



FiinGroup Invest Summit 2022

Triển vọng đầu tư năm 2022

LIVE-STREAMING

25/02/2022



FiinGroup



Vneconomy.vn



VnEconomy

Nội dung chương trình

- 1 Triển vọng thị trường cổ phiếu năm 2022
- 2 Lựa chọn trái phiếu doanh nghiệp lợi nhuận cao và an toàn?
- 3 Phân khúc bất động sản nào còn tiềm năng?
- 4 Câu hỏi và thảo luận



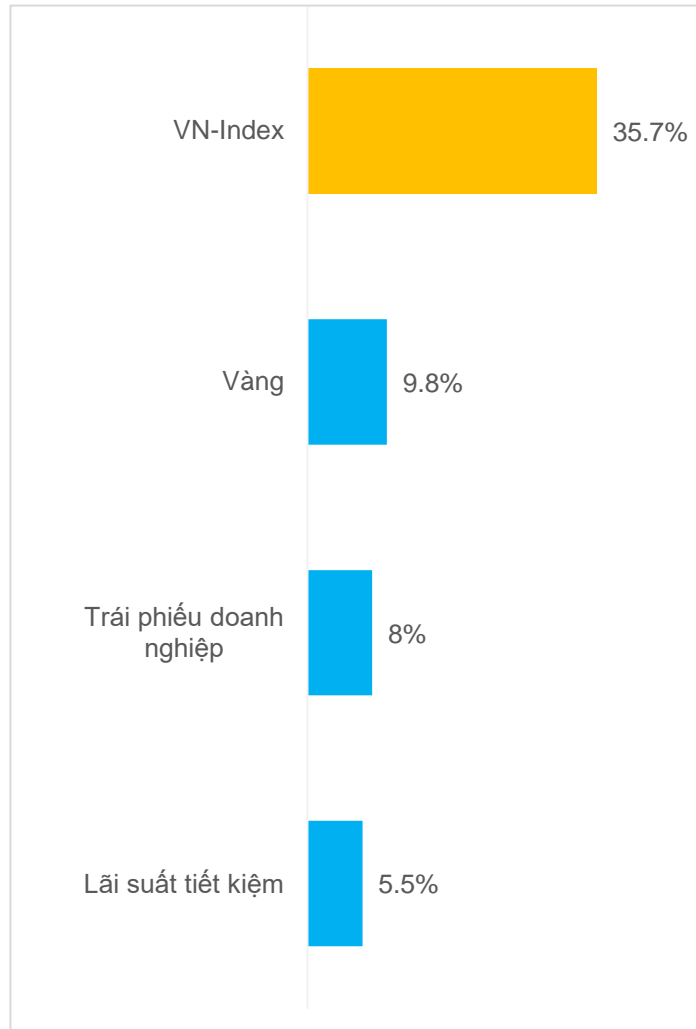
Triển vọng Thị trường Cổ phiếu năm 2022

(Ông) Đào Phúc Tường, CFA - Chuyên gia tài chính

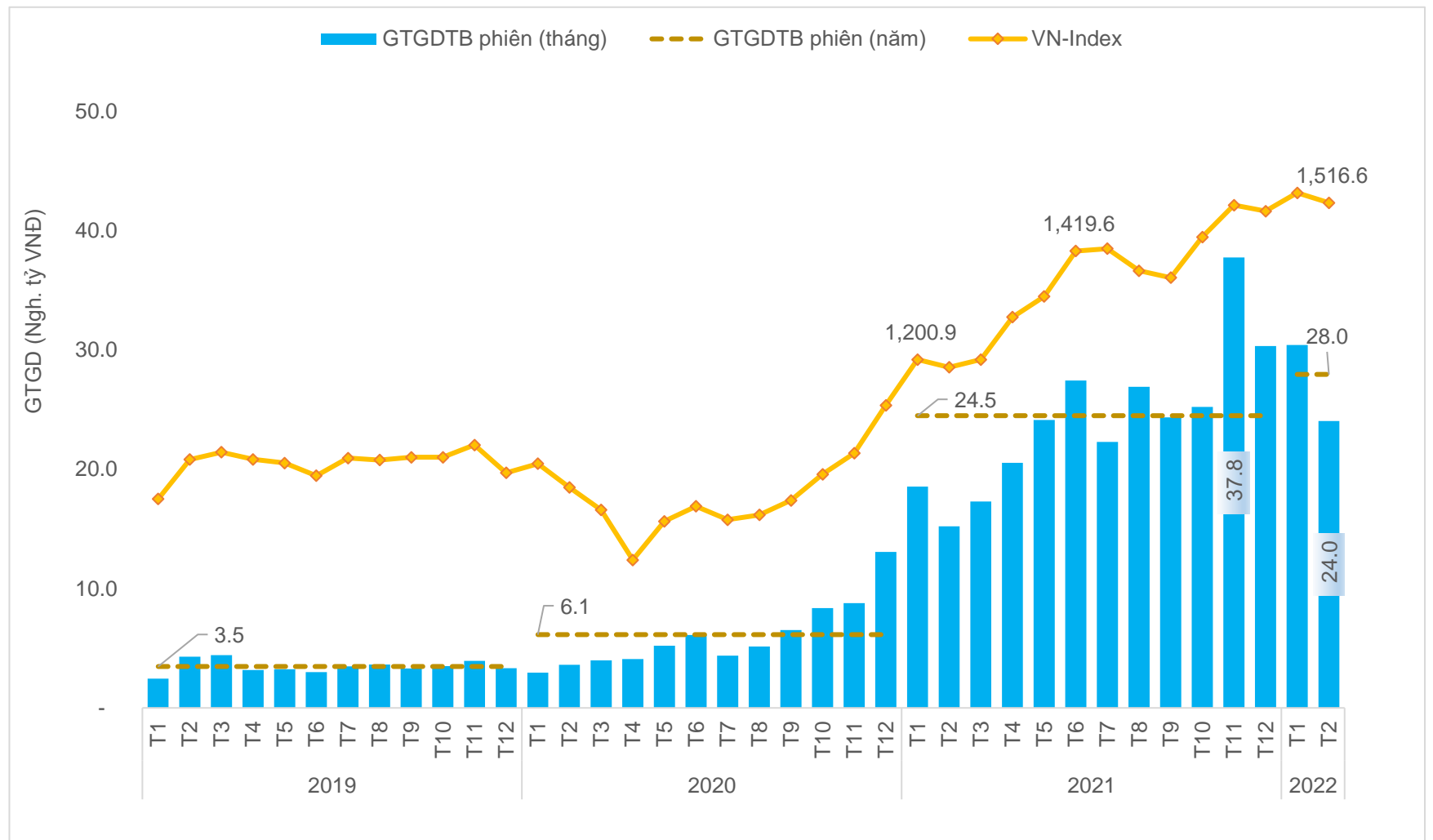
(Bà) Đỗ Hồng Vân - Trưởng nhóm Phân tích dữ liệu, Khối Dịch vụ Thông tin Tài chính, FiinGroup

Thị trường Cổ phiếu / Cổ phiếu niêm yết là kênh đầu tư có mức sinh lợi hấp dẫn nhất 2021!

Năm 2021, TTCK hấp dẫn với...



...thanh khoản bùng nổ và duy trì ở mức cao

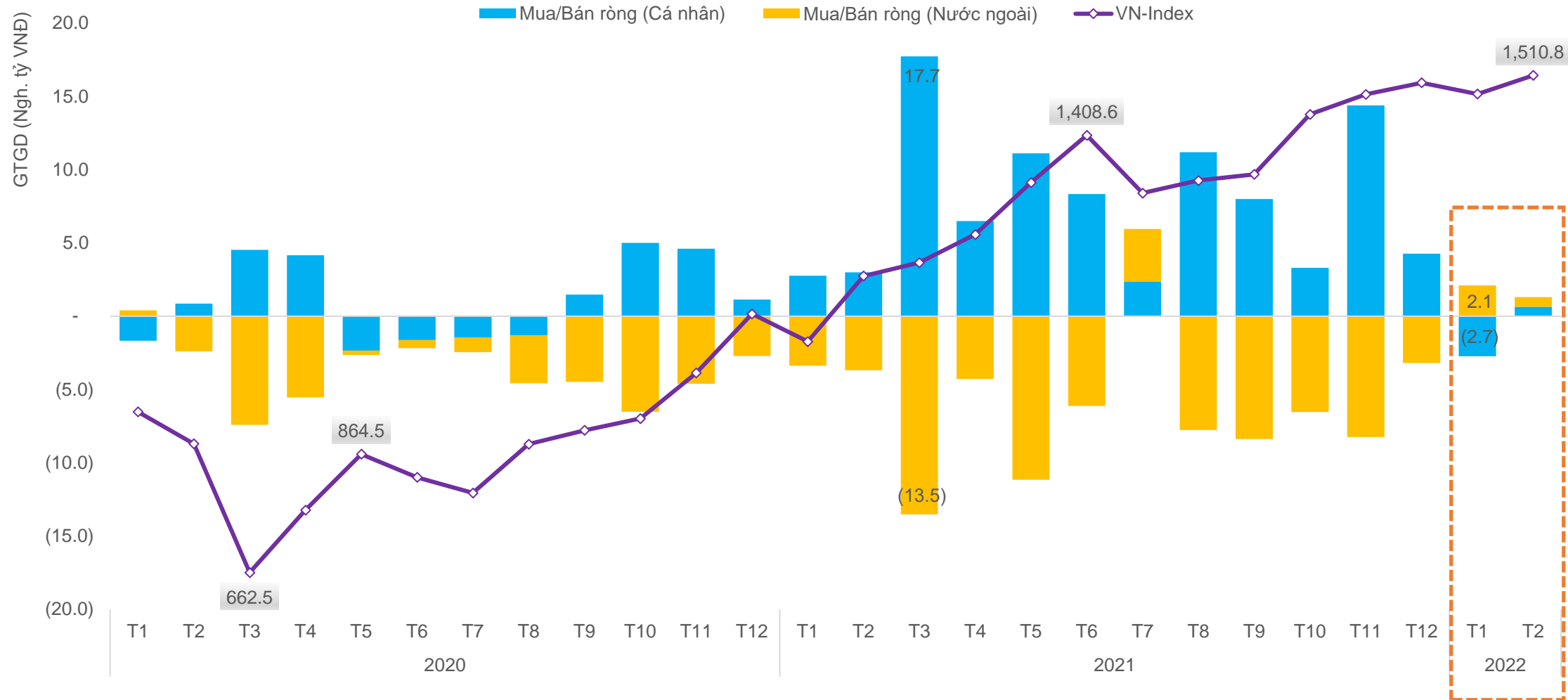


Nguồn: FiinPro Platform

Ghi chú: Dữ liệu chỉ tính GTGD Khớp lệnh trên HOSE, HNX và UPCoM tính đến ngày 11/2/2022, VN-Index là giá trị đóng cửa cao nhất trong tháng.

Thị trường Cổ phiếu / Dòng tiền từ cá nhân là lực đẩy chính

NĐT cá nhân tiếp tục là bên MUA ròng chính, trong khi Nước ngoài BÁN ròng mạnh

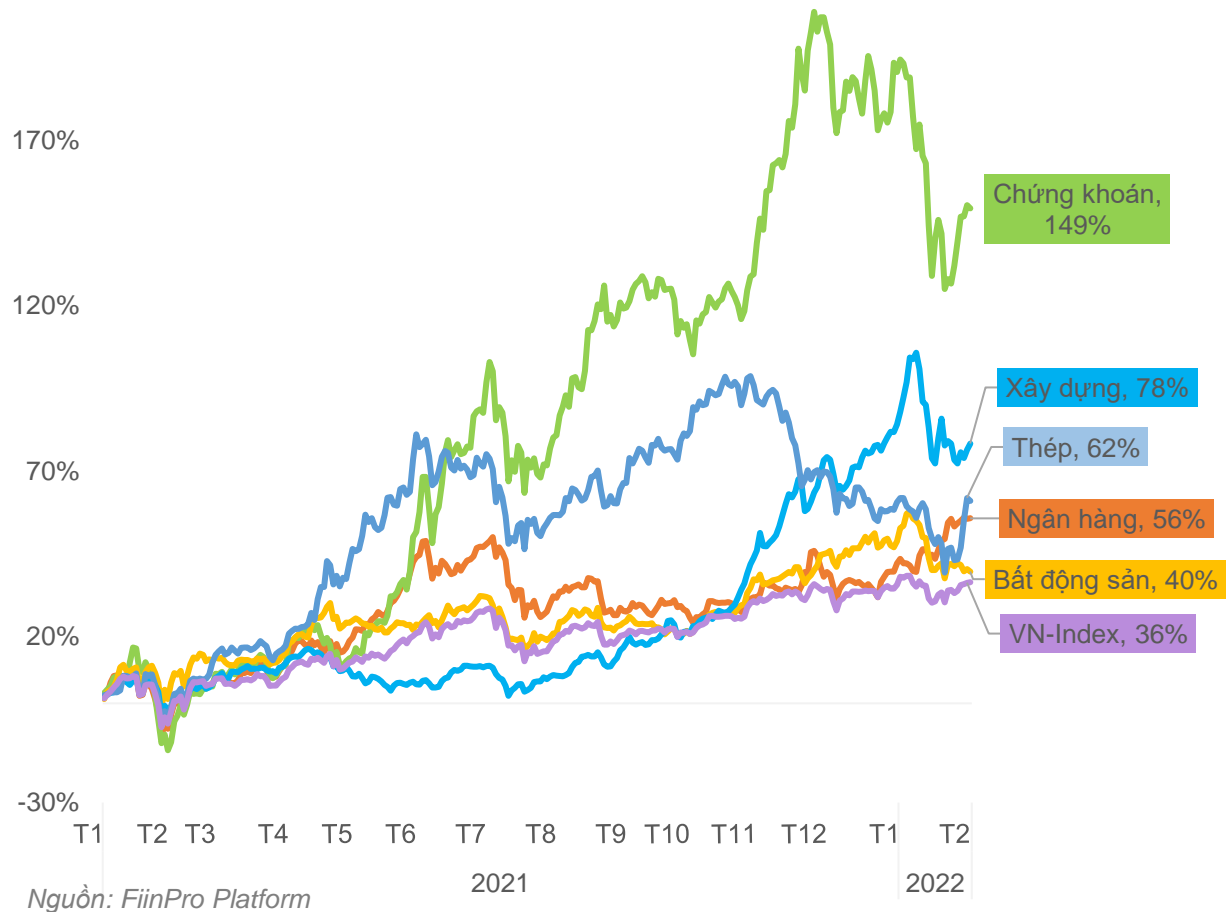


Nguồn: FiinPro Platform

Ghi chú: Dữ liệu chỉ tính giao dịch Khớp lệnh trên HOSE đến ngày 21/2/2022.

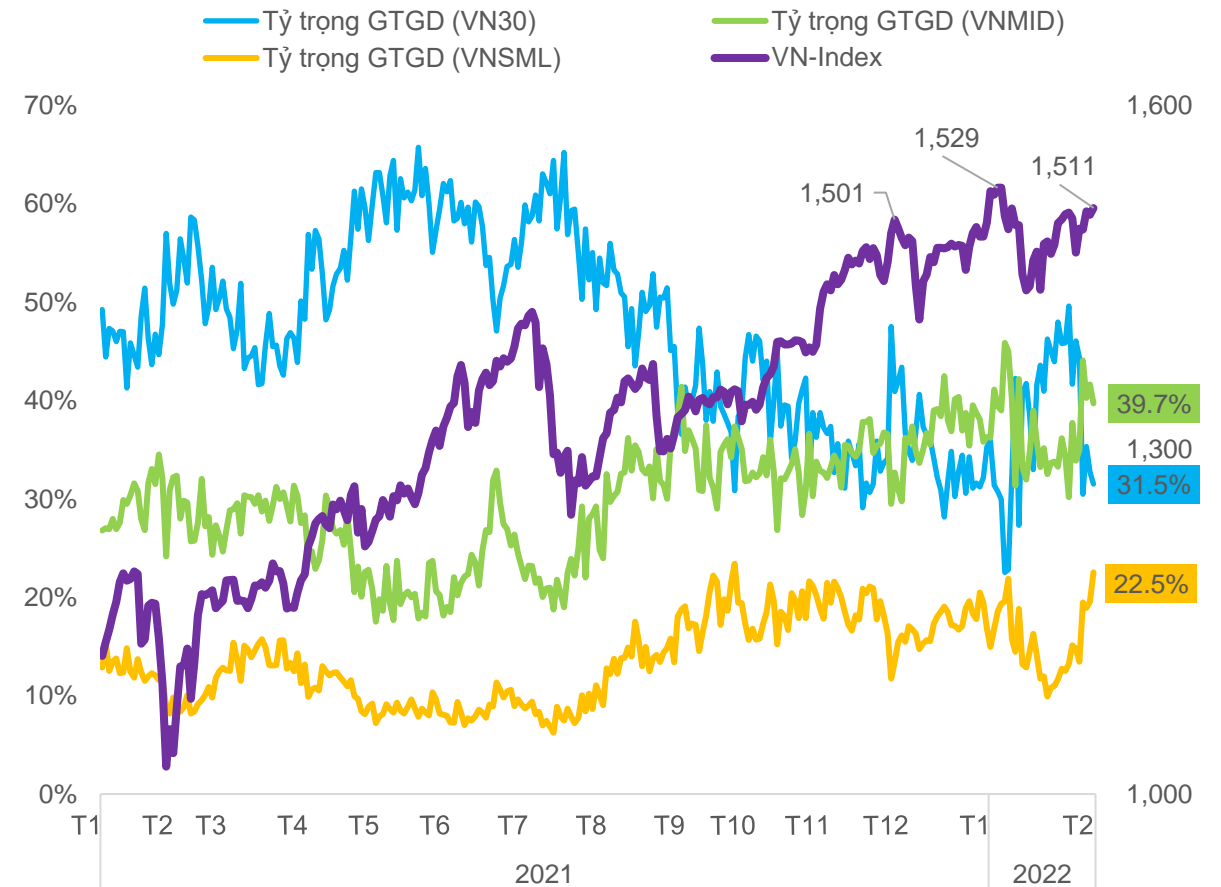
Thị trường Cổ phiếu / TTCK chứng kiến nhiều “con sóng lớn” với dòng tiền xoay chuyển luân phiên

Dòng tiền xoay chuyển luân phiên giữa các nhóm ngành...



- Ngân hàng - Chứng khoán - Thép là điểm sáng nửa đầu năm nhờ lợi nhuận tăng trưởng ấn tượng
- Bất động sản và Xây dựng lên ngôi nửa cuối năm 2021 do kỳ vọng về đẩy nhanh giải ngân vốn đầu tư công và câu chuyện giá đất tăng nóng

...và các nhóm vốn hóa



- Dòng tiền chuyển sang nhóm VNML và VNML nửa cuối năm 2021, hỗ trợ giá cổ phiếu tăng mạnh
- GTGD nhóm VNML tương đương VN30, thậm chí đã có lúc vượt VN30

Thị trường Cổ phiếu / Định giá các nhóm vốn hóa cùng tăng so với năm 2020

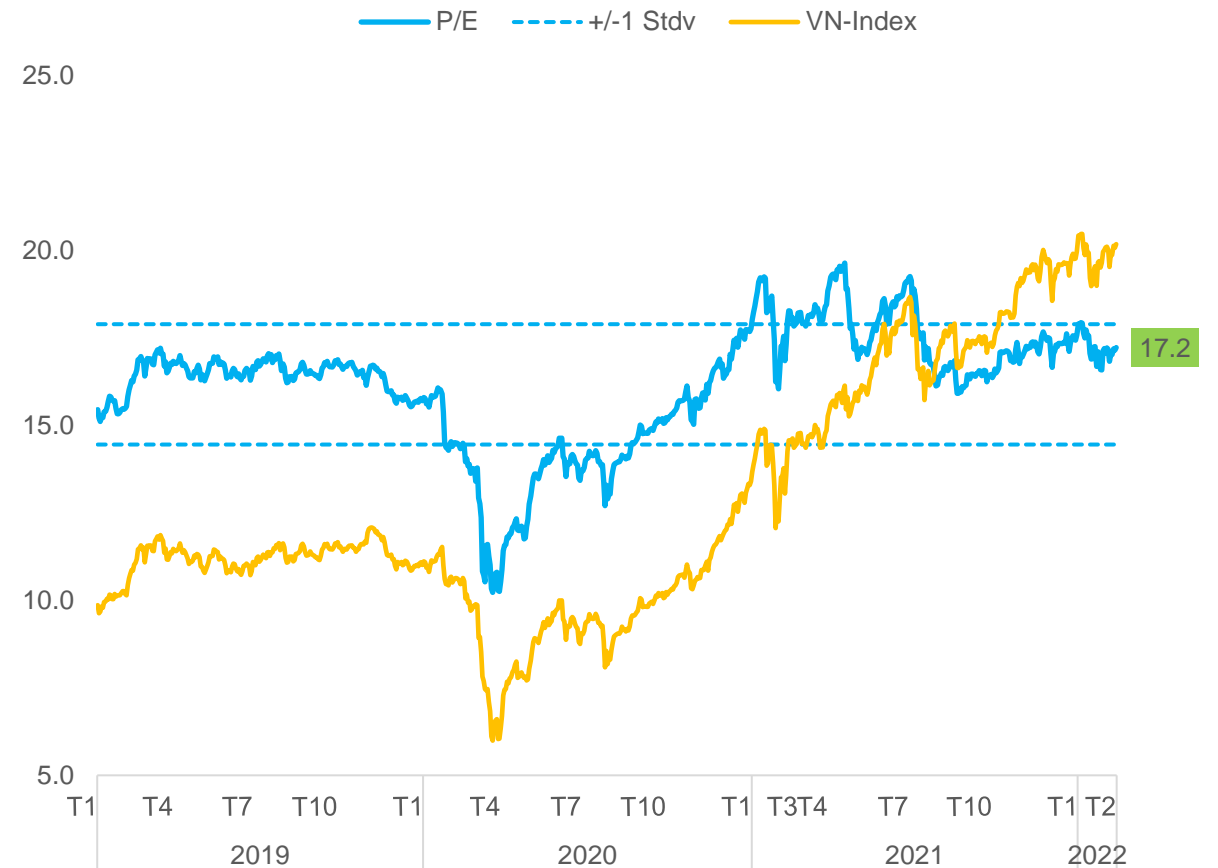
Định giá VN MID đang cao hơn so với VN30



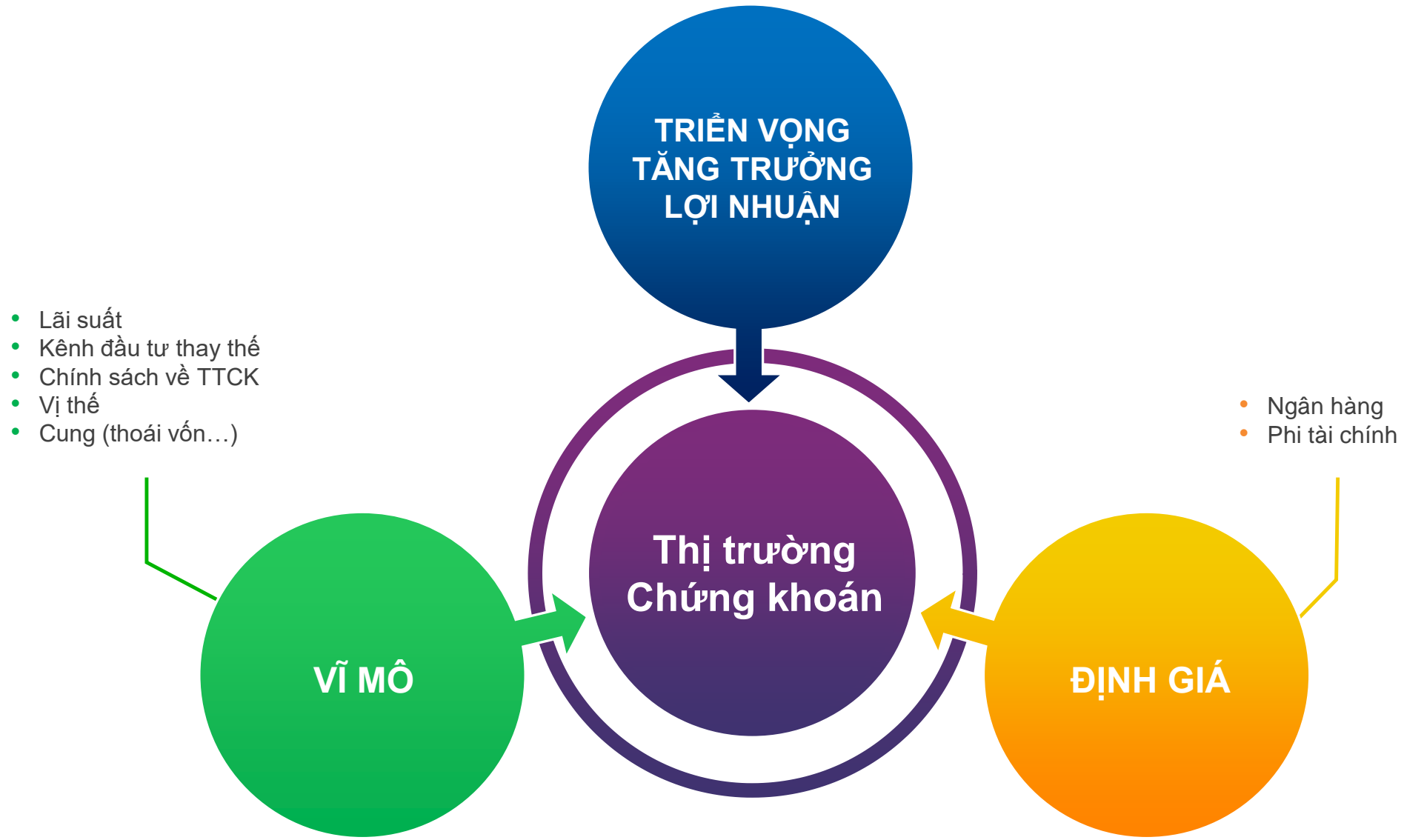
Nguồn: FiinPro Platform

- Giá cổ phiếu tăng nóng khiến định giá nhóm VN MID bám sát, thậm chí có lúc cao hơn so với nhóm VN30 trong giai đoạn nửa cuối năm.
- Thông thường, định giá nhóm VN MID thấp hơn gần 23% so với VN30

Định giá VN-Index duy trì ở vùng cao

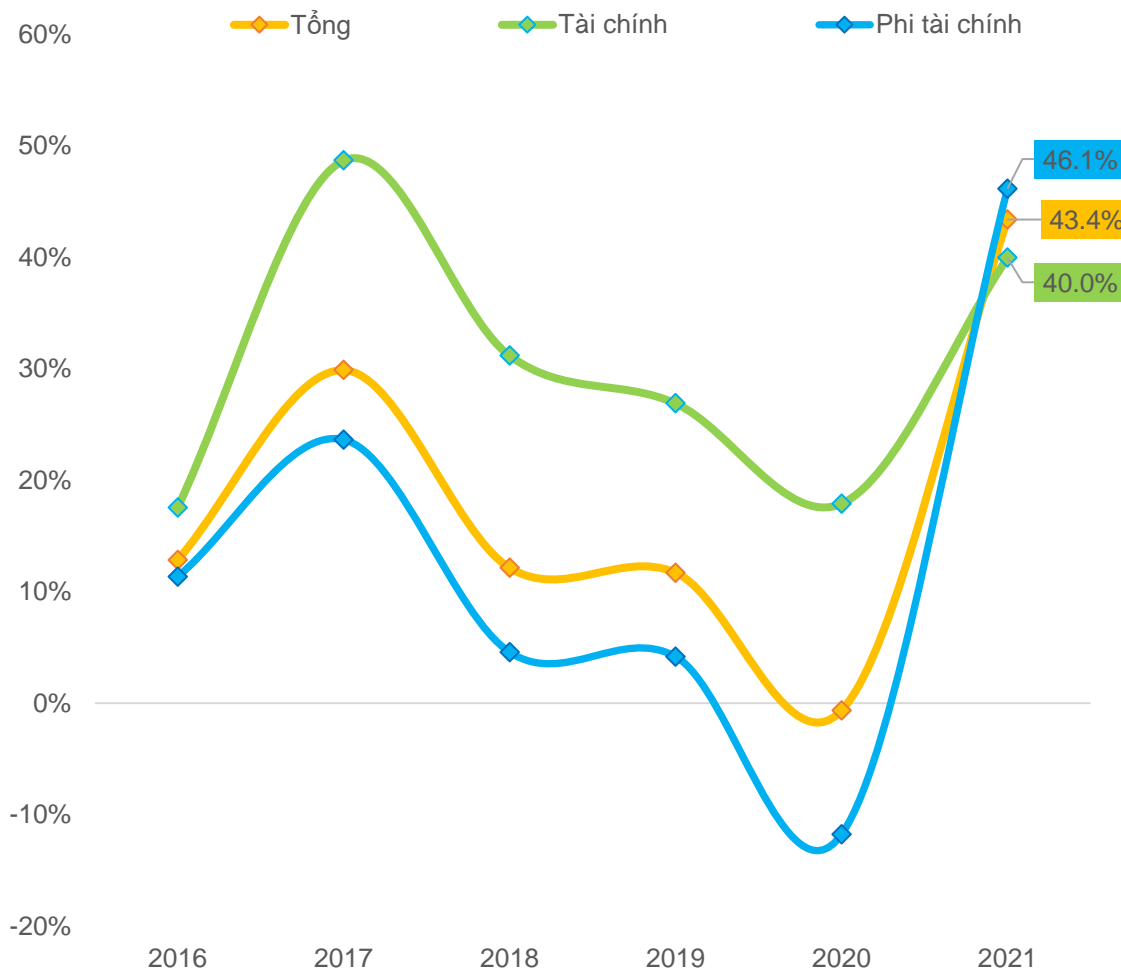


- VN-Index tăng +35,7% chủ yếu do lợi nhuận tăng trưởng mạnh (+44%).
- Định giá P/E của VN-Index hiện ở mức 17,2x, cao hơn so với giai đoạn 2019-2020



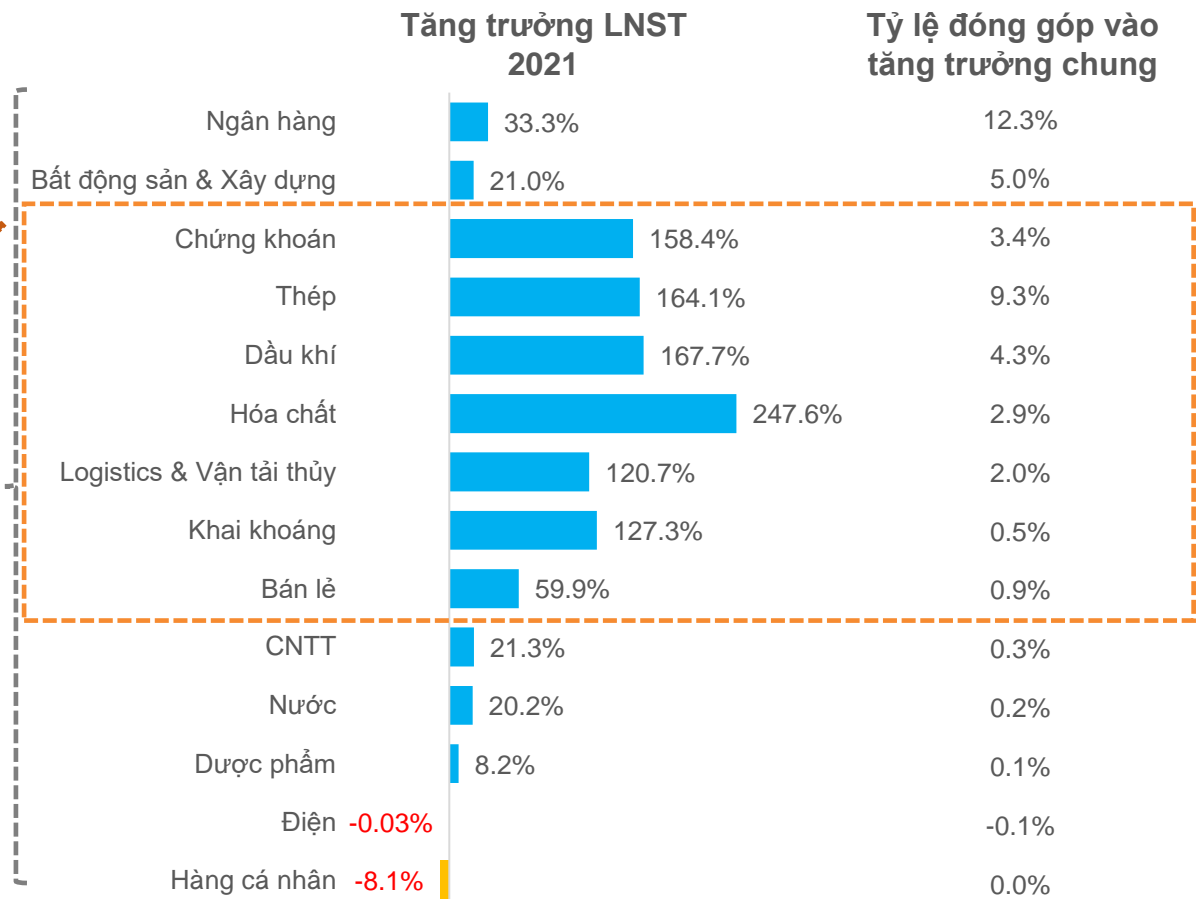
Thị trường Cổ phiếu / Bức tranh lợi nhuận 2021 có gì đáng chú ý?

Năm 2021, lợi nhuận doanh nghiệp niêm yết tăng mạnh...

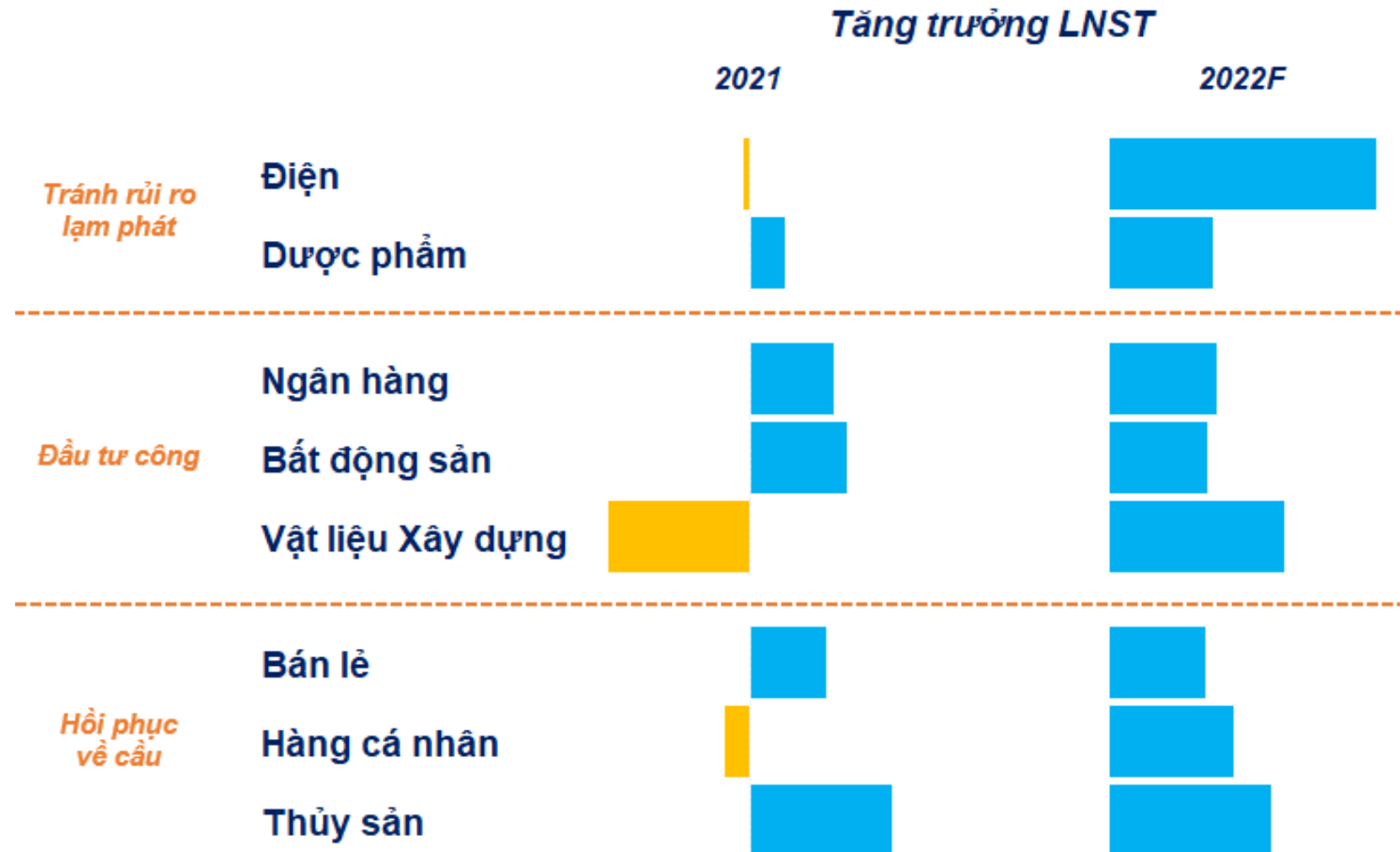


Nguồn: FiinPro Platform

...nhưng chỉ tập trung ở một số nhóm ngành

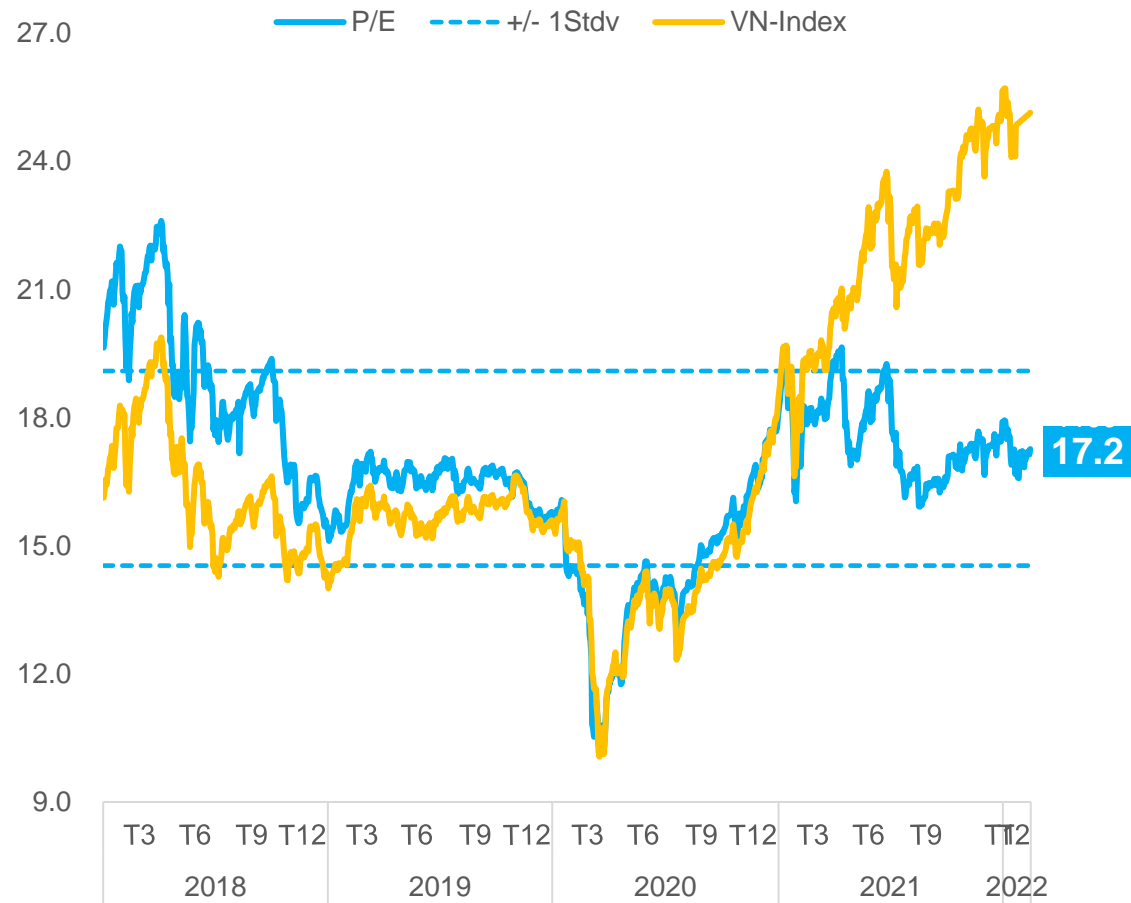


Nhóm ngành nào có triển vọng sáng trong năm 2022?

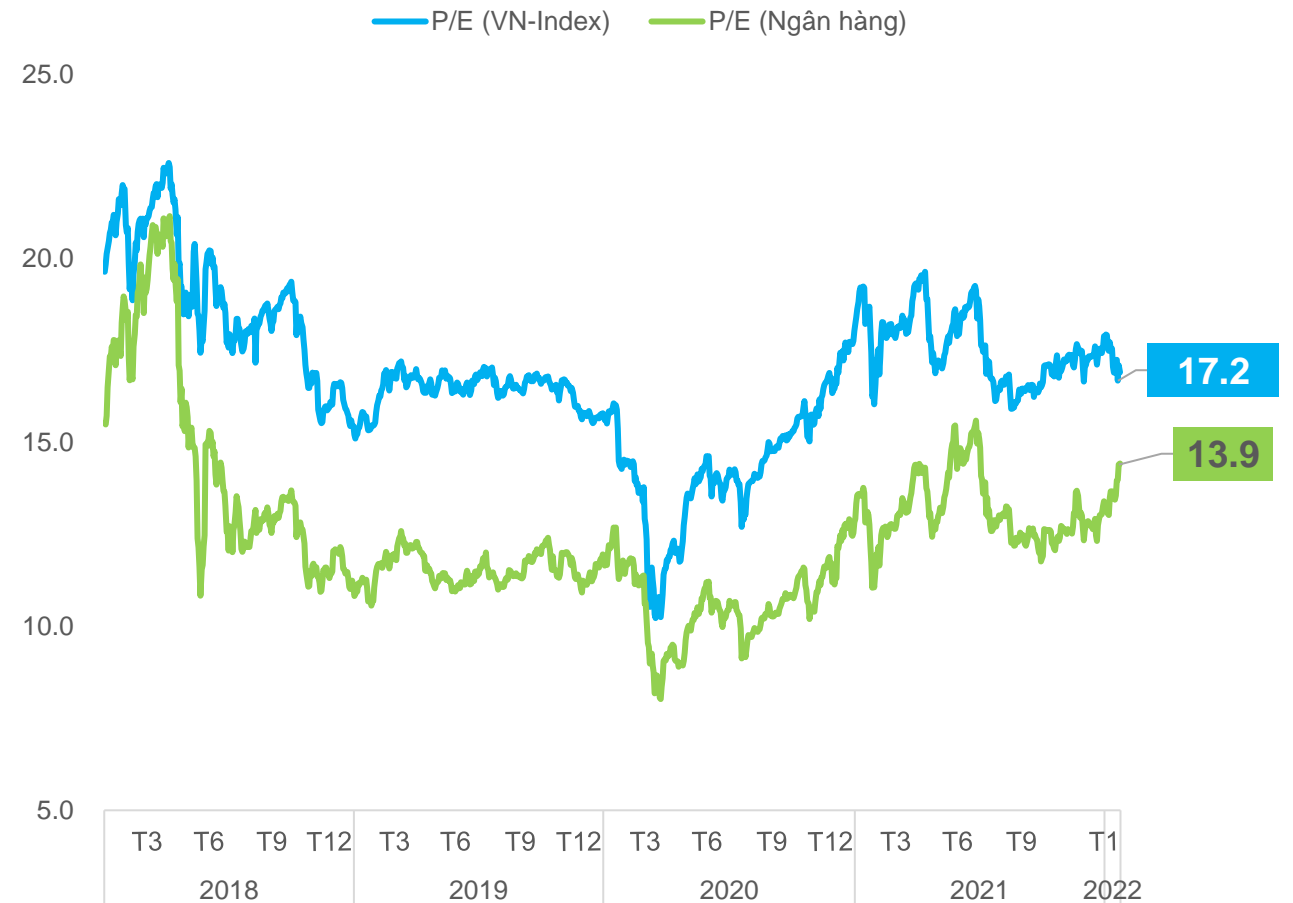


Nguồn: FiinPro Platform

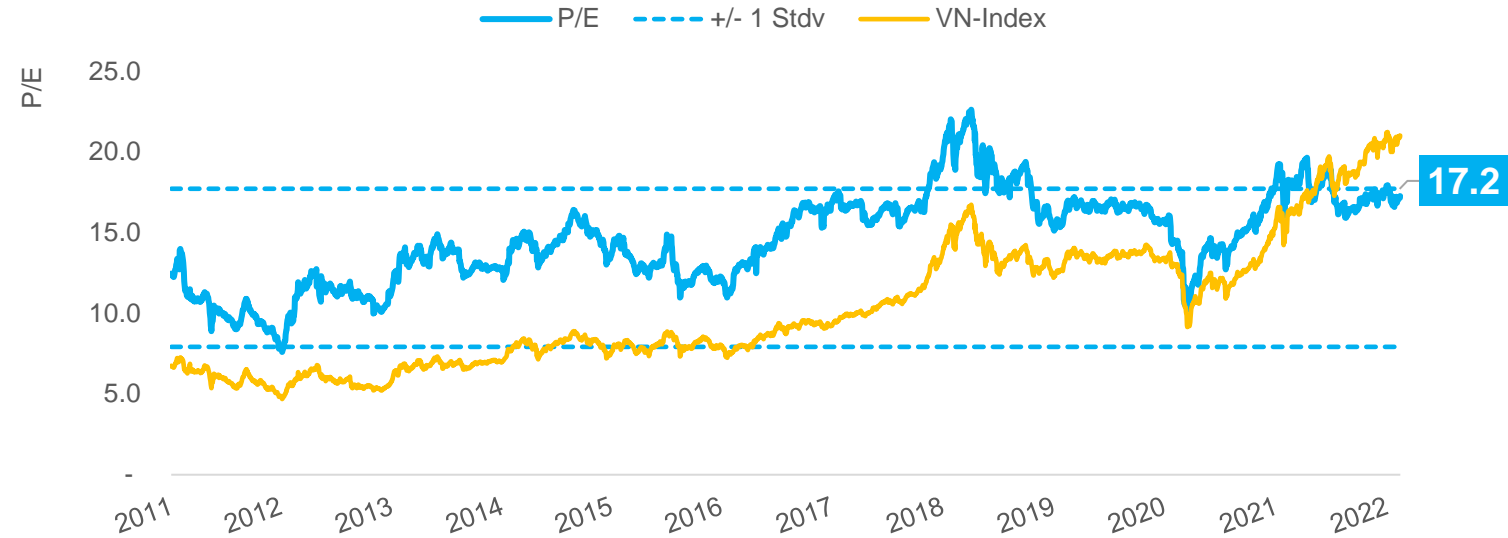
Thị trường Cổ phiếu / Định giá của thị trường chịu ảnh hưởng lớn bởi nhóm Ngân hàng



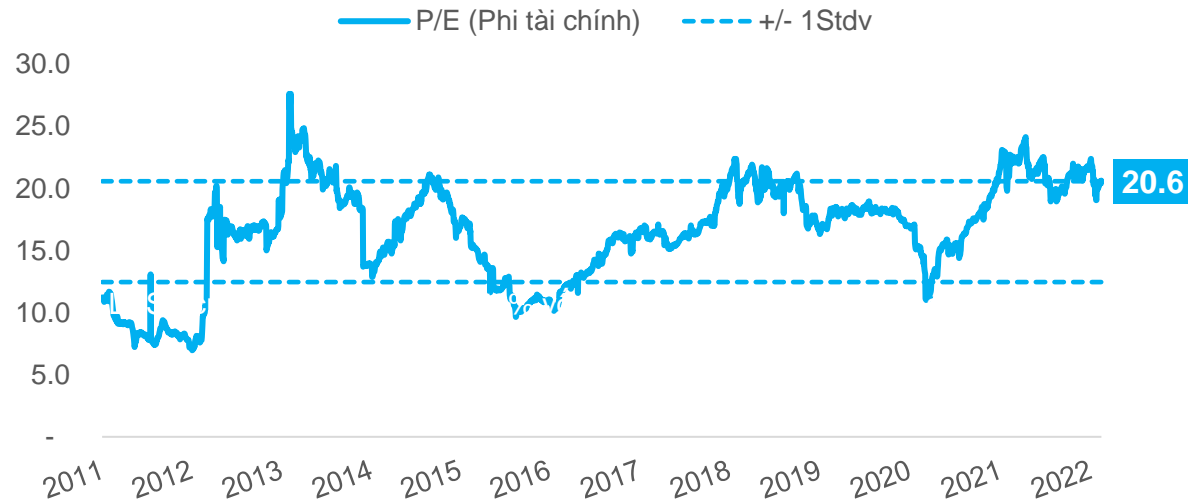
Nguồn: FiinPro Platform



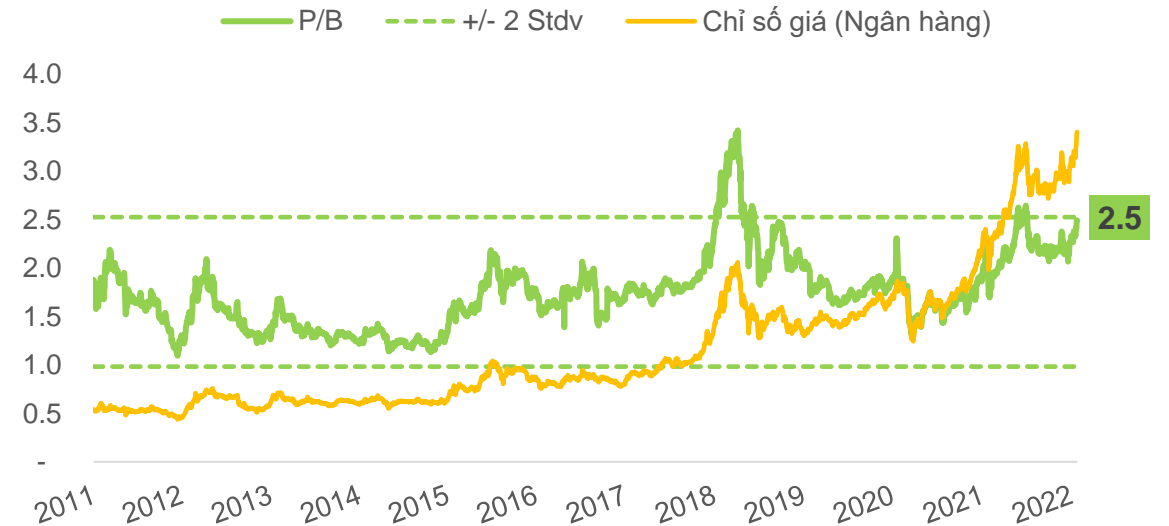
Thị trường Cổ phiếu / Triển vọng lợi nhuận có ý nghĩa như thế nào đến Định giá?



Khối Phi tài chính



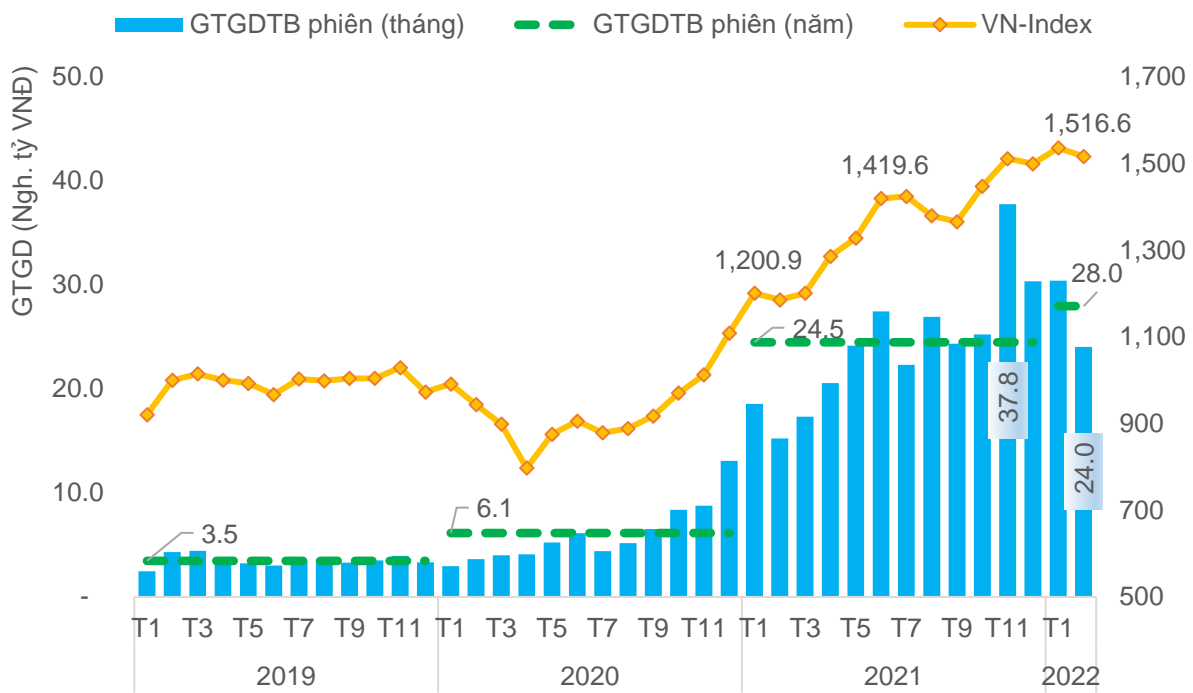
Ngân hàng



Nguồn: FiinPro Platform

Thị trường Cổ phiếu / Thanh khoản năm 2022 sẽ thế nào?

Thanh khoản giảm nhưng vẫn duy trì ở mức cao

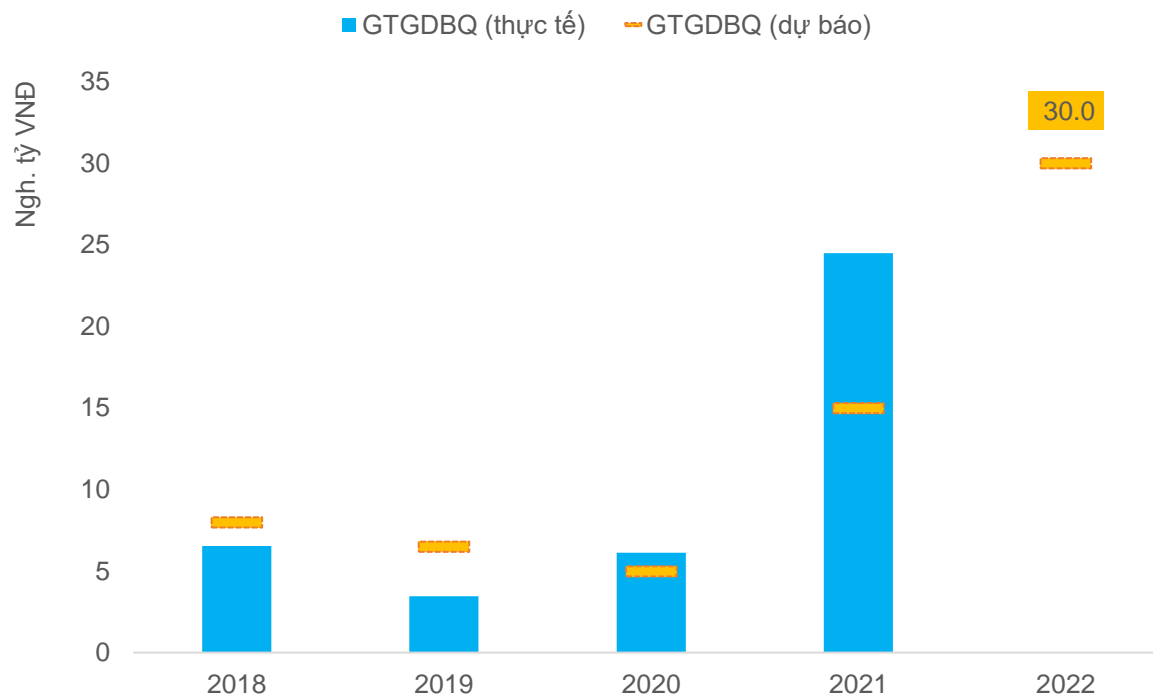


Nguồn: FiinPro Platform

Ghi chú: Chỉ tính GTGD khớp lệnh trên HOSE, HNX và UPCoM

- GTGD trung bình phiên trong tháng 2 tương đương mức bình quân trong năm 2021.
- Tuy nhiên đây là mức giảm khoảng 20% so với giai đoạn đỉnh cao vào quý 4-2021.

CTCK lạc quan về thanh khoản năm 2022

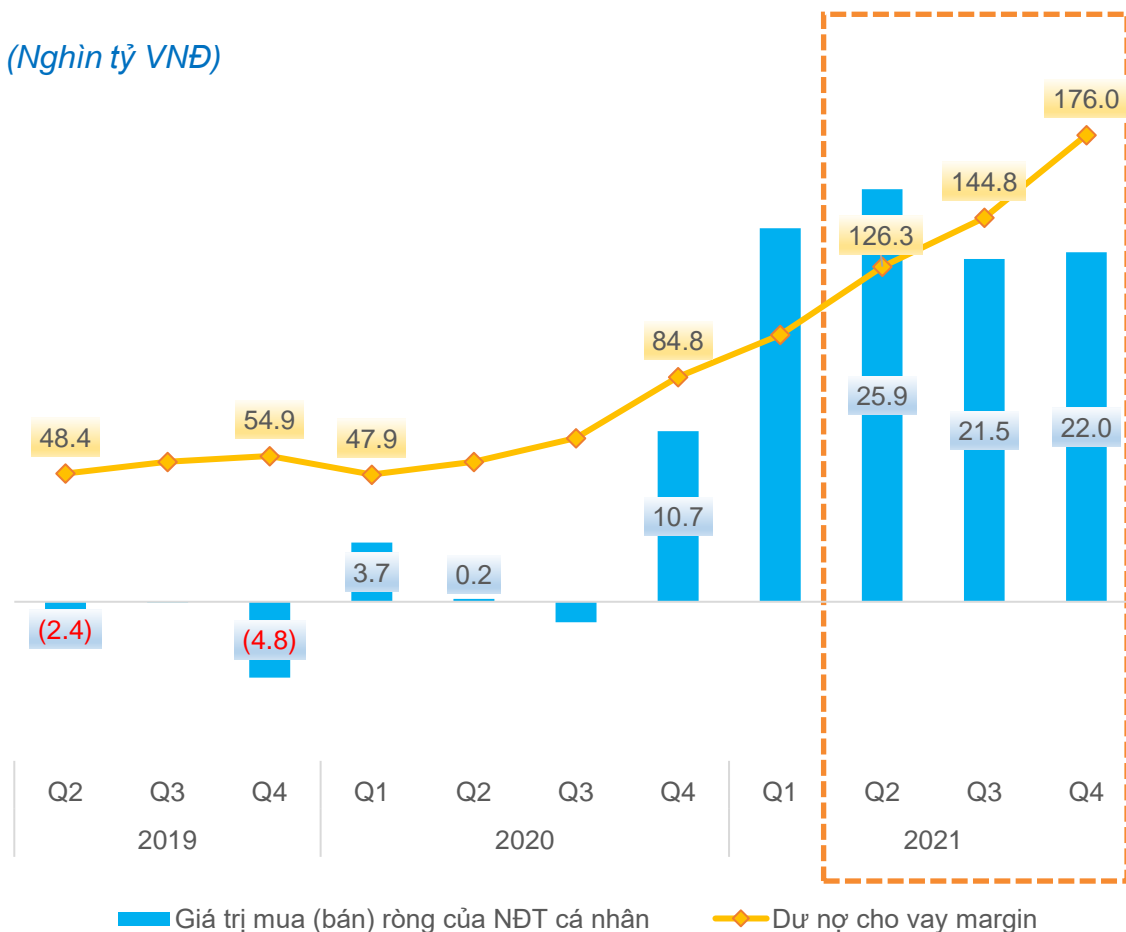


- Nhiều CTCK lập kế hoạch kinh doanh 2022 dựa trên giả định thanh khoản (tổng của cả 3 sàn) tăng +22,5% so với mức trung bình của năm 2021
- CTCK tăng cường huy động vốn (thông qua phát hành và vay ngân hàng) để tăng nguồn cho vay margin

Thị trường Cổ phiếu / Tiền margin đi đâu?

Vay margin tăng mạnh; GT mua ròng của NĐT cá nhân đi ngang

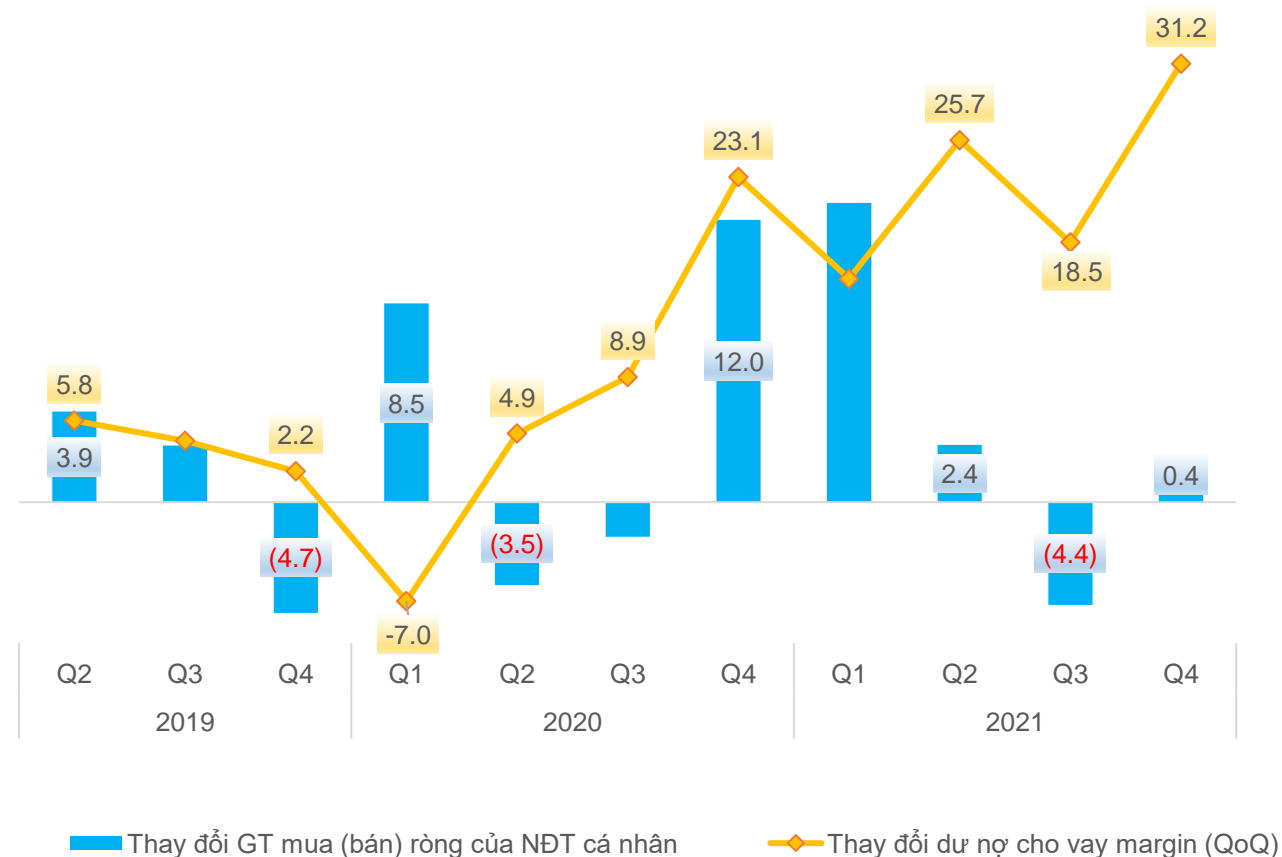
(Nghìn tỷ VNĐ)



Nguồn: FiinPro Platform

Ghi chú: Dữ liệu chỉ tính GTGD Khớp lệnh trên HOSE.

Số liệu thay đổi theo quý thể hiện rõ hơn thực trạng



Thị trường Cổ phiếu / Tài khoản mở mới trong nửa cuối năm 2021 chưa mang lại sự đột biến về dòng tiền

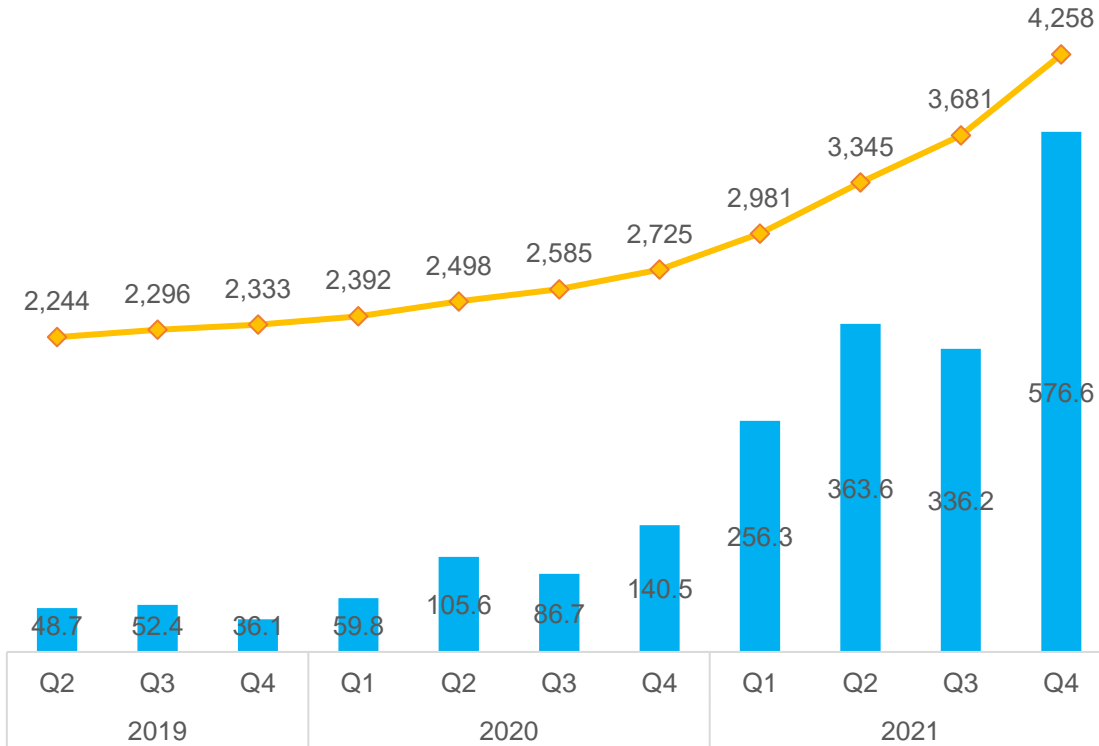
Số lượng tài khoản mở mới tiếp tục tăng mạnh....

...nhưng dòng tiền không tăng tương ứng

(Ngàn tài khoản)

Số lượng tài khoản mở mới

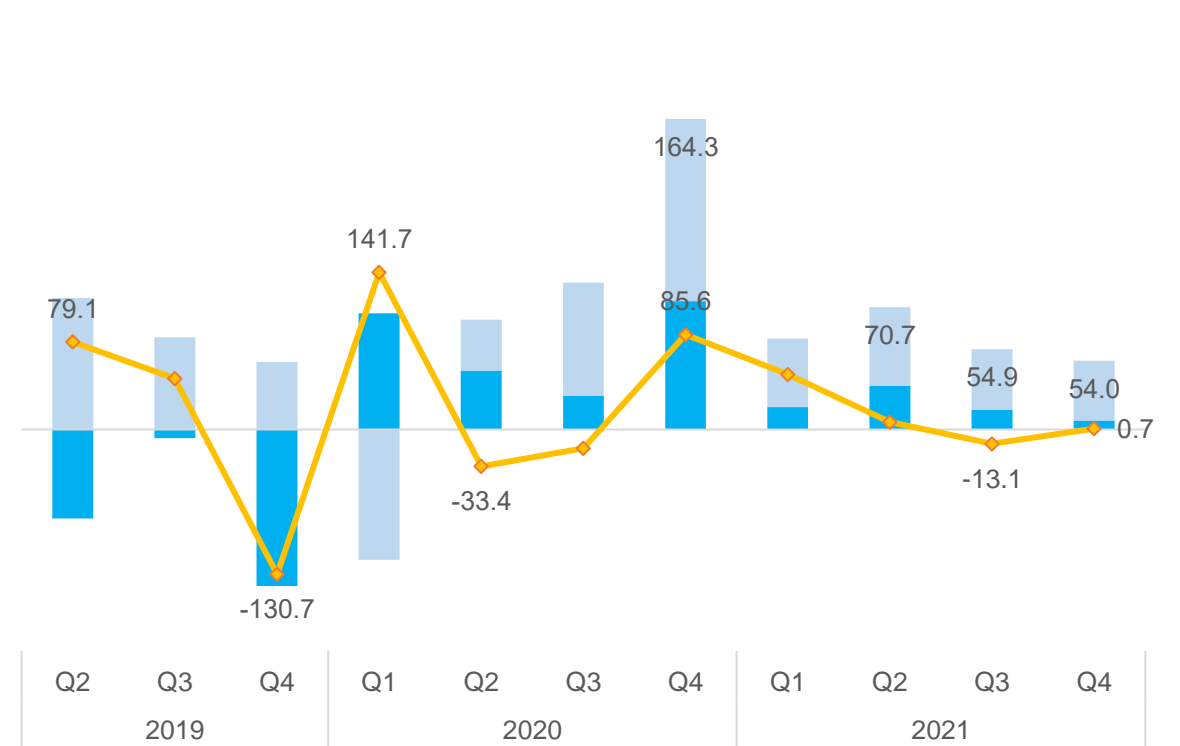
SL tài khoản của NĐT cá nhân (triệu VNĐ)



Số dư tiền gửi/tài khoản

Dư nợ cho vay margin/tài khoản

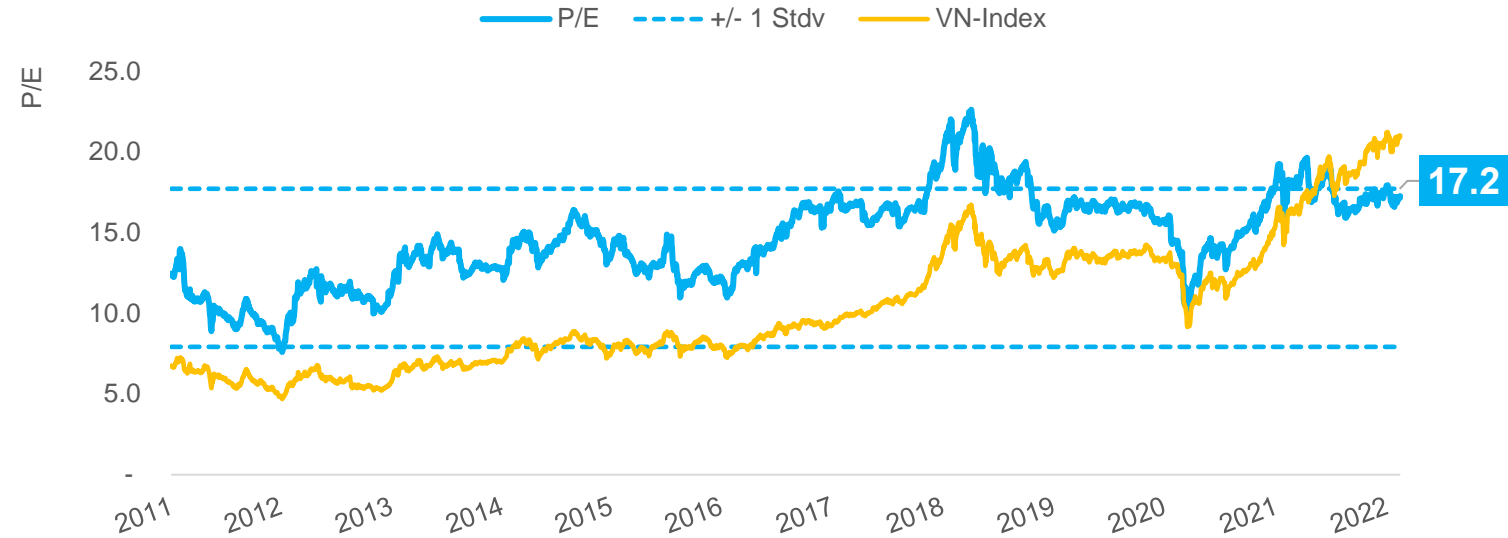
Giá trị mua (bán) ròng/tài khoản



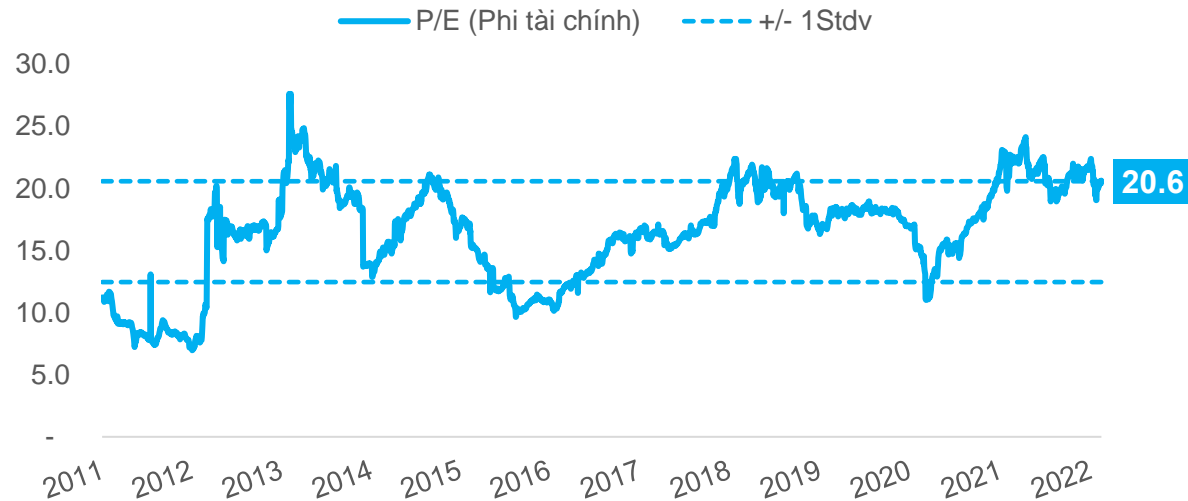
Nguồn: FiinPro Platform

Ghi chú: Dữ liệu chỉ tính GTGD Khớp lệnh trên HOSE.

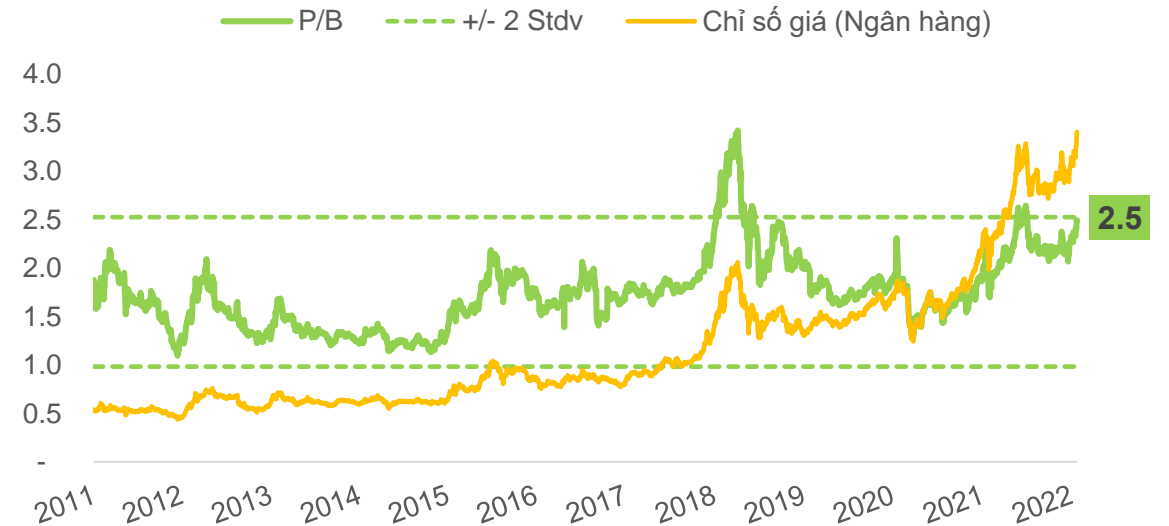
Thị trường Cổ phiếu / Triển vọng lợi nhuận có ý nghĩa như thế nào đến Định giá?



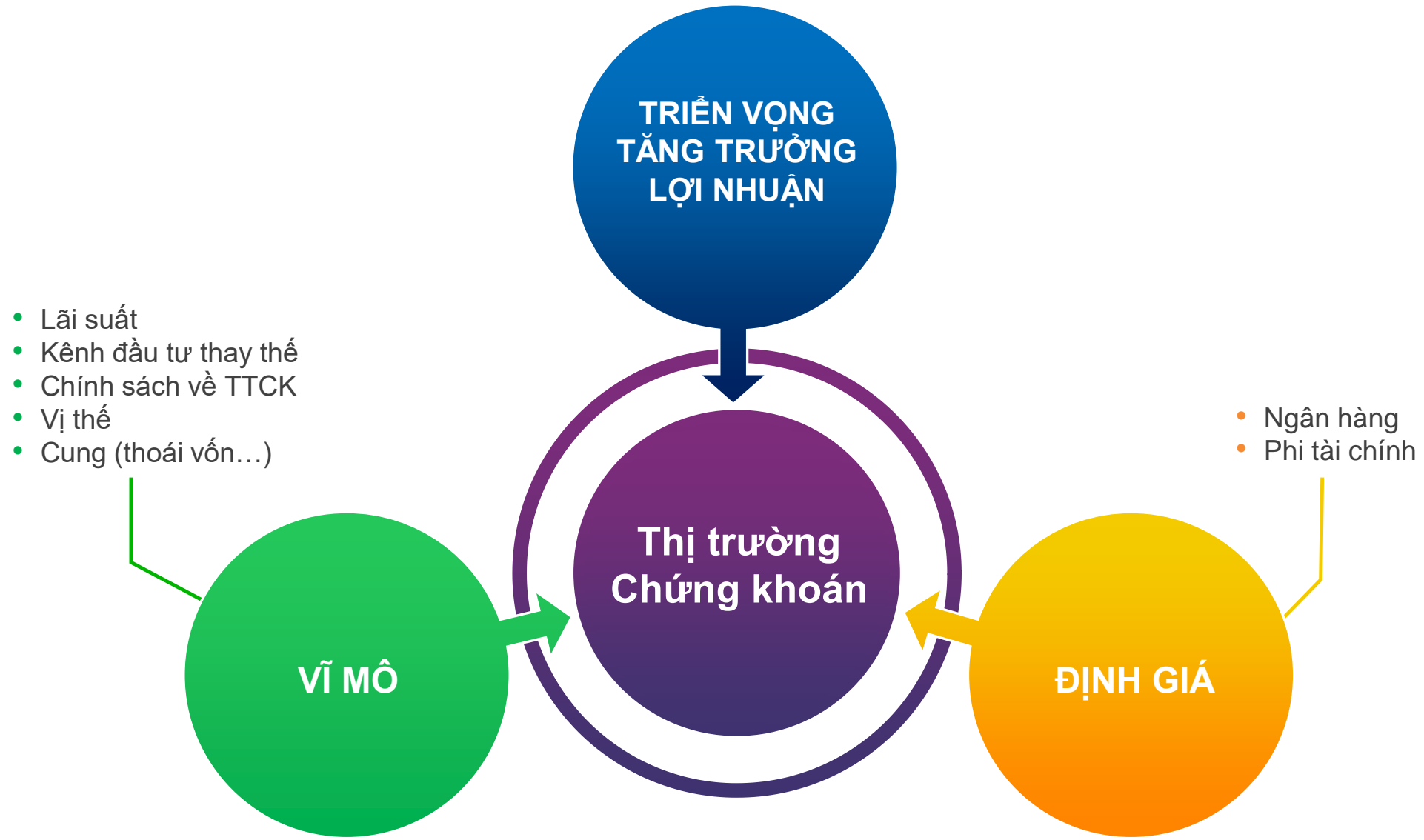
Khối Phi tài chính



Ngân hàng



Nguồn: FiinPro Platform





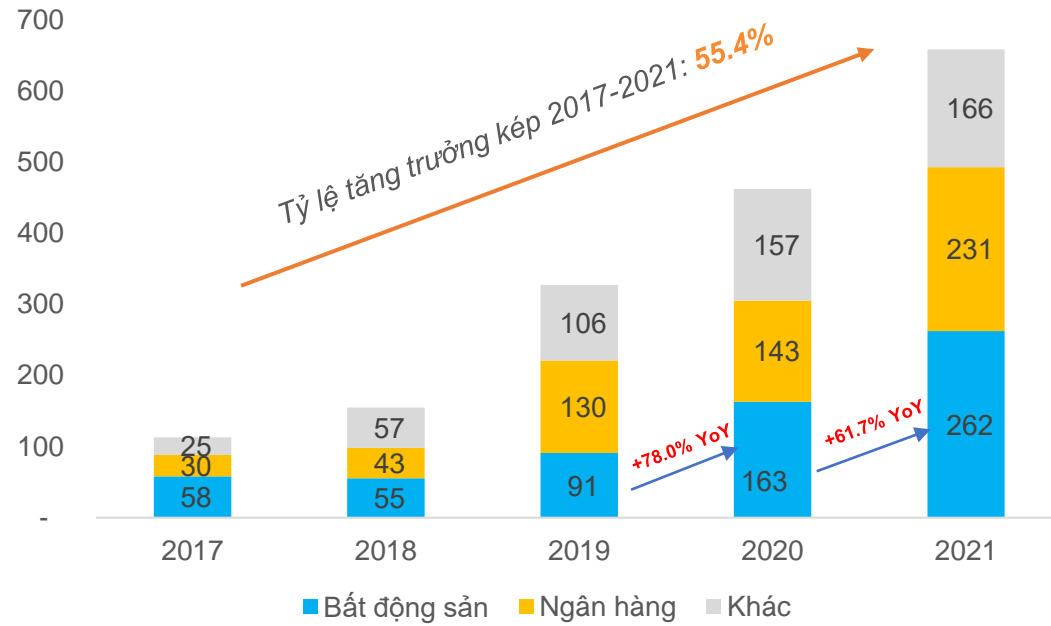
Lựa chọn Trái phiếu Doanh nghiệp lợi nhuận cao và an toàn?

(Ông) Lê Hồng Khang

Trưởng phòng, Khối Dịch vụ Xếp hạng Tín nhiệm - FiinRatings, FiinGroup

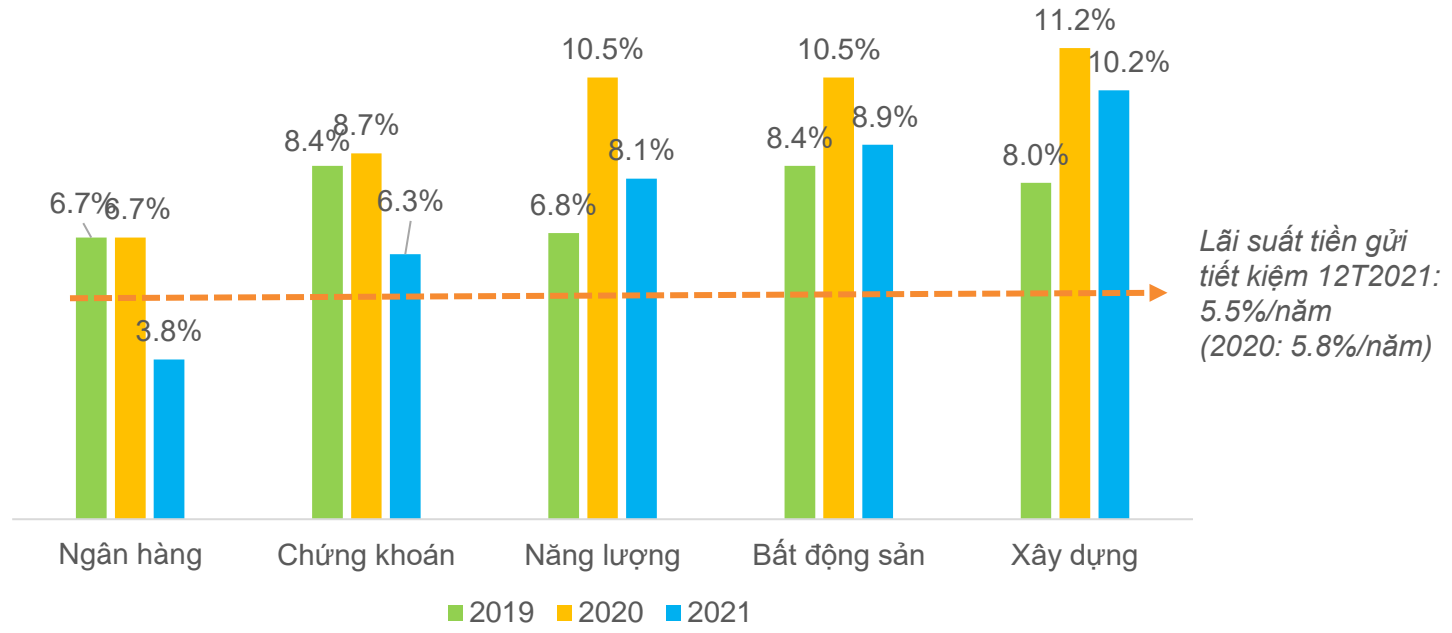
Tổng quan kênh đầu tư Trái phiếu Doanh nghiệp (“TPDN”) năm 2021

Giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp phi tài chính vẫn tăng trưởng mạnh giữa đại dịch (nghìn tỷ đồng)



Nguồn: FiinRatings

Lãi suất danh nghĩa bình quân của Trái phiếu khối doanh nghiệp phi tài chính giảm về mức 8.9%/năm trong 2021 (2020: 10.4%)

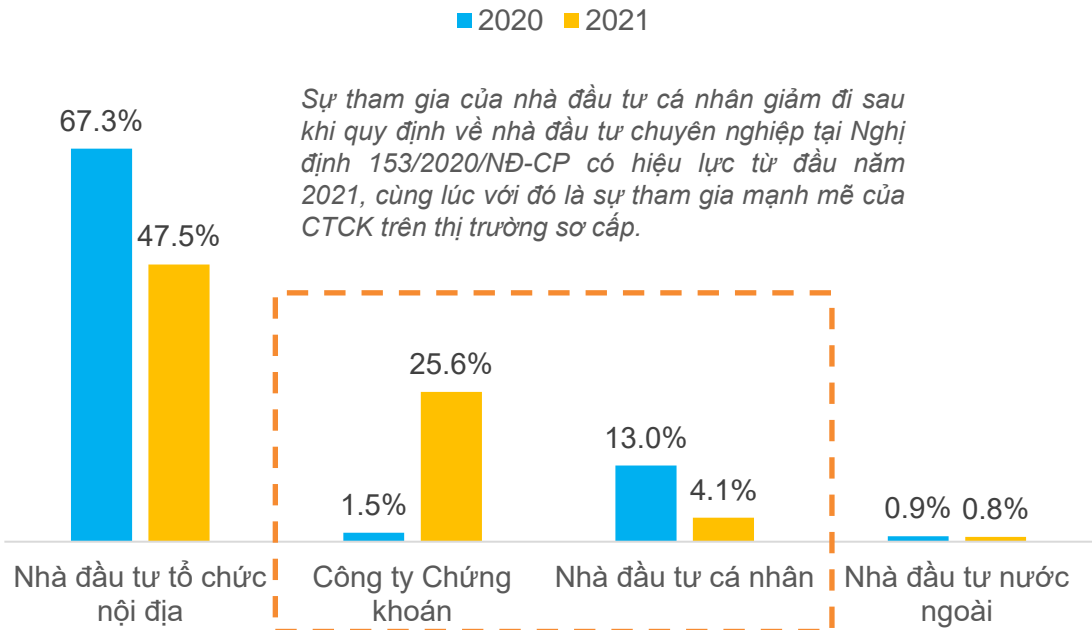


Nguồn: FiinRatings

- Thị trường Trái phiếu vẫn duy trì tốc độ tăng trưởng ấn tượng trong giai đoạn 05 vừa qua, tốc độ tăng trưởng kép bình quân đạt xấp xỉ 55.4%/năm.
- Ngân hàng và các Doanh nghiệp BĐS vẫn là những đơn vị dẫn đầu về khối lượng phát hành, tuy nhiên chúng tôi đánh giá về mức độ tiếp cận của nhà đầu tư cá nhân thì chủ yếu vẫn là Trái phiếu Doanh nghiệp BĐS là lưu hành trên thị trường.
- Lãi suất trái phiếu phát hành trong năm 2021 có giảm so với năm 2020 tuy nhiên vẫn hấp dẫn hơn tương đối so với các sản phẩm tiền gửi tiết kiệm

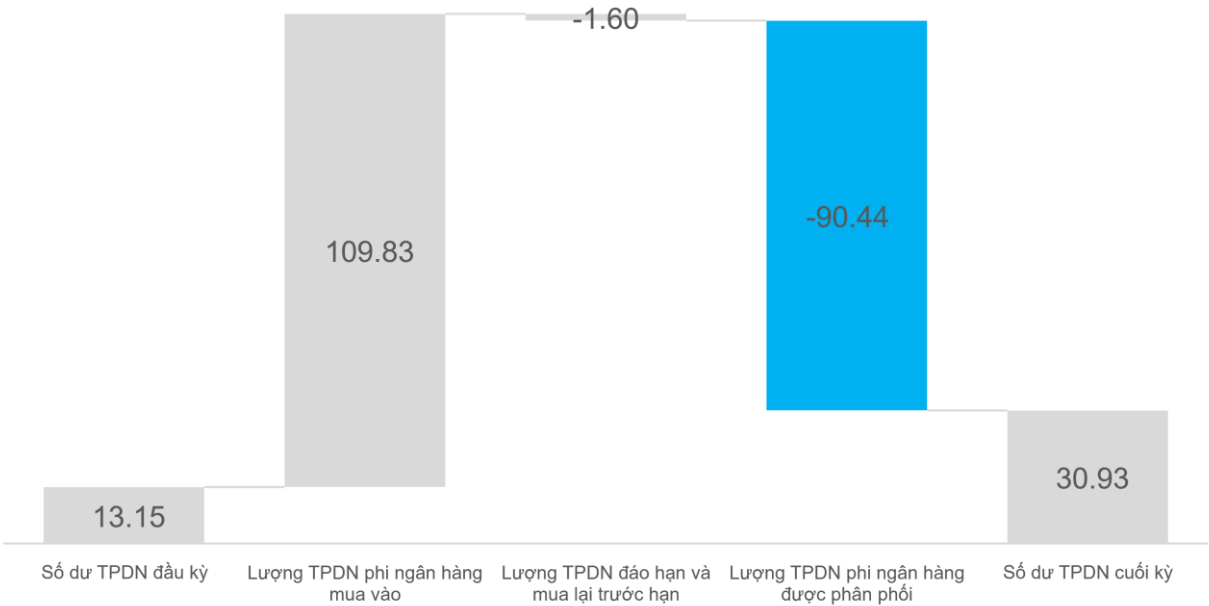
Tổng quan kênh đầu tư Trái phiếu Doanh nghiệp (“TPDN”) năm 2021 (Tiếp)

Công ty Chứng khoán (“CTCK”) đã mua 25.6% khối lượng phát hành tại các đợt phát hành Trái phiếu Doanh nghiệp phi tài chính trong năm 2021



Nguồn: FiinRatings, HNX
Ghi chú: Số liệu được ước tính theo giá trị phát hành, và không bao gồm loại hình nhà đầu tư không được nêu rõ trong công bố phát hành.

CTCK mua gần 110 nghìn tỷ đồng TPDN phi tài chính phát hành trong năm 2021 và đã phân phối hơn 90 nghìn tỷ đồng, tương đương 82% khối lượng đã mua trong năm 2021 (Đơn vị: nghìn tỷ đồng)



Nguồn: FiinRatings, HNX
Ghi chú: Số liệu được tổng hợp từ báo cáo tài chính năm 2021 của 46 công ty chứng khoán tham gia mua bán trái phiếu doanh nghiệp.

- Mức độ tham gia đầu tư vào Trái phiếu Doanh nghiệp của nhà đầu tư cá nhân trên thị trường sơ cấp giảm đi do thay đổi liên quan đến khung pháp lý quy định về tư cách nhà đầu tư chuyên nghiệp mới được tham gia mua bán chuyển nhượng Trái Phiếu phát hành riêng lẻ.
- Tuy nhiên sau khi rà soát số liệu Trái phiếu Doanh nghiệp nắm giữ tại các CTCK tại thời điểm cuối năm là không đáng kể so với số lượng mà các CTCK mua vào trong năm, như vậy đã có sự phân phối đáng kể số lượng Trái phiếu bởi CTCK trên thị trường thứ cấp.

Tổng quan kênh đầu tư Trái phiếu Doanh nghiệp (“TPDN”) năm 2021 (Tiếp) - Thay đổi về pháp lý

Cập nhật pháp lý Thông tư 16/2021/TTNHNN

Thông tư 16/2021/TTNHNN	
Tiêu chí mua, bán TPDN	<ul style="list-style-type: none">Tỉ lệ nợ xấu dưới 3% theo kỳ phân loại gần nhất theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trước thời điểm mua TPDN.Không được mua TPDN với mục đích phát hành thuộc các trường hợp sau: (i) cơ cấu lại các khoản nợ của chính doanh nghiệp phát hành; (ii) góp vốn, mua cổ phần doanh nghiệp khác; (iii) tăng quy mô vốn hoạt động của doanh nghiệp phát hành.Không được mua TPDN chưa niêm yết mà tổ chức tín dụng đã bán và/hoặc TPDN chưa niêm yết cùng lô/cùng đợt phát hành với TPDN chưa niêm yết mà tổ chức tín dụng đã bán trong vòng 12 tháng tới.Không được bán TPDN cho công ty con của chính tổ chức tín dụng đó.
Quy định nội bộ	<ul style="list-style-type: none">Quy định rõ trách nhiệm và nghĩa vụ từng bộ phận, cá nhân có liên quan đến việc thực hiện mua, bán TPDN.Tối thiểu phải có quy trình nghiệp vụ, quy định quản lý rủi ro đối với hoạt động mua, bán TPDN.
Trách nhiệm của TCTD	<ul style="list-style-type: none">Tổng số dư mua TPDN được tính vào tổng mức dư nợ cấp tín dụng đối với một khách hàng, đối với một khách hàng và người có liên quan.Phân loại TPDN niêm yết/chưa niêm yết để trích lập dự phòng rủi ro và xử lí rủi ro.

Nguồn: FiinRatings, HNX

Cập nhật Dự thảo Nghị định 153/2020/NĐ-CP

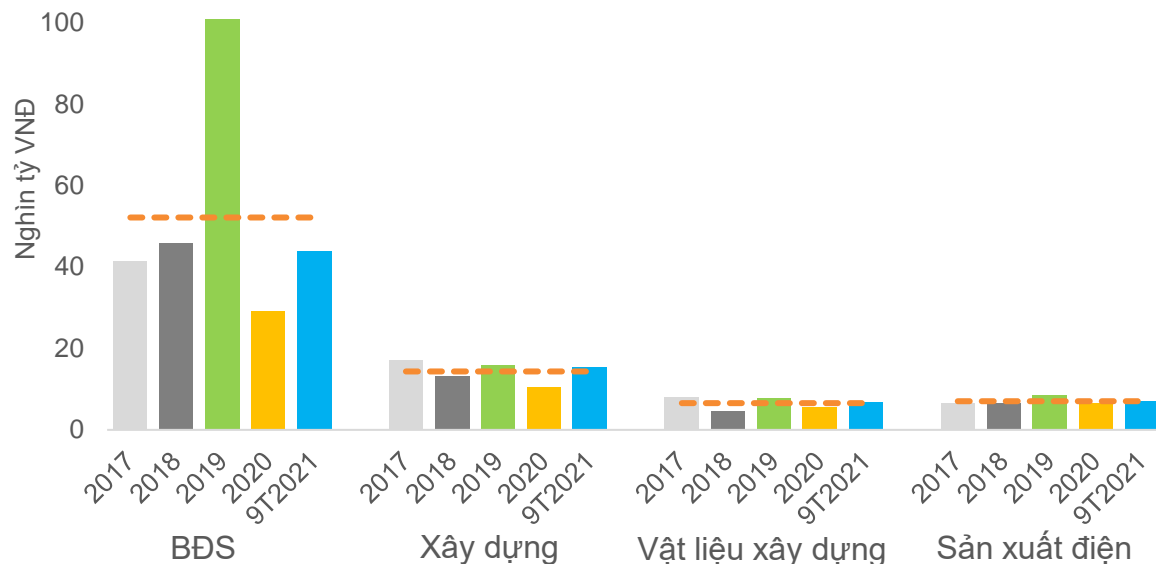
Dự thảo sửa đổi, bổ sung Nghị định 153/2020/NĐ-CP	
Mục đích phát hành TPDN	<ul style="list-style-type: none">Không được phát hành trái phiếu để góp vốn dưới mọi hình thức, mua cổ phần, mua trái phiếu của doanh nghiệp khác, hoặc cho doanh nghiệp khác vay vốn.
Quy định về xếp hạng tín nhiệm	<p>Yêu cầu kết quả xếp hạng tín nhiệm đối với doanh nghiệp phát hành và trái phiếu phát hành trong trường hợp:</p> <ul style="list-style-type: none">Phát hành trái phiếu cho nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp, hoặcTPDN không có tài sản bảo đảm, hoặcTPDN không có bảo lãnh thanh toán, hoặcDoanh nghiệp phát hành có kết quả kinh doanh của năm liền trước năm phát hành lỗ hoặc có lỗ lũy kế tính đến năm phát hành.
Đại diện người sở hữu TPDN	<ul style="list-style-type: none">Có trách nhiệm giám sát việc sử dụng vốn huy động từ phát hành trái phiếu, nhận và quản lý tài sản đảm bảo, giám sát việc thực hiện các cam kết của doanh nghiệp phát hành và thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của luật chứng khoán.

Nguồn: FiinRatings, MoF

- Thông tư 16/2021/TTNHNN tập trung kiểm soát chặt chẽ giao dịch TPDN và quản trị hoạt động cấp tín dụng chung đối với các ngân hàng. Đi vào hiệu lực từ ngày 15/1/2022, chúng tôi tin rằng Thông tư 16 có tác động đến nhu cầu mua/bán Trái phiếu doanh nghiệp kể từ năm 2022 của tổ chức tín dụng, và phần nào đó tác động đến thanh khoản của thị trường trái phiếu.
- Dự thảo sửa đổi, bổ sung Nghị định 153/2020/NĐ-CP được kì vọng đưa thị trường TPDN ngày càng công khai, minh bạch và hướng tới sự phát triển an toàn, bền vững của thị trường này. Theo đó, dự thảo sửa đổi nếu được thông qua sẽ có tác động đến hoạt động phát hành Trái phiếu trên thị trường tức nguồn cung Trái phiếu trên thị trường sơ cấp.

Dự báo triển vọng thị trường Trái phiếu Doanh nghiệp năm 2022

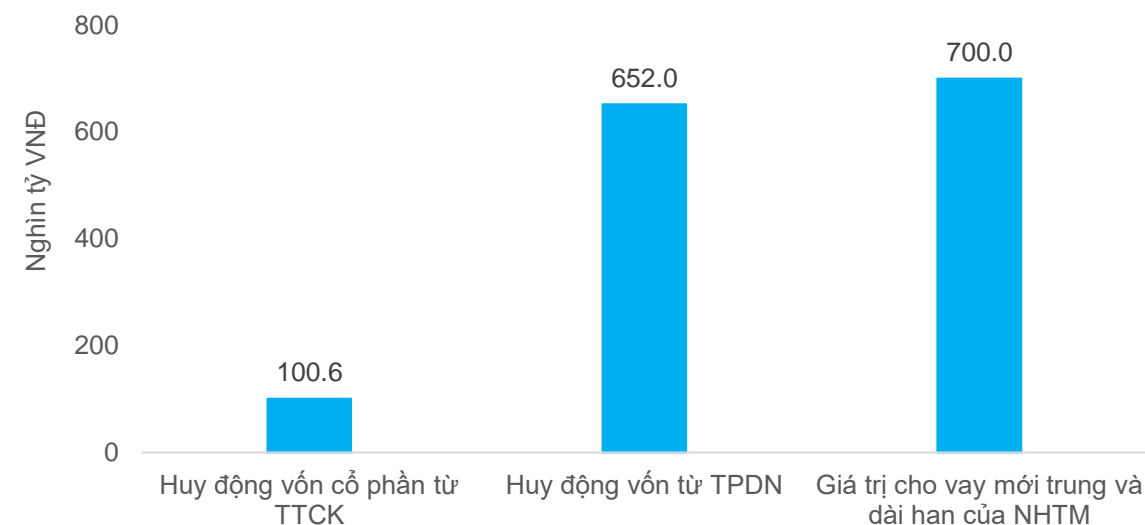
Chi đầu tư tài sản sẽ tiếp tục tăng cao



Nguồn: FiinRatings, FiinPro

Ghi chú: Số liệu được tổng hợp từ 482 doanh nghiệp niêm yết theo mã ICB cấp 4 tại các ngành Bất động sản, Xây dựng, Vật liệu xây dựng và Điện.

Thị trường Trái phiếu Doanh nghiệp – Kênh dẫn vốn chính của nền kinh tế

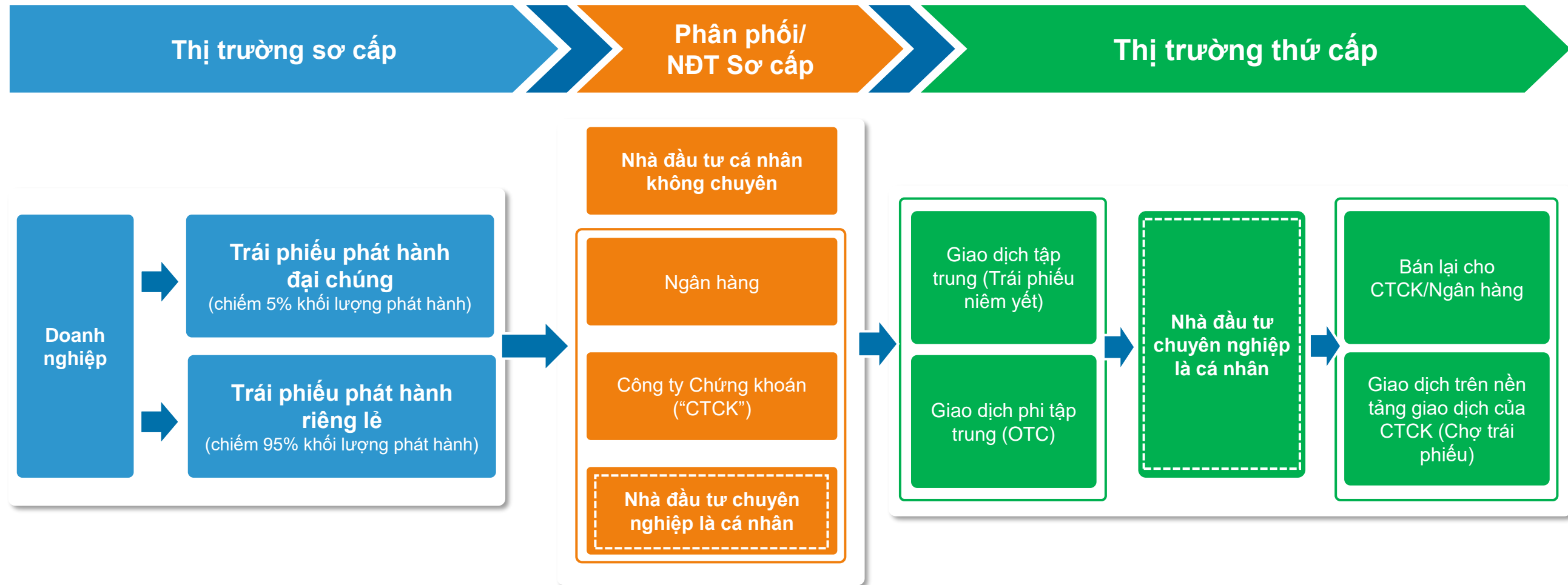


Nguồn: FiinRatings

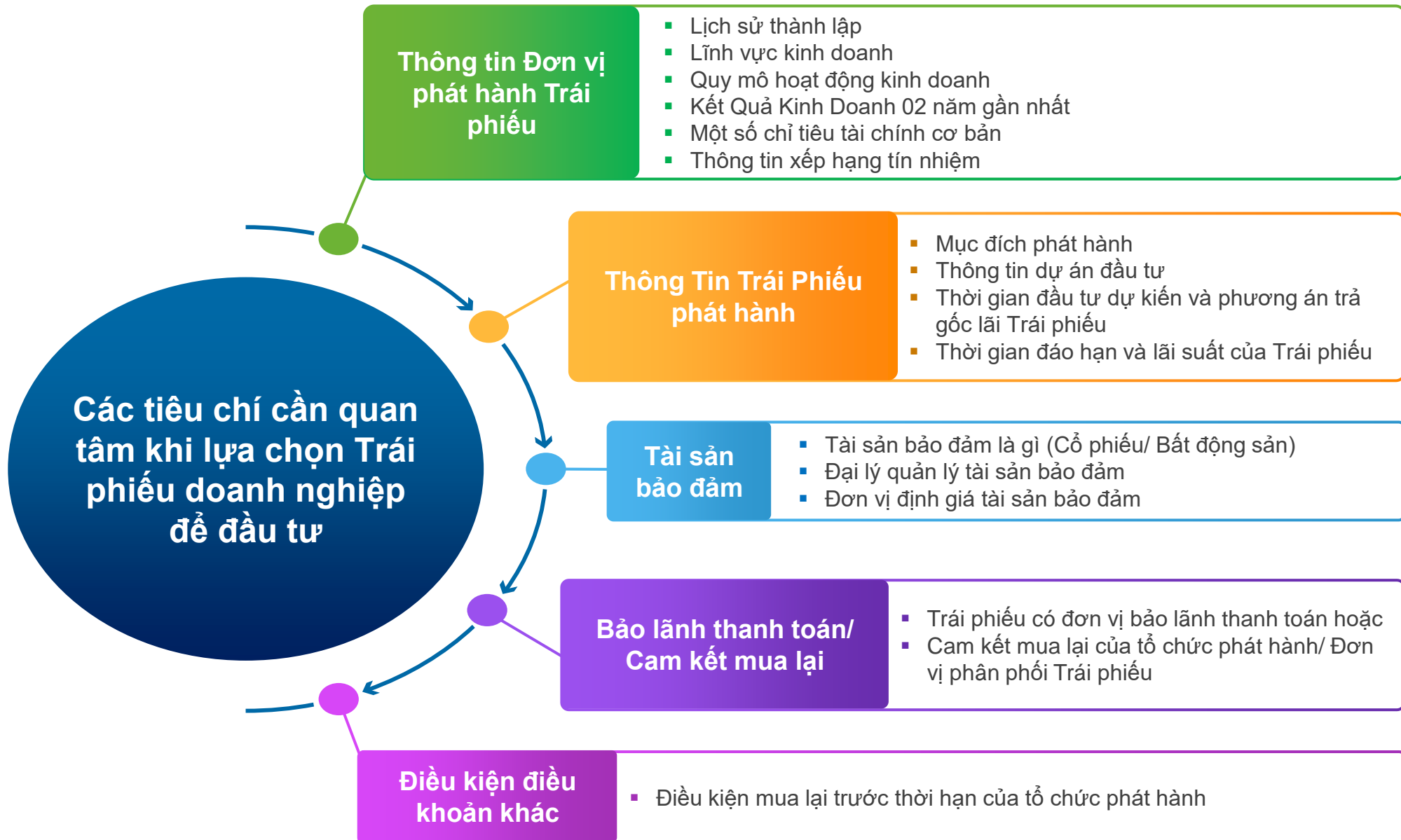
Ghi chú: Số liệu về giá trị tín dụng tăng trưởng năm 2021 chỉ tính dựa trên tín dụng trung và dài hạn. Tín dụng trung và dài hạn hiện chiếm khoảng 48% trong tổng dư nợ tín dụng hoàn thiện thống, dựa trên phân tích dư nợ tín dụng theo ngắn hạn, dài hạn và trung hạn của 28 Ngân hàng cuối tháng 9/2021

- Nhu cầu vốn trung và dài hạn có xu hướng tập trung vào các nhóm ngành như Bất động sản, Xây dựng, Điện hay Vật liệu xây dựng và sẽ tiếp tục duy trì ở mức cao trong thời gian tới.
- Trong khi đó, các tiêu chuẩn cho vay đang bị thắt chặt, kênh Trái phiếu Doanh nghiệp sẽ đóng vai trò rất lớn về huy động vốn trung và dài hạn cho sự phát triển của DN và nền kinh tế giá trị TPDN huy động được trong năm 2021 đã vượt xa giá trị huy động vốn cổ phần từ thị trường cổ phiếu, và tiệm cận tới giá trị cho vay mới trung dài hạn từ các ngân hàng thương mại.
- Mức độ tham gia vào thị trường Trái phiếu Doanh nghiệp của nhà đầu tư cá nhân ngày càng lớn do sức hấp dẫn bởi lãi suất trái phiếu, mặc dù lãi suất danh nghĩa có xu hướng giảm nhưng vẫn thu hút được sự tham gia của nhà đầu tư trên thị trường

Dòng chảy của thị trường Trái phiếu doanh nghiệp



Các Tiêu chí cần đánh giá khi tham gia đầu tư Trái phiếu doanh nghiệp



Phương pháp tiếp cận để đánh giá cơ hội đầu tư vào Trái phiếu doanh nghiệp

Bước 1:

Nhà đầu tư cần trao đổi với đơn vị phân phối/đơn vị tư vấn phát hành Trái phiếu nếu trái phiếu có cam kết mua lại/Bảo lãnh thanh toán

Nếu có Cam kết mua lại Trái phiếu/ Bảo lãnh thanh toán

Bước 2: Nhà đầu tư cần làm rõ các điều kiện mua lại trái phiếu) của tổ chức phát hành/ tổ chức phân phối Trái phiếu

Bước 3: Tìm hiểu thông tin liên quan đến đơn vị Bảo lãnh thanh toán/ Đơn vị phân phối Trái phiếu:

Bước 4: Tìm hiểu các thông tin liên quan đến:

- Thông tin doanh nghiệp phát hành Trái phiếu
- Mục đích phát hành

Bước 5: Tìm hiểu các điều kiện điều khoản khác (nếu có)

Mức độ an toàn cao hơn nhưng lãi suất kém hấp dẫn hơn so với các Trái phiếu không bảo lãnh/Cam kết mua lại

Ra quyết định đầu tư Trái phiếu

Nếu không có Cam kết mua lại Trái phiếu/ Bảo lãnh thanh toán/ Tài sản bảo đảm

Bước 2: Nhà đầu tư cần đánh giá về thông tin của tổ chức phát hành:

- Kết quả kinh doanh 02 năm gần nhất
- Lĩnh vực hoạt động
- Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản (tỷ lệ đòn bẩy tài chính; tỷ lệ chi trả gốc vay; tỷ lệ chi trả lãi vay)

Bước 3: Tiếp theo nhà đầu tư cần tìm hiểu thông tin liên quan đến đợt phát hành Trái phiếu:

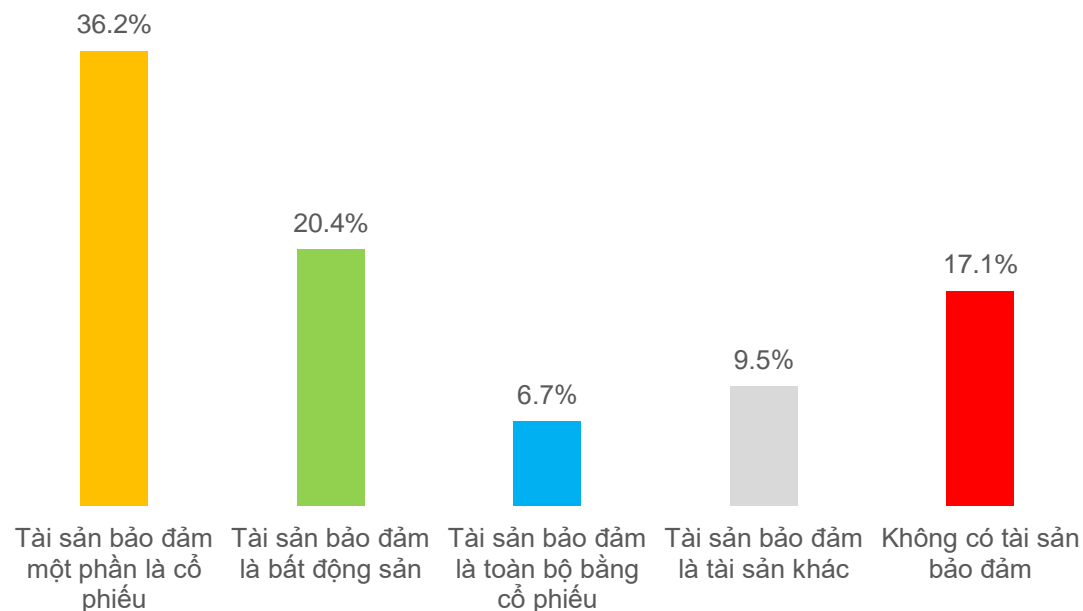
- Mục đích phát hành
- Thông tin cụ thể về dự án đầu tư, kế hoạch trả nợ, phương án dự phòng

Bước 4: Tìm hiểu các điều kiện điều khoản khác (nếu có)

Mức độ rủi ro cao hơn tương đối đáng kể so với các Trái phiếu có cam kết mua lại/ Bảo lãnh thanh toán

Điểm cần chú ý 1: Tài sản bảo đảm có thực sự “đảm bảo”

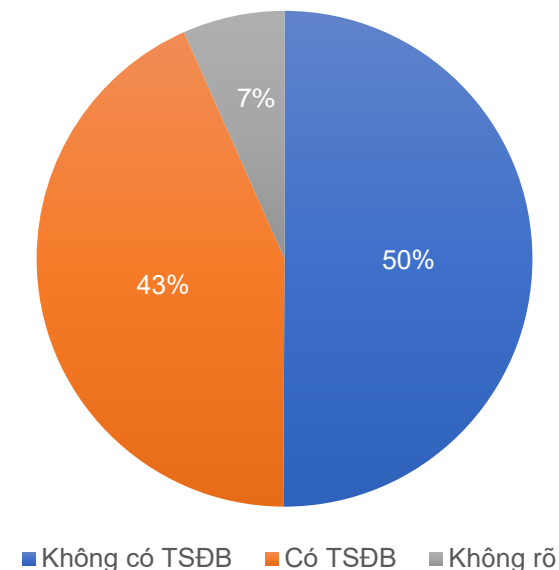
Tài sản bảo đảm phần lớn là bất động sản và cổ phiếu



Nguồn: SSI tổng hợp.

Ghi chú: Số liệu tổng hợp trái phiếu doanh nghiệp 9T2021 (không bao gồm trái phiếu ngân hàng và định chế tài chính khác)

Xấp xỉ 50% khối lượng Trái phiếu phát hành trong năm 2021 không có Tài sản bảo đảm



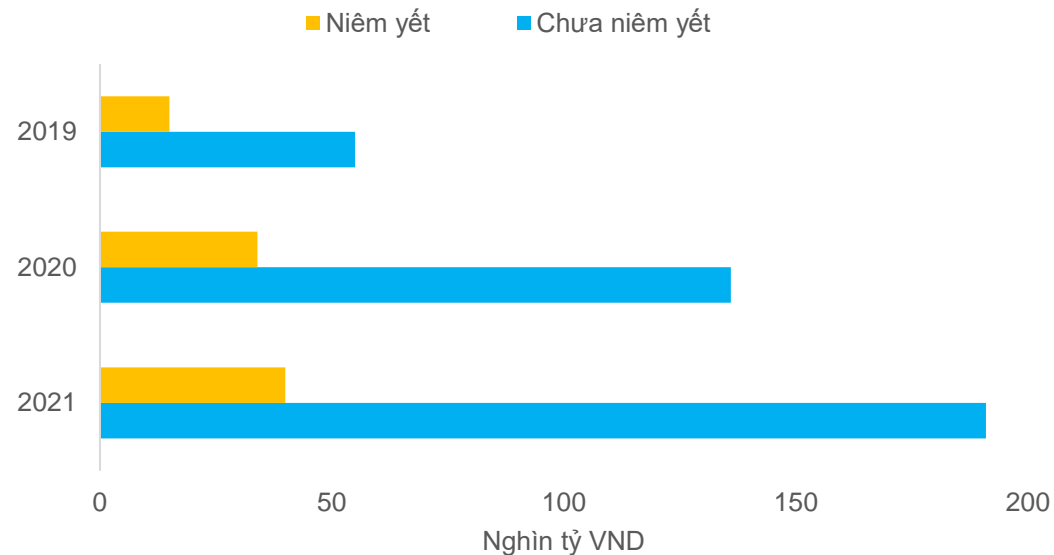
Nguồn: FiinRatings tổng hợp.

Đối với các Trái Phiếu Doanh Nghiệp có Tài sản bảo đảm (“TSBĐ”):

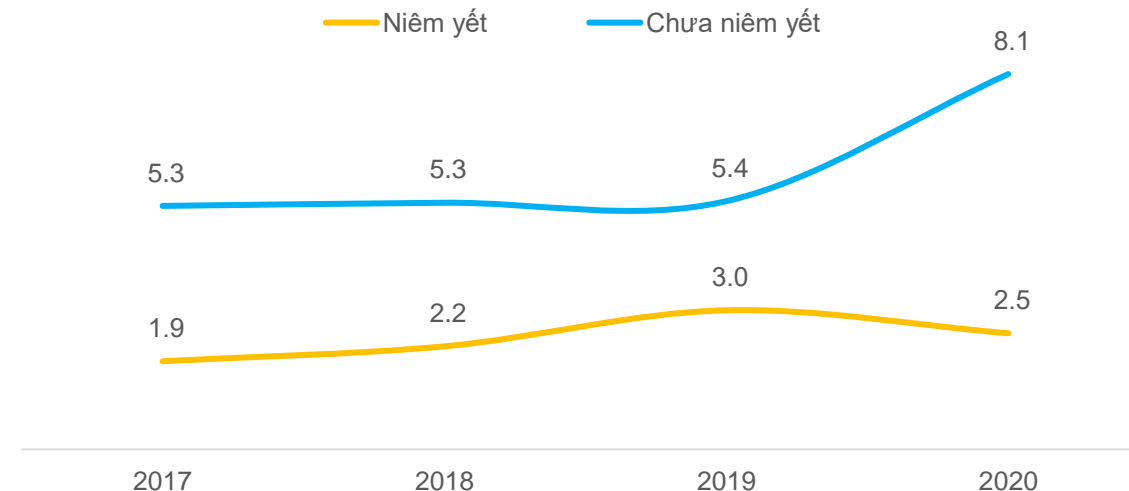
- Cần phải xem xét giá trị định giá TSBĐ được định giá bởi đơn vị nào?
- Các Trái phiếu được đảm bảo bởi các bất động sản và tài sản hình thành từ vốn vay cũng rất rủi ro do các tài sản này nếu không hoàn thành đúng theo kế hoạch đầu tư thì giá trị TSBĐ cũng sẽ bị ảnh hưởng đáng kể, ngoài ra thời gian xử lý TSBĐ kéo dài cũng sẽ ảnh hưởng đến khả năng thu hồi vốn đầu tư của nhà đầu tư nắm giữ Trái phiếu
- Các TSBĐ là cổ phiếu có mức độ giao động lớn và phụ thuộc rất nhiều vào năng lực tín dụng của tổ chức phát hành, do đó khi xảy ra sự kiện vi phạm, giá trị bảo đảm bằng cổ phiếu sẽ sụt giảm nhanh chóng

Điểm cần chú ý 2: Trái phiếu có Bảo lãnh có thực sự an toàn?

Trái phiếu Doanh nghiệp Bất Động Sản chủ yếu thuộc về nhà phát hành chưa niêm yết



Hệ số Nợ vay ròng/EBITDA của các Doanh nghiệp BĐS chưa niêm yết phát hành TPDN ở mức rất cao



Nguồn: FiinRatings, FiinPro Platform.

Ghi chú: Số liệu trên được tính toán từ BCTC của 12 doanh nghiệp niêm yết và 68 doanh nghiệp chưa niêm yết trong lĩnh vực bất động sản dân cư có hoạt động phát hành trái phiếu trong năm 2021, với tổng giá trị trái phiếu phát hành của các doanh nghiệp này đạt gần 220 nghìn tỷ trong năm 2021.

Các hình thức bảo lãnh/cam kết mà nhà đầu tư cần chú ý khi đầu tư vào Trái phiếu Doanh nghiệp:

- Bảo lãnh thanh toán hay Bảo lãnh phát hành
- Đối với hình thức bảo lãnh thanh toán của Công ty mẹ/Công ty liên quan, Công ty liên kết
- Các cam kết mua lại Trái phiếu trước thời hạn của Tổ chức phát hành và đơn vị phân phối là cam kết chắc chắn mua lại hay cam kết tương đối (hỗ trợ tìm kiếm nhà đầu tư nhận chuyển nhượng Trái phiếu doanh nghiệp)

Khi Đánh giá Chất lượng Nhà phát hành: 3 Tiêu chí tài chính cơ bản và quan trọng nhất là gì?

Chỉ số	Công thức tính	Ý nghĩa	Lưu ý khi sử dụng
Đòn bẩy tài chính	(Nợ vay ngắn hạn và dài hạn - Tiền và Tương đương tiền - Đầu tư tài chính ngắn hạn)/ Vốn Chủ sở hữu	Chỉ số này đánh giá mức độ đòn bẩy tài chính nói chung của một doanh nghiệp	<ul style="list-style-type: none">Chỉ số này cần được đánh giá trong đặc thù của ngành (qua việc so sánh với bình quân ngành), mô hình kinh doanh mà DN hoạt động, chính sách và kỷ luật tài chính của DN.Chỉ số này có thể được điều chỉnh tùy theo thực tế của DN, ví dụ loại bỏ tiền được phong tỏa, loại bỏ khoản mục đầu tư tài chính mà không có thanh khoản, v.v.
Khả năng chi trả lãi vay	EBITDA/ Chi phí lãi vay	Đánh giá khả năng lợi nhuận tạo ra để trang trải chi phí LÃI VAY, trong đó có chính phần trả lãi cho trái chủ	<ul style="list-style-type: none">Chỉ số này càng cao càng tốt và phải lớn hơn 1xCần được đánh giá tùy theo đặc thù ngành và mô hình kinh doanh của DN
Khả năng chi trả nợ gốc	Nợ vay/ EBITDA	Đánh giá khả năng thanh toán GỐC VAY, trong đó có tín dụng ngân hàng và gốc vay trái phiếu của trái chủ	<ul style="list-style-type: none">Chỉ số này thông thường được so sánh với kỳ hạn bình quân (duration) của nguồn vốn, trong đó có kỳ hạn bình quân của trái phiếuCần được đánh giá tùy theo đặc thù ngành và mô hình kinh doanh của DN

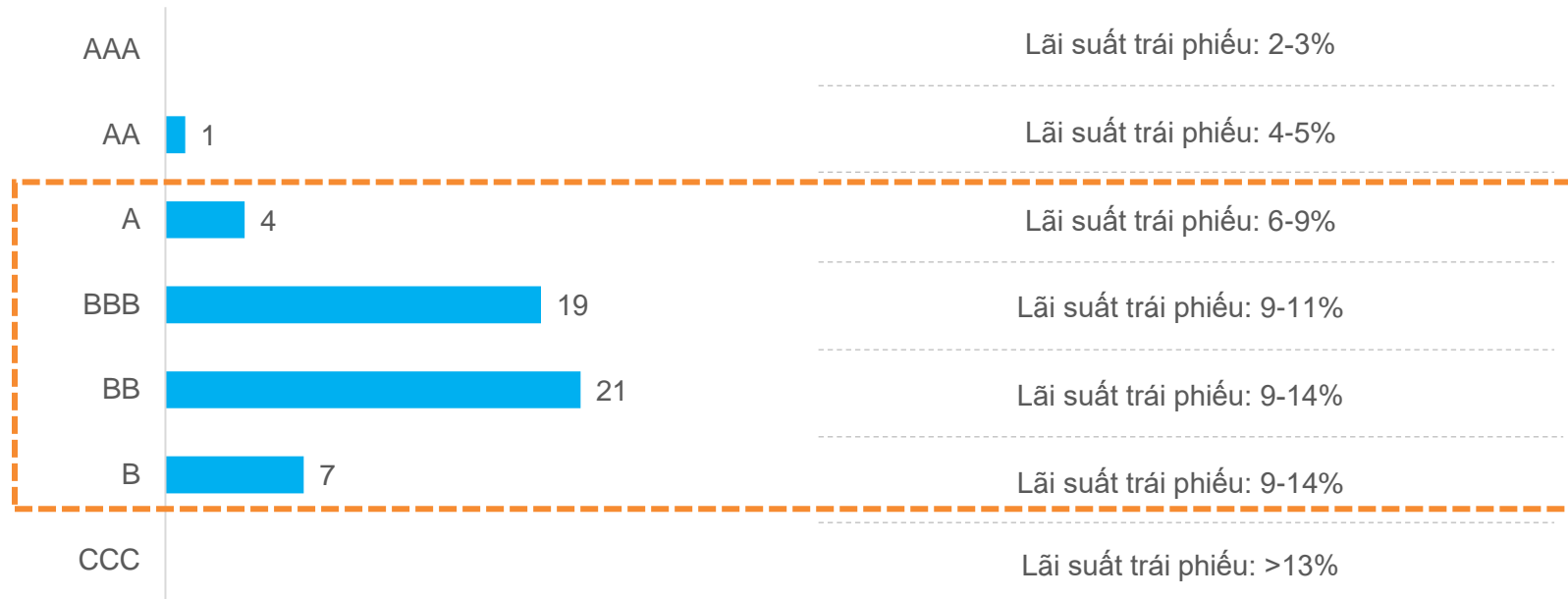
LƯU Ý QUAN TRỌNG: Các chỉ số phản ánh lịch sử kinh doanh tuy nhiên yếu tố quan trọng nhất là đánh giá các kế hoạch kinh doanh trong tương lai/ dự phóng trong thời gian tới.

Điểm cần chú ý 3: Sự phân hóa về lãi suất trái phiếu chưa tương quan với kết quả xếp hạng tín nhiệm: “Vàng thau lẫn lộn”

Xếp hạng tín nhiệm sơ bộ của FiinRatings về các doanh nghiệp BĐS dân cư đang niêm yết và mức lãi suất TPDN tương ứng

Xếp hạng tín nhiệm nội địa sơ bộ các công ty bất động sản tại Việt Nam của FiinRatings

Khoảng Lãi suất trái phiếu đang lưu hành thực tế tương ứng với điểm xếp hạng tín nhiệm sơ bộ



Nguồn: FiinRatings

Ghi chú: Biểu đồ trên là kết quả xếp hạng sơ bộ dựa trên các thông tin tài chính mà chúng tôi thu thập được, và dựa trên mô hình phân tích định lượng của chúng tôi. Đây không phải là kết quả xếp hạng tín nhiệm cuối cùng mà FiinRatings thực hiện. Để thực hiện và có kết quả xếp hạng chính thức, chúng tôi cần thực hiện các phân tích định tính, bao gồm phỏng vấn với ban lãnh đạo doanh nghiệp, thẩm định tài chính và đánh giá những đặc thù trong mô hình kinh doanh của từng doanh nghiệp cụ thể.

- Theo đánh giá sơ bộ về chất lượng tín dụng nhà phát hành của các Trái phiếu đang lưu hành trên thị trường, lãi suất hiện hành của các Trái phiếu hiện chưa phản ánh đầy đủ những rủi ro mà nhà đầu tư có thể gặp phải khi nắm giữ
- Một số Trái phiếu có mức độ rủi ro rất cao đang được phát hành với mức lãi suất tương đương với các Trái phiếu có mức độ rủi ro ở mức thấp hơn nhiều

Đánh giá sơ bộ một số Trái Phiếu đang lưu hành trên thị trường

Đánh giá sơ bộ	Tên doanh nghiệp	Ngành nghề	Thông tin về hoạt động kinh doanh (“HĐKD”)							
			Tỷ lệ đòn bẩy tài chính	Dòng tiền từ HĐKD		Lợi nhuận thuần 2020	Lợi nhuận giữ lại	Lãi suất	TSBĐ	Bảo lãnh thanh toán
				2020	2019					
Nhóm các Trái phiếu rủi ro tương đối cao: nhưng Lãi suất tương đối thấp so với mức độ rủi ro hồ sơ tín dụng theo đánh giá của FiinRatings	Tổ chức phát hành 1	Dược	Mức thấp	Âm	Âm	Lỗ	Lỗ lũy kế	8.0%	Không	Không
	Tổ chức phát hành 2	BDS KCN	Mức cao	Âm	Âm	Lỗ	Lỗ lũy kế	10.0%	Có	Không
	Tổ chức phát hành 3	Nông nghiệp	Mức cao	Âm	Âm	Lỗ	Lỗ lũy kế	8.2%	Có	Không
	Tổ chức phát hành 4	Dịch vụ Tài chính	Cực kỳ cao	Âm	Âm	Lỗ	Lỗ lũy kế	8.0%	Có	Không
Trái phiếu có mức độ rủi ro trung bình: Lãi suất đã phản ánh rủi ro ngắn hạn của doanh nghiệp , tuy nhiên doanh nghiệp chỉ gặp khó khăn trong giai đoạn covid và sẽ nhanh chóng hồi phục khi mở cửa trở lại	Tổ chức phát hành 5	Dịch vụ	Mức rất thấp	Dương	Dương	Lỗ	Lãi lũy kế	11%	Không	Không
Nhóm các Trái phiếu có rủi ro tương đối cao tuy nhiên lãi suất tương đối phù hợp với mức độ rủi ro của hồ sơ tín dụng theo đánh giá của FiinRatings	Tổ chức phát hành 6	Dịch vụ	Mức thấp	Âm	Âm	Lỗ	Lỗ lũy kế	12.5%	Có	Không
	Tổ chức phát hành 7	Dịch vụ	Mức thấp	Âm	Âm	Lỗ	Lỗ lũy kế	13%	Không	Không

Tổng kết các vấn đề nhà đầu tư cá nhân cần chú ý

Trái Phiếu Doanh nghiệp vẫn là kênh đầu tư hấp dẫn và ổn định trong dài hạn đối với nhà đầu tư bên cạnh các kênh đầu tư truyền thống **nhưng cần lưu ý:**

- Năng lực tín dụng của tổ chức phát hành mới là yếu tố tiên quyết trong việc đánh giá khả năng trả nợ, đáp ứng nghĩa vụ tài chính của Tổ chức Phát hành
- Thông tin tổ chức bảo lãnh thanh toán và đơn vị phân phối trái phiếu của doanh nghiệp
- Thông tin về tài sản bảo đảm của Trái phiếu: chất lượng và giá trị của tài sản bảo đảm

Vậy Đầu tư TPDN hấp dẫn nhưng Rủi ro chính là gì?

01 Rủi ro Tín dụng (Credit Risk)

Tổ chức phát hành trái phiếu không có khả năng trả lãi suất định kỳ hoặc thanh toán khoản gốc đúng hạn.

02 Rủi ro Thanh khoản (Liquidity Risk)

Nhà đầu tư không thể ngay lập tức bán được trái phiếu khi có nhu cầu tiền mặt, hoặc không bán được trái phiếu với mức giá như kỳ vọng, hoặc phải chi trả nhiều chi phí để bán được trái phiếu.

03 Rủi ro Định giá Lãi suất (Pricing Risk)

Định giá lãi suất điều chỉnh với rủi ro chưa hợp lý, dẫn tới lãi suất cao nhưng rủi ro lớn và không tương ứng với lãi suất.

04 Các Nhóm rủi ro khác (Other Risk)

- **Rủi ro mua lại / tái đầu tư** (nhà phát hành/ ctck có mua lại trái phiếu trước đáo hạn không?)
- Rủi ro thị trường (lạm phát, lãi suất, bất ổn kinh tế)
- Rủi ro sự kiện (các thay đổi về pháp lý, các thương vụ mua bán & sáp nhập, các sự kiện thảm họa & đại dịch)

Phòng tránh Rủi ro ra sao?



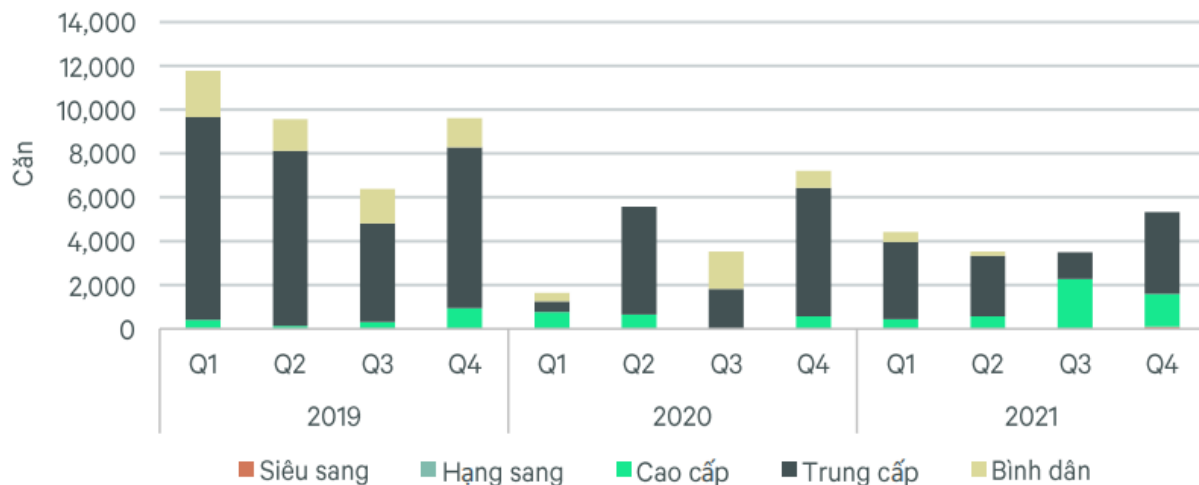


Phân khúc BĐS nào còn tiềm năng?

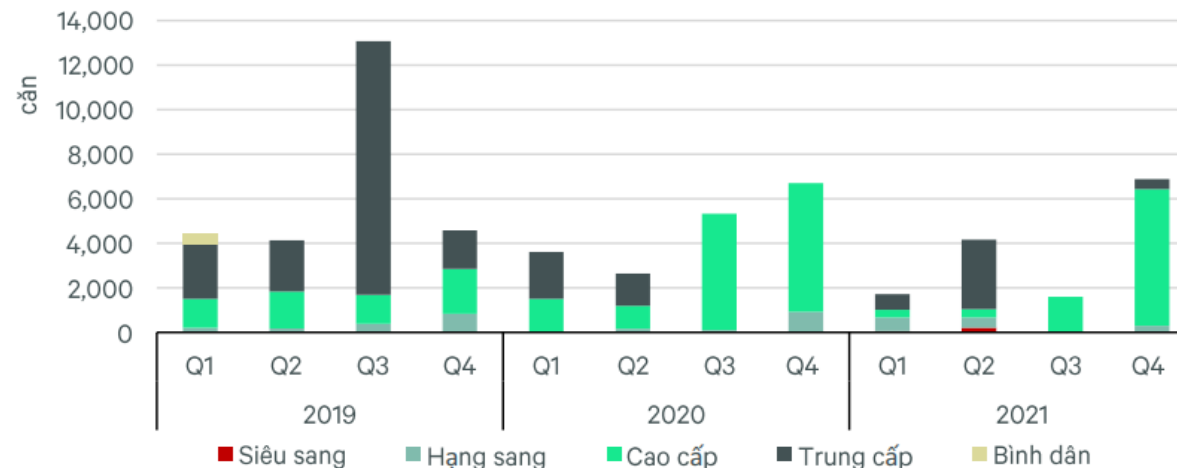
(Ông) Phạm Anh Khôi, Tiến sĩ - CEO Fina, Chuyên gia Bất động sản

Năm 2021, nguồn cung mới căn hộ giảm ở cả Hà Nội và TP Hồ Chí Minh

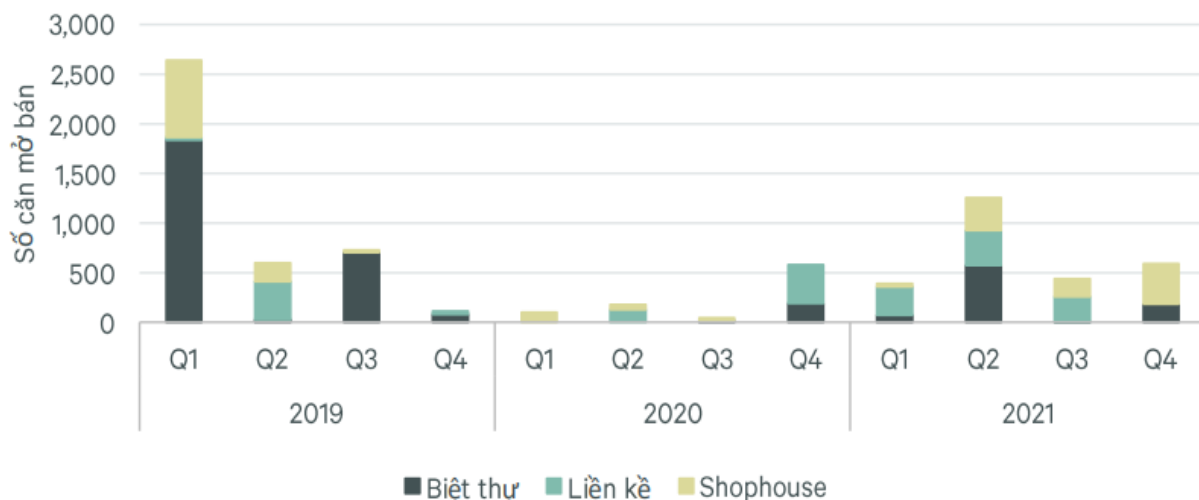
Nguồn cung mới căn hộ ở Hà Nội giảm 7% so với năm 2020



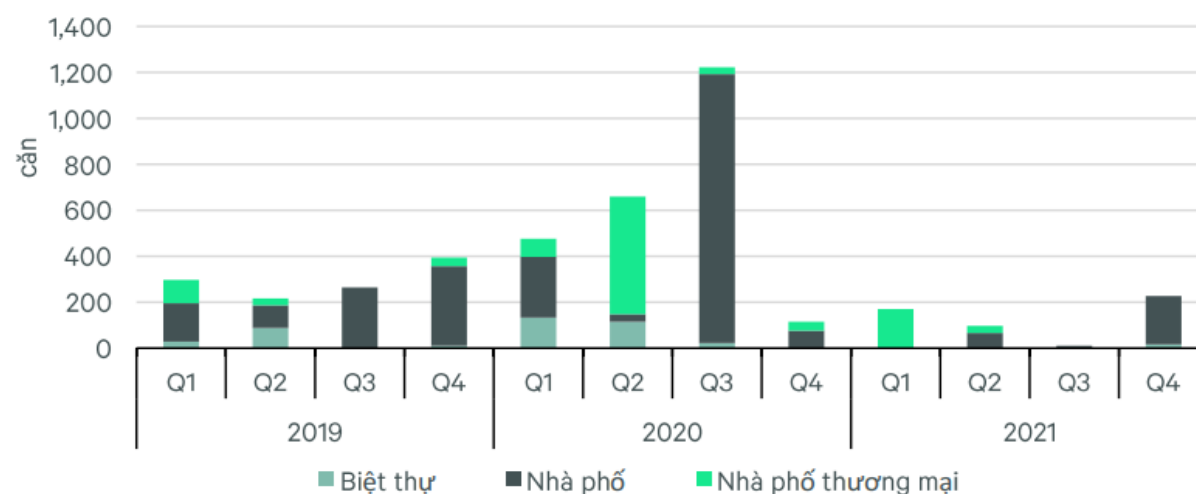
Nguồn cung mới căn hộ ở TP HCM giảm 22% so với năm 2020



Nguồn cung nhà liền thổ năm 2021 ở Hà Nội hồi phục so với 2020



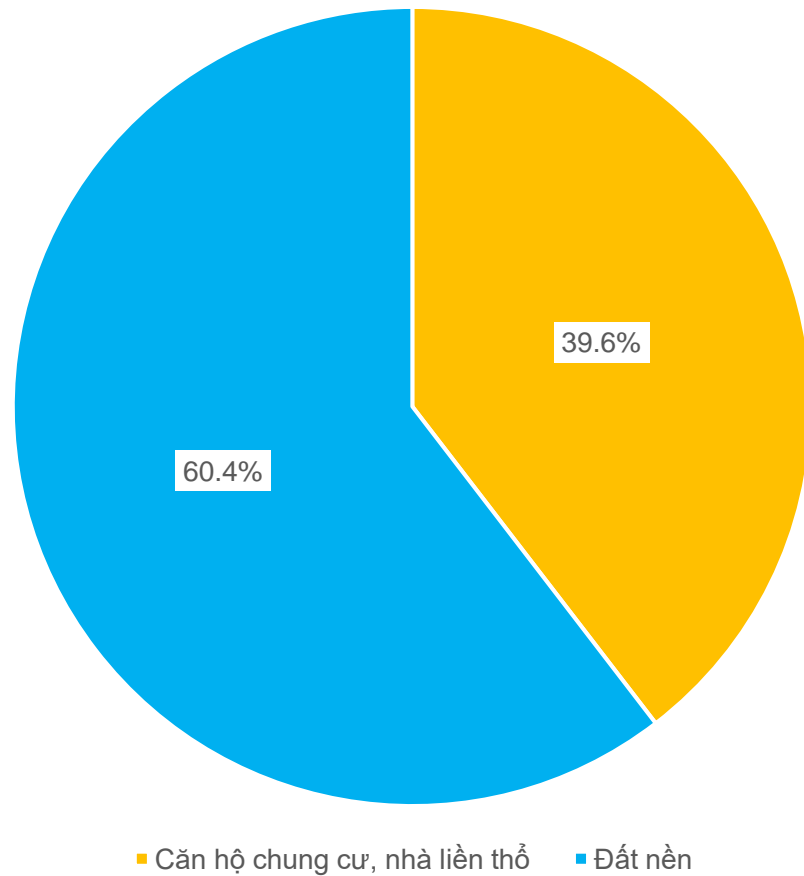
Nguồn cung mới nhà liền thổ TP HCM tiếp tục khan hiếm



Nguồn: CBRE

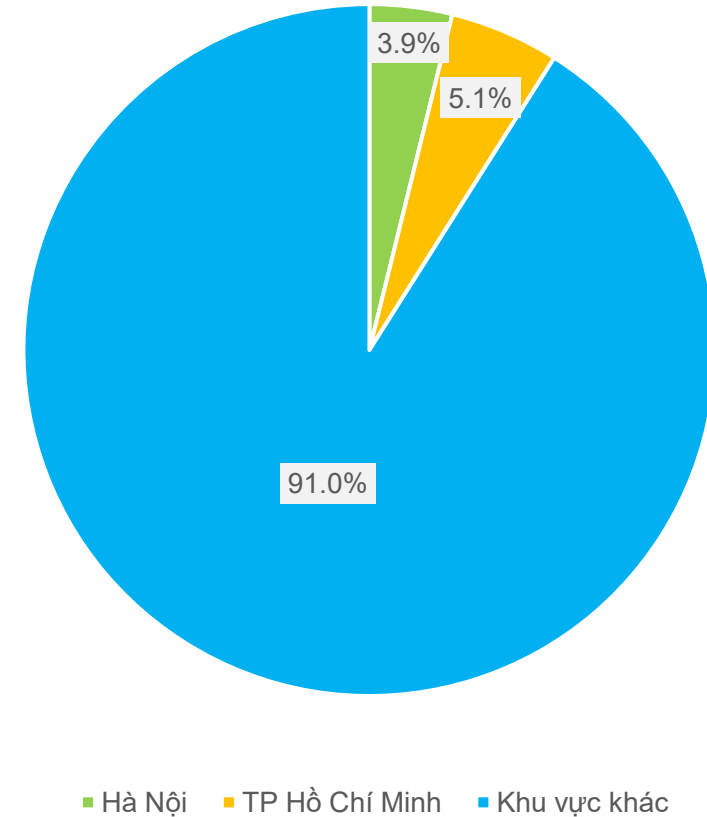
Năm 2021, giao dịch đất nền chiếm tỷ trọng lớn và tập trung ở các đô thị loại II và vùng ven

Đất nền chiếm 60% giao dịch thành công năm 2021



Nguồn: Bộ Xây dựng

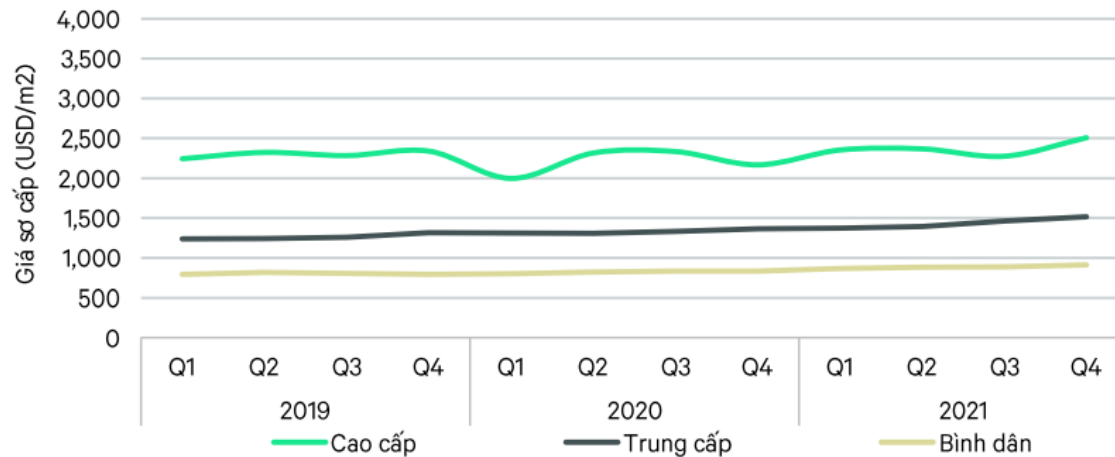
91% số lượng giao dịch diễn ra ngoài Hà Nội và TP HCM



Nguồn: Bộ Xây dựng

Giá bất động sản tăng ở tất cả các phân khúc, mạnh nhất là đất nền

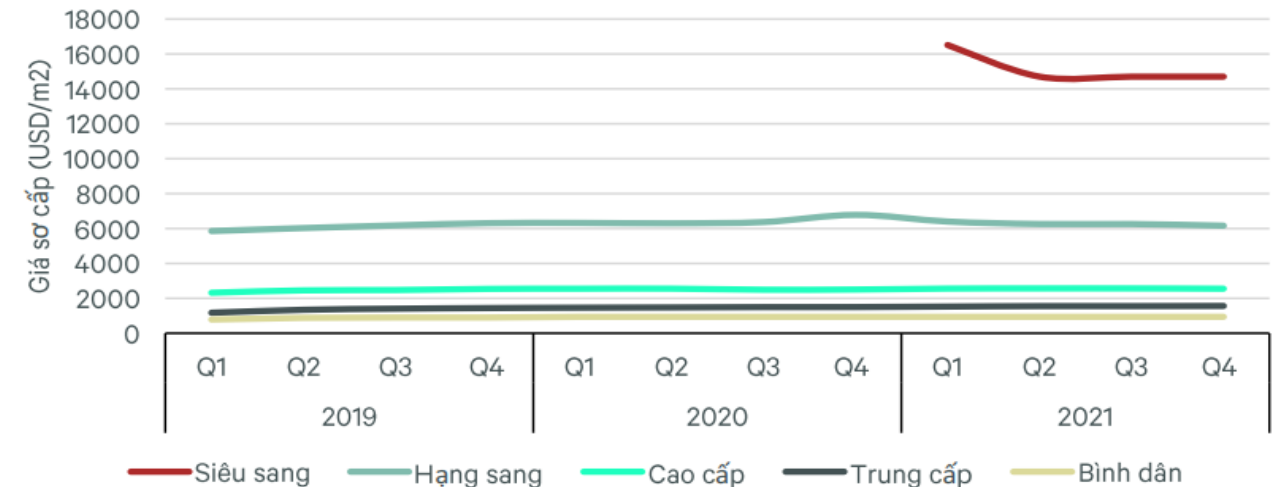
Giá bán sơ cấp căn hộ ở Hà Nội tăng 13% so với năm 2020



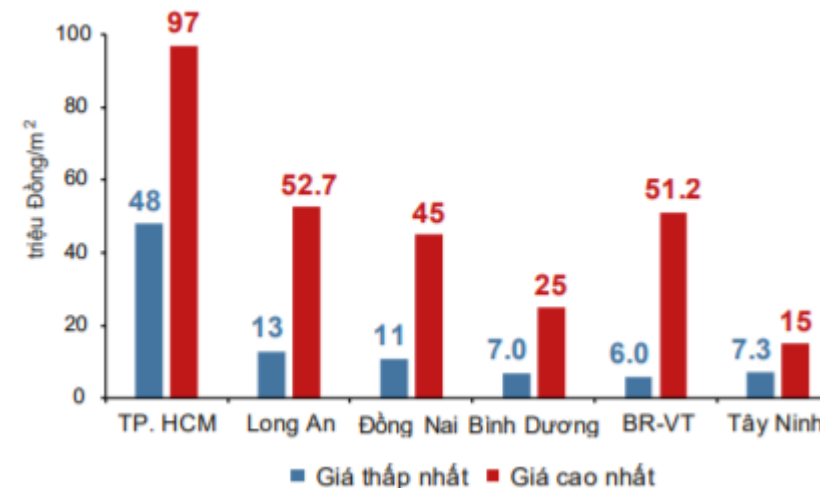
Nguồn: CBRE

Tính trên toàn quốc, so với cuối năm 2020, giá đất nền tăng mạnh nhất (+20-30% YoY), theo sau là nhà liền thổ (+15-20% YoY) và chung cư (+5-7% YoY).

Giá bán sơ cấp căn hộ ở TP HCM tăng 6% so với năm 2020



Giá bán đất nền năm 2021 ở một số địa Phương khu vực phía Nam



Nguồn: DKRA

Thị trường Cổ phiếu / Vì sao cổ phiếu có cơ bản tốt lại không tăng giá trong nửa cuối năm 2021?

Cổ phiếu có giá giảm do triển vọng lợi nhuận kém tích cực

Mã CP		1H2021		2H2021	
		% Tăng giá	Tăng trưởng EPS	% Tăng giá	Tăng trưởng EPS
	Thép	69.0%	70.3%	-9.9%	74.8%
	Thép	108.1%	106.4%	-10.7%	81.5%
	Thép	36.3%	183.5%	-16.0%	113.2%
	Thép	178.8%	21.5%	-21.1%	10.2%

Cổ phiếu có giá giảm do tăng trưởng không theo kịp

Mã CP		1H2021		2H2021	
		% Tăng giá	Tăng trưởng GT sổ sách	% Tăng giá	Tăng trưởng GT sổ sách
	Ngân hàng	113.7%	16.8%	-4.3%	14.7%
	Ngân hàng	108.3%	12.6%	-4.8%	10.6%
	Ngân hàng	88.5%	10.4%	-10.0%	9.1%
	Ngân hàng	67.3%	11.9%	-5.1%	11.4%
	Ngân hàng	58.8%	15.2%	-3.4%	12.0%
	Ngân hàng	18.9%	8.0%	-12.6%	9.8%

Tuyên bố Bản quyền và Miễn trách

- Tài liệu này được soạn lập bởi Công ty Cổ phần FiinGroup chỉ nhằm mục đích tham khảo. Tài liệu này không đưa ra khuyến nghị mua bán hay nắm giữ bất kỳ cổ phiếu nào hay cho giao dịch cụ thể nào.
- Thông tin trong báo cáo này, bao gồm dữ liệu, biểu đồ, bảng biểu, ý kiến phân tích và nhận định của FiinGroup được sử dụng với tính chất tham khảo tùy theo quyết định và rủi ro của quý vị. FiinGroup sẽ không chịu trách nhiệm về bất cứ tổn thất hay hậu quả gì có thể được gây ra từ việc sử dụng các thông tin trong báo cáo này.
- Tài liệu này có thể được thay đổi mà không có sự thông báo trước. Nội dung và các nhận định trong báo cáo này có thể bị thay đổi hoặc lỗi thời tùy theo tình hình thực tế và những thông tin bổ sung mà chúng tôi có được. FiinGroup sẽ không có trách nhiệm phải cập nhật, sửa đổi và bổ sung nội dung theo những thay đổi đó.
- Toàn bộ các thông tin này được soạn lập và xử lý dựa trên các thông tin đại chúng và các nguồn khác mà FiinGroup có được, chúng tôi đã không có các thủ tục thực hiện xác minh độc lập về tính chính xác, đầy đủ hoặc tính phù hợp cho việc sử dụng và chúng tôi không cam kết về tính chính xác của những thông tin đó.
- Công ty Cổ phần FiinGroup có quyền sở hữu bản quyền về tài liệu này và toàn bộ nội dung trong báo cáo. Tài liệu này được bảo hộ theo quy định của pháp luật về bản quyền tại Việt Nam và các quốc gia khác theo hiệp ước giữa Việt Nam và các nước.
- Không có nội dung nào bao gồm dữ liệu, biểu đồ, bảng biểu, mô hình, và nhận định trong báo cáo này có thể được tái bản, sao chép, sửa đổi, thương mại hóa, công bố dù toàn bộ hay từng phần dưới bất kỳ hình thức nào nếu như không có sự chấp thuận của FiinGroup.
- FiinGroup là công ty chuyên về dịch vụ thông tin phân tích tài chính và định mức tính nhiệm theo giấy phép số 02/GXN-XHTN của Bộ Tài chính Việt Nam ngày 30/3/2020. Theo đó, FiinGroup không tham gia và không được phép tham gia vào các hoạt động môi giới và tư vấn chứng khoán, dịch vụ ngân hàng và dịch vụ kiểm toán. Chúng tôi duy trì hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo tất cả các giám đốc, quản lý và nhân viên tuân thủ các quy định này cũng như tránh xung đột về mâu thuẫn lợi ích nhằm đảm bảo tính độc lập tuyệt đối trong bất kỳ hoạt động nào của chúng tôi.

FiinGroup là công ty dẫn đầu tại Việt Nam về Dữ liệu Tài chính và Phân tích

Chúng tôi có 13 năm kinh nghiệm phân tích dữ liệu tài chính, hỗ trợ giao dịch trong nước và xuyên biên giới, hỗ trợ đầu tư và thị trường vốn Việt Nam.

- **Được thành lập vào tháng 3/2008**, FiinGroup trở thành đơn vị hàng đầu chuyên cung cấp dữ liệu tài chính, thông tin kinh doanh, báo cáo ngành chuyên sâu, xếp hạng tín nhiệm và các dịch vụ phân tích dữ liệu khác tại Việt Nam.
- **Tháng 9/2014**, FiinGroup chính thức hợp tác chiến lược cùng **Tập đoàn NIKKEI & QUICK Corp.** với đầu tư vốn 35,1% cổ phần của Nhật Bản, cùng hỗ trợ các nhà đầu tư Nhật Bản vào Việt Nam
- FiinGroup hiện đang phục vụ hơn **1,000 tổ chức và doanh nghiệp trong và ngoài nước** thông qua các nền tảng công nghệ và hệ thống truy cập thuê bao, dịch vụ theo gói và theo yêu cầu.
- **Tháng 10/2019**, FiinGroup mở rộng mô hình kinh doanh **B2C** với sự ra mắt của Nền tảng phân tích chứng khoán FiinTrade, phục vụ hơn 10,000 nhà đầu tư và giao dịch viên trên sàn chứng khoán Việt Nam.
- **Gần đây nhất**, FiinGroup chính thức mở rộng sang lĩnh vực **Xếp hạng tín nhiệm (CRA)**, được Bộ Tài Chính cấp phép hoạt động ngày 20/03/2020. FiinGroup tiếp nhận hỗ trợ kỹ thuật từ **S&P Global Ratings** và **Ngân Hàng Phát Triển Châu Á** từ ngày 20/05/2021.



Ngày thành lập

11/03/2008



Người đại diện

Nguyễn Quang Thuân



Cổ đông

NIKKEI: 17.55%
QUICK: 17.55%
Quản lý và khác: 64.9%



Nhân viên

140+

Chuyên viên phân tích dữ liệu, phân tích tài chính, phân tích ngành/ thị trường và phân tích rủi ro với chứng chỉ: CFA, ACCA, CPA; Kỹ sư CNTT và Nhân viên kinh doanh



Vốn điều lệ

VND 25 billion



Kiểm toán

pwc



Đối tác

NIKKEI
Quick

S&P Global
Ratings

ADB

FiinGroup là công ty dẫn đầu tại Việt Nam về Dữ liệu Tài chính và Phân tích

Phân tích dữ liệu được áp dụng ở tất cả 4 lĩnh vực kinh doanh của FiinGroup:





FiinGroup®

ENLIGHTEN THE MARKET

Trụ sở chính

Tầng 10, Tòa nhà Peakview, số 36 Hoàng Cầu,
Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (84-24) 3562 6962
Email: info@fiingroup.vn

Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh

Tầng 3, Tòa nhà Profomilk Plaza, số 51-53 đường Võ
Văn Tấn, Phường 6, Quận 3, Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại: (84-28) 3933 3586
Email: info@fiingroup.vn