

## Quốc hội chính thức thông qua Luật Đất đai sửa đổi Các nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp sẽ được hưởng lợi.

Sáng nay Quốc hội đã chính thức thông qua dự Luật Đất đai sửa đổi với 87,6% đại biểu có mặt tán thành. Luật mới này có hiệu lực thi hành từ ngày 1/1/2025.

Những phân tích ban đầu của chúng tôi về những nội dung chính của luật sửa đổi như sau:

- Phát triển khu dân cư theo hướng quy hoạch đồng bộ hơn**, trong đó, quy hoạch cấp địa phương tuân theo kế hoạch chung của quốc gia.
  - ⇒ Chúng tôi tin rằng dựa trên sự đồng bộ về quy hoạch, quy trình hành chính sẽ dễ dàng hơn cho cả nhà phát triển và các cơ quan chức năng liên quan.
- Số hóa dữ liệu đất đai và áp dụng cơ chế định giá đất theo thị trường**
  - ⇒ Điều này sẽ dẫn đến việc thay thế khung giá đất cũ bằng các phương pháp định giá dựa trên thị trường như phương pháp so sánh, thu thập hoặc thặng dư.
- Việc sử dụng đất đa mục đích** phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và kế hoạch xây dựng đã được phê duyệt.
  - ⇒ Điều này sẽ cung cấp hướng dẫn chi tiết cho việc phát triển các dự án đa mục đích như phát triển các khu du lịch kết hợp với các khu dân cư.
- Quá trình tái định cư: cải thiện điều kiện cho chủ đất**
  - ⇒ Hướng dẫn chung về bồi thường tái định cư cho chủ đất có nhiều nội dung mới, với điều kiện bồi thường tốt hơn cho chủ đất. Tuy nhiên, nội hàm câu chữ có thể có nhiều cách hiểu khác nhau dẫn đến khó khăn trong thực hiện thực tiễn.
  - ⇒ Nếu tuân thủ một cách nghiêm ngặt nội dung này, chủ đầu tư có nguy cơ đối mặt với chi phí đất cao hơn đáng kể.
- Ưu tiên giao đất thông qua đấu thầu, đấu giá.**
  - ⇒ Các nhà phát triển chỉ có thể có được quỹ đất thông qua cơ chế thị trường, do đó chúng tôi dự báo sẽ có sự suy giảm theo thời gian trong biên lợi nhuận, và sẽ khó có thể đạt được mức lợi nhuận như đã thấy trước đây.
  - ⇒ Tuy nhiên, chúng tôi cho rằng các dự án đã xác định được tiền sử dụng đất sẽ vẫn duy trì được biên lợi nhuận cao nếu điều kiện thị trường thuận lợi.
  - ⇒ Ngoài ra, các nhà phát triển dự án nhà ở đô thị quy mô lớn sở hữu lợi thế cạnh tranh vẫn có thể duy trì biên lợi nhuận gộp ở mức cao (ví dụ: 40% -70%).
- Được phép thuê đất trả tiền một lần để thực hiện các dự án đầu tư** vào các ngành nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và khu công nghiệp.
  - ⇒ Việc thanh toán một lần sẽ tạo điều kiện thuận lợi giúp hỗ trợ các công ty trong các ngành này chủ động trong công tác hoạch định vốn, và có thể tận dụng các khoản thanh toán này làm tài sản thế chấp để vay vốn.
- Quy định về thu hồi đất được làm rõ và sẽ có hiệu lực từ ngày 1/4/2024.** Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân sử dụng vốn, kỹ thuật, công nghệ thực hiện các hoạt động lấn biển; có chính sách hỗ trợ, ưu đãi cho nhà đầu tư thực hiện hoạt động lấn biển theo quy định của pháp luật.
  - ⇒ Hướng dẫn chi tiết về thu hồi đất sẽ mang lại lợi ích cho các dự án như Vinhomes Cần Giờ.

Theo quan điểm của chúng tôi, Luật Đất đai sửa đổi chủ yếu sẽ mang lại lợi ích cho các nhà phát triển lớn. Chúng tôi tiếp tục khuyến nghị MUA đối với **VHM** và **KDH** và **Năm Giữ - Khả quan đối với NLG**. Chúng tôi khá băn khoăn vì Luật Đất Đai sửa đổi lần này vẫn chưa có điều khoản hướng dẫn cụ thể việc chuyển nhượng đất trên đảo cho đối tác nước ngoài. Điều này phụ thuộc vào cách hiểu và vận dụng các luật liên quan của cơ quan nhà nước nên chúng tôi cho rằng thương vụ NLG bán thêm 25% cổ phần công ty con sở hữu dự án Paragon Đại Phước sẽ tiếp tục kéo dài.

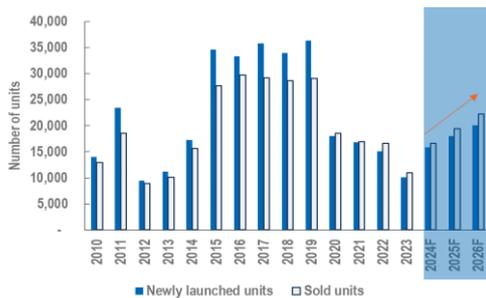
P/B của VHM



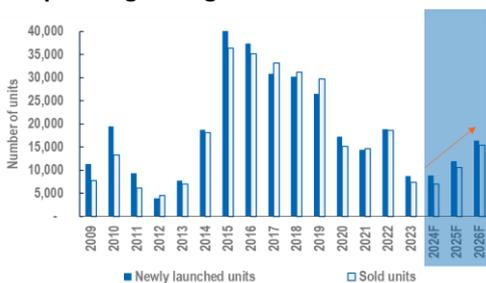
P/B của KDH



Thị trường chung cư ở Hà Nội



Thị trường chung cư ở HCM



Nguồn: CBRE, 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

### 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)

**Tam Nguyen**

Analyst (Property)

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

[tam.nguyen@yuanta.com.vn](mailto:tam.nguyen@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 (3845)

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

**Tanh Tran**

Analyst (Banks)

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

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

**Lawrence Heavey**

Head of Institutional Sales

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3835)

[lawrence.heavey@yuanta.com.vn](mailto:lawrence.heavey@yuanta.com.vn)

**Hien Le**

Sales Trader

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

**Dat Bui**

Sales Trader

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

**Tuan-Anh Nguyen**

Sales Trader

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

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

**Vi Truong**

Sales Trader

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