

BÁO CÁO NHANH

Ngày 18 tháng 05 năm 2021

KDH – TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

ĐỊNH GIÁ

Chúng tôi kì vọng KDH có thể duy trì được kết quả kinh doanh ổn định trong giai đoạn 2021-2023 với các dự án đang triển khai. Với mức doanh thu dự kiến mỗi năm trong vùng 4.500-5.000 tỷ đồng và biên lợi nhuận sau thuế thận trọng ở mức bình quân năm 2019- 2020 đạt 29%, LNST mang về có thể đạt 1.305-1.450 tỷ đồng/năm. Công ty có thể cải thiện biên lợi nhuận trường hợp bán được giá tốt hơn và tiết giảm được chi phí SG&A.

Với mức EPS forward bình quân giai đoạn 2021-2023 (giá định công ty không phát hành thêm cổ phần và không bán ra cổ phiếu quỹ) có thể đạt 2.500 đồng/cp, mức P/E bình quân 3 năm đạt 16 lần thì *mức giá hợp lý của KDH là 40.000 đồng/cp (+9,5% so với giá đóng cửa ngày 17/05/2021). Chúng tôi đưa ra đánh giá KHẢ QUAN đối với định giá của cổ phiếu KDH trong giai đoạn 2021-2023*

QUAN ĐIỂM ĐẦU TƯ

- (1) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản ổn định qua các năm:** Năm 2021, theo doanh nghiệp chia sẻ, việc hạch toán doanh thu, lợi nhuận của công ty khá chắc chắn từ 3 dự án (1) Safira (2) Verosa (3) Lovera Vista. Trong đó, KDH sẽ ghi nhận 100% KQKD 2 dự án Safira và Verosa trong Quý 1&2, đối với dự án Lovera Vista dự kiến bắt đầu bàn giao từ tháng 5/2021. Doanh thu dự kiến hạch toán trong năm 2021 cho 3 dự án này là 4.800 tỷ đồng, LNST đạt 1.200 tỷ đồng (*biên LNST đạt 25%*)
- (2) Các dự án đang triển khai giai đoạn 2021-2023 đều có vị trí tốt, nằm tại khu vực TP. Thủ Đức, TP.HCM** trong bối cảnh quỹ đất ngày càng khan hiếm và pháp lý chung của ngành bất động sản còn nhiều nút thắt.
- (3) Quỹ đất tiềm năng để triển khai lớn hơn 633ha với vị trí cũng nằm tại TP.HCM**
- (4) Tỷ lệ chi trả cổ tức tiền mặt ổn định 5%/năm**
- (5) KDH có thương hiệu uy tín hơn 20 năm với các dự án đã triển khai có pháp lý rõ ràng và sản phẩm được đánh giá cao về mặt tiện ích, thẩm mỹ**

Chuyên viên phân tích

Nguyễn Đại Hiệp

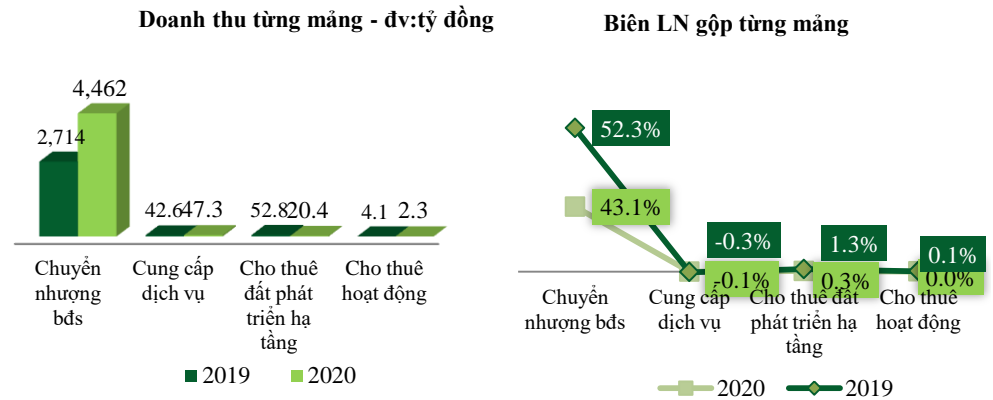
ndhiep@vcbs.com.vn

+84-28 3820 0751 (Ext: 642)

Sau ĐHCĐ của KDH, những điểm chính trong KQKD 2020 và kế hoạch năm 2021 của doanh nghiệp được chúng tôi ghi nhận và đánh giá như sau:

KẾT QUẢ KINH DOANH

Điểm lại KQKD 2020: Doanh thu và LNST hợp nhất (sau Lợi ích CĐTS) lần lượt đạt 4.532 tỷ đồng (+61% yoy) và 1.153 tỷ đồng (+26% yoy), EPS 2020 đạt 2.060 đồng (+39% yoy). Trong đó, mảng chuyên nhượng BĐS đạt 4.462 tỷ đồng (+64,4% yoy, đóng góp 98,4% tổng DT) nhờ bàn giao đúng tiến độ dự án Verosa Park và Lovera Vista.



Nguồn: VCBS tổng hợp

Chi tiết hai dự án như sau:

Dự án	Quy mô	Tính tới 31/12/2020
Verosa Park	296 nhà liền kề và biệt thự	Đã bán 270 căn hộ
Safira	1.570 căn hộ và 23 căn TMDV	Đã bàn giao gần 100% và cấp GCN

Nguồn: VCBS tổng hợp

KDH tiếp tục công tác bán hàng mạnh tại dự án Lovera Vista (quy mô 1.310 căn hộ, cuối năm 2020 đã bán được 1.145 căn).

Mảng cho thuê đất, phát triển hạ tầng ghi nhận doanh thu một lần từ hoạt động cho thuê đất của KCN Lê Minh Xuân. KCN này có quy mô 116 ha tính tới cuối năm 2020, đã đưa vào khai thác đạt tỷ lệ lấp đầy 100% với hơn 200 DN thuê

Biên lợi nhuận gộp 2020 đạt 43%, thấp hơn so với mức 53% trong năm 2019 do sự sụt giảm biên LN gộp mảng chuyên nhượng bất động sản đạt 43,1% (cùng kỳ 52,3%). Công ty không thuyết minh chi tiết số lượng sản phẩm bàn giao của từng dự án, tuy nhiên dựa trên tình hình bán hàng các năm có thể thấy rằng năm 2019, doanh thu chủ yếu từ việc hạch toán bán căn hộ của dự án Jamila (quy mô 867 căn hộ và 16 căn TMDV) cùng với dự án Verosa lũy kế cuối năm 2019 bán được 50/296 căn. Trong khi năm 2020, đa phần doanh thu tới từ hạch toán dự án Safira và lũy kế bán được 270/296 căn Verosa (chủ yếu bán vào quý I/2020 đạt 100 căn). Như vậy, đóng góp của dự án Verosa vào KQKD năm 2020 chiếm tỷ trọng cao hơn năm 2019 và dự án Jamila có biên lợi nhuận gộp tốt hơn so với Verosa và Safira. Những

dự án này đều có vị trí rất gần nhau thuộc địa bàn Quận 9 (nay là TP.Thủ Đức), kết nối giao thông thuận lợi có thể dễ dàng di chuyển về phía Ngã tư Thủ Đức theo 2 tuyến đường Song Hành và Võ Chí Công, kế cận Cao tốc Long Thành-Dầu Giây

Điểm chính trong KQKD Q1/2021:

Doanh thu của KDH trong Q1/2021 tiếp tục tăng trưởng tốt với mức tăng đạt 836,5 tỷ đồng (+19,3% yoy, đạt % KH năm), lợi nhuận gộp đạt 358 tỷ đồng (+7% yoy) và lợi nhuận sau thuế -CĐTS đạt 205 tỷ đồng (+32,8% yoy, đạt 17% KH năm). Kết quả này đạt được do tiếp tục ghi nhận tại dự án Safira và Verosa. **Trong Q1/2021, KDH đã hoàn tất hoàn toàn công việc kinh doanh từ 2 dự án này bao gồm việc bán hàng, bàn giao và ghi nhận lợi nhuận toàn bộ.**

Biên lợi nhuận gộp giảm xuống còn 41% (cùng kỳ đạt 47%), lợi nhuận sau thuế cải thiện nhờ sự đóng góp tiết giảm mạnh được chi phí bán hàng nhờ khoản giảm chi phí hoa hồng môi giới và chi phí quảng cáo (giảm từ 49,4 tỷ đồng còn 20,5 tỷ đồng) và chi phí tài chính giảm do giảm chiết khấu thanh toán (giảm từ 26,5 tỷ đồng còn 16,8 tỷ đồng).

SỨC KHỎE TÀI CHÍNH

❖ Cơ cấu tài sản

KDH duy trì sức khỏe tài chính ổn định qua các năm, cơ cấu tài sản không thay đổi nhiều qua các năm với 3 khoản mục chiếm tỷ trọng lớn nhất trong Tổng tài sản - giai đoạn 2018-2020 (1) Tiền và tương đương tiền bình quân chiếm 13,3% (2) Các khoản phải thu khách hàng bình quân chiếm 23,7% và (2) Hàng tồn kho bình quân chiếm 54,3%

- **Tiền và tương đương tiền:** công ty duy trì tỷ trọng cao hơn so với các DN khác cùng ngành như VHM, DXG, NDN, DIG, HDC... phục vụ cho công tác bồi thường, GPMB, mở rộng quỹ đất.
- **Khoản phải thu:** Là số tiền còn phải thu theo tiến độ bàn giao dự án, cuối năm 2020 số dư chủ yếu tới từ dự án Verosa Park.
- **Hàng tồn kho:** Bao gồm chi phí mua quỹ đất, san lấp, chi phí xây dựng... **Chi tiết số dư hàng tồn kho của KDH tính tới cuối Q1/2021 như sau**

Dự án (ĐVT: tỷ đồng)	31/03/2021	31/12/2020	1/1/2020
Khang Phúc - Khu dân cư Tân Tạo	3.027	2.495	2.429
Khang Phúc - Lovera Vista	1.278	940	184
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (Clarita)	502	477	381
Khang Phúc - KDC Bình Hưng 11A (Corona city)	492	490	470
Khang Phúc - An Dương Vương (Bình Tân)	446	443	198
Thủy Sinh- Phú Hữu (Amerna)	431	430	423
Verosa	151	171	440
Các dự án khác	998	1.241	1.014
Tổng cộng	7.413	7.338	7.037

Nguồn: VCBS tổng hợp

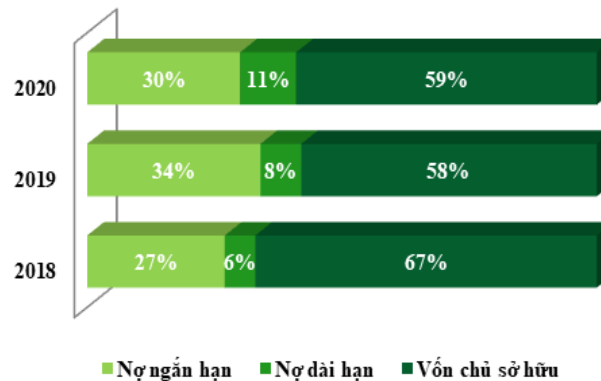
❖ Cơ cấu nguồn vốn

Cơ cấu duy trì ổn định qua các năm với tỷ trọng chủ yếu vẫn là Vốn chủ sở hữu chiếm 61,3% bình quân giai đoạn 2018-2020 đủ để trang trải nguồn vốn để tài trợ cho hàng tồn kho và tài sản dài hạn. Chi tiết các khoản mục khác tính tới cuối Q1/2021:

Nợ ngắn hạn: số dư 3.326 tỷ đồng trong đó 1.721 tỷ đồng là khoản mục Người mua trả tiền trước của các dự án Safira, Lovera Vista và Verosa. Khoản mục này giảm mạnh trong năm 2020 và giảm thêm khoảng 450 tỷ đồng trong Q1/2021 do KDH bàn giao sản phẩm của dự án Safira và ghi nhận doanh thu – số dư Người mua trả tiền trước còn lại 1.721 tỷ đồng (tại ngày 1/1/2020 là 2.799 tỷ đồng). Vay ngắn hạn tăng 87 tỷ đồng do các khoản vay dài hạn tới hạn trả hơn 523 tỷ đồng.

Tổng số dư nợ vay ngắn hạn và dài hạn là 2.216 tỷ đồng (+375 tỷ đồng, +20,1% so với đầu năm) chủ yếu do khoản vay dài hạn hơn 650 tỷ đồng tại NHTMCP Phương Đông để tài trợ dự án KCN Lê Minh Xuân mở rộng

Cơ cấu nguồn vốn



Nguồn: KDH, VCBS tổng hợp

CẬP NHẬT ĐHCĐ 2021

- ❖ **Kế hoạch 2021 của công ty: ĐHCĐ đã thông qua kế hoạch 2021 với chỉ tiêu doanh thu thuần đạt 4.800 tỷ đồng (+6% yoy), lợi nhuận sau thuế đạt 1.200 tỷ đồng (+4% yoy) dựa trên cơ sở sau:**
 - (1) Dự án Safari và Verosa đã bàn giao hết và ghi nhận trong Q1/2021
 - (2) Ghi nhận phần lớn lợi nhuận năm 2021 của dự án Lovera Vista: dự án đã hoàn thành 90% công việc bán hàng, dự kiến bàn giao từ tháng 5/2021.
 - (3) Ghi nhận 1 phần lợi nhuận từ dự án Amerna quy mô 4,3 ha với 180 căn nhà liên kế và biệt thự, dự kiến mở bán vào Q4/2021, vị trí liền kề dự án Safira và dự án đã có GCN Quyền sử dụng đất cho toàn khu.
- ❖ **Kế hoạch phát hành ESOP: Đại hội đã thông qua mức trích lập như sau:** (1) Quỹ đầu tư phát triển là 5% (2) Quỹ khen thưởng- phúc lợi là 5% (3) Cổ tức bằng cổ phiếu 10%. Đồng thời phát hành 8,4 triệu cổ phiếu ESOP cho CBCNV (chiếm 1,5% cổ phiếu đang lưu hành), giá phát hành 15.000 đồng hạn chế chuyển nhượng 1 năm và dự kiến phát hành trong năm 2021. Như vậy, với giá thị trường dao động quanh 36.000 đồng/cp, chi phí của cổ đông cho đợt phát hành này là 176 tỷ đồng chiếm 15,3% lợi nhuận sau

thuế năm 2020- tỷ lệ này tăng mạnh so với đợt phát hành ESOP năm 2019 chỉ chiếm khoảng 6% LNST.

Timeline dự kiến về thời gian có thể ghi nhận doanh thu của KDH

Dự án	Vị trí	Quy mô (ha)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Safira	TP. Thủ Đức	2,7	■						
Verosa	TP. Thủ Đức	8,6	■	■					
Lovera Vista	Bình Chánh (HCMC)	1,8			■				
Amerna	TP. Thủ Đức	4,3	■	■	■				
Lovera Premier	Bình Chánh (HCMC)	20			■	■			
Căn hộ Khang Điền – Bình Tân	Bình Tân (HCMC)	1,8			■	■			
Clarita	Tp. Thủ Đức (Quận 2 cũ)	5,8			■	■	■		
KCN Lê Minh Xuân - mở rộng	Bình Chánh (HCMC)	109,9				■	■	■	
Khu dân cư 11A	Bình Chánh (HCMC)	16,4						■	
Khang Điền Phú Hữu	Bình Chánh (HCMC)	132							■
Khu đô thị Tân Tạo	Bình Tân (HCMC)	329							■
Tổng cộng		633,2							

Nguồn: VCBS tổng hợp

TRIỂN VỌNG DOANH NGHIỆP

Do mảng kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản chiếm tỷ trọng chủ yếu trong doanh thu, lợi nhuận (chiếm 98% doanh thu và lợi nhuận gộp). Chúng tôi sẽ tập trung chi tiết vào 4 dự án của KDH trong tương lai gần nhất gồm **Amerna, Lovera Premier, Clarita và Căn hộ Khang Điền- Bình Tân.**

(1) Dự án Amerna:

Tình trạng pháp lý: Đã có GCN Quyền sử dụng đất cho toàn khu

Quy mô sản phẩm: Sản phẩm của dự án là 180 căn nhà phố liền kề và biệt thự (1 trệt 2 lầu và bàn giao thô). Dự kiến bàn giao những sản phẩm đầu tiên vào cuối năm 2021

Giá bán tham khảo: Hiện tại dự án chưa có giá bán chính thức cũng như cấu trúc sản phẩm chi tiết. Diện tích xây dựng của sản phẩm đa dạng từ 200 m² tới 810 m², giá bán tham khảo từ 2 dự án tương tự là Lucasta và Verosa cũng khoảng 100 triệu/m² thì giá bán 1 căn có thể dao động từ 20-81 tỷ đồng tùy vị trí.

Doanh thu, lợi nhuận dự kiến: Dự án có khả năng mang lại ít nhất 3.600 tỷ đồng doanh thu, với biên lợi nhuận gộp nếu đạt 35% thì dự án có khả năng mang lại 1.260 tỷ đồng. Doanh thu,

lợi nhuận sẽ chủ yếu ghi nhận vào năm 2022-2023 và có thể kéo dài sang năm 2024 do dự án thuộc phân khúc cao cấp, cần nhiều thời gian cho công tác bán hàng và bàn giao.

(2) Dự án Lovera Premier

Tình trạng pháp lý: Lô T,U,V với 33 căn nhà phố liền kề, shophouse (Giấy phép số 11838/SXD-PTN&TTBĐS ngày 15/10/2020. Tổng sản phẩm của dự án là 117 căn

Quy mô sản phẩm: 117 căn nhà phố, thiết kế 1 trệt 3 lầu diện tích xây dựng đa dạng từ 300-612 m² bàn giao thô

Giá bán tham khảo: Giá bán từ 6 tỷ đồng/căn

Doanh thu, lợi nhuận dự kiến: Dự án có khả năng mang lại doanh thu 702 tỷ đồng, biên lợi nhuận gộp nếu đạt 35% thì dự án có khả năng mang lại 246 tỷ đồng.

(3) Dự án Căn hộ Khang Điền – Bình Tân

Tình trạng pháp lý: Đã có chủ trương đầu tư, dự kiến triển khai xây dựng vào cuối năm 2021 và mở bán trong năm 2022

Quy mô sản phẩm: 2000 căn hộ từ 1-3 phòng ngủ, diện tích đa dạng

Giá bán tham khảo: Giá tham khảo từ dự án Akari City của Nam Long Group (NLG) khoảng 44 triệu/m² cũng tại Quận Bình Tân cách dự án KDH khoảng 4,2 km

Doanh thu, lợi nhuận dự kiến: Giả định với diện tích bình quân một dự án chung cư vào khoảng 70-85 m²/ sản phẩm thì dự án có khả năng mang lại doanh thu từ 6.160 -7.480 tỷ đồng, biên lợi nhuận gộp khoảng 40% thì lợi nhuận gộp thu về khoảng 2.464-2.992 tỷ đồng. Dự kiến bàn giao nhà ghi nhận doanh thu từ năm 2023

(4) Dự án Clarita

Tình trạng pháp lý: KDH đang tiến hành san lấp mặt bằng

Quy mô sản phẩm: Sản phẩm của dự án là 160 căn nhà phố, biệt thự có chiều cao từ 2-4 tầng, diện tích mặt bằng rất đa dạng từ 102-518m². Biệt thự song lập có số lượng 86 căn và đơn lập 73 căn

Giá bán tham khảo:

Giá bán chính thức chưa được KDH công bố nhưng có thể tham khảo các dự án lân cận:

Dự án	Giá bán (tỷ đồng/căn)
An Phú New City	20 – 22
Lakeview City	12 – 30
Lancaster Eden Villa	80 – 100
King Crown Village	46 – 65

Nguồn: VCBS tổng hợp

Doanh thu, lợi nhuận dự kiến: Nếu lấy mức giá bình quân khoảng 20 tỷ đồng/căn (gần với dự án Lakeview City nhất), dự án có khả năng mang lại 3.200 tỷ đồng doanh thu. Biên lợi nhuận gộp 35% thì có khả năng mang lại 1.120 tỷ đồng

Đánh giá

Giai đoạn 2021-2023 ghi nhận cả từ các dự án thấp tầng và cao tầng như Lovera Vista, Căn hộ Khang Điền – Bình Tân, Clarita và Corona City, Lovera Premier. Với các ước tính như trên thì giai đoạn 2021-2023 (*chưa bao gồm dự án Corona city do chưa có thông tin cụ thể*). **KDH có khả năng ghi nhận doanh số bán hàng hơn 13.000 tỷ đồng.**

Giai đoạn sau 2023 là những dự án rất lớn trên 100 ha cần vốn đầu tư rất lớn và khai thác trong nhiều năm như KCN Lê Minh Xuân mở rộng, Khang Điền Phú Hữu và Khu dân cư Tân Tạo. Các thông tin công bố đại chúng của các dự án này chưa đủ cơ sở để đánh giá tính khả thi cũng như kết quả kinh doanh của các dự án này

ĐỊNH GIÁ

KDH là nhà phát triển bất động sản có thương hiệu và uy tín tại thị trường Việt Nam. Công ty thực hiện các dự án có pháp lý rõ ràng và bàn giao cũng như cấp sổ hồng đúng tiến độ cho khách hàng. Vì vậy, công ty có thể duy trì cơ cấu tài chính cũng như KQKD ổn định qua các năm. Chúng tôi kỳ vọng KDH có thể duy trì được kết quả kinh doanh ổn định trong giai đoạn 2021-2023 với các dự án đang triển khai. Với mức doanh thu dự kiến mỗi năm trong vùng 4.500-5.000 tỷ đồng và biên lợi nhuận sau thuế thận trọng ở mức bình quân năm 2019- 2020 đạt 29%, LNST mang về có thể đạt 1.305-1.450 tỷ đồng/năm. Công ty có thể cải thiện Biên lợi nhuận trường hợp bán được giá tốt hơn và tiết giảm được chi phí SG&A.

Với mức EPS forward bình quân giai đoạn 2021-2023 (giả định công ty không phát hành thêm cổ phần và không bán ra cổ phiếu quỹ) có thể đạt 2.500 đồng/cp, mức P/E bình quân 3 năm đạt 16 lần thì mức giá hợp lý của KDH là 40.000 đồng/cp (+9,5% so với giá đóng cửa ngày 17/05/2021). Chúng tôi đưa ra đánh giá KHẢ QUAN đối với định giá của cổ phiếu KDH trong giai đoạn 2021-2023.

THÔNG TIN THÊM VỀ CÁC DỰ ÁN KHÁC

1. Dự án KCN Lê Minh Xuân - mở rộng

Đã có phê duyệt Quy hoạch 1/500 hiện tại KDH đang phối hợp với cơ quan Nhà nước để thực hiện thủ tục thu hồi đất, triển khai theo tiến độ giao đất của UBND huyện Bình Chánh Dự án dự kiến được xây dựng cơ sở hạ tầng thiết yếu từ tháng 12/2020 đến tháng 12/2023, dự kiến bắt đầu kinh doanh từ tháng 1/2023 với tổng vốn đầu tư hơn 1.000 tỷ đồng.

2. Dự án Khu dân cư 11A (Corona City)

Sản phẩm của dự án là căn hộ, nhà phố, biệt thự, shophouse. Theo đồ án quy hoạch được duyệt vào tháng 2/2015 thì khu dân cư 11A có tổng diện tích 18,16 ha do BCCI làm chủ đầu tư. Tuy nhiên, do khó khăn về công tác giải phóng mặt bằng nên UBND TP HCM chấp thuận cho BCCI điều chỉnh quy hoạch giảm diện tích xuống 175.043 m², để triển khai đầu tư xây dựng ngay theo 2 giai đoạn. *Giai đoạn 1 có diện tích tích là 145.370 m² và giai đoạn 2 là 29.673 m². Sản phẩm của giai đoạn 1 là căn hộ, nhà phố, biệt thự. Giai đoạn 2 là một phần nhà phố, biệt thự và trạm xử lý nước thải, hồ điều tiết khu vực, đất cây xanh.*

Dự án có khoảng 218 căn bao gồm: 97 căn nhà phố liên kế, 93 căn biệt thự song lập, 28 căn biệt thự vườn và khu cao tầng với 4 khu, 7 Block. Hiện chưa có thông tin cụ thể về giá bán và thời gian mở bán của dự án mặc dù dự án đã khởi công xây dựng từ năm 2018, theo thông tin từ Công ty TNHH MTV Nhà Khang Phúc, ***dự án đã đền bù GPMB được 165.508 m² (tỷ lệ 91,14%) và đang điều chỉnh nhiệm vụ tỷ lệ quy hoạch 1/500 để triển khai thủ tục giao đất và xây dựng.***

3. Dự án KDC Phong Phú 2 (Green Village)

Ngày 14/05/2009, Ủy Ban Nhân Dân Tp. Hồ Chí Minh đã có công văn số 2092/UBND-ĐTMT về chấp thuận địa điểm đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (*hiện nay là công ty Nhà Khang Phúc*) đầu tư xây dựng KDC Phong Phú 2 tại xã Phong Phú huyện Bình Chánh, với diện tích 1.336.004 m² đất.

Theo thông tin từ Công ty TNHH MTV ĐT KD Nhà Khang Phúc, dự án đã hoàn thành thu hồi đất 44,4% tương đương khối lượng 57,4 ha. Ngày 07/04/2021, Công ty Thủy Sinh (công ty con của Khang Điền) tiến hành thi công công trình công băng qua rạch Gò Lớn. Đồng thời, Chủ đầu tư dự kiến ngày 1/5/2021 tiến hành thi công mở rộng đường N7. Đây là tuyến đường dẫn vào dự án Thành Phố Xanh – Khang Điền Phú Hữu.

4. Dự án Khu đô thị Tân Tạo

Dự án đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận đầu tư, đã có quyết định phê duyệt 1/500 và quyết định thu hồi đất. Cập nhật tới ĐHCĐ năm 2021, công ty đã bồi thường được khoảng 190 ha, phần đã đền bù còn da beo và công tác đền bù còn gặp nhiều khó khăn. KDH đầu tư dự án thông qua công ty con là BCCI, tính tới tháng 1/2018 KDH sở hữu 100 % cổ phần tại BCCI. Theo BCCI, dự án này có quy mô đầu tư hơn 329ha, tổng mức đầu tư 7.700 tỷ đồng, dự kiến hoàn thành trong 5 năm (2016-2021). BCCI đã kiến nghị lên Thủ tướng để kéo dài thời gian triển khai thêm 7 năm tới năm 2028. Số dư kết chuyển trong hàng tồn kho tới cuối Quý I/2021 là 3.027 tỷ đồng trong đó chủ yếu là tiền GPMB cho 190 ha. Như vậy, khả năng

cao tổng mức đầu tư sẽ còn tăng cao do giá đền bù sẽ ngày một tăng nếu dự án tiếp tục kéo dài thời gian triển khai.

Dự án chia làm 4 phân khu

- ✓ **Phân khu 1:** Tổng diện tích 1.351.370 m², với chức năng chính là khu dân cư thấp tầng và công viên tập trung.
- ✓ **Phân khu 2:** Tổng diện tích 718.600 m², chức năng chính là khu dân cư thấp tầng. Bố trí các nhóm nhà ở thấp tầng và các công viên, cây xanh xen trong các nhóm nhà ở; trường học được bố trí ở giữa các nhóm ở và gần công viên và kênh số 5 của khu vực.
- ✓ **Phân khu 3:** Tổng diện tích 573.300 m², chức năng chính là công trình dịch vụ đô thị.
- ✓ **Phân khu 4:** Tổng diện tích 656.400 m², chức năng chính là công trình chung cư nhà ở xã hội

ĐIỀU KHOẢN SỬ DỤNG

Báo cáo này và/hoặc bất kỳ nhận định, thông tin nào trong báo cáo này không phải là các lời chào mua hay bán bất kỳ một sản phẩm tài chính, chứng khoán nào được phân tích trong báo cáo và cũng không là sản phẩm tư vấn đầu tư hay ý kiến tư vấn đầu tư nào của VCBS hay các đơn vị/thành viên liên quan đến VCBS. Do đó, nhà đầu tư chỉ nên coi báo cáo này là một nguồn tham khảo. VCBS không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trước những kết quả ngoài ý muốn khi quý khách sử dụng các thông tin trên để kinh doanh chứng khoán.

Tất cả những thông tin nêu trong báo cáo phân tích đều đã được thu thập, đánh giá với mức cẩn trọng tối đa có thể. Tuy nhiên, do các nguyên nhân chủ quan và khách quan từ các nguồn thông tin công bố, VCBS không đảm bảo về tính xác thực của các thông tin được đề cập trong báo cáo phân tích cũng như không có nghĩa vụ phải cập nhật những thông tin trong báo cáo sau thời điểm báo cáo này được phát hành.

Báo cáo này thuộc bản quyền của VCBS. Mọi hành động sao chép một phần hoặc toàn bộ nội dung báo cáo và/hoặc xuất bản mà không có sự cho phép bằng văn bản của VCBS đều bị nghiêm cấm.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Lý Hoàng Anh Thi

Phó trưởng phòng Phân tích Nghiên cứu

lhathi@vcbs.com.vn

Nguyễn Đại Hiệp

Chuyên viên Phân tích

ndhiep@vcbs.com.vn