

# CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG TOBINQ CỦA DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN NIÊM YẾT TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

● PHAN MINH TRÍ

## TÓM TẮT:

Bài viết đi sâu phân tích 8 nhân tố chính ảnh hưởng giá trị thị trường TobinQ của doanh nghiệp bất động sản, bao gồm: tỷ số nợ, quy mô doanh nghiệp, vòng quay tài sản, khả năng thanh toán, tỷ lệ tài sản cố định, cơ hội tăng trưởng, tăng trưởng kinh tế và thuế thu nhập doanh nghiệp. Trong đó, các yếu tố chính được chia thành 2 nhóm tác động đến TobinQ gồm các quan sát tác động cùng chiều (5 yếu tố) và các quan sát tác động ngược chiều (3 yếu tố). Bài viết cũng đưa ra các kiến nghị đối với nhà quản lý doanh nghiệp và cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực bất động sản để đưa ra các chính sách hỗ trợ giá trị thị trường doanh nghiệp bất động sản tăng.

**Từ khóa:** giá trị thị trường, doanh nghiệp bất động sản, Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

## 1. Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản ở Việt Nam đã từng bước hình thành và phát triển với tốc độ nhanh, đóng góp không nhỏ vào tăng trưởng kinh tế đất nước. Các doanh nghiệp bất động sản đóng vai trò quan trọng cho sự phát triển những ngành công nghiệp phụ trợ như xây dựng, vật liệu xây dựng, ngân hàng.

Chính sách tiền tệ không ổn định trong năm 2021, 2022 và suy thoái kinh tế trên thế giới và Việt Nam đã ảnh hưởng tới giá trị thị trường của các doanh nghiệp bất động sản. Các doanh nghiệp bất động sản hiện nay có giá trị thị trường thấp so với tiềm năng của doanh nghiệp, nên ảnh hưởng không

nhỏ tới kế hoạch huy động vốn của doanh nghiệp, nhất là các doanh nghiệp bất động sản.

Vấn đề giá trị thị trường của công ty bất động sản được quan tâm nhiều trong nghiên cứu tài chính doanh nghiệp. Các công ty bất động sản có giá trị thị trường cao tạo ra niềm tin cho cổ đông khi huy động vốn, tạo thêm việc làm khi triển khai dự án mới, thúc đẩy đổi mới và đóng thuế, từ đó tất cả doanh nghiệp bất động sản và xây dựng đều được hưởng lợi.

## 2. Cơ sở lý thuyết và phương pháp nghiên cứu

### 2.1. Cơ sở lý thuyết

TobinQ, tỷ lệ giá trị thị trường/tài sản (MVA), là chỉ tiêu đo lường dựa trên thị trường được đặc trưng

bởi khía cạnh về tương lai và phản ánh của sự mong đợi của các cổ đông liên quan đến kết quả hoạt động trong tương lai của công ty dựa trên kết quả hoạt động của các kỳ trước hoặc hiện tại (Wahlav & cộng sự, 2012; Shan & McIver, 2011; Ganguli & Agrawal, 2009).

TobinQ đề cập đến là phương pháp đo kết quả lâu dài của doanh nghiệp (Dia và Bozec, 2010). Việc sử dụng giá trị thị trường của vốn chủ sở hữu có thể trình bày những cơ hội tăng trưởng trong tương lai của công ty mà có thể xuất phát từ các yếu tố bên ngoài để quyết định quản lý (Shan & McIver, 2011). Ngoài ra, một tỷ lệ Q cao nghĩa là giá trị thị trường cao hơn giá trị sổ sách (Kapopoulos & Lazaretou, 2007). Hơn nữa, kỳ vọng của thị trường dựa trên hiệu suất cho công ty có thể dẫn đến động lực quản lý để thay đổi cổ phần của họ trên cơ sở của những kỳ vọng của họ về các hoạt động tương lai của công ty (Sánchez-Ballesta & García-Meca, 2007). Kết quả, khi thực hiện dựa trên thị trường của công ty là cao hơn so với kết quả của TobinQ, điều này chỉ ra rằng công ty đã thành công trong việc đạt được hiệu suất kế hoạch cao (Nuryanah & Islam, 2011), nhưng nếu TobinQ thấp hơn giá trị sổ sách, công ty cần phải xem xét lại kế hoạch của mình để nâng cao hiệu suất ngắn hạn của nó.

Khan (2012) nghiên cứu về mối quan hệ của cấu trúc vốn lên TobinQ của công ty tại Pakistan cho rằng cấu trúc vốn được đo lường bằng nợ ngắn hạn trên tổng tài sản và tổng nợ trên tổng tài sản có quan hệ ngược chiều với TobinQ.

Các yếu tố tài chính không chỉ phản ánh hoạt động nội bộ của công ty mà còn bị ảnh hưởng bởi đánh giá thị trường và tâm lý đầu tư. Sự tin tưởng của thị trường có thể tạo ra biến động trong Tobin's Q. Mwangi, Makau & Kosimbei (2014) nghiên cứu mối quan hệ giữa cơ cấu vốn và TobinQ của 42 công ty niêm yết trên sàn chứng khoán Nairobi Kenya giai đoạn 2006-2012 cho biết đòn bẩy tài chính có mối quan hệ ngược chiều với TobinQ, biến khả năng thanh toán và GDP có mối quan hệ thuận chiều TobinQ, thuế thu nhập doanh nghiệp có mối quan hệ ngược chiều với TobinQ.

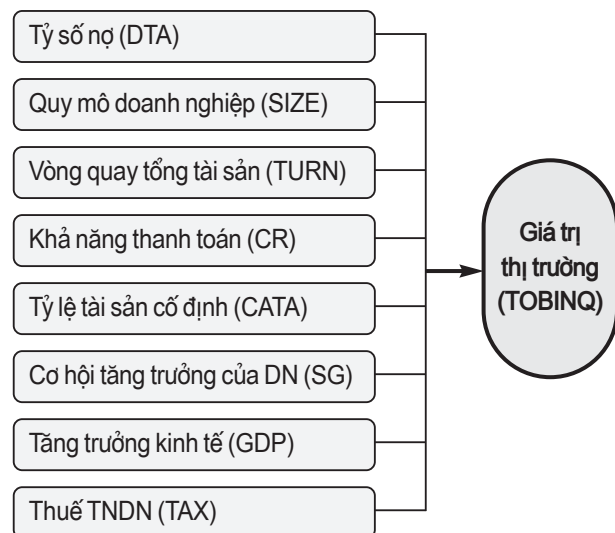
## 2.2. Mô hình và giả thuyết nghiên cứu

Kế thừa kết quả của những nghiên cứu trước về TobinQ, như:

Khan (2012), Mwangi, Makau & Kosimbei (2014), có 8 yếu tố chính ảnh hưởng đến TobinQ của các công ty bất động sản, bao gồm: tỷ số nợ (DTA), quy mô doanh nghiệp (SIZE), vòng quay tổng tài sản (TURN), khả năng thanh toán (CR), tỷ lệ tài sản cố định (CATA), cơ hội tăng trưởng của doanh nghiệp (SG), tăng trưởng kinh tế (GDP) thuế thu nhập doanh nghiệp (TAX).

Mô hình nghiên cứu được tác giả đề xuất như tại Hình 1.

**Hình 1: Mô hình nghiên cứu đề xuất**



Nguồn: Tác giả đề xuất

Từ mô hình nghiên cứu đề xuất, phương trình có dạng như sau:

$$\begin{aligned} \text{TOBINQ}_{it} = & \alpha + \beta_1 \text{DTA}_{it} + \beta_2 \text{SG}_{it} \\ & + \beta_3 \text{SIZE}_{it} + \beta_4 \text{CATA}_{it} + \beta_5 \text{TURN}_{it} \\ & + \beta_6 \text{CR}_{it} + \beta_7 \text{GDP}_t + \beta_8 \text{TAX}_t + u_{it} \end{aligned}$$

Trong đó:  $Q_{it}$  là các biến phụ thuộc đo lường giá trị thị trường của doanh nghiệp  $i$  tại thời điểm  $t$ ;  $\text{DTA}_{it}$  là biến độc lập đại diện cho tỷ lệ nợ của doanh nghiệp  $i$  tại thời điểm  $t$ ;  $\text{SG}_{it}$  là biến độc lập đại diện cho cơ hội tăng trưởng của doanh nghiệp  $i$  tại thời điểm  $t$ ;  $\text{SIZE}_{it}$  là biến độc lập đại diện cho quy mô của doanh nghiệp  $i$  tại thời điểm  $t$ ;  $\text{CATA}_{it}$  là biến độc lập đại diện cho tỷ lệ tài sản

cổ định của doanh nghiệp  $i$  tại thời điểm  $t$ ;  $TURN_{it}$  là biến độc lập đại diện cho vòng quay tổng tài sản của doanh nghiệp  $i$  tại thời điểm  $t$ ;  $CR_{it}$  là biến độc lập đại diện cho khả năng thanh toán hiện hành của doanh nghiệp  $i$  tại thời điểm  $t$ ;  $GDP_t$  là biến độc lập đại diện cho tốc độ tăng trưởng kinh tế tại thời điểm  $t$ ;  $TAX_t$  là biến độc lập đại diện cho thuế TNDN tại thời điểm  $t$ ;  $U_{it}$  là sai số ngẫu nhiên của mô hình đối với doanh nghiệp  $i$  tại thời điểm  $t$  có phân phối chuẩn ( $U_{it} \sim i_{id} (0, \sigma^2)$ ) thể hiện những khác biệt theo thời gian và giữa các doanh nghiệp. (Bảng 1)

### 2.3. Phương pháp nghiên cứu

Tác giả thực hiện thu thập báo cáo tài chính thường niên đã được kiểm toán từ 71 doanh nghiệp bất động sản niêm yết trên sàn chứng khoán HOSE, giai đoạn từ năm 2008-2020.

Sau đó, tác giả sử dụng sự trợ giúp của phần mềm Stata 12 để thực hiện hồi quy và các kiểm định cần thiết. Trong bài nghiên cứu, tác giả thực hiện hồi quy OLS, FEM, REM và GMM hệ thống.

### 3. Kết quả nghiên cứu

#### 3.1. Thống kê mô tả mẫu nghiên cứu

Qua Bảng 2 cho thấy, giá trị của biến TobinQ

**Bảng 1. Mô tả các biến của mô hình**

| Tên biến                  | Ký hiệu biến | Mô tả                                                 |
|---------------------------|--------------|-------------------------------------------------------|
| Tỷ số nợ                  | DTA          | Tỷ lệ nợ /tài sản                                     |
| Quy mô doanh nghiệp       | SIZE         | Logarit tự nhiên của tài sản                          |
| Vòng quay tổng tài sản    | TURN         | Doanh thu thuần/tài sản bình quân                     |
| Khả năng thanh toán       | CR           | Tài sản lưu động /nợ ngắn hạn                         |
| Tỷ lệ tài sản cố định     | CATA         | Tài sản cố định/tổng tài sản của doanh nghiệp         |
| Cơ hội tăng trưởng của DN | SG           | Tăng trưởng doanh thu so với kỳ trước                 |
| Tăng trưởng kinh tế       | GDP          | Tăng trưởng GDP so với kỳ trước được công bố bởi NHNN |
| Thuế TNDN                 | TAX          | Thuế thu nhập DN của DN BĐS                           |

*Nguồn: Tác giả đề xuất*

**Bảng 2. Thống kê mô tả mẫu nghiên cứu**

| Biến   | Quan sát | Trung bình | Giá trị lớn nhất | Giá trị nhỏ nhất |
|--------|----------|------------|------------------|------------------|
| TOBINQ | 923      | 0,0454     | 0,42             | 0,15             |
| DTA    | 923      | 0,5454     | 0,97             | 0,0173           |
| SIZE   | 923      | 13,9270    | 19,86            | 9,0241           |
| TURN   | 923      | 0,4846     | 3,05             | 0,0011           |
| CATA   | 923      | 0,1519     | 0,915            | 0,0000           |
| CR     | 923      | 2,4037     | 50,07            | 0,2268           |
| SG     | 923      | 0,4676     | 40,06            | -0,9894          |
| GDP    | 923      | 0,0593     | 0,07             | 0,0291           |
| TAX    | 923      | 0,1164     | 0,25             | 0,1              |

*Nguồn: Tác giả tổng hợp từ kết quả phân tích trên Stata 12.0*

trong giai đoạn 2008-2020 có giá trị nhỏ nhất là (0,15); giá trị lớn nhất là 0,42.

### 3.2. Các kết quả kiểm định

Bảng 3, cho thấy giá trị VIF đều nhỏ hơn 5, nên các biến trong mô hình không có hiện tượng đa cộng tuyến.

Tóm tắt các kết quả kiểm định ở Bảng 4 và 5.

### 3.3. Phân tích hồi quy

Để loại bỏ khuyết tật của mô hình, nghiên cứu sẽ dùng ước lượng GMM hệ thống - giúp sửa chữa triệt để các khuyết tật trong mô hình nghiên cứu (Hansen, 1982; Hausman, 1978; Schultz và cộng sự, 2010).

Sau khi thực hiện các kiểm định cho thấy, các số liệu của từng biến đều dừng và có ý nghĩa thống kê.

- Nhóm biến tác động cùng chiều đến TobinQ bao gồm:

+ *SIZE* (Quy mô doanh nghiệp): Biến này có tác động tích cực đến TobinQ, Quy mô tài sản (*SIZE*) của doanh nghiệp càng lớn có giá trị thị trường cao hơn các doanh nghiệp có tài sản thấp hơn.

+ *TURN* (Vòng quay tổng tài sản): Biến này có tác động tích cực đến TobinQ ở mức ý nghĩa thống kê 1%. Các doanh nghiệp bất động sản cần hướng đến mục tiêu là tối đa hóa hiệu quả hoạt động kinh doanh thông qua khai thác và quản trị hiệu quả những nguồn lực có sẵn dựa trên những giải pháp, chiến lược liên quan đến quy mô, cơ cấu vốn, quản trị khoản phải thu, khai thác hiệu quả tài sản.

+ *CR* (Khả năng thanh toán): Có tác động dương đến TobinQ, tức là doanh nghiệp bất động sản cần áp dụng mô hình quản trị vốn lưu động toàn diện, vì việc quản trị vốn lưu động tốt có tác động tích cực đến cân bằng tài chính và gia tăng hiệu quả của việc mở rộng quy mô nợ vay.

+ *SG* (Cơ hội tăng trưởng của DN): Có tác động dương đến TobinQ, vì tăng trưởng là một trong những điều kiện cơ bản để doanh nghiệp có thể đạt được các mục tiêu của mình trong suốt cuộc đời hoạt động sản xuất - kinh doanh.

+ *GDP* (Tăng trưởng kinh tế): Có tác động dương đến TobinQ. Tăng trưởng GDP giúp các

**Bảng 3. Kiểm định hiện tượng đa cộng tuyến**

| Biến           | VIF  | 1/VIF  |
|----------------|------|--------|
| DTA            | 1,25 | 0,7986 |
| CR             | 1,17 | 0,8583 |
| SIZE           | 1,14 | 0,8740 |
| TURN           | 1,11 | 0,9034 |
| CATA           | 1,06 | 0,9405 |
| IAX            | 1,06 | 0,9406 |
| SG             | 1,01 | 0,9880 |
| GDP            | 1    | 0,9961 |
| VIF trung bình | 1,11 |        |

Nguồn: Tác giả tổng hợp từ kết quả phân tích trên Stata 12.0

**Bảng 4. Kết quả kiểm định lựa chọn mô hình**

| Kiểm định                 | Thống kê             | Kết quả |
|---------------------------|----------------------|---------|
| F-Test (OLS và FEM)       | Prob>F = 0.0000      | FEM     |
| Hausman test (FEM và REM) | Prob > Chi2 = 0.0000 | FEM     |

Nguồn: Tác giả tổng hợp từ kết quả phân tích trên Stata 12.0

**Bảng 5. Kết quả kiểm định**

| Các kiểm định                     | Q             |
|-----------------------------------|---------------|
| Hausman Test                      | FEM           |
| Phương sai số thay đổi            | Có khuyết tật |
| Tự tương quan phần dư đơn vị chéo | Không         |
| Tự tương quan chuỗi               | Có khuyết tật |

doanh nghiệp thu hút các nhà đầu tư hơn, sản lượng của doanh nghiệp và thu nhập của người dân tăng lên, dẫn đến tăng chi tiêu và đẩy mạnh cầu thị trường, gia tăng lợi nhuận của doanh nghiệp.

**Bảng 6. Kết quả hồi quy của các mô hình GMM hệ thống**

| Biến        | TOBINQ              |
|-------------|---------------------|
| DTA         | -0,182**<br>[-2,32] |
| SIZE        | 0,00666<br>[0,70]   |
| TURN        | 0,340***<br>[5,32]  |
| CATA        | -0,00501<br>[-0,10] |
| CR          | 0,000737<br>[0,11]  |
| SG          | 0,0024<br>[0,47]    |
| GDP         | 0,0905<br>[0,32]    |
| TAX         | -0,381**<br>[-2,19] |
| Hệ số chặn  | -0,014<br>[-0,10]   |
| Số quan sát | 923                 |
| Số nhóm     | 71                  |
| AR (1)      | 0,238               |
| AR (2)      | 0,257               |
| Hansen      | 0,135               |

*Nguồn: Tác giả tổng hợp từ kết quả phân tích trên Stata 12.0*

- Nhóm biến có tác động ngược chiều đến TobinQ của các doanh nghiệp bất động sản.

+ *DTA (Tỷ số nợ)*: Biến này có tác động ngược chiều đến TobinQ, tức là, khi doanh nghiệp tăng hệ số nợ ngắn hạn trên nợ dài hạn sẽ làm cho rủi ro tài chính tăng lên và có độ tin cậy 95%. Theo tác giả, khi doanh nghiệp có hệ số này càng cao, tức là họ

sẽ duy trì một mức nợ ngắn hạn cao nên khi dòng tiền của doanh nghiệp không đủ trả nợ sẽ làm giảm giá trị thị trường của doanh nghiệp.

+ *CATA (Tỷ lệ tài sản cố định)*: Hệ số này có tác động ngược chiều (-) với Tobin Q, tức là, khi doanh nghiệp tỷ lệ tài sản cố định cao sẽ làm giảm giá trị thị trường, doanh nghiệp không tối ưu được tài sản cố định.

+ *TAX (Thuế TNDN)*: Biến này có tác động tiêu cực đến TobinQ, khi thuế càng cao doanh nghiệp phải đóng thuế nhiều hơn làm giảm giá trị TobinQ và nó có độ tin cậy cao 95%.

#### **4. Kết luận và kiến nghị**

##### **4.1. Kết luận**

Thông qua nghiên cứu giá trị thị trường TobinQ tại các doanh nghiệp bất động sản niêm yết trên sàn chứng khoán HOSE, cho thấy các doanh nghiệp đang phải đối mặt với nhiều yếu tố ảnh hưởng đến TobinQ, trong đó các yếu tố chính được chia thành 2 nhóm tác động đến hiệu quả kinh doanh TobinQ, gồm các quan sát tác động cùng chiều (5 yếu tố) và các quan sát tác động ngược chiều (3 yếu tố) lên giá trị thị trường Tobin Q.

##### **4.2. Kiến nghị**

*Thứ nhất, đối với các doanh nghiệp bất động sản.*

Trong bối cảnh Việt Nam ngày càng hội nhập sâu với khu vực và thế giới, các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào lĩnh vực bất động sản của Việt Nam ngày càng nhiều. Nhà đầu tư nước ngoài có xu hướng hợp tác với các doanh nghiệp BĐS của Việt Nam. Giá trị thị trường các doanh nghiệp BĐS Việt Nam hiện nay thấp so với tiềm năng của doanh nghiệp. Để gia tăng giá trị thị trường doanh nghiệp BĐS đón đầu xu hướng BĐS phục hồi với nhu cầu về nhà ở gia tăng của người dân, các doanh nghiệp cần cân nhắc và xem xét gia tăng quy mô công ty và lựa chọn hình thức đầu tư cho phù hợp. Ngoài ra, doanh nghiệp có thể bán hoặc hợp tác với các nhà đầu tư nước ngoài để gia tăng nguồn tiền mặt của doanh nghiệp. Doanh nghiệp có thể mua lại cổ phiếu của công ty mình từ các nguồn vốn chưa đầu tư để tăng giá trị thị trường của doanh nghiệp.

*Thứ hai, đối với cơ quan quản lý nhà nước.*

*Một là*, tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách, văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở và thị trường bất động sản; xây dựng hệ thống công cụ để quản lý, kiểm soát sự phát triển của thị trường bất động sản theo hướng ổn định, bền vững, có cấu trúc hoàn chỉnh và đồng bộ, kết nối liên thông với các thị trường khác của nền kinh tế; chủ động xây dựng các kịch bản và các giải pháp để điều tiết, kiểm soát, bình ổn thị trường để thúc đẩy thị trường bất động sản phục hồi để các doanh nghiệp bất động sản có thể gia tăng quy mô doanh nghiệp, đầu tư dự án mới.

*Hai là*, tiếp tục thực hiện tái cơ cấu thị trường bất động sản gắn với thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, đặc biệt là nhà ở xã hội; khắc phục lệch pha cung - cầu, phát triển đa dạng các loại hàng hóa bất động sản nhà ở, bao gồm nhà ở để bán, nhà ở cho thuê, thuê mua, có giá cả phù hợp

với khả năng thanh toán của đại đa số đối tượng trong xã hội; kiểm soát cơ cấu phân khúc sản phẩm, đẩy mạnh phát triển phân khúc bất động sản cho thuê để các doanh nghiệp có thể tạo ra nhiều nguồn hàng cho xã hội.

*Ba là*, đề nghị các cấp có thẩm quyền sớm xem xét bố trí đủ kế hoạch vốn trung hạn để cấp bù lãi suất cho Ngân hàng Chính sách xã hội và các tổ chức tín dụng triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ. Doanh nghiệp bất động sản có thể tận dụng nguồn vốn này để mở rộng quy mô doanh nghiệp.

*Bốn là*, Chính phủ cần quyết liệt thực hiện các gói chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội đã được Quốc hội thông qua, trong đó, tập trung khá lớn vào đầu tư công, doanh nghiệp bất động sản có thể hưởng lợi từ chính sách của Chính phủ ■

## TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Bozec, R., Dia, M., & Bozec, Y. (2010). Governance - performance relationship: A Re-examination Using Technical Efficiency Measures. *British Journal of Management*, 21, 684-700.
2. Hansen L. P. (1982). Large Sample Properties of Generalized Methods of Moments Estimators. *Econometrica*, 50, 1029-1054.
3. Hausman, J.A. (1978). Specification test in econometrics. *Econometrica*, 46(6), 1252-1271.
4. Khan, M. W. (2012). The relationship between capital structure decisions and firm performance: Evidence from the engineering sector in Pakistan. *Journal of Applied Finance & Banking*, 2(5), 67-83.
5. L. W. Mwangi, Muathe S. Makau, G. Kosimbei (2014). Relationship between Capital Structure and Performance of NonFinancial Companies Listed In the Nairobi Securities Exchange, Kenya. *Global Journal of Contemporary Research in Accounting, Auditing and Business Ethics*, 1(2), 72-90.
6. Ganguli, S. K., & Agrawal, S. (2009). Ownership structure and firm performance: An empirical study on listed mid-cap Indian companies. *The IUP Journal of Applied Finance*, 15(12), 37-52.
7. Shan, Y. G., & McIver, R. P. (2011). Corporate governance mechanisms and financial performance in China: Panel data evidence on listed non-financial companies. *Asia Pacific Business Review*, 17(3), 301-324.
8. Sánchez-ballesta, J. P., & García-meca, E. (2007). A meta-analytic vision of the effect of ownership structure on firm performance. *Corporate Governance*, 15(5), 879-894.
9. Kapopoulos, P., & Lazaretou, S. (2007). Corporate ownership structure and firm performance: evidence from Greek firms. *Corporate Governance*, 15(2), 144-159.

10. Nuryanah, S., & Islam, S. M. N. (2011). Corporate governance and performance: Evidence from an emerging market. *Malaysian Accounting Review*, 10(1), 17-42.
11. Schultz, E.L., D.T. Tan, and K.D. Walsh (2010). Endogeneity and the corporate governanceperformance relation. *Australian Journal of Management*, 35(2), 145-163.
12. Wahlav, K. U. R., Shah, S. Z. A., & Hussain, Z. (2012). Impact of ownership structure on firm performance evidence from non-financial listed companies at Karachi stock exchange. *International Research Journal of Finance and Economics*, (84), 6-13.

**Ngày nhận bài: 15/12/2023**

**Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 15/01/2024**

**Ngày chấp nhận đăng bài: 7/02/2024**

*Thông tin tác giả:*

**ThS. PHAN MINH TRÍ**

**Trường Đại học Quốc tế Hồng Bàng**

## **FACTORS AFFECTING THE TOBIN'S Q MARKET VALUE OF REAL ESTATE COMPANIES LISTED ON THE HO CHI MINH CITY STOCK EXCHANGE**

● Master. **PHAN MINH TRI**

Hong Bang International University

### **ABSTRACT:**

This study deeply analyzed eight main factors affecting the Tobin's Q market value of real estate businesses, including: debt ratio, business scale, asset turnover, solvency, asset ratio fixed income, growth opportunities, economic growth, and corporate income tax. In particular, these main factors are divided into two groups affecting Tobin's Q market value, including the group of observations that have a positive impact (5 factors) and the group of observations that have a negative impact (3 factors). The study also provided recommendations for business managers and state management agencies in the real estate sector to make policies that support real estate businesses to increase their market values.

**Keywords:** market value, real estate businesses, Ho Chi Minh City Stock Exchange.