



NỖ LỰC GIỮ THẲNG BẰNG

*Câu chuyện hôm nay:
Dòng tiền và xu thế bất động sản
cuối năm 2022*

BẢN TIN SÁNG 30/06/2022





Chuyển tiền, nhận liền. Thử ngay!!!

EXIMBANK

Sacombank

viettel
money

RONG VIET
SECURITIES

LỆNH RA LỆNH VÀO
TIỀN CHUYỂN ÀO ÀO

RIGHT NOW



HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG

Kiến tạo tương lai thịnh vượng

NHẬN ĐỊNH VÀ DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

VN-Index 1218.1 ▼0.0% **VN30** 1273.4 ▼0.0% **HNX-Index** 282.4 ▼0.5%

- ❖ Trước diễn biến suy yếu của thị trường chứng khoán thế giới và áp lực từ vùng cản 1.220 điểm của VN-Index, thị trường chứng khoán Việt Nam đã mở cửa trong trạng thái thận trọng và có diễn biến giằng co dưới vùng tham chiếu.
- ❖ Mặc dù thị trường giữ được cân bằng nhưng nhìn chung diễn biến trên thị trường có phần kém sắc, thể hiện qua số lượng cổ phiếu giảm giá chiếm quá nửa. Các nhóm ngành cũng có sự phân hóa và phân hóa giữa các cổ phiếu trong nhóm. Nhóm Ngân hàng, Chứng khoán, Thép vẫn là nhóm tạo động lực hỗ trợ cho thị trường. Đồng thời nhóm Thủy sản, Vận tải, Phân bón có sự hồi phục trở lại. Ở chiều ngược lại, nhóm Dầu khí, Bảo hiểm là những nhóm có diễn biến tương đối kém trong phiên.
- ❖ Diễn biến hồi phục của thị trường đang chậm lại với động thái thận trọng tại vùng quanh 1.220 điểm của VN-Index. Tuy nhiên, nhìn chung dòng tiền vẫn đang nỗ lực hỗ trợ cân bằng cho thị trường, nhờ diễn biến khá tích cực tại một số cổ phiếu lớn.
- ❖ Với nỗ lực này, có thể VN-Index vẫn còn động thái tăng điểm và kiểm tra áp lực cung của vùng trên 1.220 điểm trong phiên giao dịch cuối cùng của tháng 6. Tuy nhiên vẫn cần lưu ý khả năng nguồn cung sẽ gia tăng đáng kể tại vùng cản trên 1.220 điểm và gây áp lực lớn cho thị trường.

CHIẾN LƯỢC GIAO DỊCH

- ❖ Quý Nhà đầu tư nên tận dụng nhịp hồi hiện tại để hạ tỷ trọng tại các cổ phiếu có nguy cơ suy yếu
- ❖ Đồng thời đưa tỷ trọng cổ phiếu về mức hợp lý.



Thế giới Chứng khoán Mỹ

Phố Wall tăng nhẹ trong phiên giao dịch biến động mạnh

Chứng khoán Mỹ gần như đi ngang trong phiên ngày thứ Tư (29/6), sau khi các chỉ số chính thất bại trong nỗ lực phục hồi ở phiên trước đó, và khi thị trường chuẩn bị khép lại nửa đầu năm tồi tệ nhất kể từ năm 1970. [Xem thêm](#)

Thế giới Hàng hóa

Giá khí đốt châu Âu tăng 7%

Phiên giao dịch ngày 29/6, giá khí đốt hợp đồng tương lai tại châu Âu tăng 7% so với phiên trước lên 138,7 euro/mwh (145,3 USD/mwh). Tại Anh, giá khí đốt là 181 GBP/therm (219,8 USD/therm), tăng 8,55% so với ngày trước đó. Giá khí đốt tại châu Âu, Anh tăng trong hai tuần qua sau vụ nổ trạm xuất khẩu khí LNG của Mỹ, trong bối cảnh tỷ lệ nhập khẩu khí đốt của EU từ Nga giảm từ 45% vào tháng 4/2021 xuống 31% vào tháng 4 năm nay. Dù đề ra kế hoạch bổ sung lượng khí đốt dự trữ, lượng khí đốt của châu Âu hiện tại vẫn giảm. [Xem thêm](#)

Thế giới Hàng hóa

Tồn kho ngành sản xuất toàn cầu lên cao chưa từng có

Vấn đề hiện nay chính là mức độ tồn kho quá cao, kết hợp với tiêu dùng thấp sẽ có thể khiến cho nhiều doanh nghiệp sản xuất tạm giảm tốc độ sản xuất. Hàng loạt các nhà sản xuất, từ Samsung cho đến Ford, đang chứng kiến lượng hàng tồn kho tăng vọt khi nhu cầu tiêu dùng yếu đi trong bối cảnh lạm phát leo thang. [Xem thêm](#)

Trong nước Ngành Hàng không

Lượng khách nội địa tăng 30% so với trước dịch, hàng không vẫn "thu không đủ chi"

Mặc dù, lượng khách nội địa tăng gần 30% so với cùng thời điểm các tháng hè 2019, tuy nhiên, do giá xăng dầu tăng phi mã, hiện các hãng hàng không vẫn lỗ khoảng 100 tỷ đồng/tháng, theo Cục trưởng Cục Hàng không Việt Nam. [Xem thêm](#)

Trong nước XNK

6 tháng, Bình Dương xuất siêu hơn 6 tỉ USD

Ông Ngô Văn Mít, Cục trưởng Cục Thống kê tỉnh cho biết, trong 6 tháng đầu năm 2022, kinh tế - xã hội cả nước diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới vẫn duy trì đà hồi phục, các hoạt động sản xuất được đẩy mạnh, chuỗi cung ứng toàn cầu bắt đầu được khơi thông; hoạt động xuất khẩu hàng hóa của tỉnh phục hồi khá, trị giá xuất khẩu hàng hoá ước đạt gần 19 tỷ USD (xuất siêu hơn 6,1 tỷ USD), trong đó thị trường Mỹ chiếm tỷ lệ cao nhất với kim ngạch xuất khẩu đạt 6,478 tỷ USD, kế đến là thị trường EU đạt hơn 2,2 tỷ USD, Hàn Quốc, Nhật Bản đạt hơn 1,8 tỷ USD; Đài Loan đạt hơn 1,4 tỷ USD và Hồng Kông đạt gần 1,4 tỷ USD. [Xem thêm](#)

Trong nước Tài chính

Ngân hàng Nhà nước liên tiếp hút bớt tiền về, có đáng ngại hay không?

Bên cạnh hút tiền về qua tín phiếu, Ngân hàng Nhà nước vẫn bơm ra ở kênh cầm cố trên thị trường mở dù lượng chào đã giảm 1/2 so với trước còn 5.000 tỷ/phiên và lượng khớp vẫn chỉ quanh 300 tỷ/phiên. Thứ nữa, hoạt động hút bớt tiền về của Ngân hàng Nhà nước qua tín phiếu là rất ngắn hạn, như vừa qua và hiện nay chủ yếu chỉ 7 ngày, vòng quay rất ngắn và tiền lại nhanh chóng bơm trả lại hệ thống. [Xem thêm](#)

Trong nước Doanh nghiệp

CapitaLand: Âm vốn chủ sở hữu 522 tỷ đồng

Tập đoàn CapitaLand có kế hoạch tăng vốn gấp đôi lên 2 tỷ USD tại thị trường trong bối cảnh Công ty TNHH Quản lý bất động sản CapitaLand thua lỗ triển miên và âm vốn 522 tỷ đồng. CapitaLand thâm nhập vào thị trường Việt Nam từ năm 2006. Sau nhiều năm hoạt động, CapitaLand đã có mặt tại nhiều thị trường lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng và Đà Nẵng... chủ yếu trong lĩnh vực nhà ở và căn hộ dịch vụ. Tuy nhiên, thị trường mạnh nhất mà CapitaLand tập trung khai thác vẫn là Thành phố Hồ Chí Minh, sau đó mới tới Hà Nội. [Xem thêm](#)

Sự kiện trong nước

Thời gian	Sự kiện
01/06/2022	Công bố số liệu PMI
01/06/2022	Ngày hiệu lực cơ cấu danh mục (MSCI)
03/06/2022	Công bố danh mục cơ cấu Quỹ FTSE Vietnam Index ETF
10/06/2022	Công bố cơ cấu danh mục VNM ETF
16/06/2022	Đáo hạn HĐTL VN30F2206
17/06/2022	Ngày thực hiện cơ cấu danh mục FTSE ETF và VNM ETF
20/06/2022	Ngày hiệu lực cơ cấu danh mục FTSE ETF và VNM ETF
29/6/2022	Công bố số liệu kinh tế Việt Nam nửa đầu năm 2022
30/06/2022	Hạn chót tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2022 được gia hạn

LỊCH SỰ KIỆN ĐÁNG CHÚ Ý TRONG THÁNG 6

Sự kiện thế giới

Thời gian	Quốc gia	Sự kiện
01/06/2022	Úc	Công bố số liệu GDP
01/06/2022	Canada	Công bố chính sách BOC và lãi suất qua đêm
01/06/2022	Mỹ	Công bố báo cáo "Khảo sát việc làm và luân chuyển lao động (JOLTS)
03/06/2022	Mỹ	Công bố số liệu về thu nhập bình quân theo giờ; Tỷ lệ thất nghiệp và Thay đổi việc làm lĩnh vực phi nông nghiệp
07/06/2022	Úc	Ngân hàng dự trữ Úc (RBA) công bố lãi suất tiền mặt (Cash rate)
09/06/2022	Châu Âu	Quyết định chính sách ECB
10/06/2022	Mỹ	Công bố chỉ số giá tiêu dùng (CPI) và CPI cốt lõi
10/06/2022	Canada	Thay đổi tỷ lệ có việc làm và tỷ lệ thất nghiệp
11/06/2022	Mỹ	Báo cáo về chính sách kinh tế và tỷ giá hối đoái quốc tế của Bộ Tài chính Mỹ
14/06/2022	Mỹ	Công bố chỉ số giá sản xuất (PPI)
15/06/2022	Mỹ	Công bố doanh số bán lẻ tháng 5/2022
16/06/2022	Mỹ	Quyết định chính sách FOMC
16/06/2022	Anh	Quyết định chính sách BoE
16/06/2022	Úc	Thay đổi tỷ lệ có việc làm và tỷ lệ thất nghiệp
17/06/2022	Mỹ	Quyết định chính sách BoJ
20/06/2022	Mỹ	Công bố CPI của Anh và Canada

Dòng tiền và xu thế bất động sản cuối năm 2022

Thời gian vừa qua, sau hàng loạt các quy định, chính sách hướng tới việc kiểm soát thị trường bất động sản như: Luật đầu tư 2020, Luật số 03/2022/QH15, Nghị định 25/2020/NĐ-CP, Thông tư 09/2021/TT-BKHĐT (thay thế thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT, Nghị định 153/2020/NĐ-CP (dự kiến sẽ sửa đổi), Thông tư 16/2021/TT-NHNN, Nghị định 67/2021/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung NĐ 167/2017/NĐ-CP....tập trung vào 2 điểm chính trong thị trường bất động sản:

1. **Kiểm soát dòng vốn chảy vào thị trường thông qua kênh trái phiếu doanh nghiệp**
2. **Kiểm soát việc tiếp cận quỹ đất, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất**

Nghị quyết số 18-NQ/TW – nghị quyết Hội nghị lần thứ 5 Ban chấp hành TW khóa XIII cũng đã nêu rõ hơn quan điểm về Quyền sử dụng đất, hoàn thiện các cơ chế, chính sách quản lý về đất đai. Dựa trên nghị quyết này, Luật đất đai sửa đổi dự kiến cũng sẽ cụ thể hóa tinh thần này và sẽ mang lại tác động đáng kể tới thị trường bất động sản trong tương lai. Xét trên khía cạnh của nhà đầu tư, có thể kết luận rằng **“thời của đồng tiền dễ (easy money) sắp kết thúc”!**

Theo Nghị định 02/2022/NĐ-CP, đối với trường hợp dự án có quy mô dưới 20 ha, vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư tham gia vào không được thấp hơn 20% và dự án quy mô trên 20 ha thì vốn chủ sở hữu không được thấp hơn 15%. Như vậy, 2 nguồn vốn còn lại rất quan trọng trong quá trình kinh doanh của 1 DN bất động sản là **(1) Vốn vay (2) Vốn từ Người mua trả tiền trước**.

(1) Vốn vay

Thông tư 16/2021/TT-NHNN đã quy định các Tổ chức tín dụng không được mua trái phiếu trong các trường hợp: cơ cấu nợ, góp vốn mua cổ phần, tăng quy mô vốn hoạt động. Hiện tại các ngân hàng vẫn là nhà đầu tư trái phiếu sơ cấp lớn nhất sau đó là các Công ty chứng khoán (mỗi bên nắm giữ khoảng 30% thị phần tính tới cuối I/2022, theo VBMA). Trong đó, trái phiếu bất động sản chiếm tỷ trọng phát hành lớn nhất gần 43% năm 2021. Lũy kế tới quý 1/2022, trái phiếu bất động sản cũng chiếm khoảng 43% (588 nghìn tỷ đồng) giá trị trái phiếu đang lưu hành. Trên thị trường sơ cấp, ngân hàng thương mại và các CTCK nắm giữ giá trị trái phiếu bất động sản lớn nhất với số dư hơn 110 nghìn tỷ đồng/755 nghìn tỷ đồng số dư trái phiếu được công bố thông tin (giai đoạn trước 2021 thông tin chưa minh bạch). Trong tháng 4/2022 trái phiếu bất động sản hoàn toàn vắng bóng, tháng 5/2022 nhóm này xếp thứ 2 với số dư phát hành 6.897 tỷ đồng (chiếm ~29% giá trị phát hành). Tháng 6/2022 tăng lên khoảng hơn 7.123 tỷ đồng (xếp đầu là NVL với 2.283 tỷ đồng, VIC phát hành quốc tế hơn 100 triệu USD).

Trên thị trường thứ cấp, nhà đầu tư cá nhân đang là đối tượng chiếm tỷ trọng lớn nhất nắm giữ trái phiếu DN- khoảng 40% giá trị trái phiếu (không tính trái phiếu ngân hàng).

-> **Các số liệu trên đã chứng minh rằng, nhà đầu tư cá nhân đang là 1 trong những đối tượng tài trợ vốn lớn nhất cho các DN kinh doanh bất động sản**. Theo Fiinpro, giá trị trái phiếu bất động sản đáo hạn trong năm 2022 là gần 124 nghìn tỷ đồng, giai đoạn 2023-2024, tổng giá trị đáo hạn khoảng 460 nghìn tỷ đồng.

Tính tới 31/3/2022, theo NHNN, dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 783.942 tỷ đồng, trong đó cho vay các khu đô thị, dự án phát triển nhà ở chiếm 24% tỷ trọng. Dư nợ cho vay mua Quyền sử dụng đất và kinh doanh bất động sản khác chiếm 28.3%.

Thời kỳ tiền “dễ” sắp kết thúc!

(2) Người mua trả tiền trước

Là nguồn vốn đóng vai trò quan trọng nhất ở giai đoạn sau của quá trình phát triển dự án. Theo số liệu từ Fiinpro, tỷ trọng doanh thu nhận trước/hàng tồn kho của các doanh nghiệp niêm yết đạt đỉnh vào năm 2017 với tỷ lệ 41% sau đó sụt giảm dần và còn lại 17% vào cuối năm 2021. Nguyên nhân chủ yếu tới từ (1) nguồn cung căn hộ đạt đỉnh vào năm 2018, tính riêng 2 thị trường lớn nhất là TP.HCM và Hà Nội với hơn 70.000 căn hộ sau đó giảm về chỉ còn 25.591 căn vào năm 2021 (2) tồn kho của nhóm doanh nghiệp gia tăng trong giai đoạn này nhanh hơn là tốc độ tiêu thụ.

-> **Dòng tiền từ HĐKD của các DN cũng sụt giảm mạnh trong giai đoạn này cùng với lượng hàng tồn kho tăng khoảng 51%.** Mặc dù tỷ lệ D/E và tỷ lệ bao phủ lãi vay chưa đáng lo ngại tuy nhiên việc nhận được các nguồn vốn tài trợ và tái đầu tư vào những quỹ đất mới trong bối cảnh tình hình pháp lý còn nhiều nút thắt đã dẫn tới 3 hệ lụy:

1. Giá cả nhà đất, căn hộ tăng liên tục qua thời gian, ví dụ như năm 2021, TP.HCM đã “tuyệt chủng” nhà ở vừa túi tiền. Giá nhà tăng nhưng chất lượng không gia tăng kèm theo mà chỉ là hệ quả của việc nguồn tiền “dồi dào” và những điểm nghẽn về mặt pháp lý chưa thể giải quyết.
2. Rất nhiều dự án bị “tắc” vì nguồn gốc đất không rõ ràng, sai phạm trong giao đất và nhiều trường hợp cố tình trục lợi từ chính sách, hạ tầng...tạo ra sự “bất bình đẳng” trong quyền tiếp cận dự án, quỹ đất đối với các doanh nghiệp làm bài bản, chuyên nghiệp.
3. Rủi ro được đẩy về phía những nhà đầu tư cá nhân thiếu chuyên môn và người mua nhà khi tình trạng thông tin không minh bạch. Điều này có thể gây ra “sự bất ổn hệ thống”, sụt giảm niềm tin của nhà đầu tư, khách hàng và ảnh hưởng tới sự ổn định của hệ thống ngân hàng.

Trước tình trạng này, một mặt để chấn chỉnh lại thị trường, tạo sân chơi bình đẳng hơn, siết chặt lại nạn “đầu cơ” đất đai và hài hòa về mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội. Cơ quan nhà nước đã ban hành 1 loạt các quy định, văn bản nhằm hạn chế nạn “phân lô bán nền”, “chuyển nhượng bất động sản dưới giá trị nhằm trốn thuế”, rà soát lại hàng loạt việc phát hành trái phiếu của DN bất động sản, thanh tra và xử lý các sai phạm trong lĩnh vực đất đai. Dự thảo sửa đổi Thông tư 39/2016/TT-NHNN tháo gỡ điều kiện để hướng dòng vốn tới các doanh nghiệp bị ảnh hưởng do dịch bệnh nhưng cũng “siết chặt” lại việc giải ngân cho vay góp vốn, đặc cọc mua bất động sản hình thành trong tương lai khi chưa đủ điều kiện huy động vốn, điều này ngắn hạn có thể gây tác động tiêu cực tới các DN bất động sản nhưng dài hạn sẽ bảo vệ quyền lợi của khách hàng tốt hơn. Hay (NHNN) đang lấy ý kiến của nhân dân đối với dự thảo Thông tư quy định điều kiện vay nước ngoài của doanh nghiệp không được Chính phủ bảo lãnh thay thế Thông tư 12/2014/NHNN dự kiến sẽ giúp ổn định tỷ giá hơn và cũng hướng tới việc kiểm soát dòng vốn từ nước ngoài đổ vào gây bất ổn thị trường bất động sản Việt Nam.

Hiện tại, 1 số ước tính cho thấy con số dự án bị ách tắc ở riêng 2 thị trường lớn TP.HCM và Hà Nội lên tới hơn 400 dự án với rất nhiều nguyên nhân đa dạng. TP.HCM tồn đọng những dự án với số lượng sổ hồng chưa được cấp lên tới hơn 50.000 cuốn sổ. Thực trạng xảy ra như vậy nhưng 1 số DN lớn trên sàn vẫn chưa nhận thức được “luật chơi” đã thay đổi, vẫn thực hiện theo cách làm “cũ”. Một số khác đã điều chỉnh chiến lược kinh doanh cho phù hợp với tình hình cũng như định hướng của chính sách.

Luật chơi mới!

Wướng mắc trong lĩnh vực BĐS bao gồm nhiều loại nhưng chủ yếu tập trung vào (1) pháp lý đầu tư (2) pháp lý đất đai (3) quy hoạch (4) nguồn vốn. Trong đó:

- Việc phê duyệt chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư** theo Luật đất đai, Luật nhà ở và luật đầu tư chưa có sự thống nhất. Điểm mấu chốt gây tắc nghẽn nằm ở khoản 1, điều 23 luật nhà ở, được sửa đổi tại điều 75 luật đầu tư và trong luật sửa 9 luật vào đầu năm 2022. Các chủ đầu tư thực hiện dự án theo cách làm cũ, đi mua gom tất cả các loại đất sau đó đề xuất xin chủ trương đầu tư đồng thời thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư đã bị vướng, đối với các loại đất: nông nghiệp và sản xuất kinh doanh mua lại từ các DN sản xuất nông nghiệp, nhà máy, xí nghiệp...
- Giao đất sai với quy định, không thông qua đấu thầu, đấu giá**, tính tiền sử dụng đất quá thấp hoặc không đủ căn cứ, không thực hiện đúng quy trình. Đất có vướng đất công, đất kênh rạch xen kẽ tuy nhiên cơ chế xử lý mới chỉ có gần đây và còn khá chậm.
- Các đồ án quy hoạch đã cũ trong khi quá trình đô thị hóa nhanh chóng**, khiến DN mua gom đất rồi vẫn không thể thực hiện được dự án do hiệu quả tài chính không đảm bảo. Đất đai tiếp tục bị bỏ hoang phí do quá trình điều chỉnh có kỳ hạn 5 năm/lần. Cùng quá trình đó, việc cấp phép các dự án phân lô bán nền tràn lan cũng phá nát quy hoạch. Các quy chuẩn xây dựng cũng thay đổi liên tục khiến chủ đầu tư khá bị động, dẫn tới sai phạm và từ đó cũng không thể ra được sổ.
- Nguồn vốn:** phát hành trái phiếu là chủ yếu để tài trợ, đi mua gom quỹ đất, tiền từ kiều hối chuyển về không rõ nguồn gốc....sử dụng vốn không đúng mục đích đã bị quá trình thanh kiểm tra gắt gao chặn đứng.

Các DN bất động sản hiện tại chủ yếu thực hiện theo cách làm dự án cũ không thông qua đấu giá/đấu thầu, đối với dự án đã được giao đất để triển khai thì rủi ro sẽ giảm xuống. Tuy nhiên, với các dự án đang GPMB hoặc nguồn gốc đất thuộc các loại đất khác có rủi ro sẽ bị thu hồi dự án và phải thông qua đấu giá/ đấu thầu. Điều này gây kéo dài tiến độ thực hiện, ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh và có khả năng dự án rơi vào tay chủ đầu tư khác. Ngoài ra, do việc huy động vốn ngày càng khó khăn, các DN bị kẹt vốn phải tự cân đối đồ án quy hoạch 1/500 của mình, điều chỉnh lại cho phù hợp với năng lực tài chính và bối cảnh thị trường.

Tổng kết

Tóm lại, chúng tôi đánh giá trong ngắn hạn, các doanh nghiệp bất động sản sẽ tiếp tục gặp rất nhiều thách thức khi phải cân đối dòng tiền, kết quả kinh doanh và lợi ích của các bên liên quan mặc dù nhu cầu về nhà ở, nghỉ dưỡng...vẫn còn rất lớn. Trong dài hạn, tác động về mặt chính sách sẽ thanh lọc thị trường tốt hơn, tạo ra sân chơi “bình đẳng” để các DN có năng lực thực sự làm ra những sản phẩm đáp ứng **“nhu cầu thực”** của khách hàng.

Về định hướng của chính sách vẫn sẽ tập trung vào 4 vấn đề chính (1) Tránh lãng phí nguồn lực từ đất đai (2) Tăng thu thuế (3) Chống đầu cơ, phá vỡ quy hoạch (4) Công bằng xã hội.

Sàn giao dịch	Mã cổ phiếu	Vốn hoá (nghìn tỷ đ)	Giá hiện tại (VND)	Giá mục tiêu (VND)	LN kỳ vọng (%)	Tăng trưởng DT (%)		Tăng trưởng LNST		P/E		P/B
						2021	2022F	2021	2022F	2021	2022F	Hiện tại
HOSE	LHG	1,7	33.600	62.300	85,4%	21,5	17,4	48,5	26,4	5,6	4,2	1,1
HOSE	TCB	129,0	36.750	67.700	84,2%	37,1	24,9	46,4	25,7	7,4	4,5	1,3
HOSE	HPG	132,3	22.750	40.000	75,8%	66,1	7,1	156,6	-17,2	3,6	4,3	1,3
HOSE	MBB	93,3	24.700	42.800	73,3%	35,0	21,2	53,7	32,2	7,7	4,2	1,5
HOSE	NLG	14,3	37.350	62.100	66,3%	134,8	-2,7	28,3	-0,1	11,4	8,7	1,6
HOSE	OCB	23,9	17.450	28.600	63,9%	11,3	28,1	24,6	32,9	5,5	3,5	1,1
HOSE	KBC	25,5	33.200	52.800	59,0%	100,0	202,6	249,9	591,5	21,4	1,5	1,7
HOSE	HTN	2,7	30.000	46.200	54,0%	35,0	95,2	-30,0	41,9	N/A	6,5	1,7
HOSE	VPB	133,4	30.000	46.200	54,0%	13,5	16,6	13,4	27,9	10,6	7,3	1,5
HOSE	KDH	25,3	39.300	58.900	49,9%	-17,4	-0,8	4,3	14,5	23,4	14,5	2,4
HOSE	CTG	129,0	26.850	39.900	48,6%	17,4	18,0	3,0	47,6	10,0	7,5	1,3
HOSE	FPT	98,7	90.000	133.200	48,0%	19,5	23,5	22,5	39,5	23,2	10,5	5,1
HOSE	DPM	19,6	50.000	73.100	46,2%	64,7	36,5	349,6	60,6	9,3	6,6	1,6
UPCOM	HND	8,1	16.200	23.300	43,8%	-16,9	12,7	-69,5	87,8	21,8	7,4	1,3
HOSE	PVT	7,0	21.500	30.500	41,9%	-0,2	15,0	-0,5	33,3	10,3	8,6	1,3
HOSE	ACB	81,7	24.200	33.600	38,8%	29,7	17,5	25,0	28,4	8,5	5,4	1,7
HOSE	DRC	3,3	27.450	37.000	34,8%	20,1	11,5	13,4	27,9	10,4	8,5	1,8
HOSE	MSN	162,3	114.000	152.100	33,4%	14,8	3,4	593,9	-27,2	29,4	12,4	5,9

KHUYẾN NGHỊ GIAO DỊCH

Giá thị trường	22,750
Giá khuyến nghị ngày 29/06/2022 (*)	21,800 – 22,200
Giá mục tiêu ngắn hạn	24,800
Giá mục tiêu cơ bản	40,000
Giá cắt lỗ	21,200
Lợi nhuận kỳ vọng	11.7 – 13.8%
(*) Khuyến nghị được lập trước phiên giao dịch cùng Ngày Khuyến nghị	

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

- Năm 2022, HPG đặt kế hoạch doanh thu thuần 160.000 tỷ đồng (+6,9% svck), lợi nhuận sau thuế năm trong khoảng 25.000- 30.000 tỷ đồng (lần lượt giảm 27,5% và 13% svck) do đánh giá ảnh hưởng tình hình chung bất lợi bởi (1) tiêu thụ kém tại Trung Quốc do chiếc lược Zero Covid (2) giá quặng sắt, than cốc tăng và các nguyên liệu khác do chiến tranh Nga-Ukraine (3) nền lợi nhuận của năm 2021 rất cao
- Kể từ đầu tháng 5/2022, HPG đã 3 lần cắt giảm giá bán thép trung bình. Cụ thể, thép cây giảm 900 đồng/kg (-4,9%) còn 17.740 đồng/kg. Thép dây giảm 1.250 đồng/kg (-6,8%). Tính từ đỉnh giá vào giữa tháng 5/2022, hai sản phẩm này đã giảm xấp xỉ gần 15%. Giá HRC rơi 10,3% so với tháng trước về 830 USD/tấn đối với kỳ hạn giao hàng tháng 7-8/2022
- Chúng tôi đánh giá, ban lãnh đạo HPG luôn đưa ra kế hoạch thận trọng và đều hoàn thành vượt kế hoạch trong quá khứ. Chúng tôi đưa ra mức giá hợp lý cho cổ phiếu HPG là 40.000 đồng/cp, upside 78% so với giá đóng cửa ngày 28/6/2022

CỔ PHIẾU HÔM NAY – CTCP Tập đoàn Hòa Phát (HSX: HPG)

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Ngành	Thép
Vốn hóa (tỷ đồng)	130.833
SLCPĐLH (triệu cp)	5.815
KLBO 3 tháng (nghìn cp)	25.733
GTGDBQ 3 tháng (tỷ đồng)	747
SH NHĐTNN còn lại (%)	21,7%
BD giá 52 tuần (nghìn đồng)	43.896-20.800

TÀI CHÍNH

	2020A	2021E	2022F
Doanh thu	90.119	149.680	164.952
LNST	13.450	34.478	28.868
ROA (%)	11,5	22,3	15,3
ROE (%)	23,9	42,8	28,9
EPS (đồng)	2.191	5.512	4.699
Giá trị sổ sách (đồng)	10.159	15.585	19.910
Cổ tức tiền mặt (đồng)	285	-	-
P/E (x) (*)	10,8	6,5	4,8
P/B (x) (*)	2,3	2,3	1,1

NHẬN ĐỊNH KỸ THUẬT

- Xu thế giảm của HPG đã tạm thời chững lại sau khi kiểm tra Trendline hỗ trợ và hồi phục trở lại. Nhịp hồi phục của HPG được nới rộng với nền tảng vượt 22. Mặc dù đang có động thái thận trọng nhưng dự kiến HPG sẽ tiếp tục được hỗ trợ tại vùng 22 và tiếp tục quá trình hồi phục.



Xu hướng ngắn hạn: ■ Tăng ■ Sideway ■ Giảm

Ngày	Mã cổ phiếu	Bình luận kỹ thuật mới
30/06	HDB	HDB đang có nỗ lực hồi phục. Dự kiến HDB sẽ tiếp tục hồi phục để kiểm tra lại vùng cản quanh 25.5 nhưng cần lưu ý áp lực bán lớn vẫn đang tiềm ẩn tại vùng này.
	SBT	SBT phá vỡ vùng cản mạnh 16-17 với khối lượng tăng cao, mở ra kỳ vọng giá tiến về vùng giá cao hơn. Tuy nhiên, ngắn hạn cần lưu ý vùng đỉnh cũ 18.2-18.4. Dự kiến, SBT sẽ có 1 nhịp tích lũy trong biên độ 17.1-18.4 trước khi hoàn thành mô hình W.
	SSI	Nhịp tăng của SSI đang chậm lại với áp lực bán gia tăng. Hiện tại khả năng tăng giá của SSI vẫn còn nhưng cần lưu ý áp lực bán lớn tại vùng cản 20 - 21.
	TCB	TCB vẫn đang nỗ lực giữ thăng bằng và nhịp tăng vẫn có thể nới rộng. Tuy nhiên vẫn cần lưu ý áp lực bán lớn tại vùng cản 37.5 - 39.
	VNIndex	VN-Index lùi bước trước ngưỡng cản 1.220 điểm. Việc chỉ số chưa thể vượt qua giá cao nhất hôm qua và thân nến hôm nay nằm gọn trong thân nến liền trước, cho thấy sự suy yếu của lực mua trước vùng cản mạnh. Dù vậy, chỉ số vẫn đóng cửa tăng so với mức giá mở cửa. Với nỗ lực này, dự kiến VN-Index có thể vẫn tiếp tục tiến về vùng cản quanh 1.220 điểm với giằng co. Vùng cản xa hơn là 1.240-1.250 điểm.

Ngày MUA	Mã	Giá Hiện tại	Giá KN MUA	Mục tiêu Ngắn hạn	Cắt lỗ	Giá đóng vị thế	Lãi/ Lỗ	Trạng thái	Biến động VN-Index (*)
29/06	HPG	22.75	22.20	24.80	21.20		2.5%		0.0%
10/06	STB	22.60	21.80	26.50	20.70	20.70	-5.0%	Cắt lỗ 15/06	-7.2%
09/06	HPG	22.75	32.90	38.50	31.80	31.20	-5.2%	Cắt lỗ 14/06	-5.9%
Hiệu quả Trung bình							-2.6%		-4.4%

(*) Biến động VN-Index tính từ ngày Khuyến nghị đến ngày đóng vị thế, làm cơ sở so sánh hiệu quả khuyến nghị.

1. Sản phẩm Trái phiếu CTCP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn kèm gói thanh khoản:

Thời hạn (Tháng)	Suất sinh lợi (%/Năm)	
	Gói cố định	Gói linh hoạt
Không kỳ hạn	0.10%	0.10%
1	5.50%	5.50%
2	6.20%	5.90%
3	6.70%	6.30%
4	7.10%	6.70%
5	7.40%	7.00%
6	7.90%	7.50%
7	8.00%	7.60%
8	8.10%	7.70%
9	8.30%	7.90%
10	8.40%	8.00%
11	8.50%	8.10%
12	8.60%	8.20%

Ghi chú:

• **Gói cố định:** Rong Việt sẽ tìm bên mua lại Trái phiếu vào một ngày xác định.

• **Gói linh hoạt:** Rong Việt sẽ tìm bên mua lại Trái phiếu vào bất kỳ ngày nào theo nhu cầu của Khách hàng.

(*) Trái phiếu được đảm bảo bằng BĐS với tỷ lệ đảm bảo hơn 160% do VCB quản lý.

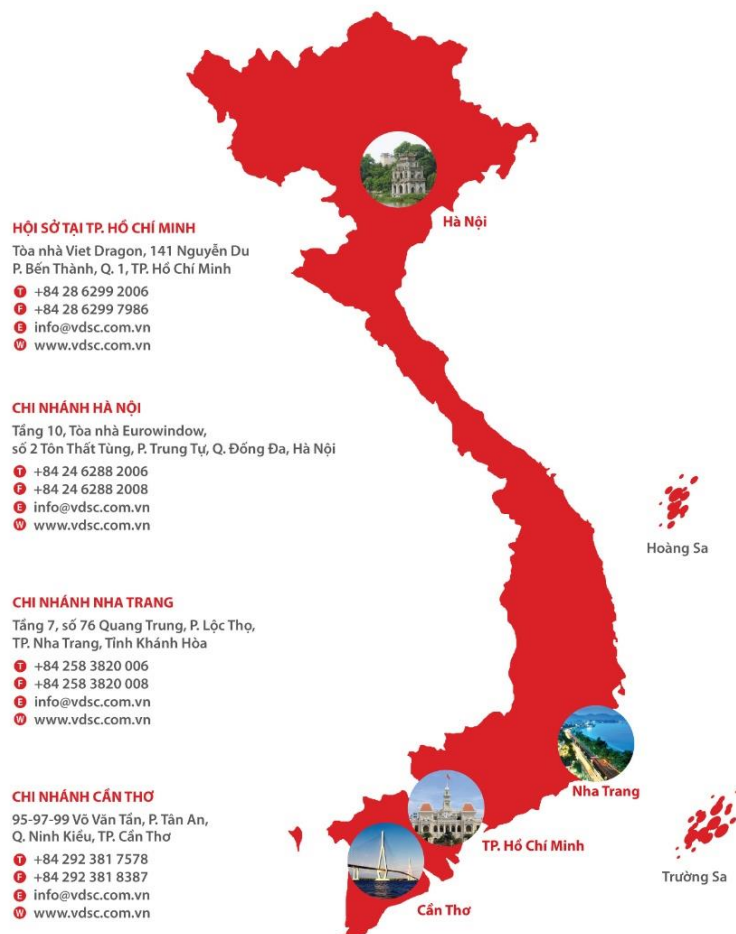
(**) Suất sinh lợi ở bảng trên là suất sinh lợi thực nhận của nhà đầu tư.

2. Sản phẩm Gói Mua nắm giữ 1 năm đối với Trái phiếu CTCP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn với Suất sinh lời là **9.2%/năm**.

3. Sản phẩm Mua nắm giữ đáo hạn đối với Trái phiếu CTCP Hưng Thịnh Incons (HTN):

Đáo hạn ngày 31/12/2022	
Thời gian mua	Lãi suất
Từ 16/06/22-15/07/22	8.75%
Từ 16/07/22-15/08/22	8.50%
Từ 16/08/22-15/09/22	8.25%
Từ 16/09/22-15/10/22	8.00%
Từ 16/10/22-15/11/22	7.75%
Từ 16/11/22-31/12/22	7.50%

Quý Khách hàng vui lòng liên hệ Nhân viên quản lý tài khoản và các kênh sau để được tư vấn trực tiếp hoặc để lại thông tin Rong Việt sẽ liên lạc trong thời gian sớm nhất.



Bản báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua bán chứng khoán cụ thể nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng nhà đầu tư. Ngoài ra, nhà đầu tư cũng ý thức có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo khi đưa ra quyết định đầu tư và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. Rong Viet Securities tuyệt đối không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại, đối với việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay ý kiến nào của bản báo cáo này.

Toàn bộ các quan điểm thể hiện trong báo cáo này đều là quan điểm cá nhân của người phân tích. Không có bất kỳ một phần thu nhập nào của người phân tích liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến các khuyến cáo hay quan điểm cụ thể trong bản báo cáo này.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được Rong Viet Securities thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo rằng những thông tin này là hoàn chỉnh hoặc chính xác. Các quan điểm và ước tính trong đánh giá của chúng tôi có giá trị đến ngày ra báo cáo và có thể thay đổi mà không cần báo cáo trước.

Bản báo cáo này được giữ bản quyền và là tài sản của Rong Viet Securities. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc sửa đổi trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của Rong Viet Securities đều trái luật. **Bản quyền thuộc Rong Viet Securities.**

PHÒNG TƯ VẤN ĐẦU TƯ KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN

Trần Hà Xuân Vũ

Trưởng phòng

vu.thx@vdsc.com.vn

+ 84 28 62992006 (1512)

Nguyễn Huy Phương

Phó phòng

phuong.nh@vdsc.com.vn

+ 84 28 62992006 (1241)

Nguyễn Đại Hiệp

Chuyên viên cao cấp

hiiep.nd@vdsc.com.vn

+ 84 28 62992006 (1331)

Phạm Thu Hà Phương

Chuyên viên

phuong1.pth@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006 (1372)

Nguyễn Minh Hiếu

Chuyên viên

hieu.nm@vdsc.com.vn

+ 84 28 62992006 (1295)