

Các bộ luật sửa đổi có hiệu lực từ ngày 1/8/2024

Hồ Thị Kiều Trang, CFA
Giám đốc, Ngành Bất Động Sản
trang.htk@hsc.com.vn
+84 28 3823 3299 Ext. 129

- Ba bộ luật Đất đai, Nhà ở và Kinh doanh BĐS sửa đổi sẽ có hiệu lực từ ngày 1/8/2024.
- Về lâu dài, các luật này sẽ thúc đẩy tính minh bạch và phát triển lành mạnh của thị trường BĐS cũng như kích thích phát triển cơ sở hạ tầng (CSHT). Tuy nhiên, trong ngắn hạn, HSC cho rằng khung pháp lý mới có thể đặt ra những thách thức về mặt thích ứng đối với các công ty phát triển BĐS, bao gồm việc tiếp cận nguồn vốn được quy định chặt chẽ hơn.
- Các công ty phát triển BĐS có chuyên môn cao, kinh nghiệm dày dặn và tình hình tài chính tốt sẽ được hưởng lợi, trong khi các công ty phát triển BĐS yếu kém sẽ bị tụt lại phía sau. HSC khuyến nghị KDH, NLG và PDR vì vị thế lâu dài mạnh mẽ của những doanh nghiệp này.

Một số bộ luật quan trọng có hiệu lực từ ngày 1/8

Theo đề xuất của chính phủ, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi sẽ có hiệu lực từ ngày 1/8 năm nay (sớm hơn so với mốc thời gian dự kiến của Quốc hội là tháng 1/2025) với mục đích kích thích thị trường BĐS và giải quyết một số nút thắt pháp lý đã cản trở việc tăng nguồn cung BĐS.

Quan điểm của HSC về tác động của sự kiện này

HSC thận trọng về tác động ngắn hạn của các bộ luật này vì nhận thấy một số thách thức đối với các công ty phát triển BĐS trong việc thích ứng với khung pháp lý mới. Chúng tôi cũng quan sát thấy sự kiểm soát ngày càng tăng của chính phủ đối với các khía cạnh khác nhau của các hoạt động phát triển BĐS trên thị trường nhằm mục đích bảo vệ người mua nhà. HSC cũng nhận thấy những khó khăn ngày càng tăng về khả năng tiếp cận nguồn vốn đối với các công ty phát triển BĐS, vì Luật Kinh doanh BĐS giảm số tiền đặt cọc xuống 5% (từ 30%). Ngoài ra, các dự án không có đầy đủ pháp lý dự kiến sẽ ngày càng khó vay vốn từ các ngân hàng trong khi thị trường TPDN vẫn chưa phục hồi hoàn toàn. Thêm vào đó, chi phí đất đai ngày càng tăng có thể ảnh hưởng đến lợi nhuận của các công ty phát triển BĐS trong tương lai.

Tuy nhiên, trong dài hạn, những bộ luật này là cần thiết vì khung pháp lý được hoàn thiện hơn sẽ giúp thúc đẩy tính minh bạch và sự phát triển lành mạnh trên thị trường BĐS. HSC hy vọng quá trình đền bù giải phóng mặt bằng (GPMB) sẽ được đẩy nhanh, thúc đẩy xây dựng CSHT và do đó làm tăng giá trị BĐS.

Các lựa chọn đầu tư

HSC nhận thấy khung pháp lý mới sẽ tạo ra sự khác biệt lớn trên thị trường BĐS. Các công ty phát triển BĐS có chuyên môn cao, kinh nghiệm dày dặn cũng như các công ty phát triển BĐS có tình hình tài chính tốt và khả năng huy động vốn sẽ được hưởng lợi, trong khi các công ty phát triển BĐS yếu kém sẽ bị tụt lại phía sau. Chúng tôi khuyến nghị Mua vào đối với 3 công ty KDH, NLG và PDR nhờ vị thế dài hạn của các công ty này.

Bản gốc bằng tiếng Anh của báo cáo này được phát hành vào ngày 26/7.

Mã CK	Giá (đồng)	Khuyến nghị	Giá mục tiêu (đồng)		Tiềm năng tăng/giảm (%)	P/E (lần)		P/B (lần)		L.suất cổ tức (%)		
			Cũ	Mới Th.đổi (%)		2024F	2025F	2024F	2025F	2024F	2025F	
CRE	6,750	Giảm tỷ trọng	-	6,000	-	(11.1)	208	22.6	0.56	0.55	-	-
DXG	14,300	Tăng tỷ trọng	-	19,300	-	35.0	90.2	48.7	0.98	0.96	-	-
DXS	5,680	Giảm tỷ trọng	-	5,000	-	(12.0)	41.7	22.2	0.55	0.54	8.80	8.80
KDH	36,000	Mua vào	-	45,200	-	25.6	39.2	23.1	2.05	1.90	0	1.39
NLG	41,550	Mua vào	-	53,300	-	28.3	28.5	21.2	1.67	1.61	2.41	2.41
NVL	11,300	Bán ra	-	9,400	-	(16.8)	N/a	N/a	0.60	0.64	-	-
PDR	20,050	Mua vào	-	32,886	-	64.0	35.1	21.1	1.64	1.52	0	0
VHM	37,800	Tăng tỷ trọng	-	47,500	-	25.7	6.79	6.30	0.81	0.72	0	0
VRE	19,700	Tăng tỷ trọng	-	24,100	-	22.3	11.4	10.2	1.07	0.97	5.08	5.08

Giá cổ phiếu tại ngày 25/7/2024.
Nguồn: Công ty, FactSet, HSC

Khung pháp lý hoàn thiện hơn cho ngành BĐS

Về lâu dài, các luật mới sẽ thúc đẩy tính minh bạch và sự phát triển lành mạnh của thị trường BĐS cũng như kích thích phát triển CSHT. Trong ngắn hạn, HSC cho rằng khung pháp lý mới có thể gây ra những thách thức về mặt thích ứng cho các công ty phát triển BĐS, bao gồm cả việc tiếp cận nguồn vốn được quy định chặt chẽ hơn. Các công ty phát triển BĐS có chuyên môn cao hơn, kinh nghiệm dày dặn và tình hình tài chính tốt sẽ được hưởng lợi, trong khi các công ty phát triển BĐS yếu hơn có thể sẽ tụt lại phía sau. HSC khuyến nghị KDH, NLG và PDR nhờ vị thế lâu dài mạnh mẽ của các công ty này.

Luật Đất đai 2024: Những thay đổi và tác động chính

HSC chỉ ra những thay đổi chính và quan điểm của chúng tôi về tác động dự kiến của Luật Đất đai 2024 trong Bảng 1-2 dưới đây. Chúng tôi cho rằng các điểm đáng chú ý ở đây là những tác động về mặt chi phí đất đai và khả năng tiếp cận quỹ đất của các công ty phát triển BĐS.

Bảng 1: Phân tích những thay đổi và tác động chính của Luật Đất đai 2024

Thay đổi chính	Mô tả	Tác động
Bảng giá đất	Thay thế khung giá đất bằng bảng giá đất, bảng giá đất này sẽ được UBND tỉnh cập nhật hằng năm.	- HSC tin rằng quá trình giải phóng mặt bằng sẽ được cải thiện và trở nên minh bạch hơn, giảm khiếu nại và tranh chấp. Điều này sẽ đẩy nhanh việc thực hiện và xây dựng CSHT. - Chúng tôi dự báo chi phí đất đai ngày càng tăng có thể ảnh hưởng đến lợi nhuận của các công ty phát triển BĐS.
Nguồn tài chính cho đền bù GPMB	Bổ sung thêm chi tiết về nguồn vốn cho đền bù GPMB, bao gồm ngân sách nhà nước, các khoản vay và các nguồn tài chính hợp pháp khác.	- Đa dạng hóa các nguồn vốn cho đền bù GPMB, giảm áp lực lên ngân sách nhà nước và đẩy nhanh GPMB.
Tiếp cận quỹ đất (đối với các công ty phát triển BĐS)	Việc tiếp cận quỹ đất của các công ty phát triển BĐS: Làm rõ quy trình thu hồi đất để phát triển các dự án BĐS, liên quan đến (1) đấu giá, (2) đấu thầu và (3) mua đất từ bên thứ ba để tích lũy quỹ đất (chỉ cho phép đối với đất ở).	Trong tương lai, chính phủ khuyến khích việc tạo lập quỹ đất thông qua đấu giá và đấu thầu. Các công ty phát triển BĐS sẽ ngày càng khó khăn trong việc tạo quỹ đất. Các quy trình đấu thầu và đấu giá ưu tiên các công ty phát triển BĐS có chuyên môn cao, kinh nghiệm dày dặn và có vị thế tài chính vững chắc. Nhìn chung, chi phí đất đai dự kiến sẽ tăng lên, nhưng khi quy trình trở nên minh bạch hơn, HSC dự báo sẽ có ít vấn đề pháp lý hơn có thể gây ra sự chậm trễ trong việc mở bán dự án. Có 5 phương pháp xác định tiền sử dụng đất và luật mới quy định chi tiết tình huống nào sẽ áp dụng phương pháp nào. Trong nhiều năm, quá trình này bộc lộ nhiều điểm bất cập như thời gian kéo dài và quy trình phức tạp, và là một trong những lý do chính gây ra tình trạng phê duyệt dự án kéo dài.
Xác định tiền sử dụng đất	Bổ sung thêm chi tiết trong việc quy định các phương pháp và thời gian sử dụng để xác định tiền sử dụng đất và giá đất.	Trước đây, các quy định không rõ ràng, dẫn đến khó khăn cho các doanh nghiệp có quỹ đất không phải đất ở và quỹ đất hỗn hợp trong việc xin làm dự án. Từ nay, đối với đất có một phần ở và một phần thuộc loại khác, có thể xin làm dự án nhà ở thương mại mà không phải qua đấu giá hoặc đấu thầu (chính phủ hiện muốn thí điểm 30% số dự án với 30% sản phẩm). Không giống như các đề xuất trước đó hạn chế các trường hợp phát triển dự án nhà ở trong phạm vi đất ở, luật sửa đổi chính thức mở rộng hơn, bao gồm cả đất ở và đất sử dụng hỗn hợp. Sự linh hoạt này có thể giải quyết sự phức tạp pháp lý cho nhiều dự án ở miền Nam.
Các loại đất cho dự án nhà ở	Nếu một cá nhân (có quyền sử dụng hợp pháp đất ở, hoặc kết hợp đất ở với các loại đất khác) đề xuất dự án đầu tư nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, cá nhân đó có thể gửi yêu cầu điều chỉnh mục đích sử dụng đất. Sau khi được phê duyệt chủ trương đầu tư và có giấy phép đầu tư cần thiết, cá nhân đó sẽ được sử dụng đất để thực hiện dự án đề xuất.	
Mục đích sử dụng đất	Luật Đất đai mới năm 2024 giới thiệu "các loại đất có thể sử dụng vào nhiều mục đích". Điều này cho phép BĐS phục vụ nhiều chức năng, chẳng hạn như vừa cho mục đích công cộng vừa cho mục đích thương mại hoặc đất ở vừa được sử dụng cho mục đích chính vừa được sử dụng cho mục đích nông nghiệp hoặc mục đích thương mại. Thay đổi này nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất và phục vụ cho các nhu cầu phát triển đa dạng.	Chúng tôi tin rằng điều này làm tăng hiệu quả sử dụng đất. Tuy nhiên, quá trình chuyển nhượng các QSDĐ này cần được các chủ đầu tư thực hiện đúng cách để loại bỏ mọi nhầm lẫn tiềm ẩn. Điều quan trọng là phải tránh những trường hợp chủ đầu tư tiếp thị sản phẩm đa năng trong 50 năm dưới dạng BĐS nhà ở (thường gắn liền với quyền sở hữu vĩnh viễn), do đó cung cấp thông tin sai lệch cho khách hàng.

Còn tiếp

Nguồn: HSC

Bảng 2: Phân tích những thay đổi và tác động chính của Luật Đất đai 2024 (tiếp)

Thay đổi chính	Mô tả	Tác động
Thuê đất	Thắt chặt các quy định về các trường hợp đất được thuê và thanh toán tiền sử dụng đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê trong một số trường hợp cụ thể (chủ yếu liên quan đến sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, sản xuất muối, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, kinh doanh dịch vụ thương mại cho các hoạt động du lịch và kinh doanh văn phòng).	HSC nhận thấy việc xin thuê các dự án đất thương mại và thanh toán tiền sử dụng đất một lần sẽ ngày càng khó khăn, do đó ngăn cản các công ty phát triển BĐS nộp đơn xin thuê các dự án thương mại với khoản thanh toán một lần cho toàn bộ thời hạn thuê rồi sau đó chia đất và chuyển nhượng cho các NĐT cá nhân. Điều khoản thuê sẽ được điều chỉnh sau mỗi 5 năm. Tuy nhiên, cách này cũng có thể dẫn đến chi phí đất cao hơn cho các doanh nghiệp.
Phí phạt đối với việc chậm trễ thực hiện dự án	Thắt chặt chế tài với việc chậm trễ trong thực hiện dự án: Luật mới đề ra các điều khoản quy định chi tiết chế tài đối với các công ty phát triển BĐS không thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã đăng ký trước đó. Trong trường hợp xấu nhất, chính phủ có thể thu hồi dự án không thành công này và công ty phát triển BĐS có thể không nhận được bồi thường.	Giảm việc chậm trễ trong thực hiện dự án. Tăng hiệu quả sử dụng đất.
Bàn giao đất	Quy định về việc bàn giao các thửa đất nhỏ nằm rải rác trong một dự án lớn không đủ điều kiện để hình thành một dự án riêng mà không phải thông qua đấu thầu hoặc đấu giá.	Giải quyết vấn đề về các thửa đất nhỏ xen kẽ thuộc sở hữu của chính phủ/tài sản công thường hay gây chậm trễ cho việc bàn giao đất cho toàn bộ dự án.
Quyền sở hữu BĐS của người gốc Việt Nam	Cho phép người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài có một số quyền liên quan đến đất đai và tài sản ở Việt Nam.	Tăng cường nhu cầu chung về BĐS, vì các cá nhân gốc Việt Nam cư trú ở nước ngoài đã thể hiện sự quan tâm mạnh mẽ đến việc mua BĐS ở Việt Nam.
Giới hạn chuyển nhượng đất nông nghiệp	Nới lỏng quy định chuyển nhượng đất nông nghiệp (đối với đất trồng lúa) về giới hạn diện tích và nơi cư trú của người nhận chuyển nhượng.	Linh hoạt hơn trong việc chuyển nhượng đất nông nghiệp nhằm mục đích nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên đất.
Lấn biển	Bổ sung các điều khoản liên quan đến hoạt động lấn biển.	Có lợi cho các công ty phát triển BĐS có hoạt động lấn biển.

Nguồn: HSC

Luật Nhà ở: Những điểm chính

Đáng chú ý: Một thay đổi tích cực liên quan đến các yêu cầu về nhà ở xã hội

Luật Nhà ở sửa đổi đưa ra những thay đổi đáng kể đối với các quy định về phát triển nhà ở xã hội. Theo đó, trách nhiệm phân bổ quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trong một tỉnh chủ yếu thuộc về chính quyền địa phương.

Không giống như luật trước đây, phiên bản sửa đổi sẽ cung cấp cho các công ty phát triển BĐS nhà ở nhiều lựa chọn để thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội của mình: (1) dành ra 20% tổng diện tích dự án để phát triển nhà ở xã hội (giống như luật trước đây), (2) phát triển các sản phẩm nhà ở xã hội ở các địa điểm khác nhau phù hợp với kế hoạch nhà ở của địa phương, hoặc (3) thực hiện nghĩa vụ bằng các phương pháp tài chính.

Việc loại bỏ các yêu cầu bắt buộc về nhà ở xã hội đối với Khu vực Đô thị (Loại 1, 2 và 3) mang lại cho các công ty phát triển BĐS sự linh hoạt đáng kể trong việc thực hiện trách nhiệm của mình mà không ảnh hưởng đến hiệu quả quy hoạch tổng thể. HSC tin rằng điều này có lợi cho tất cả các công ty phát triển BĐS trong danh sách khuyến nghị của mình.

Ngoài ra, chúng tôi quan sát thấy chính phủ đang tăng cường khuyến khích các công ty phát triển BĐS tập trung vào các dự án nhà ở xã hội, cùng với hướng dẫn chi tiết hơn trong quy trình phê duyệt đối với các dự án này. Đây là điều có lợi cho các công ty phát triển BĐS như Nam Long (trong danh sách khuyến nghị của HSC) vì đây là một trong số rất ít công ty phát triển BĐS tập trung vào phân khúc trên. Tuy nhiên, chúng tôi lưu ý rằng các thủ tục và quy trình pháp lý đối với các dự án nhà ở xã hội vẫn còn phức tạp và tốn thời gian, điều này có thể khiến các công ty phát triển BĐS không muốn tham gia vào các dự án này.

Luật Kinh doanh BĐS: Những điểm chính

Thay đổi đáng chú ý về tiền đặt cọc đối với giao dịch mua bán BĐS hình thành trong tương lai

Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi đưa ra những thay đổi đối với các quy định về hoạt động kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai. Luật sửa đổi đưa vào một số hạn chế đối với hoạt động đặt cọc giữa người mua nhà và chủ đầu tư. Ví dụ:

- (1) Chủ đầu tư không được nhận tiền đặt cọc quá 5% tổng giá trị BĐS hình thành trong tương lai.
- (2) Chủ đầu tư không được nhận tiền đặt cọc cho đến khi dự án nhận được một số phê duyệt nhất định.
- (3) Chủ đầu tư cần công khai một số thông tin liên quan đến dự án, bao gồm tình trạng pháp lý và tiến độ xây dựng.
- (4) Chủ đầu tư không được ủy quyền quy trình nhận tiền đặt cọc cho bên thứ ba.

Trong những năm trước, việc liên tục nhận những khoản tiền đặt cọc đáng kể đối với BĐS hình thành trong tương lai được coi là một trong những nguyên nhân chính làm gia tăng các hoạt động đầu cơ trên thị trường BĐS, dẫn đến giá BĐS tăng vọt ở một số khu vực trên cả nước. Một số chủ đầu tư dù chưa được cấp phép bán các căn hộ vẫn tung ra sản phẩm BĐS và nhận thanh toán lên đến 99% giá trị sản phẩm từ khách hàng. Nhiều giao dịch trong số này được cấu trúc theo dạng “hợp đồng đặt cọc” hoặc “hợp đồng hợp tác kinh doanh”; tuy nhiên, về bản chất, tất cả đều là mở bán trước. Những cách làm này gây ra rủi ro cao cho khách hàng, vì các công ty phát triển BĐS có khả năng cao gặp phải những trở ngại ở giai đoạn sau của dự án hoặc thiếu kinh phí để hoàn thành dự án đúng thời hạn.

Các quy định mới đề ra các biện pháp kiểm soát chặt chẽ hơn đối với những hoạt động này, nhằm hạn chế các hoạt động đầu cơ không lành mạnh trên thị trường BĐS và bảo vệ tốt hơn người mua nhà, những người thường có ít quyền thương lượng hơn so với các công ty phát triển BĐS.

Tác động đối với các công ty phát triển BĐS trong danh sách khuyến nghị của HSC

HSC tin rằng các quy định chặt chẽ hơn sẽ có tác động đáng kể đến các hoạt động đầu cơ mua bán không lành mạnh trên thị trường. Đó là nhờ các quy định này sẽ giúp ngăn các công ty phát triển BĐS sử dụng hợp đồng đặt cọc để thu các khoản thanh toán trước từ người mua nhà trong giai đoạn đầu mà không thực hiện nghĩa vụ của mình về đất đai và xây dựng.

HSC dự báo các luật này sẽ không gây ra tác động nào với Khang Điền vì Công ty không sử dụng hợp đồng đặt cọc khi mở bán sản phẩm. Công ty thường nhận được tất cả các phê duyệt cần thiết trước khi mở bán và có thể ký Hợp đồng Mua bán (cho phép thanh toán trước tối đa 30% giá trị BĐS) với khách hàng. Chúng tôi dự báo tác động không đáng kể đối với Nam Long và VHM do vị thế tài chính mạnh mẽ của hai doanh nghiệp này, giúp họ ít phụ thuộc vào tiền đặt cọc từ khách hàng. HSC cũng nhận thấy những tác động vừa phải đối với PDR vì công ty vẫn thực hiện bán sỉ đối với các dự án của mình.

Tuy nhiên, do hoạt động mở bán trước mạnh mẽ và việc sử dụng “hợp đồng đặt cọc” và các loại hợp đồng khác như “hợp đồng tư vấn” và “hợp đồng hợp tác kinh doanh” để tiến hành mở bán trước trong giai đoạn rất sớm của quá trình phát triển dự án BĐS, HSC dự báo doanh số bán nhà của DXG và NVL trong tương lai có thể chịu các tác động tiêu cực đáng kể.

Tuyên bố miễn trách

Bản quyền thuộc về CTCP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) 2021.

Báo cáo này được HSC hoặc một trong các chi nhánh viết và phát hành để phân phối tại Việt Nam và nước ngoài; phục vụ cho các nhà đầu tư tổ chức chuyên nghiệp là khách hàng của HSC và đồng ý nhận các sản phẩm nghiên cứu phân tích dành cho khách hàng tổ chức của HSC. Nếu quý độc giả không thuộc đối tượng nhà đầu tư nói trên, báo cáo này sẽ không nhằm phục vụ quý độc giả và quý độc giả không nên đọc hoặc dựa vào nội dung báo cáo này.

Báo cáo nghiên cứu này được viết với mục tiêu duy nhất là cung cấp những thông tin khái quát đến nhà đầu tư tổ chức. Báo cáo này không nhằm tới những mục tiêu đầu tư cụ thể, tình trạng tài chính cụ thể hay nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nào nhận được hoặc đọc báo cáo này. Nhà đầu tư phải có quyết định của riêng mình dựa trên tình hình tài chính và mục tiêu đầu tư cụ thể của mình. Các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất cứ chứng khoán, quyền chọn, hợp đồng tương lai hay công cụ phái sinh nào tại bất kỳ lãnh thổ có quyền tài phán nào. Đồng thời, các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo cũng không nhằm mục đích quảng cáo cho bất cứ công cụ tài chính nào.

Ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, không được xem là quan điểm của HSC và có thể thay đổi mà không cần thông báo. HSC có thể đưa ra khuyến nghị hoặc nhận định khác đối với các đối tượng nhà đầu tư không đồng ý với nội dung của báo cáo này. HSC không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi báo cáo này dưới mọi hình thức cũng như thông báo với người đọc trong trường hợp các quan điểm, dự báo và ước tính trong báo cáo này thay đổi hoặc trở nên không chính xác. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và chúng tôi không đảm bảo về sự hoàn chỉnh cũng như độ chính xác của thông tin.

HSC có thể sử dụng các nghiên cứu trong báo cáo này cho hoạt động mua bán chứng khoán tự doanh hoặc mua bán chứng khoán cho các quỹ mà HSC đang quản lý. HSC có thể giao dịch cho chính công ty theo những gợi ý về giao dịch ngắn hạn của các chuyên gia phân tích trong báo cáo này và cũng có thể tham gia vào các giao dịch chứng khoán trái ngược với ý kiến tư vấn và quan điểm thể hiện trong báo cáo này. Nhân viên của HSC có thể có lợi ích tài chính ở những chứng khoán được đề cập trong báo cáo này hoặc các công cụ có liên quan. HSC có thể có nghiệp vụ ngân hàng đầu tư hoặc tìm kiếm mối quan hệ hợp tác kinh doanh với những công ty được đề cập đến trong báo cáo này.

Nhà đầu tư phải lưu ý rằng giá và khối lượng giao dịch của các công cụ tài chính luôn biến động, có thể lên hoặc xuống. Những diễn biến trong quá khứ, nếu có, không hàm ý cho những kết quả tương lai.

Báo cáo này là tài sản của HSC và không được công bố rộng rãi ra công chúng, vì vậy không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo hay toàn bộ báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của HSC. Mọi cá nhân, tổ chức sẽ chịu trách nhiệm đối với HSC về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào mà HSC hoặc khách hàng của HSC phải chịu do bất kỳ hành vi vi phạm theo Tuyên bố miễn trách này và theo quy định của pháp luật.

Giải thích các mức đánh giá cổ phiếu dành cho khách hàng tổ chức

Mua vào: Kỳ vọng tăng giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Tăng tỷ trọng: Kỳ vọng tăng giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Nắm giữ: Kỳ vọng tăng giá hoặc giảm giá dưới 5% trong khoảng thời gian 12 tháng
Giảm tỷ trọng: Kỳ vọng giảm giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Bán ra: Kỳ vọng giảm giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng



CÔNG TY CHỨNG KHOÁN TỐT NHẤT VÀ ĐỘI NGŨ PHÂN TÍCH HÀNG ĐẦU VIỆT NAM
Được trao bởi Finance Asia, Asiamoney, Institutional Investor & Thomson Reuters

TRỤ SỞ CHÍNH

Tầng 5 & 6, Tòa nhà AB
76 Lê Lai, Quận 1, TPHCM
T: (+84 28) 3823 3299
F: (+84 28) 3823 3301

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà Cornerstone
16 Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm
T: (+84 24) 3933 4693
F: (+84 24) 3933 4822

E: info@hsc.com.vn W: www.hsc.com.vn