

Triển vọng tháo gỡ khó khăn pháp lý từ việc hoàn tất quy hoạch tổng thể của TP. Biên Hoà - Đồng Nai

- Tỉnh Đồng Nai đã hoàn tất điều chỉnh quy hoạch chung tỷ lệ 1/10,000 của TP. Biên Hoà và nội dung điều chỉnh tập trung vào phân khu C4.
- Chúng tôi kỳ vọng việc hoàn tất quy hoạch tổng thể của thành phố có thể tác động tích cực tới quá trình hoàn tất quy hoạch 1/500 của các dự án tại khu vực ven sông Đồng Nai như Aqua City, Izumi.
- Chúng tôi kỳ vọng một số doanh nghiệp sẽ được hưởng lợi nhờ tháo gỡ vướng mắc về pháp lý trong phân khu C4 gồm: NVL, NLG, DIG.

Các điều chỉnh quan trọng về quy hoạch chung của TP. Biên Hoà

Ngày 19/11, Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai - Võ Tấn Đức đã ký Quyết định số 3479 phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 TP. Biên Hoà đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Các nội dung điều chỉnh tập trung vào quy mô dân số và chỉ tiêu đất đai tại phân khu C4, thuộc một phần khu đô thị phía Tây đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu. Cụ thể, quy mô dân số toàn KĐT phía Tây từ 420.000 người điều chỉnh thành 434.000 người. Trong đó, quy mô dân số tại phạm vi điều chỉnh quy hoạch phân khu C4 từ 126.000 người điều chỉnh thành 140.000 người. Về chỉ tiêu sử dụng đất, đất ở đô thị từ 45 - 55 m²/người; Đất công cộng dịch vụ đô thị từ 4 - 5 m²/người; Đất cây xanh công viên đô thị từ 8 - 10 m²/người; Đất giao thông đô thị từ 17 - 20 m²/người. Điều chỉnh này dựa trên Quy hoạch năm 2014 tuy nhiên chỉnh sửa để phù hợp theo định hướng phát triển mới của thành phố.

Phê duyệt quy hoạch tổng thể TP. Biên Hoà góp phần đẩy nhanh tiến độ tại một số dự án tại phân khu C4

Trong giai đoạn năm 2022, 1 số dự án rơi vào tình trạng chậm tiến độ như Aqua City hay Izumi do phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 trong bối cảnh không đồng nhất với quy hoạch của thành phố. Nguyên nhân chính đến từ quy hoạch chung TP. Biên Hoà phê duyệt năm 2014 chưa đồng bộ với nội dung quy hoạch chi tiết 1/500 các dự án đang triển khai của khu vực. Do đó, chúng tôi đánh giá việc hoàn tất quy hoạch tổng thể tại TP. Biên Hoà sẽ tạo điều kiện đẩy nhanh quá trình phê duyệt quy hoạch dự án tại phân khu C4 (bao gồm xã Long Hưng, cù lao Phước Hưng và xã Tam Phước).

Hoàn tất quy hoạch tổng thể dự kiến tạo điều kiện đẩy nhanh triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 tại các phân khu Stella 2 (21ha), Riverside (81ha), Waterfront (91ha) thuộc dự án Aqua City (NVL), Phân khu 1A2 (30ha) tại dự án Izumi (NLG) và Khu đô thị Long Tân 331ha (DIG).

Chuyên viên phân tích

Lê Hải Thành

Thanh.LeHai@mbs.com.vn

Hình 1: Các dự án có thể được tháo gỡ pháp lý và đẩy nhanh tiến độ phê duyệt quy hoạch 1/500



Tên dự án: Aqua City

- Chủ đầu tư: CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc NoVa (NVL)
- Tỷ lệ sở hữu: 70%
- Vị trí: Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai
- Quy mô: Khoảng 1,000 ha
- Tiến độ bán hàng: Hiện tại đã bán hàng khoảng 1,000 căn tại các phân khu I – V, River Park, Sun Harbour,... và bàn giao khoảng 700 căn BT và nhà phố tại các phân khu trên.
- Tháo gỡ về pháp lý: các phân khu thuộc C4 hiện tại bắt đầu triển khai như phân khu Stella 2 (21ha) với khoảng 460 BT và nhà phố, các phân khu như Riverside (81ha),

Waterfront (91ha) bắt đầu được tháo gỡ pháp lý và có nhiều triển vọng sớm hoàn thiện quy hoạch 1/500.



Tên dự án: Izumi City

- Chủ đầu tư: Nam Long Group
- Tỷ lệ sở hữu: 60%
- Vị trí: TP. Biên Hòa, Đồng Nai
- Quy mô dự án: 160 ha dự kiến bao gồm 13,000 nhà liền kề và BT
- Tiến độ bán hàng: Phân khu 1A1 (220 căn LK): Đã bán hàng thành công và bàn giao trong giai đoạn 2022 – 2024.
- Tháo gỡ về pháp lý: Phân khu 1A2 (200 căn LK), đang thực hiện xin cấp phép Quy hoạch 1/500



Tên dự án: KĐT Long Tân

- Tỷ lệ sở hữu: 100%
- Vị trí: xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Quy mô: 331 ha
- Dòng sản phẩm chính: Đất nền và liền kề
- Tháo gỡ về pháp lý: Hiện tại dự án đã hoàn tất GPMB, tuy nhiên đang điều chỉnh quy hoạch 1/500. Dự kiến dự án có thể triển khai sau năm 2025.

Chúng tôi đánh giá các DN được hưởng lợi bao gồm NVL, NLG và DIG

Chúng tôi đánh giá các doanh nghiệp có dự án tại phân khu C4 thuộc TP. Biên Hòa sẽ có thể được tháo gỡ vướng mắc pháp lý và đẩy nhanh việc được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Cụ thể như, NVL (dự án Aqua City) với các phân khu Riverside (81ha), Waterfront (91ha), NLG (dự án Izumi) với phân khu 1A2 và DIG (dự án Long Tân). Tuy nhiên chúng tôi lưu ý rằng, các DN có thể phải hoàn thiện đóng tiền sử dụng bổ sung sau khi thay đổi quy hoạch do tăng mật độ dân số và bảng giá đất mới ban hành theo Luật Đất Đai (sửa đổi).

Hình 2: Dự phóng KQKD một số doanh nghiệp BĐS

| Tỷ đồng | NLG | | |
|-----------------|--------|--------|--------|
| | 2023 | 2024F | 2025F |
| Doanh thu | 3,181 | 6,303 | 5,902 |
| % svck | -27% | 81% | -2% |
| LN gộp | 1,562 | 2,736 | 2,652 |
| Biên LN gộp (%) | 49% | 43% | 45% |
| EBITDA | 630 | 1,139 | 1,115 |
| Biên EBITDA (%) | 20% | 18% | 19% |
| LN ròng | 484 | 547 | 576 |
| % svck | -13% | 7% | 11% |
| EPS (đ/cp) | 1,257 | 1,178 | 1,240 |
| BVPS (đ/cp) | 35,170 | 35,200 | 33,716 |

| | | | |
|-------------------------------|--------|--------|--------|
| Tiền mặt ròng/cổ phiếu (đ/cp) | 18,642 | 23,046 | 29,497 |
| Nợ/VCSH | 12.8% | 12.6% | 11.5% |
| Tỷ suất cổ tức (%) | 2.5% | 2.2% | 2.5% |
| ROAE (%) | 8.2% | 8.3% | 9.6% |
| ROAA (%) | 3.9% | 3.7% | 3.6% |

Nguồn: MBS Research tổng hợp và dự phóng

Hình 3: So sánh một số doanh nghiệp trong ngành BĐS

| Tên công ty | Mã CP Bloomberg | Giá hiện tại Nội tệ | Giá mục tiêu Nội tệ | Khuyến nghị | Vốn hóa Triệu USD | P/E (x) | | P/B (x) | | D/E | | ROE (%) | |
|------------------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|-------------|----------------------|---------|------|---------|-----|------|------|---------|-----|
| | | | | | | 24 | 25 | 24 | 25 | 24 | 25 | 24 | 25 |
| Doanh nghiệp phát triển BĐS | | | | | | | | | | | | | |
| CTCP Tập đoàn ĐT Địa ốc NoVa | NVL VN Equity | 15,200 | NA | KKN | 1,168.9 | 49.0 | NA | 0.8 | NA | 1.3 | NA | 1.6 | NA |
| CTCP PT BĐS Phát Đạt | PDR VN Equity | 26,700 | NA | KKN | 777.9 | 32.2 | NA | 2.5 | NA | 0.3 | NA | 7.7 | NA |
| CTCP Tập đoàn Đất Xanh | DXG VN Equity | 16,350 | 25,100 | Khả quan | 509.0 | 77.0 | 74.9 | 1.4 | 1.3 | 0.4 | 0.5 | 1.6 | 1.6 |
| CTCP ĐT và KD Nhà Khang Điền | KDH VN Equity | 34,600 | 43,000 | Khả quan | 1,181.2 | 35.4 | 53.2 | 2.1 | 2.5 | 0.4 | 0.3 | 5.7 | 5.2 |
| Tổng Cty CP ĐT PT XD | DIG VN Equity | 28,300 | NA | KKN | 746.7 | 157.1 | NA | 2.6 | NA | 0.4 | NA | 2.2 | NA |
| CTCP Vinhomes | VHM VN Equity | 40,300 | 54,700 | Khả quan | 7,555 | 4.6 | 4.1 | 0.8 | 0.7 | 18.5 | 17.9 | 7.4 | 7.6 |
| CTCP ĐT Nam Long | NLG VN | 37,000 | 45,000 | Khả quan | 633 | 20.9 | 31.0 | 1.4 | 1.3 | 0.5 | 0.5 | 5.6 | 4.5 |
| <i>Trung bình</i> | | | | | | 56.9 | 53.0 | 1.6 | 1.4 | 0.5 | 0.5 | 5.6 | 2.8 |

Nguồn: Bloomberg, MBS Research tổng hợp

MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Khối Nghiên cứu - Công ty Cổ phần Chứng khoán MBS (MBS). Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố song MBS không chịu trách nhiệm hay bảo đảm nào về tính chính xác, tính đầy đủ, tính kịp thời của những thông tin này cho bất kỳ mục đích cụ thể nào. Những quan điểm trong báo cáo này không thể hiện quan điểm chung của MBS và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Báo cáo này được phát hành chung, bất kỳ khuyến nghị nào trong tài liệu này không liên quan đến các mục tiêu đầu tư cụ thể, tình hình tài chính và nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nhận cụ thể nào. Báo cáo này và tất cả nội dung là sản phẩm sở hữu của MBS; người nhận không được phép sao chép, tái xuất bản dưới bất kỳ hình thức nào hoặc phân phối lại toàn bộ hoặc một phần, cho bất kỳ mục đích nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của MBS.

HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ ĐẦU TƯ MBS

Khuyến nghị đầu tư cổ phiếu

Khuyến nghị đầu tư của MBS được xây dựng dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

| | |
|--------------|---|
| KHẢ QUAN | Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên |
| TRUNG LẬP | Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -15% đến 15% |
| KÉM KHẢ QUAN | Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -15% |

Khuyến nghị đầu tư ngành

| | |
|--------------|---|
| KHẢ QUAN | Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị Mua tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền |
| TRUNG LẬP | Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị Nắm giữ, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền |
| KÉM KHẢ QUAN | Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị Bán, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền |

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB (MBS)

Được thành lập từ tháng 5 năm 2000 bởi Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) với tên gọi tiền thân là Công ty CP chứng khoán Thăng Long, Công ty CP Chứng khoán MB (MBS) là một trong 6 công ty chứng khoán đầu tiên tại Việt Nam. Sau nhiều năm phát triển, MBS đã trở thành một trong những công ty chứng khoán hàng đầu Việt Nam, liên tục đứng trong Top 10 thị phần tại cả hai Sở Giao dịch (Hồ Chí Minh và Hà Nội).

Địa chỉ:

Tòa nhà MB, 21 Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội

Tel: + 8424 7304 5688 - Fax: +8424 3726 2601

Website: www.mbs.com.vn

KHỐI NGHIÊN CỨU CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Giám đốc Khối Nghiên cứu

Trần Thị Khánh Hiền

Trưởng phòng

Nguyễn Tiến Dũng

Vĩ mô & Chiến lược thị trường

Ngô Quốc Hưng

Lê Minh Anh

Ngân hàng – Dịch vụ Tài chính

Đinh Công Luyến

Đỗ Lan Phương

Bất động sản

Nguyễn Minh Đức

Lê Hải Thành

Dịch vụ - Tiêu dùng

Nguyễn Quỳnh Ly

Công nghiệp – Năng lượng

Nguyễn Hà Đức Tùng

Phạm Thị Thanh Huyền