

Đánh giá tác động Thông tư 10/2023 sửa đổi Thông tư 06/2023

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam vừa ban hành Thông tư số 10/2023/TT-NHNN sửa đổi Thông tư 06/2023/TT-NHNN. Theo đó, hiệu lực thi hành khoản 8, khoản 9 và khoản 10 thuộc Điều 8 của Thông tư 06 sẽ được tạm ngưng thay vì áp dụng từ 1/9/2023. Cụ thể, những nhu cầu vốn không được phép cho vay theo Khoản 8,9 và 10 của Thông tư 06 bao gồm:

- (1) Để góp vốn, mua phần góp vốn của công ty tư nhân và công ty cổ phần chưa đăng ký giao dịch trên UPCOM;
- (2) Để góp vốn theo hợp đồng góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật và;
- (3) Để bù đắp tài chính, trừ trường hợp đáp ứng các điều kiện cụ thể.

Đánh giá tác động của Thông tư 10/2023:

Đối với ngành bất động sản, chúng tôi cho rằng Thông tư 10/2023 nằm trong chủ trương hỗ trợ của Chính phủ đối với thị trường bất động sản nói riêng và tăng trưởng tín dụng nói chung. Việc tạm ngưng thi hành các khoản mục trên sẽ hỗ trợ cho các doanh nghiệp bất động sản đang gặp khó khăn có cơ hội tái cơ cấu lại thông qua chuyển nhượng vốn tại các dự án cho các nhà đầu tư có năng lực vận hành tốt hơn hoặc thông qua cơ chế hợp tác kinh doanh với đối tác. Bên cạnh đó, ngân hàng cũng có hành lang pháp lý để có thể cho vay đối với người đi mua bất động sản chưa có đủ điều kiện kinh doanh (giấy phép bán hàng), nhưng đã đủ các điều kiện về pháp lý. Bên cạnh đó, điều này cũng sẽ hỗ trợ các doanh nghiệp bất động sản trong việc đi vay để đầu tư, mở rộng quỹ đất hoặc đầu tư vào một dự án mới. Hầu hết các doanh nghiệp bất động sản đều có thể hưởng lợi từ Thông tư này. Tuy nhiên, các doanh nghiệp bất động sản được kỳ vọng hưởng lợi nhiều bao gồm NVL, PDR, DXG.

Về tác động đến ngành ngân hàng, chúng tôi cho rằng các điều chỉnh trên sẽ góp phần hỗ trợ cho tăng trưởng tín dụng, vốn đang ở mức thấp trong thời gian gần đây (đến cuối tháng 7 chỉ tăng 4,56% so với đầu năm, giảm 0,17% so với thời điểm cuối tháng 6). Trên thực tế, mỗi ngân hàng sẽ có khẩu vị rủi ro riêng và vẫn có thể sẽ không chủ động giải ngân đối với các dự án và khoản vay mà họ đánh giá là có rủi ro cao. Trong khi đó, Thông tư mới ban hành sẽ tạo hành lang pháp lý và điều kiện thuận lợi trong việc giải ngân tín dụng đối với các ngân hàng ưa thích cho vay lĩnh vực bất động sản. Tại thời điểm cuối T6/2023, các ngân hàng có tỷ trọng dư nợ cho vay lĩnh vực bất động sản và xây dựng cao bao gồm TCB (35,5%), LPB (31,6%), SHB (27,3%), VPB (22,5%), HDB (19,0%) và MSB (17,9%).

Đỗ Minh Trang
trangdm@acbs.com.vn

Cao Việt Hùng, CFA
hungcv@acbs.com.vn

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

TRUNG LẬP: nếu giá mục tiêu cao/thấp hơn 0-15% (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

MUA: nếu giá mục tiêu cao hơn 15% hoặc hơn (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

BÁN: nếu tổng tỷ suất sinh lợi 12 tháng (bao gồm cổ tức) thấp hơn -15%.

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đó.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào.

ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó. Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó. Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này.

Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này. Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư. Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2023). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích. Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.