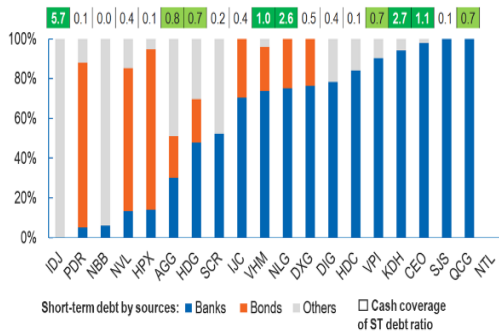
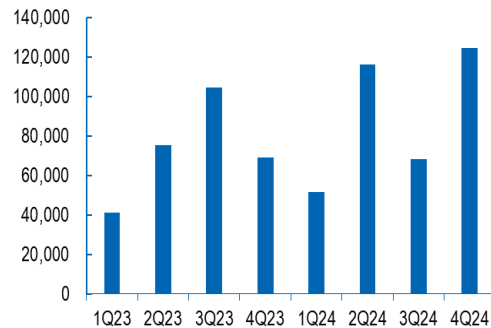


**NBB, PDR, NVL, HPX, SCR đang chịu áp lực thanh khoản lớn**



**Khối lượng trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn năm 2023-2024 (tỷ đồng)**



Nguồn: VBMA, Dữ liệu doanh nghiệp, Yuanta Việt Nam.

Chuyên viên phân tích:

Tâm Nguyễn

+84 28 3622 6868 ext 3874

[tam.nguyen@yuanta.com.vn](mailto:tam.nguyen@yuanta.com.vn)

Bloomberg code: YUTA

# TẠO KHUNG PHÁP LÝ THỨC ĐẨY SỰ HỒI PHỤC CỦA NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

## Nghị định 10 giải quyết những vấn đề trọng yếu của ngành bất động sản.

Chúng tôi kỳ vọng Nghị định sẽ tháo gỡ những nút thắt hành chính đã gây khó khăn cho các nhà phát triển bất động sản và ảnh hưởng đến sức khỏe tài chính của các nhà phát triển này trong nhiều năm qua. Nghị định 10 sẽ có hiệu lực từ ngày 20/05.

## Nghị định 10 sửa đổi, bổ sung nhiều quy định thi hành Luật Đất đai 2013,

theo đó giúp làm rõ các quy trình như 1) Giao đất khi chỉ có một nhà thầu đáp ứng tiêu chí sơ bộ cho một dự án, 2) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các dự án bất động sản không phải là nhà ở, 3) Thỏa thuận chuyển nhượng dự án, 4) Chuyển đổi mục đích sử dụng đất không phải là đất ở để phát triển dự án, 5) Quy định thời hạn để cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định giá tiền sử dụng đất, và 6) Bổ sung quy định về đấu giá quyền sử dụng đất.

## Các quy định mới làm rõ điều kiện, quy trình giao đất sau khi chủ đầu tư hoàn thành giai đoạn giải phóng mặt bằng.

Chúng tôi tin rằng điều này tác động trực tiếp và tích cực đến các dự án khu dân cư mà các nhà phát triển đang tài trợ quy hoạch, hoặc đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng như các dự án của **KDH** là Tân Tạo và Khu công nghiệp Lê Minh Xuân.

## Các dự án nghỉ dưỡng cũng sẽ được hưởng lợi và các loại dự án khác

cũng sẽ được hưởng lợi khi mà Nghị Định 10 hướng dẫn cụ thể việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho các dự án này. Đây sẽ là điểm cộng đối với người mua tại các dự án như Serenity Phước Hải và Poulo Condor của **PDR**, các dự án phát triển tích hợp văn phòng và nghỉ dưỡng của **NVL**, các dự án Sonasea Vân Đồn và Nha Trang của **CEO**.

## Chúng tôi kỳ vọng sự rõ ràng hơn về quy trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất sẽ đẩy nhanh đáng kể quá trình phát triển dự án,

đặc biệt là đối với các dự án lớn. Chúng tôi nhận thấy nhiều dự án đã và đang bị trì hoãn bởi quy định cũ không rõ ràng, chủ yếu liên quan đến đất xen cài trong các dự án như đất nông nghiệp, đất ven sông, đất công. Nhưng các quy định mới trong ND10 đã quy định một cách rõ ràng hơn về điều kiện cũng như quy trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Chúng tôi tin rằng hầu hết các doanh nghiệp BĐS đều được hưởng lợi từ quy định này, một số các dự án sẽ được hưởng lợi từ sự thay đổi này như là Mizuki của **NLG**, Gem Riverside của **DXG**, Novaworld Phan Thiết và Novaworld Hồ Tràm của **NVL** và Vinhomes Cần Giờ của **VHM**, cũng như các dự án phát triển khu công nghiệp của **PHR** và **GVR**.

## Chúng tôi cũng đánh giá tích cực về việc thiết lập thời hạn tối đa 90 ngày phải ban hành quyết định tiền sử dụng đất

(không bao gồm trường hợp tính tiền sử dụng đất theo hệ số) vì đây là điểm nghẽn chính yếu đã kéo dài thời gian phát triển của hầu hết các dự án, cũng khiến cho nhiều dự án đã hoàn thành và đi vào sử dụng nhưng cư dân chưa thể được cấp giấy chứng nhận sở hữu.

## Nhìn chung, chúng tôi cho rằng Nghị định 10 là một sự hỗ trợ tích cực và

cho thấy các cơ quan chức năng đang trăn trở với các vấn đề mà ngành bất động sản đang phải đối mặt. Yếu tố quan trọng còn lại là năng lực và sự "quyết tâm" thực thi chính sách trong thực tiễn.

Chúng tôi cho rằng các nhà phát triển nói chung sẽ được hưởng lợi từ sự thay đổi tích cực này. Lựa chọn hàng đầu của chúng tôi trong ngành hiện là **KDH**.

**ANALYST CERTIFICATION AND IMPORTANT DISCLOSURES ARE LOCATED IN APPENDIX A.**

Yuanta does and seeks to do business with companies covered in its research reports. As a result, investors should be aware that the firm may have a conflict of interest that could affect the objectivity of this report. Investors should consider this report as only a single factor in making their investment decision.

---

# Appendix A: Important Disclosures

## Analyst Certification

Each research analyst primarily responsible for the content of this research report, in whole or in part, certifies that with respect to each security or issuer that the analyst covered in this report: (1) all of the views expressed accurately reflect his or her personal views about those securities or issuers; and (2) no part of his or her compensation was, is, or will be, directly or indirectly, related to the specific recommendations or views expressed by that research analyst in the research report.

## Ratings Definitions

**BUY:** We have a positive outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors add to their position.

**HOLD-Outperform:** In our view, the stock's fundamentals are relatively more attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

**HOLD-Underperform:** In our view, the stock's fundamentals are relatively less attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

**SELL:** We have a negative outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors reduce their position.

**Under Review:** We actively follow the company, although our estimates, rating and target price are under review.

**Restricted:** The rating and target price have been suspended temporarily to comply with applicable regulations and/or Yuanta policies.

Note: Yuanta research coverage with a Target Price is based on an investment period of 12 months. Greater China Discovery Series coverage does not have a formal 12 month Target Price and the recommendation is based on an investment period specified by the analyst in the report.

## Global Disclaimer

© 2020 Yuanta. All rights reserved. The information in this report has been compiled from sources we believe to be reliable, but we do not hold ourselves responsible for its completeness or accuracy. It is not an offer to sell or solicitation of an offer to buy any securities. All opinions and estimates included in this report constitute our judgment as of this date and are subject to change without notice.

This report provides general information only. Neither the information nor any opinion expressed herein constitutes an offer or invitation to make an offer to buy or sell securities or other investments. This material is prepared for general circulation to clients and is not intended to provide tailored investment advice and does not take into account the individual financial situation and objectives of any specific person who may receive this report. Investors should seek financial advice regarding the appropriateness of investing in any securities, investments or investment strategies discussed or recommended in this report. The information contained in this report has been compiled from sources believed to be reliable but no representation or warranty, express or implied, is made as to its accuracy, completeness or correctness. This report is not (and should not be construed as) a solicitation to act as securities broker or dealer in any jurisdiction by any person or company that is not legally permitted to carry on such business in that jurisdiction.

Yuanta research is distributed in the United States only to Major U.S. Institutional Investors (as defined in Rule 15a-6 under the Securities Exchange Act of 1934, as amended and SEC staff interpretations thereof). All transactions by a US person in the securities mentioned in this report must be effected through a registered broker-dealer under Section 15 of the Securities Exchange Act of 1934, as amended. Yuanta research is distributed in Taiwan by Yuanta Securities Investment Consulting. Yuanta research is distributed in Hong Kong by Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited, which is licensed in Hong Kong by the Securities and Futures Commission for regulated activities, including Type 4 regulated activity (advising on securities). In Hong Kong, this research report may not be redistributed, retransmitted or disclosed, in whole or in part or and any form or manner, without the express written consent of Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited.

Taiwan persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research  
Yuanta Securities Investment Consulting  
4F, 225,  
Section 3 Nanking East Road, Taipei 104  
Taiwan

Hong Kong persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research  
Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Ltd  
23/F, Tower 1, Admiralty Centre  
18 Harcourt Road,  
Hong Kong

Korean persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Head Office  
Yuanta Securities Building  
Euljiro 76 Jung-gu  
Seoul, Korea 100-845

---

Tel: +822 3770 3454

Indonesia persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research  
PT YUANTA SECURITIES INDONESIA  
(A member of the Yuanta Group)  
Equity Tower, 10th Floor Unit EFGH  
SCBD Lot 9  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53  
Tel: (6221) – 5153608 (General)

Thailand persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Research department  
Yuanta Securities (Thailand)  
127 Gaysorn Tower, 16th floor  
Ratchadamri Road, Pathumwan  
Bangkok 10330

Vietnam persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Research department  
Yuanta Securities (Vietnam)  
4th Floor, Saigon Centre  
Tower 1, 65 Le Loi Boulevard,  
Ben Nghe Ward, District 1,  
HCMC, Vietnam

---

# YUANTA SECURITIES NETWORK



## YUANTA SECURITIES VIETNAM OFFICE

**Head office:** 4<sup>th</sup> Floor, Saigon Centre, Tower 1, 65 Le Loi Boulevard, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC, Vietnam

### Institutional Research

**Matthew Smith, CFA**

Head of Research

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3815)

[matthew.smith@yuanta.com.vn](mailto:matthew.smith@yuanta.com.vn)

**Tanh Tran**

Analyst (Consumer)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3874)

[tanh.tran@yuanta.com.vn](mailto:tanh.tran@yuanta.com.vn)

**Di Luu**

Assistant Analyst

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)

[di.luu@yuanta.com.vn](mailto:di.luu@yuanta.com.vn)

**Binh Truong**

Deputy Head of Research (O&G, Energy)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)

[binh.truong@yuanta.com.vn](mailto:binh.truong@yuanta.com.vn)

**Tam Nguyen**

Analyst (Property)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3874)

[tam.nguyen@yuanta.com.vn](mailto:tam.nguyen@yuanta.com.vn)

**An Nguyen**

Assistant Analyst

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)

[an.nguyen@yuanta.com.vn](mailto:an.nguyen@yuanta.com.vn)

### Institutional Sales

**Tuan-Anh Nguyen**

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3909)

[anh.nguyen2@yuanta.com.vn](mailto:anh.nguyen2@yuanta.com.vn)

**Dat Bui**

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3941)

[dat.bui@yuanta.com.vn](mailto:dat.bui@yuanta.com.vn)

**Hien Le**

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868

[hien.le@yuanta.com.vn](mailto:hien.le@yuanta.com.vn)

**Vi Truong**

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3940)

[vi.truong@yuanta.com.vn](mailto:vi.truong@yuanta.com.vn)