

地產類股防雷需要留意的企業

頭號清單: VHM/VIC/NBB/BCE/KDH/FLC/TCH/DTA/NVL

頁尾有提供全地產企業財務資訊總表

● VHM/VIC

同為 VINGROUP 集團，其危險的點主要兩項

1. 發行數萬億越盾以美元計價的公司債

目前 vingroup 以其母公司為擔保，發行許多美元計價公債以為 Vinfast 融資，在 FED 升息的情況下，美元升值，表示企業在負擔利息上會有更大壓力。

再者該公司並非出口導向型企業，因此手上並無法收取美元以抵銷匯差

2. Q3 財報和去年同比衰退嚴重

以下指標值得借鑑

→去年 Q3 為疫情階段，今年經濟復甦 Q3 存貨反增 79%

→營收利潤雙雙負增長

→VIC 的 EPS 轉為負值

→須支付的債務暴增

Q3與Q2相比											
	存貨	必須支付的債務	銷貨成本	母公司股東稅後利潤	負債/總資本	負債/權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長
VHM	92%	94%	-52%	-85%	38%	94%	182%	-67%	-32%	-27%	91%
VIC	55%	29%	0%	38%	19%	78%	28%	-45%	-24%	-81%	48%

2022Q3與2021Q3比											
	存貨	必須支付的債務	銷貨成本	母公司股東稅後利潤	負債/總資本	負債/權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長
VHM	79%	89%	-65%	-94%	-12%	-29%	56%	4%	-197%	-152%	7%
VIC	46%	47%	-2%	-1066%	7%	28%	57%	-10%	-451%	-181%	-4%

財務比率				
	EPS	ROE	ROA	P/E
VHM	6849	0.38	0.19	9.07
VIC	-179	2.39	0.67	-

● NBB

該公司 2022/Q3 和 2021/Q3 相比較好，但 2022/Q3 和 2022/Q2 相比明顯呈現其財務狀況惡化

以下指標值得參考:

→銷貨成本和去年同期增加 5 倍，負債增長 4 倍

→2022/Q3 和 Q2 相比，庫存、營收、利潤、負債急速惡化

Q3與Q2相比											
	存貨	必須支付的債務	銷貨成本	母公司股東稅後利潤	負債/總資本	負債/權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長
NBB	19%	21%	19%	-84%	23%	79%	29%	-85%	-68%	-44%	78%

2022Q3與2021Q3比											
	存貨	必須支付的債務	銷貨成本	母公司股東稅後利潤	負債/總資本	負債/權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長
NBB	-50%	60%	555%	-100%	15%	53%	-59%	-19%	-5%	-134%	414%

財務比率				
	EPS	ROE	ROA	P/E
NBB	55	0.02	-	353.09

● BCE

該公司主要注意的指標如下:

→稅後利潤暴跌，不論和前期或去年同期相比

→Q3 利潤和去年相比雪崩

→Q3 和 Q2 相比，庫存、營收、利潤皆惡化

→EPS 轉負值

越鍊富

Q3與Q2相比											
	存貨	必須支付的債務	銷貨成本	母公司股東稅後利潤	負債/總資本	負債/權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長
BCE	17%	5%	6%	-2505%	3%	5%	23%	-68%	-61%	-146%	-4%

2022Q3與2021Q3比											
	存貨	必須支付的債務	銷貨成本	母公司股東稅後利潤	負債/總資本	負債/權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長
BCE	-25%	-17%	-63%	-1042%	-8%	-17%	104%	-93%	-172%	-36500%	-93%

財務比率				
	EPS	ROE	ROA	P/E
BCE	-320	0.08	0.04	-

● KDH

該公司須注意指標如下:

→和前期相比債務、銷貨成本、負債、庫存皆惡化

→Q3 還比 2021 存貨、負債增加

Q3與Q2相比											
	存貨	必須支付的債務	銷貨成本	母公司股東稅後利潤	負債/總資本	負債/權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長
KDH	6%	28%	259%	11%	43%	74%	-15%	-63%	-29%	13%	93%

2022Q3與2021Q3比											
	存貨	必須支付的債務	銷貨成本	母公司股東稅後利潤	負債/總資本	負債/權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長
KDH	77%	70%	-68%	5%	-2%	-3%	100%	-50%	1004%	0%	38%

財務比率				
	EPS	ROE	ROA	P/E
KDH	2135	2.95	1.81	18.22

● FLC

該公司主要注意指標與事項:

→集團主席鄭文貴年初因操縱股票被抓捕，該集團是著名的股價操縱前科犯

→母公司利潤、收入負增長

→EPS 轉負值

→該公司持有越竹航空，航空業至今仍在復甦階段，資金需求是非常緊張的

越銖富

2022Q3與2021Q3比											
	存貨	必須支付的債務	銷貨成本	母公司股東稅後利潤	負債/總資本	負債/權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長
FLC	-10%	18%	-64%	-12214%	19%	81%	-61%	-84%	-213%	3953%	-29%

Q3與Q2相比											
	存貨	必須支付的債務	銷貨成本	母公司股東稅後利潤	負債/總資本	負債/權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長
FLC	-1%	5%	-57%	38%	7%	28%	45%	-41%	-37%	-1394%	15%

財務比率				
	EPS	ROE	ROA	P/E
FLC	-1540	-7.12	-1.79	-

● TCH

該公司須注意指標如下:

→和前期相比，存貨、債務、負債佔比均增長

→P/E 偏高

→短期債務暴增

Q3與Q2相比											
	存貨	必須支付的債務	銷貨成本	母公司股東稅後利潤	負債/總資本	負債/權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長
TCH	63%	35%	-81%	-40%	33%	41%	-38%	5%	16%	-17%	44%

2022Q3與2021Q3比											
	存貨	必須支付的債務	銷貨成本	母公司股東稅後利潤	負債/總資本	負債/權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長
TCH	29%	43%	4%	-48%	-56%	-70%	819%	9%	-85%	-117%	-86%

財務比率				
	EPS	ROE	ROA	P/E
TCH	784	0.53	0.44	28.75

● DTA

該公司須注意指標如下:

→和前期相比存貨增加

→和去年 Q3 相比，存貨、利潤、庫存均嚴重惡化

越鍊富

Q3與Q2相比											
	存貨	必須支付的債務	銷貨成本	母公司股東稅後利潤	負債/總資本	負債/權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長
DTA	113%	2%	-57%	-5%	2%	6%	11%	-33%	41%	20%	9%

2022Q3與2021Q3比											
	存貨	必須支付的債務	銷貨成本	母公司股東稅後利潤	負債/總資本	負債/權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長
DTA	18256%	8%	47%	-2427%	21%	77%	12%	-96%	-18%	-61%	-69%

財務比率				
	EPS	ROE	ROA	P/E
DTA	673	0.18	0.05	14.52

● NVL

NVL 集團眾多指標並非特別惡化，但該集團的以提前偷賣房產以換得資金去開啟下一個建案為名，表示其資金周轉較緊張。

另外該公司所借美元公司債僅次於 VIC 集團，且該公司所經營產業高度單一，手上建案眾多且以高槓桿著名，後續財務狀況值得探討

Q3與Q2相比											
	存貨	必須支付的債務	銷貨成本	母公司股東稅後利潤	負債/總資本	負債/權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長
NVL	4%	8%	24%	-31%	2%	12%	-20%	-30%	-17%	-1%	21%

2022Q3與2021Q3比											
	存貨	必須支付的債務	銷貨成本	母公司股東稅後利潤	負債/總資本	負債/權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長
NVL	19%	36%	-13%	35%	12%	64%	-19%	-59%	-44%	-111%	-34%

財務比率				
	EPS	ROE	ROA	P/E
NVL	1895	1.7	0.32	39.53



越銖富

	Q3與Q2相比											2022 Q3與2021 Q3比											財務比率				
	存貨	必須支付的債務	購買成本	母公司股東稅後利潤	負債總資本	負債權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長	存貨	必須支付的債務	購買成本	母公司股東稅後利潤	負債總資本	負債權益	償還短期債務	庫存周轉率	增加收入	利潤增長	負債增長	EPS	ROE	ROA	PE	
VHM	92%	94%	-52%	-85%	38%	94%	182%	-67%	-32%	-27%	91%	79%	89%	45%	-94%	-12%	-29%	56%	4%	-197%	-152%	7%	6849	0.38	0.19	9.07	
VIC	55%	29%	0%	38%	19%	78%	28%	-45%	-24%	81%	48%	46%	47%	-2%	-1066%	7%	28%	57%	-10%	-451%	-181%	-4%	-179	2.39	0.67	-	
NBB	19%	21%	19%	-84%	23%	79%	29%	-85%	-68%	-44%	78%	-50%	60%	555%	-100%	15%	53%	-59%	-19%	-5%	-134%	414%	55	0.02	-	353.09	
BCE	17%	5%	6%	-2505%	3%	5%	23%	-68%	-61%	-146%	-4%	-25%	-17%	43%	-1042%	-8%	-17%	104%	-93%	-172%	-36500%	93%	-320	0.08	0.04	-	
KDH	6%	28%	250%	11%	43%	74%	-15%	-63%	-29%	13%	93%	77%	70%	-68%	5%	-2%	-3%	100%	-50%	1004%	0%	38%	2155	2.95	1.81	18.22	
FLC	-1%	5%	-57%	38%	7%	28%	45%	-41%	-37%	-1394%	15%	-10%	18%	44%	-12214%	19%	81%	-61%	-84%	-213%	3953%	-29%	-1540	-7.12	-1.79	-	
TCH	63%	35%	-81%	-40%	33%	41%	-38%	5%	16%	-17%	44%	29%	43%	4%	-48%	-56%	-70%	819%	9%	-85%	-117%	-86%	784	0.53	0.44	28.75	
DTA	113%	2%	-57%	-5%	2%	6%	11%	-33%	41%	20%	9%	18256%	8%	47%	-2427%	21%	77%	12%	-96%	-18%	-61%	673	0.18	0.05	14.52		
NHA	-12%	34%	-15%	-17%	-25%	-37%	1800%	-20%	-5%	3%	-5%	-32%	24%	-27%	9%	293%	436%	95%	-57%	-108%	-98%	-104%	67	0.12	0.08	311.59	
DDD	20%	-1%	14%	-87%	4%	8%	216%	-40%	-34%	-42%	-2%	-12%	-21%	40%	-90%	-35%	-59%	384%	-30%	-120%	-114%	-113%	1918	-0.36	-0.22	16.67	
FIR	-13%	17%	92%	6%	13%	22%	-63%	-64%	40%	82%	97%	191%	116%	164%	55%	32%	55%	93%	-56%	222%	3313%	-248%	3440	5.55	3.1	13.63	
ACG	24%	4%	4%	-53%	1%	3%	32%	-25%	-16%	-31%	6%	-30%	2%	5255%	1200%	4%	15%	393%	1678%	-323%	-253%	-102%	3810	4.03	0.88	9.97	
TDC	-8%	-3%	401%	-220%	2%	9%	752%	41%	11%	-12%	10%	-21%	8%	212%	11515%	-4%	-16%	1277%	185%	66%	-152%	-201%	2255	8.86	2.23	9.5	
HOC	2%	3%	-12%	350%	1%	3%	13%	-4%	-8%	96%	3%	12%	84%	-42%	394%	52%	114%	44%	-44%	-116%	-4083%	-15%	36	0.23	0.12	106.54	
HPX	3%	-3%	334%	-47%	3%	8%	-48%	-24%	-13%	-20%	8%	9%	3%	29%	-64%	15%	44%	46%	-84%	-119%	1383%	-139%	674	0.31	0.11	40.5	
SCR	0%	-2%	354%	1634%	-1%	-3%	358%	19%	20%	12%	-2%	-6%	-16%	49%	-60%	-15%	-29%	224%	301%	-131%	-58%	-42%	359	1.25	0.65	26.34	
EVG	5%	-4%	47%	100%	-21%	-26%	-22%	17%	15%	11%	23%	8%	31%	127%	1728%	22%	29%	-6%	65%	167%	-132%	-35%	181	0.37	0.3	34.99	
OCG	-3%	-3%	335%	24%	-1%	-2%	33%	19%	10%	3%	-1%	1%	-3%	161%	48%	-11%	-25%	300%	53%	-44%	-107%	-131%	244	0.36	0.16	30.77	
NIG	1%	15%	101%	17465%	14%	27%	-3%	12%	23%	-28%	20%	9%	10%	81%	-63%	13%	25%	-24%	-28%	-185%	-209%	102%	1279	0.06	0.03	23.71	
VPI	5%	7%	-73%	241%	4%	13%	-46%	-1%	30%	73%	15%	93%	10%	-44%	211%	-3%	-8%	-9%	-47%	-97%	265%	-69%	2895	6.57	2.09	22.11	
DYG	11%	8%	0%	-51%	1%	1%	-10%	-37%	-31%	-37%	8%	13%	4%	46%	156%	-1%	-2%	72%	-37%	-25%	-1253%	-80%	1256	0.94	0.45	15.52	
JTC	4%	-12%	56%	9%	-15%	-26%	24%	-30%	-29%	-18%	-19%	0%	-16%	104%	129%	-45%	-75%	755%	27%	-213%	-179%	73%	2538	3.2	1.85	6.58	
NVL	4%	8%	24%	-31%	2%	12%	-20%	-30%	-17%	-1%	-6%	-10%	36%	-13%	35%	12%	64%	-19%	-59%	-44%	-111%	-34%	1895	1.7	2.09	3.94	
CDC	-3%	0%	41%	51%	5%	26%	161%	12%	39%	-11%	26%	38%	39%	38%	21%	20%	101%	-38%	95%	353%	-205%	1202	0.95	0.19	14.31		
PDR	7%	12%	-4%	46%	4%	10%	0%	-21%	10%	10%	19%	10%	24%	-77%	-32%	9%	-24%	-73%	-79%	-81%	-71%	-31%	3292	8.33	2.91	13.48	
HUI	1%	0%	61%	55%	1%	5%	-56%	12%	13%	1%	7%	34%	17%	57%	101%	-7%	-31%	-84%	16%	-19%	94600%	-45%	709	0.94	0.19	12.27	
CGI	-3%	0%	49%	-244%	1%	4%	-50%	140%	90%	20%	4%	-3%	3%	-325%	-112%	21%	91%	-80%	4817%	-200%	-122%	-64%	628	-0.94	-0.22	9.78	
VHJ	-2%	6%	143%	198%	0%	0%	-13%	-24%	-14%	100%	2%	-55%	-18%	5%	-244%	11%	21%	92%	71%	-82%	-112%	-100%	955	1.29	0.95	6.91	
CKG	-4%	-7%	67%	84%	-6%	-23%	23%	-36%	22%	32%	-5%	-5%	-12%	157%	55%	-13%	-52%	34%	21%	-5%	159%	-112%	2284	5.62	1.31	5.56	
DIG	33%	-5%	-4%	35%	-5%	-11%	60%	-36%	0%	3%	-10%	25%	-6%	-8%	98%	1%	2%	88%	-18%	-97%	-88%	-162%	2111	1.03	0.49	16.77	
HDC	-2%	12%	-6%	-19%	6%	17%	-64%	8%	8%	11%	27%	45%	45%	25%	16%	21%	60%	-77%	-19%	-49%	-52%	-52%	3761	4.35	1.87	10.75	
HOG	-1%	-6%	56%	48%	-7%	-18%	33%	-22%	0%	24%	-8%	25%	-8%	56%	58%	-19%	51%	6%	16%	-100%	-130%	7418	6.14	2.28	7.62		
NTL	7%	-5%	-70%	-64%	-14%	-20%	-30%	-4%	7%	10%	-18%	0%	-21%	-12%	-30%	-14%	-19%	56%	-57%	-61%	-93%	-5%	3392	1.06	0.75	7.25	