City. Theo thông tin từ sale bán dự án này, thì nhu cầu khách mua đầu tư rất lớn.

**Vị trí.** Khu đô thị Nam Vĩnh Yên; **Diện tích.** 191ha; **Đất ở thương mại.** 55%; **Tiến độ bán hàng.** Đã bán 2356/3466 Lô đất và đang tiếp tục mở bán.

Dự án Nam Vĩnh Yên Tọa lạc tại phía Nam thành phố Vĩnh Yên – cửa ngõ trung tâm của tỉnh Vĩnh Phúc, Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên.

Vị trí Long Tân city



Vị trí Khu đô thị Nam Vĩnh Yên





## DIG quỹ đất lớn với nhiều vị trí đặc địa (Tiếp)

**-DIG Solar City Vũng Tàu.** Sở hữu vị trí đặc địa ngay tại cửa ngõ của thành phố Vũng Tàu. Vị trí dự án Dic Solar City Vũng Tàu nằm ngay giao lộ đường 3 Tháng 2 và 2 Tháng 9 (Bùng binh Cầu Cửa Lấp), liền kề dải đất du lịch ven biển Chí Linh – Cửa Lấp.

**Vị trí.** Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; **Diện tích dự án.** 90.5ha; **Đất ở, thương mại.** 65ha; **Tổng mức đầu tư:** 10.971 tỷ đồng

**-DIG Khu Phức hợp Cap Saint Jaques (CSJ).** Khu Phức Hợp CSJ sở hữu vị trí đặc địa ngay tại trung tâm du lịch sầm uất nhất, với hai mặt tiền trải rộng trên đường Thi Sách và Thuỳ Vân sạch sẽ và thông thoáng.

**Vị trí.** Bà Rịa - Vũng Tàu; **Diện tích:** 11.306 m2 gồm 3 giai đoạn. Giai đoạn 1: khối căn hộ CSJ Tower (C1) cao 30 tầng với 372 căn hộ và Trung tâm hội nghị Aurora cao 5 tầng; Giai đoạn 2: Khối Khách sạn 5 sao DIC Star (C3), cao 26 tầng với 299 phòng; Giai đoạn 3 Khối căn hộ kết hợp Khách sạn 5 sao Bioss (C4) cao 31 tầng với 315 căn hộ.

**Tiến độ.** Cơ bản hoàn thành các thủ tục pháp lý và thi công hoàn thành, được Bộ Xây dựng nghiệm thu và đưa vào khai thác sử dụng giai đoạn 1.

**-DIG Victory City Hậu Giang.** Dự án sở hữu “toạ độ vàng” của tỉnh Hậu Giang với mặt tiền Đại lộ Võ Nguyễn Giáp – tuyến đường huyết mạch lớn nhất TP. Vị Thanh; tiếp giáp các cơ quan hành chính đầu não của tỉnh như: UBND Tỉnh; Tỉnh uỷ

**Vị trí.** Phường 4. Thành Phố Vị Thanh, Tỉnh Hậu Giang; **Diện tích:** 83,4 Ha; **Đất ở, thương mại:** 39,2 Ha.

**-DIG Lantana City Hà Nam.** Dự án thuộc quy hoạch chi tiết Khu đô thị Bắc Châu Giang, Tp. Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam. Là điểm nhấn trên thị trường địa ốc tại trung tâm thành phố trẻ. Dự án sở hữu vị trí đặc địa với tuyến đường huyết mạch Điện Biên Phủ rộng tới 68m đã được đầu tư xây dựng hoàn thành đi ngang qua dự án.

**Vị trí.** Thành phố Phủ Lý – tỉnh Hà Nam; **Quy mô.** 13,5ha ; **Đất ở** 31,3%. **Tổng mức đầu tư:** 2.115 tỷ đồng.

Vị trí Solar City Vũng Tàu



Vị trí Khu Phức hợp Cap Saint Jaques (CSJ)





## NLG tăng tốc bàn giao dự án Akari City

NLG là Công ty bất động sản đứng thứ 2 tại thị trường Việt Nam về quỹ đất dành cho phát triển khu đô thị và nhà ở. Công ty hiện đang sở hữu 680+ Ha đất sạch tại Thành phố Hồ Chí Minh, Long An, Đồng Nai, Cần Thơ; Hải Phòng; Trong năm 2024, triển vọng tăng trưởng lợi nhuận của NLG đến chủ yếu từ việc bàn giao dự án Mizuki, dự án Akari giai đoạn 2 và Central Lake Cần Thơ.

Một số dự án tiêu biểu của NLG có thể kể đến như:

**Dự án Mizuki.** Dự án Mizuki giai đoạn 3 của dự án đang được NLG tiếp tục đẩy mạnh triển khai, dự kiến sẽ bàn giao trong Q3/2024.1 Tổng doanh thu ước tính của giai đoạn 3 khoảng 4.500 tỷ, lãi gộp khoảng 2.200 tỷ.

**Vị Trí.** Đại lộ Nguyễn Văn Linh, Bình Chánh, TP HCM; **Quy mô.** 26,2 Ha; **Giai đoạn 1:** 1.500 căn; **Giai đoạn 2:** 1.601 căn; **Giai đoạn 3:** 1.830 căn; **Thời gian bàn giao:** Giai đoạn 1: Q4/19; Giai đoạn 2: cuối Q4/22; Giai đoạn 3: Bắt đầu từ Q3/24.

### Dự án Akari.

Dự án Akari nằm dọc tuyến đường Võ Văn Kiệt, đây là tuyến đường xương sống nối liền từ phía Đông sang phía Tây của thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay, rất ít dự án quy mô lớn tại TP.HCM có vị trí đặc địa như Akari. Tổng doanh thu ước tính còn lại của dự án khoảng 10.566 tỷ, lợi nhuận gộp ước tính 4.754 tỷ. **Tính đến thời điểm hiện tại, Akari City giai đoạn 2 đã hoàn thiện và sẵn sàng bàn giao 1.600 căn hộ tại dự án Akari City giai đoạn 2 vào cuối tháng 10.**

**Vị trí.** Tọa lạc trên đại lộ Võ Văn Kiệt, Bình Tân, TPHCM; **Quy mô:** 8,5ha; **Giai đoạn 1:** 1.800 căn; **Giai đoạn 2:** 1.690 căn; **Giai đoạn 3:** 1.512 căn; **Thời gian phát triển dự án.** Giai đoạn 1: Q4/21; Giai đoạn 2: Q4/2024; Giai đoạn 3: Nửa cuối 2025.

**Dự án Southgate (Waterpoint GĐ 1).** Dự án Southgate có vị trí tại cửa ngõ giao thương của TP HCM với các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long. Dự án đang được NLG tiếp tục đẩy mạnh triển khai và bàn giao đến khách hàng.

**Vị trí.** Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Long An.

**Quy mô.** 165 ha gồm Valora: 2.250 căn; Flora: 6.590 căn; Đã bàn giao 73% số căn/1900 căn đã bán.

**Ngoài ra NLG còn rất nhiều dự án quy mô lớn khác, điều này sẽ tạo ra kỳ vọng lớn trong tương lai cho doanh nghiệp. Nam Long Central Lake 43 Ha; Izumi City 170 Ha; Paragon Đại Phước 45 Ha; VSIP Hải Phòng 21 Ha; Dự án Waterpoint 190 Ha.**

Căn hộ Akari City Nam Long





## DXG trở lại theo thời gian dài chờ đợi

Đất Xanh là doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực môi giới BĐS với thị phần môi giới đạt khoảng hơn 30%. Ngoài ra, công ty còn mở rộng sang lĩnh vực đầu tư và phát triển BĐS với nhiều dự án quy mô lớn tại Tp. HCM, Bình Dương và Đồng Nai.

### Dự án trọng điểm của DXG.

**-Dự án Gem Sky World.** Liên thông đường Cao tốc Tp.HCM - Long Thành - Dầu Giây, Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, Cao tốc Bến Lức - Long Thành và các tuyến đường huyết mạch như Quốc lộ 1A, Quốc lộ 51

**Vị trí.** Xã Long Đức, huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

**Quy mô.** 92,2ha (2700 nền và 1300 nhà phố)

**Tiến độ.** Mở bán lần đầu các sản phẩm đất nền và năm 2020 với giá bán khoảng 16 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Đã bán 60% dự án, và bàn giao khoảng 40%. Dự kiến mở bán lại vào cuối 2024.

### -Dự án Gem Riverside trở lại sau thời gian dài chờ đợi

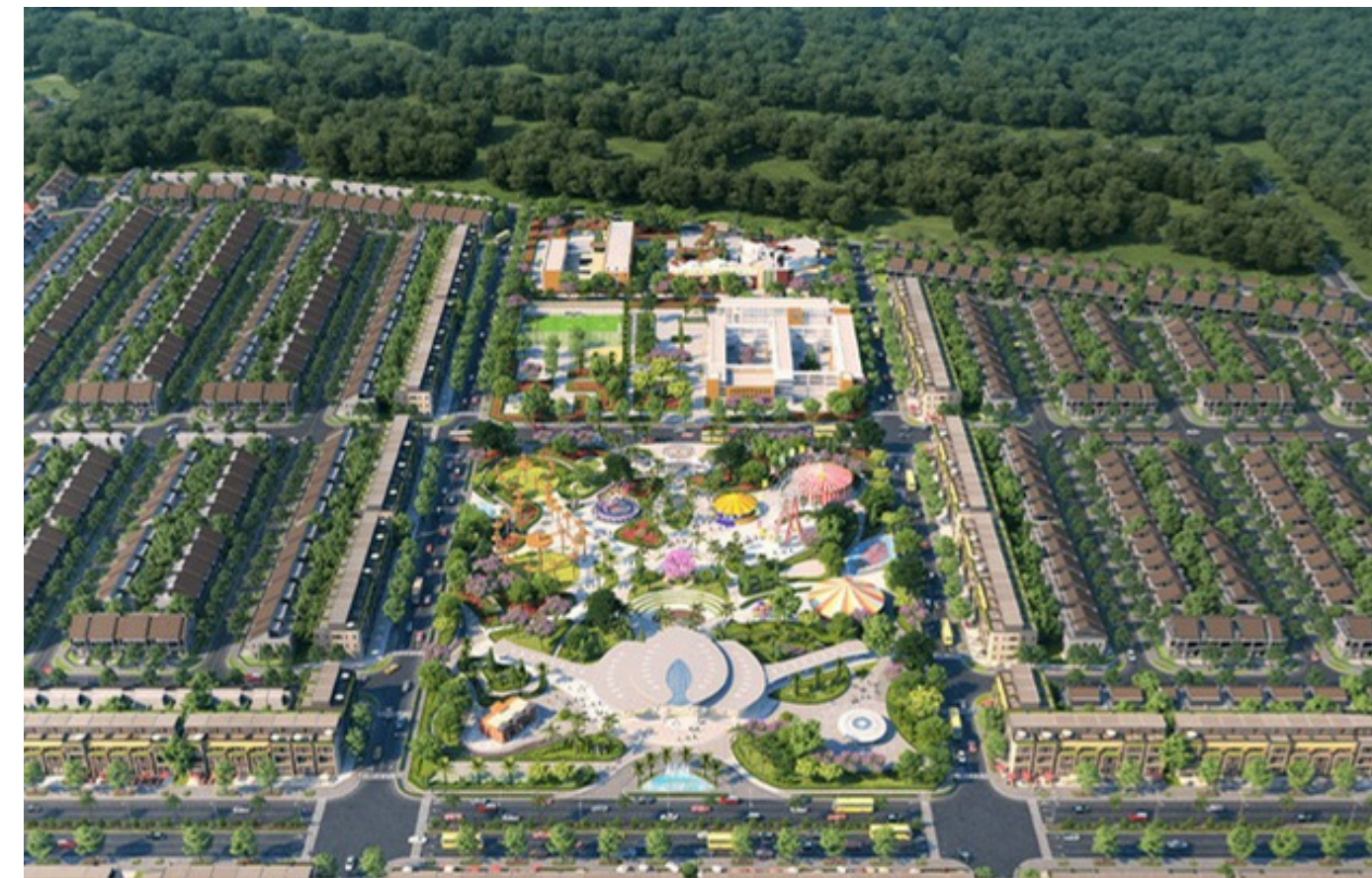
**Vị trí.** Trung tâm An Phú, Quận 2, Thành phố Thủ Đức.

**Quy mô.** 6,7ha (3175 căn hộ)

**Tiến độ.** Đã được cấp GPXD vào T9/2024 theo chỉ tiêu quy hoạch 1/500 mới bao gồm 12 khối tháp, 3.175 căn hộ so với quy hoạch ban đầu là 8 tòa tháp, 2.100 căn hộ. Đây là dự án chủ lực mà doanh nghiệp đã theo đuổi triển khai từ năm 2018. Công ty đặt kế hoạch hoàn thành phần móng và mở bán trong nửa cuối 2025. Tổng giá trị doanh thu ước tính đạt 28.131 tỷ đồng và tổng lợi nhuận ròng từ dự án ước tính khoảng 12.029 tỷ đồng

**-Hai dự án trọng điểm của DXG đều có vị trí rất thuận tiện, dễ dàng để kết nối với trung tâm TP. HCM và các khu vực vùng ven khác. Ngoài ra DXG còn nhiều dự án bất động sản khác.**

Phối cảnh dự án Gem Sky World



Vị trí Gem Riverside





## CEO nguồn tiền mặt dồi dào và không vay nợ tài chính

CTCP Tập đoàn C.E.O là một trong những nhà phát triển bất động sản nghỉ dưỡng – du lịch lớn với quỹ đất tập trung tại Vân Đồn và Phú Quốc với thương hiệu Sonasea.

**-Tổ hợp Sonasea Vân Đồn là dự án trọng điểm nhất của CEO.** Vân Đồn đang trong quá trình phát triển thành Khu kinh tế biển, do đó dự án Sonasea Vân Đồn là nơi lý tưởng thu hút sự đầu tư của giới siêu giàu. Trong ngắn hạn, các dự án mang tính nghỉ dưỡng như Sonasea Vân Đồn sẽ kém hấp dẫn do phân khúc BĐS du lịch thường phục hồi chậm hơn. Dự án này gồm 3 phần kỳ, trong đó CEO đang đẩy mạnh triển khai phân kỳ 1 (Sonasea Legend).

**Vị trí.** Xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh; **Quy mô.** 358 Ha gồm 3 phân kỳ; **Tiến độ:** đang triển khai các phân khu của phân kỳ 1 (Sonasea Legend).

Tại phân kỳ 1, CEO đã mở bán và đưa vào kinh doanh phân khu Singapore Shoptel, Wyndham Garden Sonasea, Sonasea Silk Path. Hiện nay, CEO đã bắt đầu nhận đặt cọc tại phân khu Premier Wyndham Garden Sonasea. Các phân khu còn lại của phân kỳ 1 là Emirates Bay, Paradise Island & Grand Oceania đang trong quá trình phát triển hạ tầng, dự kiến sẽ được mở bán trong 2025.

**-Các dự án khác của CEO** như Hana Garden City 20.3 Ha; River Silk City 126 Ha; Sonasea Residences 160 Ha; Sonasea Kiên Giang 83.5 Ha.

**-Trong năm 2023, vị thế tài chính của CEO đã được cải thiện tích cực, không vay nợ tài chính** nhờ nguồn tiền mặt dồi dào từ đợt phát hành cổ phiếu thêm vào đó dự án trọng điểm Sonasea Vân Đồn Harbor City đã qua giai đoạn đầu tư lớn và bắt đầu tạo dòng tiền tích cực. **Về dài hạn, chúng tôi đánh giá cao tiềm năng lợi nhuận từ các dự án trên xét đến vị trí khá hấp dẫn và phần lớn quỹ đất đã được CEO thực hiện đền bù từ lâu.**

Phối cảnh dự án Sonasea Vân Đồn



TÀI SẢN	Mã số	TM	SỐ CUỐI QUÝ
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.660.204.532.729</b>
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)			
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>495.665.682.012</b>
1. Tiền	111		12.238.199.002
2. Các khoản tương đương tiền	112		483.427.483.010
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>599.999.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		599.999.000.000



## KDH doanh nghiệp sở hữu quỹ đất có quy mô lớn hàng đầu tại TP.HCM

**Quỹ đất thương phẩm lớn với giá vốn thấp sẽ tạo ra biên lợi nhuận lớn trong tương lai.**

Một số dự án trọng điểm của KDH trong tương lai:

**-KĐT Tân Tạo** là dự án có quy mô lớn nhất trong danh mục các dự án BĐS của KDH.

Hiện nay, dự án đã giải phóng mặt bằng được khoảng 90%. KĐT Tân Tạo có vị trí đặc địa, nằm tiếp giáp với trung tâm thành phố HCM, và từ đây có thể dễ dàng kết nối với các tỉnh lân cận khác như Long An, Cần Thơ.. KĐT Tân Tạo dự kiến sẽ có tỷ lệ hấp thu ở mức cao do sức ép dân số quá lớn tại khu vực trung tâm thành phố HCM và tầng lớp thu nhập cao cần nơi có đủ không gian sống ngay cạnh khu vực trung tâm.

**Vị trí.** 807 Trần Văn Giàu, P Tân Tạo A, Q Bình Tân, TPHCM.

**Quy mô.** 330 Ha, gồm các sản phẩm biệt thự, nhà phố, căn hộ.

**Tiến độ.** Đã giải phóng mặt bằng 90%; Công ty dự kiến sẽ bắt đầu mở bán dự án Giai đoạn 1 khi hoàn thành 95% giải phóng mặt bằng. Giai đoạn 2024- 2026 là giai đoạn bàn giao dự án trọng điểm của KDH.

**-KCN Lê Minh Xuân (mở rộng).**

**Vị trí:** Bình Chánh, TP.HCM

**Diện tích:** 109,9ha

**Tiến độ.** Dự án tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý.

**-KDC Phong Phú 2**

**Vị trí.** Huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh.

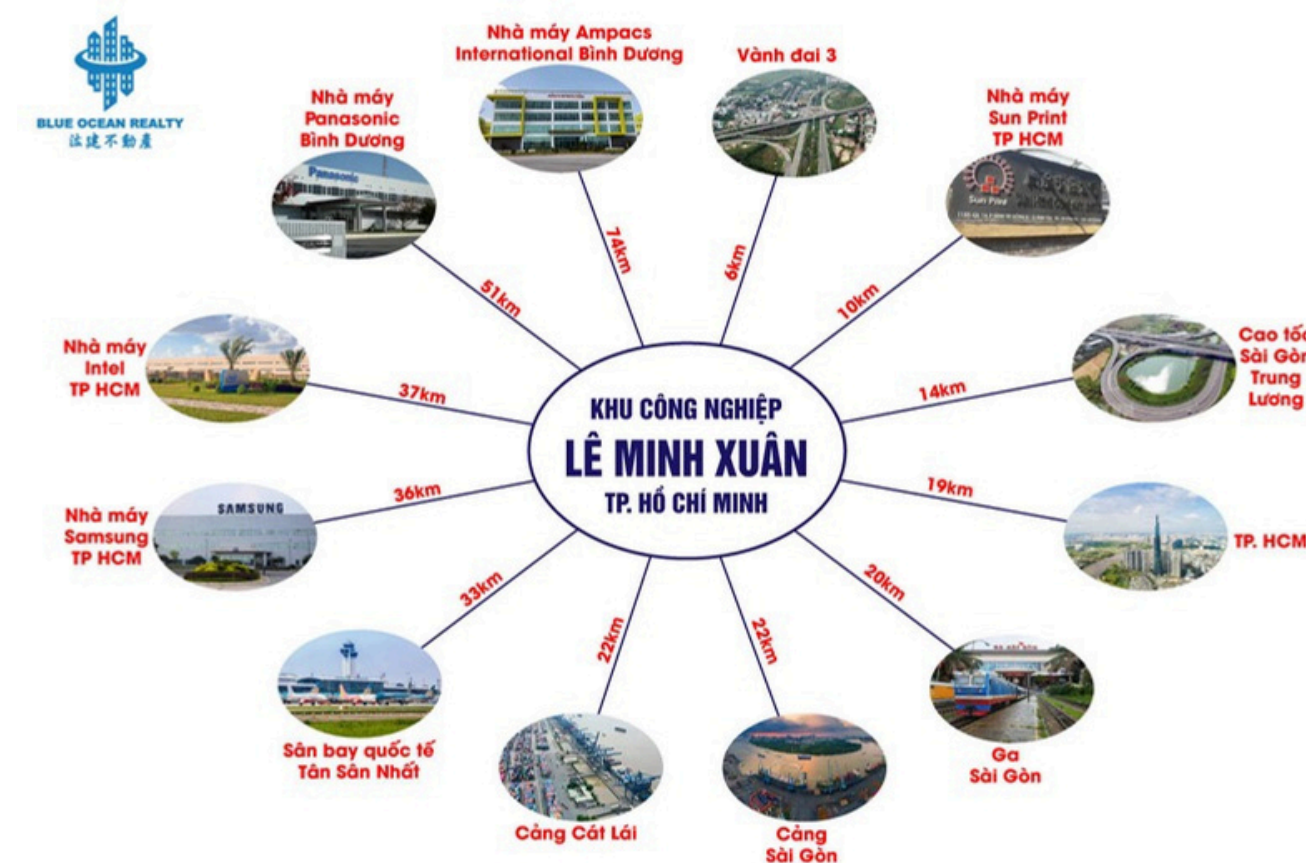
**Diện tích.** 130ha được chia làm 05 phân khu: Phân Khu 1: Tổng diện tích là 328.700 m<sup>2</sup>, gồm 739 căn nhà liên kế vườn, biệt thự; Phân Khu 2: Tổng diện tích là 190.870 m<sup>2</sup>, gồm 523 căn nhà liên kế vườn, biệt thự; Phân khu 3: Tổng diện tích là 278.900 m<sup>2</sup>, gồm 607 căn nhà liên kế vườn, biệt thự; Phân khu 4: Tổng diện tích là 266.200 m<sup>2</sup>, gồm 846 căn nhà liên kế vườn, biệt thự; Phân khu 5: Tổng diện tích là 269.300 m<sup>2</sup>, gồm 668 căn nhà liên kế vườn, biệt thự.

**Tiến độ.** Hoàn thành thu hồi đất 44,4% quy mô dự án tương ứng với khối lượng 57,4 Ha.

Vị trí dự án khu đô thị Tân Tạo thể hiện trên bản đồ Google vệ tinh



## Khu công nghiệp Lê Minh Xuân - TP HCM



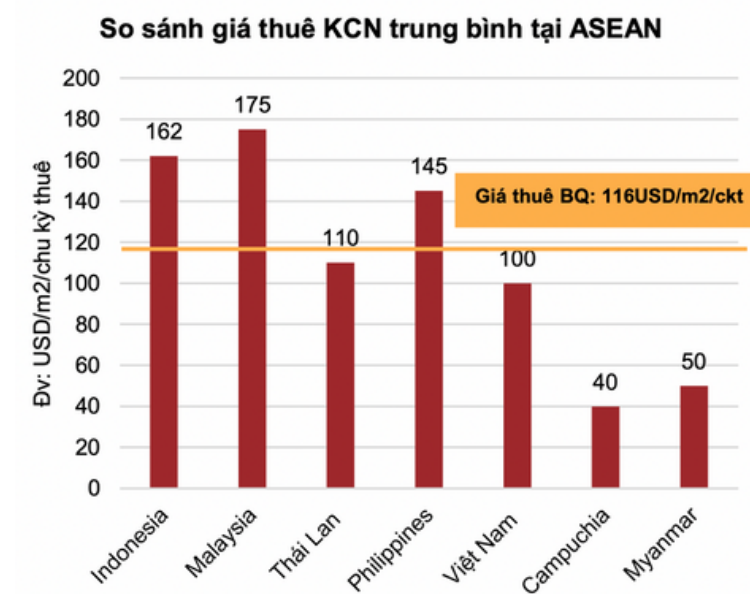
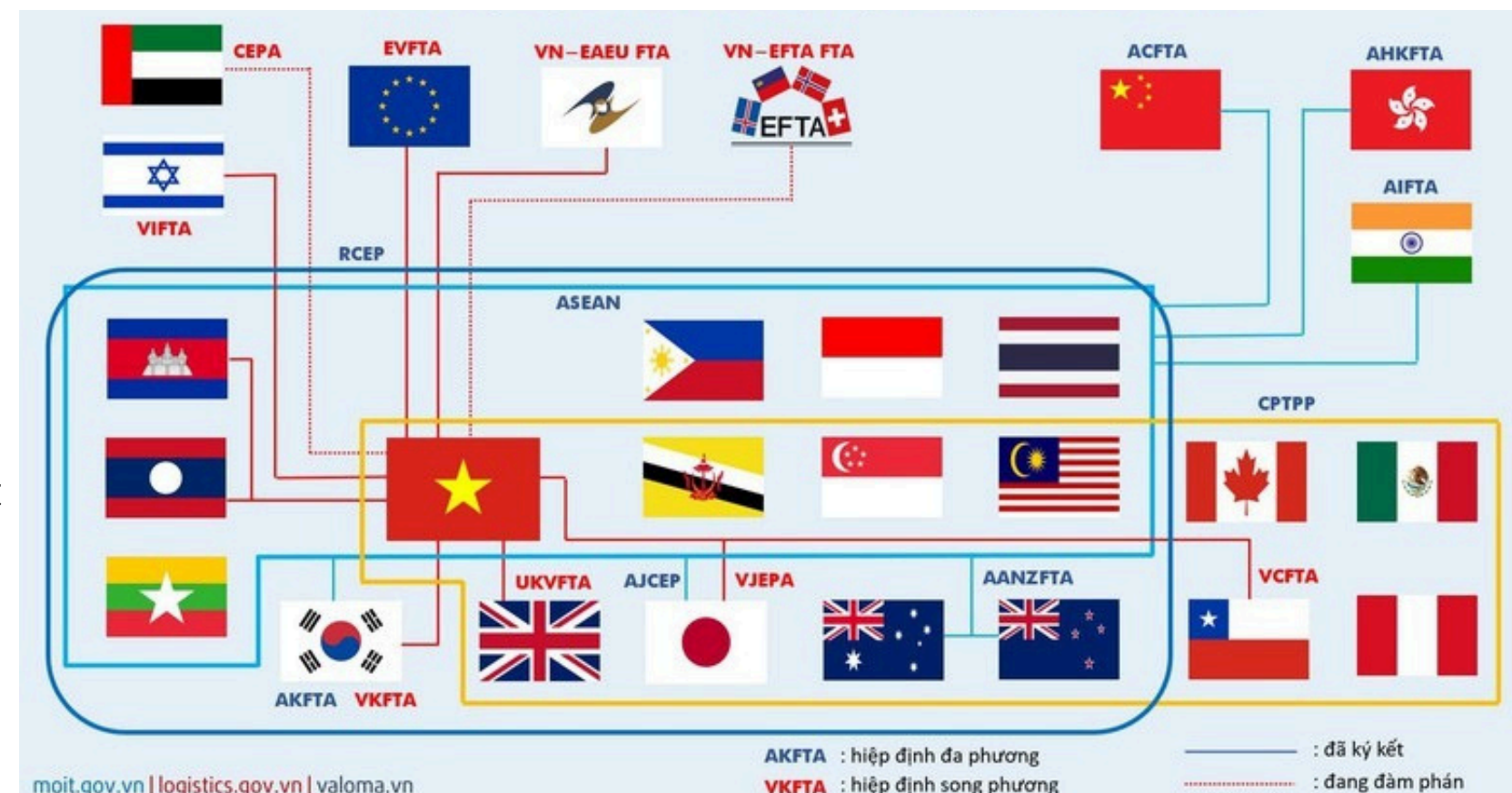


## BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP

### Quan điểm đầu tư.

- Việt Nam có cơ hội trở thành **trung tâm kết nối sản xuất một số ngành hàng** do lợi thế ổn định về chính trị, có sự kết nối với nhiều nền kinh tế lớn.
- Tổng thống Mỹ vừa đắc cử Donald Trump có thể tạo ra cuộc chiến thương mại mới toàn cầu và làn sóng dịch chuyển nhà máy sang các nước thân thiện như Việt Nam.
- Giải ngân đầu tư công trên quy mô lớn giúp cải thiện cơ sở hạ tầng, tác động gián tiếp tới ngành trong trung và dài hạn.
- Giá chào thuê vẫn tiếp tục tăng; Hấp thụ tốt nhờ sự mở rộng của các nhà sản xuất Trung Quốc. Đặc biệt là các KCN ở phía Bắc được ưu tiên lựa chọn do có nhiều tuyến giao thông thuận tiện giữa hai nước nên việc vận chuyển hàng hóa, NVL phục vụ sản xuất dễ dàng và tiết kiệm chi phí.
- Việt Nam có lợi thế là **nền kinh tế mở với nhiều Hiệp định thương mại FTA. Chi phí nhân công, chi phí cho thuê nhà xưởng, cũng như giá chào thuê của Việt Nam vẫn ở mức thấp so với các nước trong khu vực tạo điều kiện cạnh tranh với các nước khác.** Theo báo cáo của Công ty nghiên cứu và tư vấn InterNations và kết quả khảo sát chi phí đối với lao động ngoại quốc tại 53 quốc gia và vùng lãnh thổ trên thế giới Việt Nam là nước có giá cả phải chăng nhất đối với lao động ngoại quốc khi năm nay là năm thứ tư liên tiếp Việt Nam được chọn là quốc gia có giá cả phải chăng đối với lao động ngoại quốc.
- Ghi nhận đà tăng trưởng ngành theo cấp số nhân trong quý 3, ngành bất động sản khu công nghiệp trong quý 3 năm 2024 đã có bước chuyển mình rõ nét.** Nhận thấy được dòng vốn FDI đổ vào Việt Nam ổn định cùng sự mở rộng của các khu công nghiệp, ngày càng nhiều các nhà đầu tư sẵn sàng thay đổi địa điểm và lộ trình để đón đầu xu hướng mới.

### Các hiệp định thương mại tự do Việt Nam tham gia



28/11/2024



## KBC tiềm năng trung và dài hạn tới từ quỹ đất lớn, thu tiền cọc “đột biến”

-KBC là nhà phát triển bất động sản khu công nghiệp hàng đầu Việt Nam (nằm trong Top 5) sở hữu tới 27 KCN & Cụm công nghiệp có vị trí chiến lược trên toàn quốc tập trung tại phía Bắc. Công ty có lượng tiền mặt quy đổi lớn hơn 8.000 tỷ đồng nhờ nhận được khoản đặt cọc hơn 5.600 tỷ từ dự án KĐT Tràng Cát. Cộng với các khoản thu khác, KBC đang có nguồn doanh thu chưa thực hiện rất lớn có thể hạch toán lãi đột biến từ năm sau 2025.

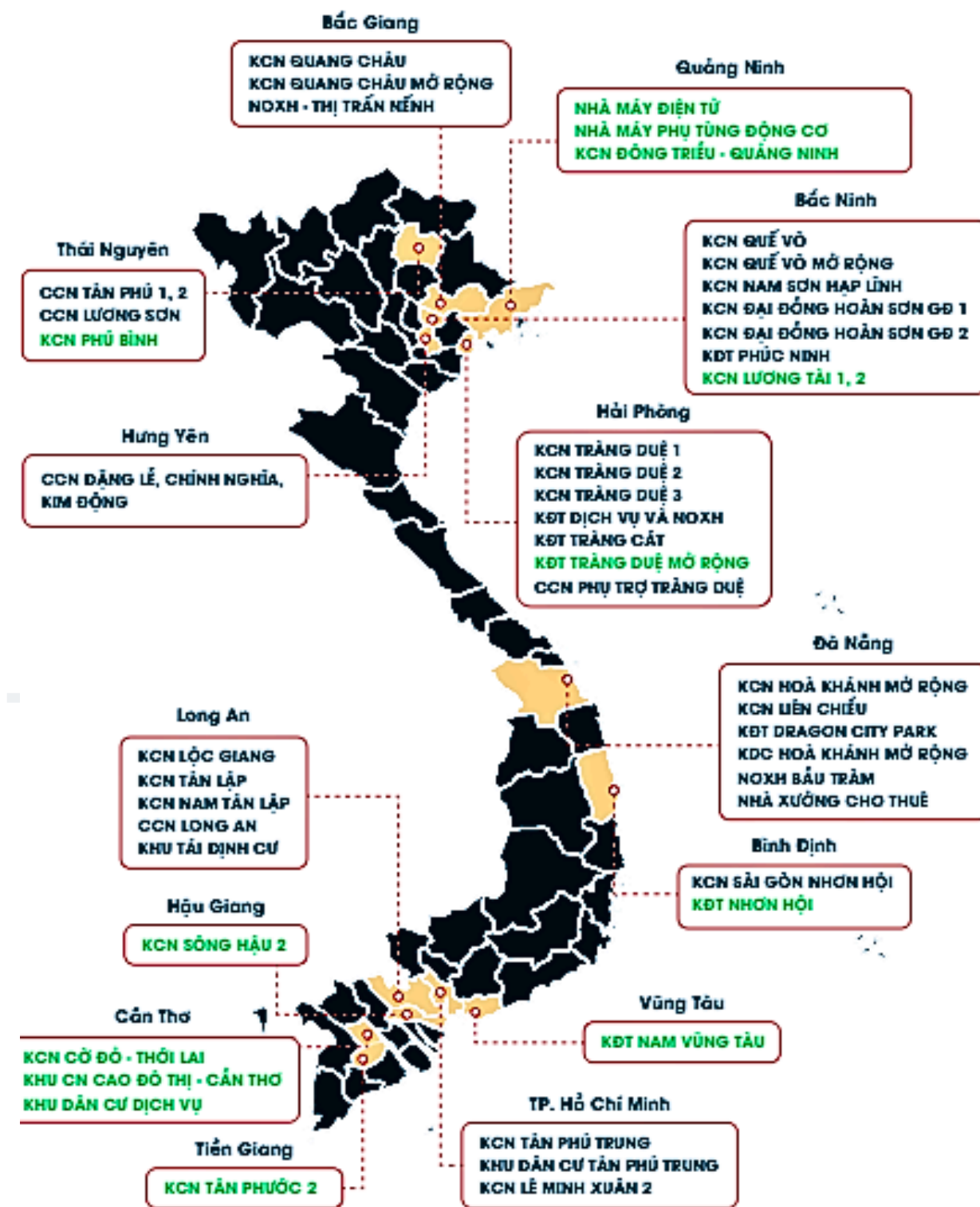
Trong ngắn hạn, quỹ đất còn lại từ các KCN đã hoàn thiện cơ bản pháp lý tương đối hạn chế khi tỷ lệ lấp đầy trung bình đã đạt 70%. Tuy nhiên, một khi pháp lý được khơi thông, chúng tôi cho rằng KBC sẽ không gặp khó khăn trong việc tìm kiếm các đối tác cho thuê khi KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh và Tân Phú Trung đều sở hữu vị trí đẹp trên tỉnh thành có sức hút đầu tư lớn.

**-Nam Sơn - Hạp Lĩnh:** Hoàn thiện đền bù và đầu tư hạ tầng để đưa vào kinh doanh 102,2 ha còn lại. Dự án đã được mở khóa về nút thắt chỉ tiêu sử dụng đất nên việc triển khai được đẩy nhanh hơn.

**-Tân Phú Trung:** Hoàn thiện xây dựng nhà xưởng cho thuê, xây dựng và đưa trung tâm dịch vụ vào hoạt động, thu hút đầu tư để lấp đầy 81,54 ha còn lại. Tiến độ xây dựng hạ tầng dự án Tân Phú Trung đang chậm hơn so với kế hoạch.

**-Dự án Tràng Duệ 3 sẽ là động lực tăng trưởng về mảng Khu công nghiệp cho KBC trong năm 2025.** Đây là dự án quy mô lớn với 687 ha, nằm trong khu kinh tế ven biển được hưởng ưu đãi thuế mức cao nhất. Ban quản lý KCN Hải Phòng đã trình Chính phủ về Chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án và đang chờ phê duyệt. Dự án đã tiến hành đền bù cho khoảng 250 ha đất, dự kiến sẽ chính thức khởi công vào cuối năm 2024 hoặc đầu năm 2025. Hiện các nhà đầu tư FDI lớn như LG và các vendor đã ký biên bản ghi nhớ và thỏa thuận thuê đất khu công nghiệp này cho thấy khả năng lấp đầy trong tương lai sẽ nhanh như Tràng Duệ 1 và 2, mang lại nguồn thu lớn cho công ty. Dòng vốn FDI đang chảy mạnh vào Việt Nam, quỹ đất công nghiệp tại các khu vực trọng điểm ở miền Nam và miền Bắc đang rất khan hiếm. Nếu dự án TD3 hoàn thiện về mặt pháp lý, KBC sẽ là một trong những doanh nghiệp niêm yết hiếm hoi sở hữu quỹ đất quy mô trên 600 ha tại các khu vực trọng điểm.

Vị trí các Dự án đang phát triển & đang lập mới của Tập đoàn trên cả nước



28/11/2024



**SZC quỹ đất KCN còn lớn, giá chào thuê cạnh tranh, quỹ đất khu đô thị giá trị lớn**

Năm quỹ đất lớn thứ 3 miền Nam, Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức được biết đến là doanh nghiệp sở hữu dự án **Khu công nghiệp Đô thị & Sân Golf Châu Đức**, với tổng diện tích quy hoạch 2.287 ha, bao gồm 1.556 ha khu công nghiệp và 537 ha khu đô thị và sân golf. Dự án có vị trí đắc địa khi gần các khu vực kinh tế quan trọng như cụm cảng Cái Mép – Thị Vải của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (BRVT), nơi cũng đang trở thành điểm sáng thu hút đầu tư tại vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

-Doanh nghiệp có quỹ đất công nghiệp còn lại lớn nhất BRVT: Quỹ đất hiện còn lại của SZC hiện gần 450 ha thương phẩm trong đó phần sẵn sàng cho thuê đạt 230 ha. Giá chào thuê KCN Châu Đức hiện nay quanh mức 80 USD/ m2/ Chu kỳ thuê, đáng chú ý khi mức giá này vẫn thấp hơn mức trung bình của các KCN lân cận như Phú Mỹ 2, Phú Mỹ 2 MR... vào khoảng 130 USD/ m2/ chu kỳ thuê. Tuyến cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (khởi công tháng 6/2023) sau khi hoàn thành sẽ tạo ra kết nối thuận lợi hơn giữa quỹ đất của SZC và cụm cảng Cái Mép – Thị Vải.

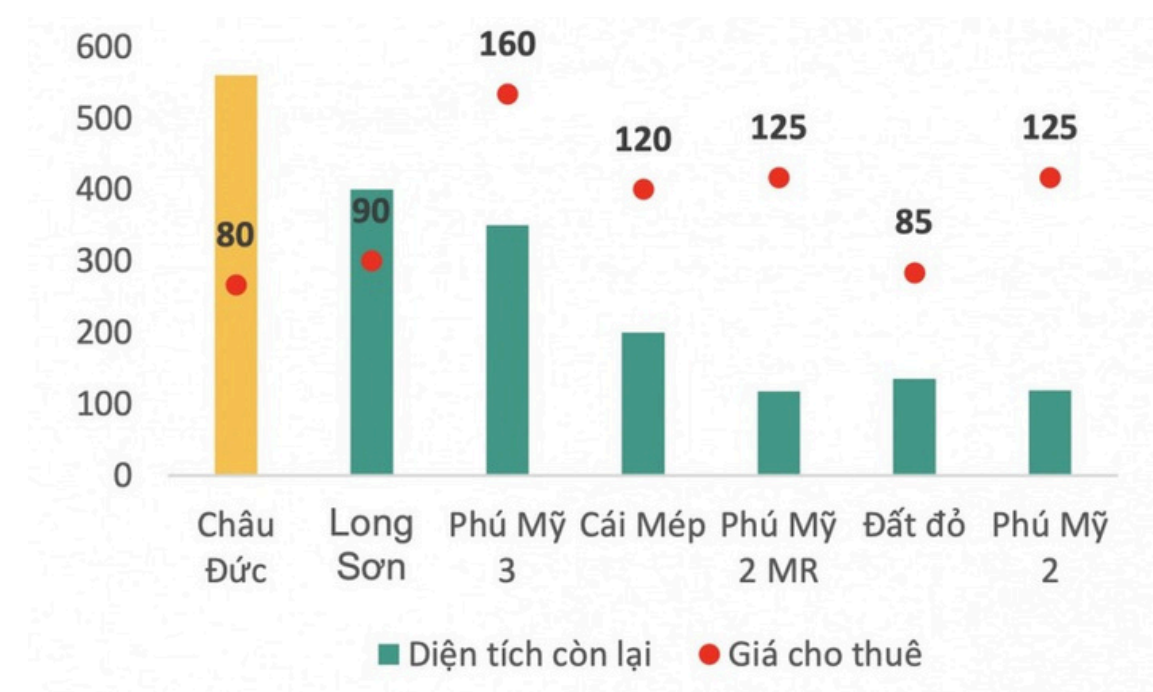
-**Ngoài BĐS Khu công nghiệp, Khu Dân cư Hữu Phước** là dự án BĐS nhà ở duy nhất đang trong quá trình mở bán và bàn giao của SZC. KDC Hữu Phước có tổng diện tích là 40.05 Ha, nằm tại Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu.

-**KĐT Châu Đức** – Đại dự án trong tương lai của SZC. KĐT Châu Đức có diện tích khoảng 498 Ha, đây là đại dự án BĐS nhà ở trong tương lai của SZC. Tổng giá trị đất nền ước tính của dự án khoảng 26.000 tỷ, lớn hơn rất nhiều so với quy mô hiện tại của SZC, do đó KĐT Châu Đức sẽ đem lại nhiều sự kỳ vọng cho doanh nghiệp. Hiện nay, dự án đang vướng mắc về vấn đề giải phóng mặt bằng và điều chỉnh quy hoạch đầu tư.

**Tiến độ.** Còn khoảng 100 ha chưa đền bù & giải phóng mặt bằng. SZC đang thu xếp nguồn vốn tín dụng để tiếp tục đền bù trong năm 2025.

**SZC là cổ phiếu có cơ bản tốt, dòng tiền duy trì đều đặn nhờ mảng BĐS KCN.** Ngoài ra, SZC còn có yếu tố tăng trưởng đột biến trong tương lai đến từ việc sở hữu dự án BĐS nhà ở quy mô lớn.

**Giá cho thuê tại Khu công nghiệp Châu Đức thấp hơn mặt bằng chung tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**



**Khu công nghiệp đô thị Châu Đức**



28/11/2024



**-Becamex IDC là doanh nghiệp (HOSE: BCM)** với tổng diện tích đất sẵn có cho thuê là 357 ha, cùng với diện tích đất thương mại còn lại là 128 Ha tại Thành Phố Mới Bình Dương (do BCM sở hữu 100%). Ngoài ra, liên doanh VSIP (BCM sở hữu 49%) được dự báo sẽ mang lại cổ tức ổn định hàng năm.

**KCN Cây trường – Kỳ vọng của mảng BĐS KCN.**

**Đa phần các KCN của BCM gần như đều đã đạt tỷ lệ lấp đầy tuyệt đối và kỳ vọng lớn nhất hiện nay của doanh nghiệp đó là KCN Cây Trường.** Hiện nay, BCM sắp khởi công KCN Cây Trường và dự án WTC Gateway - khu phức hợp thương mại lớn nhất Việt Nam.

**KCN Cây Trường.**

**Vị trí.** Tọa lạc tại các xã Cây Trường 2, huyện Bàu Bàng của tỉnh Bình Dương

**Tổng diện tích.** 700 ha, theo tiêu chuẩn khu công nghiệp sinh thái 2.0 World Bank

**Diện tích cho thuê.** 490 ha

**Tiến độ.** Dự án đã phê duyệt quy hoạch 1/2000 và đang chờ phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư.

**Dự án KCN Bàu Bàng.**

**Vị trí.** Tọa lạc tại các xã Lai Hưng và Lai Uyên, huyện Bàu Bàng của tỉnh Bình Dương.

**Diện tích.** 2,000 ha trong đó 1,000 ha đất phát triển công nghiệp và 1,000 ha đất dịch vụ, đô thị. Hiện tại, KCN đã được mở rộng sang giai đoạn 2, với diện tích tăng thêm 1,000 ha.

-Hai dự án trọng điểm đều có vị trí địa lý với tỷ lệ lấp đầy KCN cao nhất cả nước 93%, đây sẽ là động lực tăng trưởng cho doanh nghiệp trong thời gian tới.

**-BCM đang sở hữu quỹ đất BĐS dân cư hơn 1.200 Ha, tập trung chủ yếu tại tỉnh Bình Dương.** Việc sở hữu quỹ đất lớn sẽ tạo ra nhiều kỳ vọng cho doanh nghiệp trong tương lai, đặc biệt quỹ đất của BCM có giá vốn rất rẻ do lợi thế là doanh nghiệp của nhà nước và đã gom đất từ rất lâu. Ước tính khiêm tốn thì tổng giá trị quỹ đất BĐS dân cư chưa triển khai của BCM cũng đã đạt trên 2 tỷ USD.

**Khu công nghiệp Cây Trường, tỉnh Bình Dương.**



**BECA MEX** DƯ AN HANG MUC DIA DIEM CHU DAU TU NHÀ THẦU ĐỊA CHẾ

**ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ MÁY XỬ LÝ NƯỚC THẢI KHU CÔNG NGHIỆP CÂY TRƯỜNG**  
: THIẾT KẾ, XÂY DỰNG NHÀ MÁY XỬ LÝ NƯỚC THẢI KCN CÂY TRƯỜNG CÔNG SUẤT 4.000 M<sup>3</sup>/NGÀY.ĐÊM  
: KCN CÂY TRƯỜNG, XÃ CÂY TRƯỜNG B, HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG  
: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP (BECAMEX IDC)  
: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG ĐƯƠNG NHẬT  
: 117-119 NGUYỄN HỒNG ĐÀO, PHƯỜNG 14, QUẬN TÂN BÌNH, TP.HCM  
☎ (+84) 28 39 49 19 64 📍 (+84) 28 39 49 19 66 📠 HOTLINE: (+84) 903 68 68 17

**DUONG NHAT** SINCE 2004

28/11/2024





## TUYÊN BỐ TRÁCH NHIỆM

Bản báo cáo và các tài liệu đi kèm chỉ phục vụ cho mục đích cung cấp thông tin tham khảo và được phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha (APSC), một doanh nghiệp được cấp phép bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam. Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và APSC không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng. Không một thông tin cũng như ý kiến nào được viết ra nhằm mục đích quảng cáo hay tác động đến bất kỳ chứng khoán nào. Bất kỳ quyết định đầu tư nào đều dựa trên đánh giá cá nhân của khách hàng, và báo cáo này cùng với các tài liệu đi kèm không thể được sử dụng làm bằng chứng trong bất kỳ tranh chấp pháp lý nào liên quan đến quyết định đầu tư.

© Copyright. Bản quyền thuộc về APSC. Báo cáo này không được phép sao chép tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của APSC. Người dùng có thể trích dẫn hoặc trình chiếu báo cáo cho các mục đích phi thương mại. APSC có thể có thỏa thuận cho phép sử dụng cho mục đích thương mại hoặc phân phối lại báo cáo với điều kiện người dùng trả phí cho APSC.

## MẠNG LƯỚI HOẠT ĐỘNG

### Hội sở chính

Tầng 1, 1A, 2-389 Đê La Thành, P. Thành Công, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội  
Điện thoại: (024) 3933 4666

### Chi nhánh Hải Phòng

Tầng 8, số 04/B1 lô 26 BC đường Lê Hồng Phong, Phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền, Hải Phòng  
Điện thoại: 0913.399.635

### Chi nhánh Thanh Hoá

Sảnh tầng 1, khách sạn Lam Kinh, Khu đô thị Đông Hương, Phường Đông Hương, Thành phố Thanh Hoá, Tỉnh Thanh Hoá  
Điện thoại: (023) 7351 5009

### Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 5, Tòa nhà HDTC, 36 Bùi Thị Xuân, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (028) 3535 2115

