

Q3/2024: thị trường sôi động; lo ngại do giá BĐS tại Hà Nội tăng mạnh

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

Bùi Thị Thùy Trang
Chuyên Viên, Ngành Bất Động Sản
trang.btt@hsc.com.vn
+84 28 3823 3299 Ext. 172

- Trong Q3/2024, thị trường Hà Nội tiếp tục dẫn đầu về nguồn cung và số lượng căn hộ bán ra, trong khi tại TP.HCM, thị trường thứ cấp trở nên sôi động hơn do tình trạng thiếu nguồn cung vẫn tiếp diễn.
- Giá bán bình quân của thị trường sơ cấp tại Hà Nội đã tăng 19% kể từ đầu năm, chủ yếu nhờ mở bán một số dự án cao cấp, thu hút hoạt động đầu cơ. Điều này làm gây lo ngại về sự phát triển lành mạnh của thị trường BĐS do giá ngày càng cao, làm xói mòn nhu cầu mua ở thực và chỉ còn lại nhu cầu đầu cơ.
- Khi tâm lý thị trường đang cho thấy những dấu hiệu phục hồi rõ nét hơn, nhiều nhà phát triển BĐS đã đẩy nhanh tiến độ mở bán dự án mới. Tất cả các công ty trong danh sách khuyến nghị của HSC vẫn đang triển khai kế hoạch mở bán dự án trong Q4/2024 và nửa đầu năm 2025, do đó sẽ hưởng lợi từ sự phục hồi về khối lượng giao dịch. KDH, NLG, và PDR là những cổ phiếu ưa thích của chúng tôi.

Nguồn cung tại Hà Nội tăng mạnh, trong khi TP.HCM vẫn khan hiếm

Trong 9 tháng đầu năm 2024, nguồn cung căn hộ tại thị trường Hà Nội tăng cao nhất trong vòng 5 năm qua, với 19.068 căn (tăng 180% so với cùng kỳ). Trong đó, có đến 8.227 căn hộ được mở bán trong Q3/2024 (tăng 174% so với cùng kỳ nhưng giảm 3,2% so với quý trước). Cùng với xu hướng tìm mua BĐS đang tăng mạnh, phân khúc căn hộ đã chứng kiến một quý sôi động với khối lượng giao dịch lên đến 8.009 căn (tăng đáng kể 166,5% so với cùng kỳ nhưng giảm 21,2% so với quý trước). Trong khi đó, nguồn cung mới tại TP.HCM không đáng kể, với 127 căn hộ được mở bán (giảm 97% so với cùng kỳ và 89% so với quý trước). Tổng số căn hộ được bán ra trong quý đạt 1.953 căn (tăng 72% so với quý trước nhưng vẫn giảm 32% so với cùng kỳ). Nguyên nhân dẫn đến tình trạng thiếu hụt nguồn cung là do các CĐT lùi hoạt động mở bán sang năm 2025 do kỳ vọng tâm lý thị trường sẽ tích cực hơn.

Giá bán bình quân của thị trường sơ cấp tăng mạnh tại TP.HCM và Hà Nội. Trong khi tình trạng thiếu hụt nguồn cung đẩy giá nhà ở TP.HCM tăng, nhu cầu đầu cơ khả năng cao là nguyên nhân chính khiến giá tăng cao ở Hà Nội vì 75% số căn hộ được mở bán thuộc phân khúc cao cấp. Chúng tôi lo ngại rằng giá nhà sẽ tiếp tục tăng và bỏ xa nhu cầu mua ở thực, nghĩa là thị trường sẽ bị chi phối chủ yếu bởi hoạt động đầu cơ. Giá bán bình quân của căn hộ trên thị trường sơ cấp tại Hà Nội đạt 64 triệu đồng/m² (tăng đáng kể 19% kể từ đầu năm và 26% so với cùng kỳ), nhanh chóng bắt kịp mặt bằng giá tại TP.HCM (chỉ thấp hơn 3% so với TP.HCM).

Các nhà phát triển BĐS tích cực chuẩn bị mở bán

HSC nhận thấy nhiều nhà phát triển BĐS đã và đang đẩy nhanh hoạt động mở bán khi tín hiệu phục hồi của thị trường ngày càng mạnh hơn. Nguồn cung trong năm 2024 dự kiến đạt khoảng 30.000 căn, mức cao nhất trong vòng 5 năm qua và cao hơn dự báo ban đầu của chúng tôi ở mức khoảng 20.000 căn. Trong Q4/2024, thị trường dự kiến sẽ đón nhận hoạt động mở bán cho các dự án Larita (KDH), Muzuki (NLG), Bắc Hà Thanh (PDR), The Opus One, Fiatto Uptown Lavida Plus và Eaton Park (giai đoạn 2),...

Những lựa chọn hàng đầu của HSC

HSC vẫn ưa thích KDH (Tăng tỷ trọng, giá mục tiêu 38.182đ), PDR (Tăng tỷ trọng, giá mục tiêu 25.200đ) và NLG (Mua vào, giá mục tiêu 53.300đ) nhờ (1) có hoạt động mở bán sôi động trong nửa cuối năm 2024 và Q1/2025 (2) rủi ro quản trị doanh nghiệp rất thấp mang lại triển vọng lợi nhuận bền vững hơn và (3) yếu tố nền tảng vững chắc để hưởng lợi từ khung pháp lý mới chặt chẽ hơn.

Bản gốc bằng tiếng Anh của báo cáo này được phát hành vào ngày 17/10.

Mã CK	Giá (đồng)	Khuyến nghị		Giá mục tiêu (đồng)		Tiềm năng tăng/giảm (%)	P/E (lần)		P/B (lần)		L.suất cổ tức (%)	
		Mới	Cũ	Mới	Th.đổi (%)		2024F	2025F	2024F	2025F	2024F	2025F
CRE	6,890	Nắm giữ	-	6,900	-	0.15	95.3	23.1	0.57	0.56	-	-
DXG	16,100	Nắm giữ	-	16,000	-	(0.62)	101	60.3	1.10	1.08	-	-
DXS	5,750	Giảm tỷ trọng	-	5,000	-	(13.0)	42.2	22.5	0.56	0.54	8.70	8.70
KDH	33,350	Tăng tỷ trọng	-	38,182	-	14.5	45.0	32.2	1.96	1.86	0	1.36
NLG	38,900	Mua vào	-	53,300	-	37.0	26.7	19.8	1.57	1.51	2.57	2.57
PDR	21,050	Tăng tỷ trọng	-	25,200	-	19.7	21.3	23.6	1.79	1.67	0	0
VHM	45,100	Tăng tỷ trọng	-	47,500	-	5.32	8.10	7.52	0.97	0.86	0	0

Giá cổ phiếu tại ngày 17/10/2024.
Nguồn: Công ty, FactSet, HSC

Nguồn cung phục hồi mạnh trong Q3/2024, dẫn dắt bởi thị trường Hà Nội

Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội trong 9 tháng đầu năm 2024 đánh dấu mức tăng trưởng mạnh nhất trong 5 năm qua. Cùng với xu hướng tìm mua BĐS đang tăng mạnh, phân khúc căn hộ đã chứng kiến một quý sôi động với khối lượng giao dịch lên đến 8.009 căn (tăng đáng kể 166,5% so với cùng kỳ). Trong khi đó, tình trạng thiếu hụt nguồn cung sơ cấp dai dẳng tại TP.HCM làm hoạt động tại thị trường thứ cấp trở nên sôi động hơn. Giá căn hộ ở cả hai thị trường đều tăng, nhưng xuất phát từ những nguyên nhân khác nhau. Trong đó, chúng tôi lo ngại rằng giá căn hộ tại Hà Nội tăng là do hoạt động đầu cơ, trong khi giá tăng tại TP.HCM là do thiếu hụt nguồn cung. Chúng tôi nhận thấy rằng trong thời gian tới, nhiều đơn vị phát triển BĐS bắt đầu đẩy mạnh hoạt động mở bán để hưởng lợi từ tâm lý tích cực của thị trường. Chúng tôi ưa thích cổ phiếu KDH, PDR, và NLG nhờ có dự án chuẩn bị mở bán.

Thị trường Hà Nội sôi động

Thị trường sơ cấp tại Hà Nội đón nhận 8.227 căn hộ trong Q3/2024 (tăng 174,2% so với cùng kỳ nhưng giảm 3,2% so với quý trước). Trong 9 tháng đầu năm 2024, tổng nguồn cung đạt 19.068 căn hộ, đánh dấu mức tăng của giai đoạn 9 tháng cao nhất trong 5 năm qua. Nguồn cung đến từ các dự án Nam Từ Liêm (Lumi Hanoi Giai đoạn 2&3, VHSC Victoria), Gia Lâm (The Metropolitan – Beverly) và Văn Giang-Hưng Yên (Lumiere Springbay), Đông Anh (Vinhomes Global Gate). Chúng tôi lưu ý rằng các đợt mở bán này chủ yếu đến từ các dự án lớn mà Vinhomes là chủ đầu tư chính, sau đó bán sỉ cho các chủ đầu tư thứ cấp. Điều này cho thấy những CĐT này có lợi thế về mặt pháp lý. Số căn hộ được bán ra trong Q3/2024 vượt mốc 8.000 căn (giảm 21,2% so với quý trước nhưng tăng mạnh 166,5% so với cùng kỳ).

Tại thị trường sơ cấp, giá bán bình quân của căn hộ ở Hà Nội đạt 2.565 USD/m² (chưa bao gồm thuế GTGT và phí bảo trì), chỉ thấp hơn 3% so với giá bán bình quân ở thời điểm hiện tại của TP.HCM. Chúng tôi nhận thấy rằng sự áp đảo của sản phẩm căn hộ cao cấp trên thị trường (chiếm đến 75% nguồn cung căn hộ mới) làm giá bán bình quân tăng. Các đợt mở bán này thu hút các nhà đầu tư tham gia để kiếm lợi nhuận, tận dụng nguồn vốn từ môi trường lãi suất thấp. Trong khi đó, nhu cầu mua ở thực đối với căn hộ thuộc phân khúc trung cấp vẫn không giảm, nhưng căn hộ thuộc phân khúc này chỉ bằng 25% tổng số căn hộ mở bán. Sự chênh lệch giữa cung và cầu làm đẩy lên mối lo ngại về sự ổn định và phát triển lành mạnh của thị trường trong dài hạn nếu nhu cầu đầu tư ngày càng tăng. Tuy nhiên, chúng tôi tin rằng điều này có thể giúp VHM hưởng lợi trong ngắn hạn nhờ tăng nhu cầu bán buôn và bán lẻ bất động sản của Công ty.

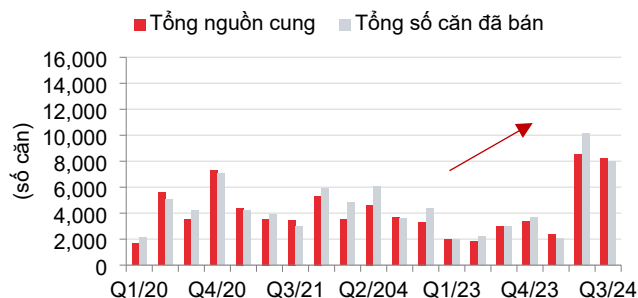
Tại thị trường thứ cấp, giá bán bình quân tiếp tục xu hướng tăng của quý trước đó, lên 1.844 USD/tấn (tăng 5% so với quý trước và 26% so với cùng kỳ). Giá bán bình quân tại thị trường thứ cấp tại Hà Nội gần bằng mức giá tại TP/HCM. Tại thị trường sơ cấp, HSC cho rằng giá bán bình quân sẽ tiếp tục tăng trong 2 quý tiếp theo do các chủ đầu tư đang có xu hướng tăng giá mở bán cho các giai đoạn tiếp theo của dự án đã được triển khai, nhưng giá bán tại thị trường thứ cấp sẽ bắt đầu ổn định khi thanh khoản bắt đầu giảm từ năm 2025 khi các căn hộ này được bàn giao và một số nhà đầu tư chốt lời.

Trong thời gian tới, nguồn cung trong Q4/2024 ở Hà Nội ước tính khoảng 10.000 căn, nâng tổng số căn hộ trong cả năm 2024 lên khoảng 30.000 căn, mức cao nhất trong 5 năm qua và cao hơn dự báo ban đầu của chúng tôi ở mức khoảng 20.000 căn cũng như dự báo của CBRE.

Đáng lưu ý, HSC nhận thấy nhiều chủ đầu tư đã đẩy nhanh tiến độ mở bán dự án để hưởng ứng tâm lý tích cực của thị trường. Sau khi bán hết căn hộ tại một số dự án trong quý này, nhiều chủ đầu tư bắt đầu cho khách hàng đặt giữ chỗ tại các lô chung cư tiếp theo, trong khi các chủ đầu tư khác tranh thủ mở bán trong năm 2024, thay vì chờ đến năm 2025. Điều này có thể lặp lại tình trạng dư thừa nguồn cung trong ngắn hạn tại một số khu vực nhất định.

Biểu đồ 1: Tổng nguồn cung chung cư và số sản phẩm đã bán tại Hà Nội

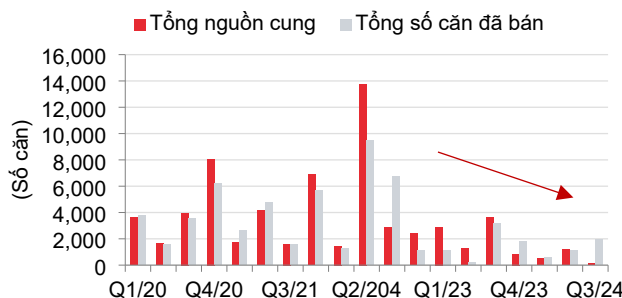
9 tháng đầu năm 2024 ghi nhận nguồn cung số căn hộ cao kỷ lục trong 5 năm qua



Nguồn: CBRE, HSC

Biểu đồ 2: Tổng nguồn cung chung cư và số sản phẩm đã bán, tại TP.HCM

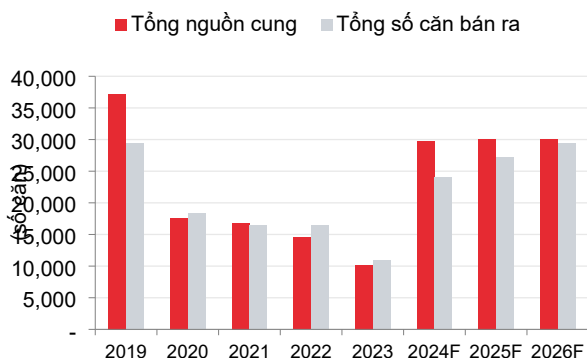
Số căn đã bán trong Q3/2024 hầu hết thuộc các dự án đã mở bán trước kia



Nguồn: CBRE, HSC

Biểu đồ 3: Dự kiến tổng nguồn cung và số sản phẩm cao tầng bán ra tại Hà Nội giai đoạn 2024-2026F

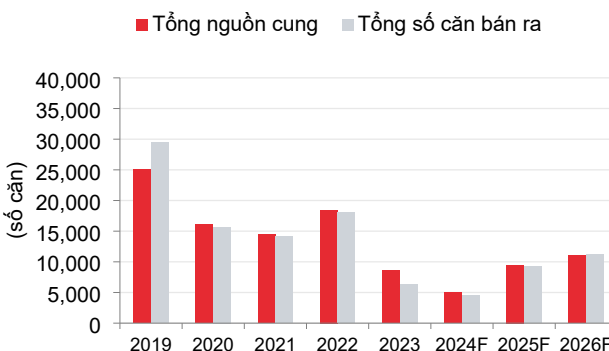
Nguồn cung năm 2024 xấp xỉ 30.000 căn, cao nhất 5 năm qua



Nguồn: CBRE, HSC

Biểu đồ 4: Dự kiến tổng nguồn cung và số sản phẩm cao tầng bán ra tại TP.HCM giai đoạn 2024-2026F

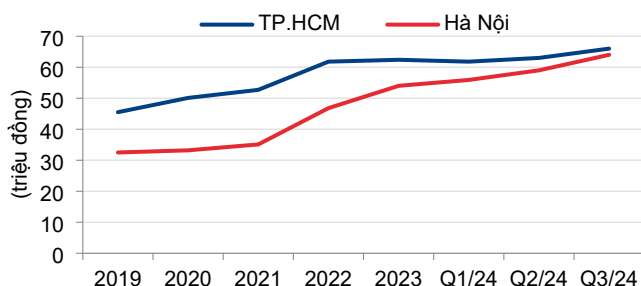
Nguồn cung năm 2024 xấp xỉ 5.000 căn, vẫn tiếp tục bị hạn chế



Nguồn: CBRE, HSC

Biểu đồ 5: Giá căn hộ cao tầng trên thị trường sơ cấp tại Hà Nội và TP.HCM

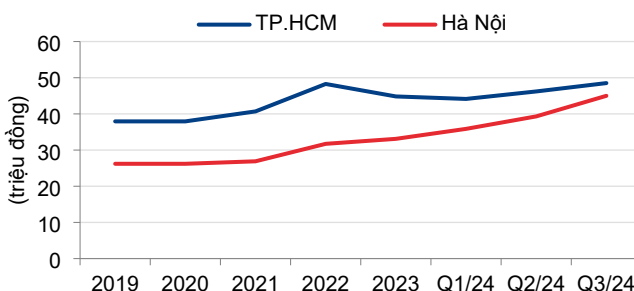
Giá căn hộ cao tầng tại Hà Nội tiếp tục xu hướng tăng, nhanh chóng bắt kịp giá tại TP.HCM ở cả thị trường sơ cấp và thứ cấp



Nguồn: CBRE, HSC

Biểu đồ 6: Giá căn hộ cao tầng trên thị trường thứ cấp tại Hà Nội và TP.HCM

Giá căn hộ cao tầng tại Hà Nội tiếp tục xu hướng tăng, nhanh chóng bắt kịp giá tại TP.HCM ở cả thị trường sơ cấp và thứ cấp



Nguồn: CBRE, HSC

Hạn chế nguồn cung vẫn tiếp diễn tại TP.HCM, giao dịch trên thị trường thứ cấp cải thiện

Trong khi đó, nguồn cung căn hộ trên thị trường sơ cấp tại TP.HCM thấp hơn nhiều so với Hà Nội, với con số không đáng kể là 127 căn được mở bán trong quý, giảm 96,5% so với cùng kỳ và 89,2% so với quý trước. Tổng số căn hộ được bán ra trong quý đạt 1.953 căn (tăng 71,9% so với quý trước nhưng vẫn giảm 31,8% so với cùng

kỳ). Nguồn cung hạn chế chủ yếu do còn nhiều quy định pháp lý nghiêm ngặt, nên số lượng dự án được phê duyệt rất ít. Điều này cũng làm cho giá bán bình quân tiếp tục tăng lên 66 triệu đồng/m² (tăng 4% so với quý trước và 8% so với cùng kỳ).

Số lượng giao dịch trên thị trường thứ cấp tại TP.HCM tăng là do khan hiếm nguồn cung sơ cấp. Giá bán bình quân được ghi nhận ở mức 48 triệu đồng/m² (tăng 3% so với quý trước và 5% so với cùng kỳ).

Cho năm 2025, HSC dự báo nguồn cung tại TP.HCM sẽ phục hồi nhờ có một số dự án dự kiến được mở bán. Đà phục hồi này dường như được hỗ trợ từ những dấu hiệu sớm của việc nới lỏng các quy định tại TP.HCM, cũng như nỗ lực của Chính phủ trong việc giải quyết các vấn đề pháp lý của các dự án trọng điểm tại các thành phố lớn, giúp đưa thêm nguồn cung trở lại thị trường.

Trong khi đó, do nhu cầu tại TP.HCM vẫn ở mức cao trong bối cảnh khan hiếm nguồn cung trong nhiều năm, giao dịch trên thị trường thứ cấp phục hồi. HSC nhận thấy giao dịch thứ cấp tại một số dự án tốt ở Quận 2 và Quận 7 tăng mạnh 20-40% so với cùng kỳ, trong đó khối lượng giao dịch trong Q3/2024 được ghi nhận tăng mạnh nhất.

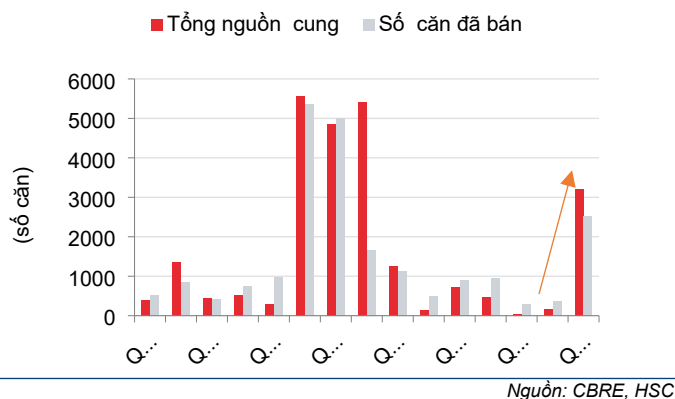
BDS mặt đất có dấu hiệu phục hồi rõ nét

Nguồn cung căn hộ thấp tầng trong Q3/2024 tại Hà Nội tăng mạnh 19% so với quý trước và 5 lần so với cùng kỳ đạt 3.217 căn, chủ yếu đến từ dự án Vinhomes Global Gate của VHM ở Đông Anh, Hà Nội (khoảng 2.600 căn). Tổng số căn được bán ra trong quý tăng mạnh lần lượt 7 lần và 3 lần so với quý trước và so với cùng kỳ đạt 2.510 căn. Tương tự, TP.HCM chứng kiến nguồn cung phục hồi đáng kể 180,9% lên 132 căn (từ dự án Meadow – Gamuda Land). Tổng số căn hộ thấp tầng được bán ra tăng 4 lần so với quý trước và 3 lần so với năm trước lên 167 căn.

HSC lưu ý rằng tâm lý thị trường bắt đầu có dấu hiệu tích cực hơn từ Q2/2024 và trở nên rõ nét hơn trong Q3/2024 nhờ (1) Luật Kinh doanh BĐS siết chặt hơn hoạt động phân lô bán nền, (2) giá sản phẩm nhà cao tầng tăng vọt khiến các NĐT chuyển qua tìm kiếm các lô đất ở khu vực ngoại thành, và (3) sự thiếu hụt nguồn cung đất nền ở các quận trung tâm. Cho Q4/2024, HSC vẫn lạc quan về ngành BĐS, khi niềm tin của NĐT cải thiện dần sẽ giúp đảm bảo tỷ lệ hấp thụ tốt cho các dự án có tình trạng pháp lý vững chắc.

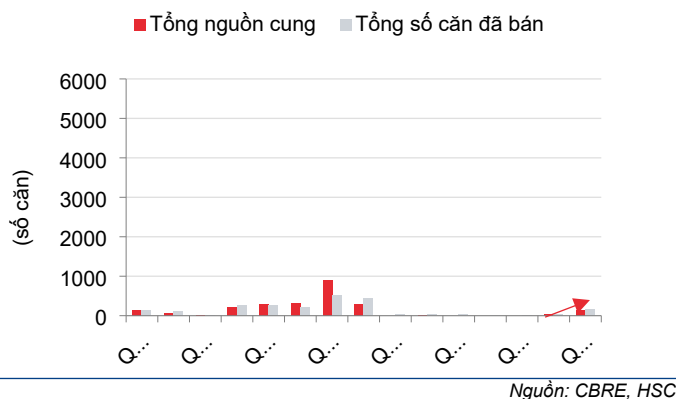
Biểu đồ 7: Tổng nguồn cung và số căn hộ thấp tầng đã bán tại Hà Nội

Số căn đã bán tăng 19 lần so với quý trước, và tăng 5 lần so với cùng kỳ



Biểu đồ 8: Tổng nguồn cung và số căn hộ thấp tầng đã bán tại TP.HCM

Tổng nguồn cung và số căn đã bán tại cải thiện đáng kể so với quý trước và so với cùng kỳ



Chuẩn bị mở bán trong Q4/2024 và Q1/2025 để hưởng lợi từ tâm lý tích cực của thị trường

HSC dự báo các nhà môi giới BĐS trong danh sách khuyến nghị sẽ đón nhận những tác động tích cực từ sự sôi động của thị trường Hà Nội. Tuy nhiên, nhờ tập trung hoạt động tại thị trường miền Bắc, cũng như có thương hiệu được định hình tại đây, chúng tôi cho rằng CRE sẽ hưởng lợi nhiều hơn DXS. Chúng tôi dự báo trong Q3/2024 tổng khối lượng giao dịch của CRE sẽ tăng gấp đôi so với quý trước, từ đó thúc đẩy tăng

trường lợi nhuận trong quý, với mức tăng 78% so với quý trước. Chúng tôi dự báo khối lượng giao dịch của DXS sẽ tăng 50% so với quý trước.

Như đã đề cập trước đó, chúng tôi dự báo VHM sẽ hưởng lợi khi khối lượng giao dịch tăng ở Hà Nội. Khối lượng giao dịch tăng cao sẽ giúp cải thiện nhu cầu mua nhà (tại thị trường sơ cấp) của VHM, cũng như hỗ trợ hoạt động bán sỉ cho các NĐT thứ cấp. Trong Q3/2024, VHM mở bán dự án Vinhomes Global Gate ở Cổ Loa. Chúng tôi hiểu rằng đối với dự án này, VHM triển khai hoạt động bán sỉ và bán lẻ, với tỷ lệ như nhau đối với căn hộ thấp tầng và bán buôn 100% cho chung cư cao tầng. Doanh số bán nhà khả quan từ các dự án này cùng với doanh số bán nhà của dự án Royal Island tại Hải Phòng sẽ hỗ trợ lợi nhuận trong năm 2025, cũng như cải thiện dòng tiền của VHM, gián tiếp giảm bớt áp lực chung của tập đoàn.

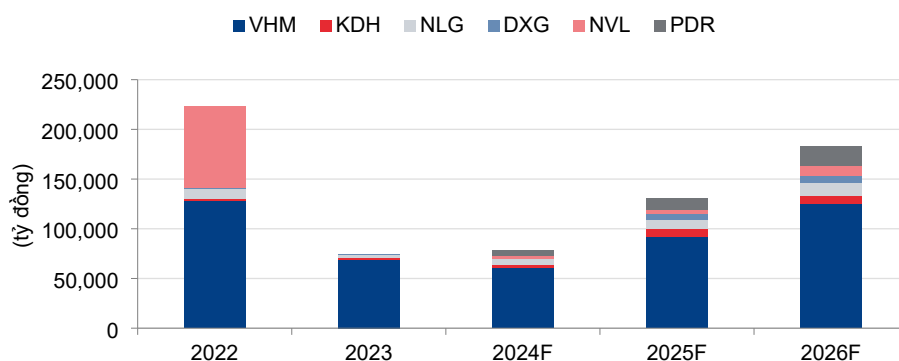
Chúng tôi nhận thấy doanh thu của các nhà phát triển BĐS khác trong danh sách khuyến nghị bao gồm KDH, NLG, PDR và DXG, ít bị ảnh hưởng vì những công ty này không mở bán bất kỳ dự án mới nào trong 9 tháng đầu năm 2024. Tuy nhiên, cả bốn công ty trên đều có kế hoạch mở bán trong Q4/2024 và nửa đầu năm 2025, do đó sẽ hưởng lợi từ sự phục hồi về khối lượng giao dịch tại TP.HCM.

- KDH dự kiến sẽ mở bán khoảng 200 căn hộ thấp tầng tại dự án Foresta ở TP.HCM (hợp tác với Keppel Land).
- NLG sẽ mở bán đất nền tại dự án Cần Thơ (43 ha, Cần Thơ).
- PDR sẽ mở bán dự án Bắc Hà Thanh (43 ha, Bình Định) trong Q4/2024 và Bình Dương Tower (4,5 ha, Bình Dương) trong Q1/2025.
- DXG dự kiến sẽ mở bán dự án Gem Sky World trong năm 2025.

Nhìn chung, chúng tôi dự báo tổng doanh số bán nhà của 6 công ty trong danh sách khuyến nghị trong năm 2024 sẽ tăng mạnh từ mức nền thấp của năm 2023 lên 79 nghìn tỷ đồng (tăng trưởng 6%) và sẽ tiếp tục tăng trưởng 65,5% lên 131 nghìn tỷ đồng trong năm 2025 và sau đó tăng trưởng 40% lên 183 nghìn tỷ đồng trong năm 2026.

Trong khi đó, chúng tôi dự báo từ năm 2025, tổng lợi nhuận sẽ tăng trưởng mạnh 38,3% lên 27 nghìn tỷ đồng, và tiếp tục tăng trưởng 14,5% trong năm 2026 lên 31 nghìn tỷ đồng.

Biểu đồ 9: Tổng giá trị mở bán mới (Pre-sale) căn hộ của các công ty trong danh sách khuyến nghị của HSC



Ghi chú: (*) Doanh thu bán dự án năm 2023 của PDR và NVL chưa được cập nhật (được cho rằng ở mức thấp); doanh thu bán dự án của Vinhomes được HSC tính toán bao gồm cả doanh thu bán sỉ (44,6 nghìn tỷ đồng) nhưng không bao gồm giá trị bán cổ phần tại một số dự án (20 nghìn tỷ đồng).
Nguồn: HSC

Bảng 10: Dự báo lợi nhuận thuần, các công ty BĐS trong danh sách khuyến nghị của HSC

Tỷ đồng	2024F	Tăng trưởng	2025F	Tăng trưởng	2026F	Tăng trưởng
VHM	24,230	-26.9%	26,106	7.7%	28,169	7.9%
KDH	751	4.9%	1,060	41.1%	1,358	28.1%
NLG	562	16.1%	756	34.5%	673	-11.0%
DXG	114	-35.2%	192	68.4%	368	91.7%
NVL	-6,805	-1222.9%	-1,807	-73.4%	-1,055	-41.6%
PDR	729	6.6%	779	6.9%	1,492	91.5%
Tổng	19,581	-45.3%	27,086	38.3%	31,005	14.5%

Nguồn: HSC ước tính

Các lựa chọn hàng đầu của HSC

Chúng tôi ưa thích KDH (Tăng tỷ trọng, giá mục tiêu 38.182đ), PDR (Tăng tỷ trọng, giá mục tiêu 25.200đ) và NLG (Mua vào, giá mục tiêu 53.300đ) nhờ vào (1) hoạt động mở bán sôi động trong nửa cuối năm 2024 (2) rủi ro quản trị doanh nghiệp rất thấp mang lại triển vọng lợi nhuận bền vững hơn và (3) yếu tố nền tảng vững chắc để hưởng lợi từ khung pháp lý mới chặt chẽ hơn.

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, TP HCM
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