



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

# BẢN TIN THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH - BẤT ĐỘNG SẢN

TUẦN 43 (16/10 – 22/10/2017)



**THỰC HIỆN:**

***Bộ Phận Phân Tích***



## I. TIN TỨC VĨ MÔ

### APEC: Hợp tác chống các tập đoàn đa quốc gia trốn thuế (Theo Nhịp cầu đầu tư, ngày 21/10)

Hiện nay, tình trạng nhiều DN lợi dụng những hạn chế trong chính sách thuế tại nước tiến hành sản xuất để trốn thuế hoặc chuyển lợi nhuận sang những nước có mức thuế suất thấp hơn khá phổ biến. Từ hàng loạt nghi án "trốn thuế", "né thuế", "chuyển giá" như Metro, Coca-Cola, Pepsi... hiện nay ngày càng xuất hiện nhiều doanh nghiệp FDI dù liên tục khai lỗ nhưng vẫn mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Theo Oxfam, cứ 1 USD mà các Tập đoàn đa quốc gia dùng để vận động về thuế, họ giảm được mức đóng thuế xuống 1.200 USD, mỗi năm các nước phát triển bị thất thu 100 tỉ USD do hoạt động tránh thuế của các tập đoàn này.

Chính vì vậy, chống xói mòn cơ sở thuế và chuyển dịch lợi nhuận (BEPS) là một trong 4 ưu tiên hợp tác tài chính tại APEC Việt Nam 2017 nhằm tăng cường hợp tác, hạn chế hành vi trốn thuế trong các nước thành viên APEC. Đối với Việt Nam, khi tham gia chương trình này sẽ được sự hỗ trợ của các tổ chức quốc tế, hợp tác của cơ quan thuế nước ngoài, tham mưu cho Việt Nam sửa đổi chính sách phù hợp để thu hút đầu tư nước ngoài, bảo vệ được nguồn thu.

### Lạm phát cả năm 2017 dự kiến dưới 4% (Theo Báo Lao động, ngày 21/10)

Chuyên gia của SSI cho biết CPI tháng 9 tăng 0.59%, cao nhất trong 10 tháng nguyên nhân chính từ CPI Giáo dục tăng tới 5%, mức cao nhất 12 tháng do cộng hưởng của mùa khai giảng và 41 tỉnh thực hiện lộ trình tăng học phí theo Nghị định 86/2015. Bên cạnh đó là 3 tỉnh tăng giá dịch vụ y tế theo Thông tư 02/2017/BYT, tuy nhiên vẫn còn 2/3 số tỉnh vẫn chưa tăng phí dịch vụ y tế.

Với CPI tháng 9 tiếp tục tăng cao, CPI tính từ đầu năm đã tăng +1.83%, trong đó CPI Thuốc và dịch vụ y tế tăng cao nhất, +21.76%, tiếp theo là CPI Giáo dục, +7.06%, CPI Thực phẩm giảm -3.74% do khủng hoảng cục bộ ở ngành chăn nuôi. Chuyên gia của SSI cho rằng mục tiêu kiểm soát lạm phát dưới 4% trong năm 2017 là dễ dàng đạt được, giá lương thực, thực phẩm sẽ ít có biến động lớn nhờ nguồn cung ổn định, CPI thực tế sẽ dao động phụ thuộc phần lớn vào quy mô tăng phí dịch vụ y tế.

### Giá vàng thế giới giảm liên tiếp, trong nước cầm chừng (Theo Nhịp cầu đầu tư, ngày 21/10)

Giá vàng thế giới tuần này giảm mạnh ở đầu tuần, sau đó tăng trở lại vào ngày thứ 5 và giảm tại ngày cuối tuần, chốt tuần ở mức 1.284,64 USD/ounce, giảm 1,47% so với cuối tuần trước. Giá vàng thế giới giảm khá mạnh từ đỉnh cao 3 tuần chủ yếu do đồng USD tăng trở lại sau khi Tổng thống Donald Trump gặp Chủ tịch Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) Janet Yellen vào ngày 19/10 nhằm tìm kiếm ứng viên mới cho chức Chủ tịch Fed.

Trước diễn biến của giá vàng thế giới, giá vàng trong nước cũng giảm theo nhưng với mức giảm nhẹ hơn. Giá vàng trong nước chốt tuần giảm 140.000 đồng/ lượng so với thứ 6 tuần trước, đóng cửa ở mức giá 36,54 triệu đồng/ lượng. Giá vàng trong nước đang cao hơn mức giá thế giới 1,35 triệu đồng/ lượng.

### 10 tháng, Việt Nam xuất siêu hơn 1 tỉ đô la (Theo TBKTSG, ngày 21/10)

Theo Tổng cục Hải quan, trong nửa đầu tháng 10, kim ngạch xuất nhập khẩu cả nước ước đạt 17,19 tỉ đô la Mỹ, trong đó xuất khẩu đạt hơn 8,95 tỉ đô la Mỹ, nhập khẩu đạt hơn 8,24 tỉ đô la Mỹ. Tính đến hết ngày 15/10, kim ngạch xuất khẩu của cả nước ước đạt gần 163,25 tỉ đô la Mỹ, tăng 20,2% so với cùng kỳ, kim ngạch nhập khẩu ước đạt hơn 162,16 tỉ đô la Mỹ, tăng 21,7% so với cùng kỳ. Như vậy, cán cân thương mại hàng hóa Việt Nam trong nửa đầu tháng 10 tiếp tục đạt mức thặng dư 707 triệu đô la Mỹ, đưa cán cân thương mại hàng hóa của cả nước từ đầu năm đến giữa tháng 10 đạt mức thặng dư gần 1,09 tỉ đô la Mỹ, một kết quả đảo chiều so với những tháng đầu năm. Tuy nhiên, xuất siêu hiện nay thuộc về khối doanh nghiệp nước ngoài, với cán cân thương mại thặng dư hơn 15,55 tỉ đô la Mỹ. Trong khi đó khối doanh nghiệp trong nước tiếp tục nhập siêu hơn 14,4 tỉ đô la Mỹ.

### 5 lĩnh vực có cơ hội tăng trưởng và đầu tư hàng đầu Việt Nam (Theo Tạp chí tài chính, ngày 19/10)

Ấn phẩm "Tiêu điểm Việt Nam" do PwC thực hiện nhận định Việt Nam được kỳ vọng là nền kinh tế phát triển nhanh nhất từ nay đến năm 2050, đồng thời nhấn mạnh 5 lĩnh vực có nhiều triển vọng nhất:

(1) Lĩnh vực thuê ngoài quy trình kinh doanh (BPO), với tốc độ tăng trưởng từ 20-35%/năm trong thập niên qua, quy mô thị trường còn khá non trẻ, chỉ mới hơn 2 tỷ USD trong khi Ấn Độ là 143 tỷ USD.

(2) Ngành năng lượng mới như năng lượng mặt trời và năng lượng gió. Nghiên cứu cho thấy các nguồn nguyên liệu chính của sản xuất điện (thủy điện, tua bin khí, than) đều đang gặp vấn đề trong khi nhu cầu tiêu thụ ngày càng tăng.

(3) Lĩnh vực khách sạn hạng sang: số lượng khách nước ngoài đến du lịch ngày càng tăng và sự tăng trưởng về chi tiêu của tầng lớp trung lưu đồng nghĩa với tiềm năng đầu tư lớn vào ngành khách sạn cao cấp.

(4) Ngành nông nghiệp hiện đại: được thúc đẩy do công nghệ được khuyến khích ứng dụng vào sản xuất nông nghiệp. Bên cạnh đó là ngành công nghiệp thực phẩm cũng được dự báo sẽ tăng trưởng do quá trình đô thị hóa nhanh làm thay đổi lối sống, thói quen ăn uống của người dân.

(5) Ngân hàng bán lẻ: Nhu cầu của hàng loạt sản phẩm ngân hàng bán lẻ được dự báo sẽ tăng cao như bảo hiểm qua ngân hàng hay quản lý tài sản.

## II. THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH

**Bản tin tài chính tuần 16-21.10** (Theo Nhịp cầu đầu tư, ngày 21/10)

### Tăng trưởng tín dụng

Theo NHNN, 9 tháng đầu năm 2017, tín dụng toàn hệ thống đã tăng 12,16% so với cuối năm 2016, mức tăng trưởng khá cao so với những năm gần đây. Trong đó, tín dụng nông nghiệp nông thôn tăng 17,6%, tín dụng đối với lĩnh vực công nghiệp tăng 17,75%, xây dựng tăng 19%, tín dụng lĩnh vực thương mại và dịch vụ tăng 18,1% so với cuối năm 2016. Tăng trưởng tín dụng đã hỗ trợ tích cực giúp GDP 9 tháng đầu năm tăng 6,41%, cao hơn mức tăng 5,99% của 9 tháng đầu năm 2016.

### Lãi suất

Lãi suất dài hạn: tuần qua lãi suất huy động giảm 0,2% ở kỳ hạn 3 năm xuống 5%, giảm 0,1% ở kỳ hạn 9 năm xuống 5,7% và tăng 0,2% ở kỳ hạn 36 tháng lên 7%.

Lãi suất ngắn hạn: Trong khối các ngân hàng lớn, lãi suất trung bình của kỳ hạn 3 tháng là 5,22% (giảm 1 điểm cơ bản), kỳ hạn 6 tháng là 5,98% (không đổi) và kỳ hạn 12 tháng là 6,87% (không đổi)

### Thị trường ngoại hối

Tỷ giá trung tâm tuần này tăng mạnh lên mức 22.462 đồng/USD vào giữa tuần, tuy nhiên sau đó lại giảm, đóng cửa ở mức 22.459 đồng/USD tại ngày thứ sáu, tăng 6 đồng/USD so với mức cuối tuần trước.

Tỷ giá tại Vietcombank dao động lên xuống liên tục với biên độ nhỏ, chốt tuần ở mức 22.680 - 22.750 đồng/USD, không đổi so với cuối tuần trước.

Tỷ giá trên thị trường OTC đóng cửa ở mức 22.740 - 22.750 đồng/USD, tăng 15 đồng ở chiều mua vào và 10 đồng ở chiều bán ra so với tỷ giá tại cuối tuần trước

**Sôi động trái phiếu chính phủ** (Theo Nhịp cầu đầu tư, ngày 17/10)

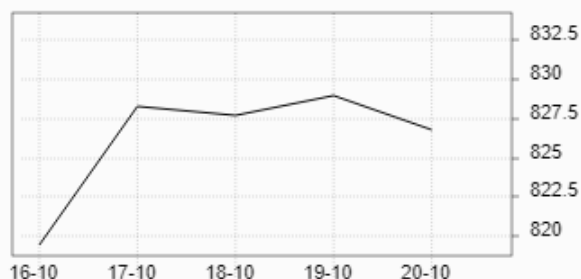
Tuần 9-13/10, thị trường trái phiếu chính phủ diễn ra khá sôi động với khối lượng phát hành thành công ở mức khá trong vòng 2 tháng trên thị trường sơ cấp, khối lượng trái phiếu phát hành thành công đạt 2.100 tỷ đồng ở trái phiếu kỳ hạn 5, 7 và 10 năm, tương ứng với tỷ lệ trúng thầu 71,2%.

Thị trường trái phiếu thứ cấp cũng giao dịch sôi động hơn so với tuần trước đó, tổng giá trị giao dịch đạt 56.431 tỷ đồng, tăng 20,41% so với tuần trước. Lãi suất trúng thầu ở cả hai thị trường đều giảm

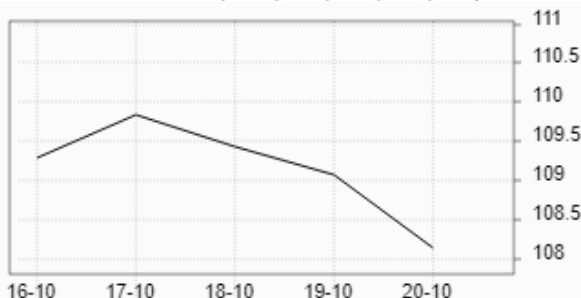
Ngân hàng Nhà nước bơm ròng 19.999,9 tỷ đồng trên thị trường mở trong tuần vừa qua, lãi suất tín phiếu giữ nguyên ở mức 0,34%.

## III. CHỨNG KHOÁN

VNINDEX 1D | 1W | 1M | 3M | 6M | 1Y | 2Y



HNXINDEX 1D | 1W | 1M | 3M | 6M | 1Y | 2Y



Chỉ số	Đóng cửa phiên 20/10	Thay đổi	% Thay đổi	GTGD bình quân (tỷ đ)
Vnindex	826.84	5.89	0.72%	4,322.29
HNXindex	108.14	-0.97	-0.89%	1,124.76

(\*) Thay đổi so với phiên đầu tuần

**Tuần từ 16 - 20/10: Khối ngoại mua ròng trở lại hơn 307 tỷ đồng, bùng nổ giao dịch thỏa thuận** (Theo NDH, ngày 22/10)

### 05 CP tăng mạnh nhất

Mã CK	Đóng cửa phiên 20/10	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
ALV	14.1	3.6	34.3%	58,048
TV3	41.3	10.2	32.8%	724
IDI	8.6	2.0	29.7%	3,592,480
NHC	42.5	9.5	28.8%	80
ROS	141.3	27.1	23.7%	2,891,218

### 05 CP giảm mạnh nhất

Mã CK	Đóng cửa phiên 20/10	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
VC1	14	-7.4	-34.5%	2,820
DAT	19.5	-8.4	-29.9%	48
EMC	13.5	-5.3	-28.2%	13,634
PMB	9.8	-3.7	-27.4%	1,120
SJC	12.5	-3.4	-21.4%	54,427





#### IV. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

**TP HCM sẽ mất 5% quỹ đất nếu đồng ý dự án đại lộ ven sông Sài Gòn của Tập đoàn Tuần Châu (Theo NDH, ngày 20/10)**

Theo Bộ KH-ĐT, dự án BT đầu tư xây dựng đại lộ ven sông Sài Gòn có tổng mức đầu tư khoảng 63.500 tỷ đồng. Đối lại, Tuần Châu đề xuất TPHCM đối ứng cho doanh nghiệp này quỹ đất khoảng 12.400 ha, tương đương 5% tổng diện tích đất của Thành phố. Dự án có quy mô đầu tư lớn, chiều dài toàn tuyến 63km, trong đó 9,5km trong khu vực nội đô quy mô 4 làn xe, 54km ngoài khu vực nội đô quy mô 6 làn xe. Bộ KH-ĐT cũng bày tỏ lo ngại trong việc thu xếp đủ quỹ đất 12.398 ha để thực hiện công trình BT và đất thanh toán cho nhà đầu tư. Quỹ đất thanh toán cho dự án dự kiến được lấy từ các khu vực ven sông thuộc các quận Bình Thạnh, 12 và các huyện Hóc Môn, Cần Giờ và Củ Chi. Vì vậy, theo Bộ KH – ĐT, cần xem xét tính khả thi việc bố trí quỹ đất trong bối cảnh nguồn lực đất đai rất hạn chế. Ngoài ra, dự án xây dựng đại lộ dọc sông Sài Gòn có quy mô lớn, phức tạp, cần đánh giá kỹ tác động KT - XH, an ninh quốc phòng, tác động môi trường của dự án đối với người dân khu vực dự án...

**Vốn ngoại đổ bộ vào thị trường địa ốc (Theo Đầu tư Bất động sản, ngày 17/10)**

Theo thống kê, vốn FDI vào Việt Nam trong 9 tháng là 14,6 tỷ USD, trong đó FDI vào bất động sản chiếm 5% tổng vốn FDI. Đặc biệt, nghiên cứu từ CBRE Việt Nam còn cho thấy, dòng vốn ngoại đổ bộ vào thị trường bất động sản năm 2017 đã có những tín hiệu mới. Thay vì trước kia doanh nghiệp ngoại chỉ rót vốn vào phát triển dự án, thì nay đã xoay trục rót vốn vào những doanh nghiệp bất động sản đã lên sàn. Qua tìm hiểu của phóng viên, các nhà đầu tư ngoại chủ yếu thực hiện những thương vụ M&A vào doanh nghiệp có quỹ đất tốt bỏ hoang, hoặc những doanh nghiệp địa ốc có quỹ đất làm dự án nhưng thiếu tiền phát triển.

Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP.HCM cho rằng, nhiều doanh nghiệp bất động sản Việt Nam đã thực hiện chiến lược "đi tắt đón đầu" bằng việc mua lại những quỹ đất sạch, rồi bán lại cho các nhà đầu tư khác. Điều này đã làm cho thị trường bất động sản thời gian qua diễn ra những cơn sóng ngầm về M&A dự án. Giờ đây, sân chơi M&A dự án bất động sản sẽ phải chia cho cả những doanh nghiệp ngoại có dòng vốn mạnh.

**BIDV sắp siết nợ dự án nghìn tỷ (Theo Trí thức trẻ, ngày 19/10)**

Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam (BIDV - BID) vừa có thông báo về việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản theo NQ 42 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các Tổ chức tín dụng. Theo đó, CN Sở giao dịch 2 lựa chọn tổ chức bán đấu giá toàn bộ dư nợ gốc, lãi phát sinh của CTCP Đầu tư Y tế Việt Nam và CTCP Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584, với tổng giá trị tạm

tính đến ngày 31/7/2017 là 1.091 tỷ đồng. Tài sản thế chấp kèm theo khoản nợ là Dự án Khu dân cư 584 Tân Kiên tại Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Tp.HCM. Dự án bao gồm 1 nền đất có diện tích 174,5 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 302, tờ bản đồ 62, bộ địa chính xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh; Quyền sử dụng 41.242,1m<sup>2</sup> theo Giấy CNQSDĐ số CT05280 do Sở TN và MT Tp.HCM cấp ngày 21/02/2011 và tài sản gắn liền với đất là 2 Khối chung cư với 712 căn hộ). Giá khởi điểm đưa ra đấu giá là 810 tỷ đồng.

Được biết Dự án Khu dân cư 584 Tân Kiên được Công ty đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng vào giữa năm 2011. Theo thiết kế ban đầu, Dự án gồm 114 nền nhà liên kế, 2 block chung cư, chung cư A gồm 420 căn hộ, chung cư B có 532 căn hộ. Chung cư B đã được nghiệm thu và bàn giao cho khách hàng từ cuối tháng 3/2011, chung cư A dù hoàn thành được hơn 80%, khách hàng đã thanh toán 80-90% nhưng vẫn không được bàn giao nhà. Dù đã xin chuyển đổi công năng nhiều lần nhưng đến nay dự án trên vẫn đang bỏ dở, block A vẫn chưa hoàn thành, nhiều người dân đã đóng tiền mua nhà vẫn phải chờ.

**TP.HCM đề nghị thu hồi ba khu đất quốc phòng (Theo báo Pháp Luật, ngày 19/10)**

Phó Chủ tịch UBND TP.HCM Trần Vĩnh Tuyến vừa ký văn bản gửi Bộ Quốc phòng đề nghị bàn giao đất để thực hiện dự án xây dựng cầu vượt thép tại nút giao thông Nguyễn Thái Sơn - Nguyễn Kiệm (quận Gò Vấp), nhằm giảm ùn tắc giao thông tại khu vực sân bay Tân Sơn Nhất. Theo UBND TP, hiện có ba khu đất quốc phòng cần thu hồi để thực hiện dự án cầu vượt. Đó là khu đất do BV Quân y 175 với diện tích hơn 1.800 m<sup>2</sup>. Thứ hai là khu đất do Công ty TNHH MTV Xử lý bom mìn, vật liệu nổ thuộc Tổng Công ty 319 quản lý có diện tích 17,4 m<sup>2</sup>. Khu đất thứ ba do Bộ Tư lệnh Bộ đội biên phòng quản lý có diện tích 122,9 m<sup>2</sup>. Cả ba khu đất này nằm trên địa bàn phường 3, quận Gò Vấp.

**TP HCM chấp thuận đầu tư 8 dự án nhà ở tại 7 quận, huyện (Theo NDH, ngày 20/10)**

UBND TP HCM đã chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng một số dự án nhà ở trên địa bàn, cụ thể, chấp thuận chủ trương đầu tư Khu dân cư Yến Phương tại xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn có diện tích khoảng 17.533 m<sup>2</sup> do Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Yến Phương làm chủ đầu tư; Khu nhà ở Phước Kiển tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè; Khu nhà ở cao tầng kết hợp trung tâm thương mại và văn phòng tại số 197 đường Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh; Khu phức hợp thương mại - dịch vụ và căn hộ tại khu đất số 127 đường Đinh Tiên Hoàng, phường 3, quận Bình Thạnh; Chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ tại số 184 đường Trần Văn Kiểu, phường 10, quận 6 có quy mô dân số 760 người với 350 căn hộ do Công ty TNHH Gotec Việt Nam làm chủ đầu tư; Khu phức hợp Bách Phú Thịnh tại phường Hiệp Phú, quận 9 do Công ty TNHH Bách Phú Thịnh (công ty hình thành từ liên danh Thủ Đức House và



Deawon) làm chủ đầu tư, khu đất dự án có diện tích 11.582 m<sup>2</sup> tại số 2/279 Xa lộ Hà Nội; Chung cư Đạt Gia tại phường Thới An, quận 12 do công ty TNHH Kinh doanh Nhà Đạt Gia làm chủ đầu tư; Khu chung cư cao tầng Nam An tại phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân.

### Thông tin các DN BĐS NY

- **DIG:** Ngày 30/10 là ngày giao dịch không hưởng quyền nhận cổ tức năm 2016, ngày đăng ký cuối cùng là 31/10. Theo đó, cổ tức sẽ được trả bằng tiền mặt theo tỷ lệ 4,5%, thanh toán bắt đầu từ ngày 15/11/2017.
- **DXG:** Công bố thông tin phát hành 17,28 triệu cổ phiếu, trong đó 14,28 triệu cổ phiếu trả cổ tức theo tỷ lệ 5% và 3 triệu cổ phiếu ESOP với tỷ lệ 1,05%. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá 172,83 tỷ đồng gồm 142,83 tỷ đồng từ lợi nhuận sau thuế đến thời điểm phát hành và 30 tỷ đồng từ vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016. Ngày 31/10 là ngày giao dịch không hưởng quyền tạm ứng cổ tức năm 2017, ngày đăng ký cuối cùng là 01/11.
- **FLC:** Tờ trình Đại hội cổ đông bất thường năm 2017 (ngày họp 23/10/2017), trong đó có việc dự kiến phát hành 149.500.000 cổ phiếu mới cho các nhà đầu tư chiến lược với giá thỏa thuận trên cơ sở giá thị trường, nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu.
- **NLG:** tờ trình ĐHĐCĐ về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ nhằm huy động vốn đầu tư để mở rộng quỹ đất sạch của công ty. Cụ thể phát hành tối đa hơn 31,44 triệu cổ phiếu, tỷ lệ phát hành 5:1. Giá trị phát hành theo mệnh giá 314,4 tỷ đồng. Thời gian chào bán dự kiến trong quý 4/2017 đến quý 1/2018.