

KIỂM ĐỊNH VÙNG KHÁNG CỰ

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản thương mại nửa cuối năm 2024

Trong 6 tháng đầu năm 2024, doanh số tại các cửa hàng chuyên kinh doanh tại các trung tâm thương mại ở Việt Nam tăng 8,8% so với cùng kỳ 2023. Mặt bằng bán lẻ đang là một phân khúc đầu tư rất hiệu quả và có công suất hoạt động cao.

Sự phục hồi kinh tế và ổn định tài chính. Sự gia tăng dân số và di cư vào các đô thị, đồng thời các chính sách hỗ trợ thuế, luật bất động sản mới và ưu đãi cho nhà đầu tư có thể thúc đẩy nhu cầu thuê bất động sản thương mại.

Cuộc đua tranh trên thị trường trung tâm thương mại đang ngày càng khốc liệt với sự tham gia của các đại gia giàu tiềm lực cả trong và ngoài nước.

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

VRE

Khuyến nghị: **Mua**TP: **22.600 VND** | UPSIDE: **+20%**

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 10,93 điểm trong phiên 20/08 kết phiên ở mức 1.272,55 điểm. Thanh khoản tăng 15,96% so với phiên giao dịch ngày 19/08. Khối ngoại quay lại mua ròng hơn 327 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có xu hướng tiếp đà hồi phục lên vùng kháng cự ngắn hạn tương ứng với VN-Index 1.280-1.285 điểm. Tuy nhiên VN-Index khả năng sẽ giằng co quanh vùng này trong phiên giao dịch ngày 21/8 khi áp lực chốt lời tăng cao. Trong trường hợp không chinh phục được thì sẽ quay xuống kiểm định quanh hỗ trợ 1.250-1.270 điểm. Việc điều chỉnh trong phiên có thể là cần thiết để hấp thụ áp lực chốt lãi ngắn hạn và tích lũy lực mua mới. Các nhịp điều chỉnh trong phiên sẽ là cơ hội để gia tăng tỷ trọng hoặc mở vị thế mua mới cho các nhà đầu tư.

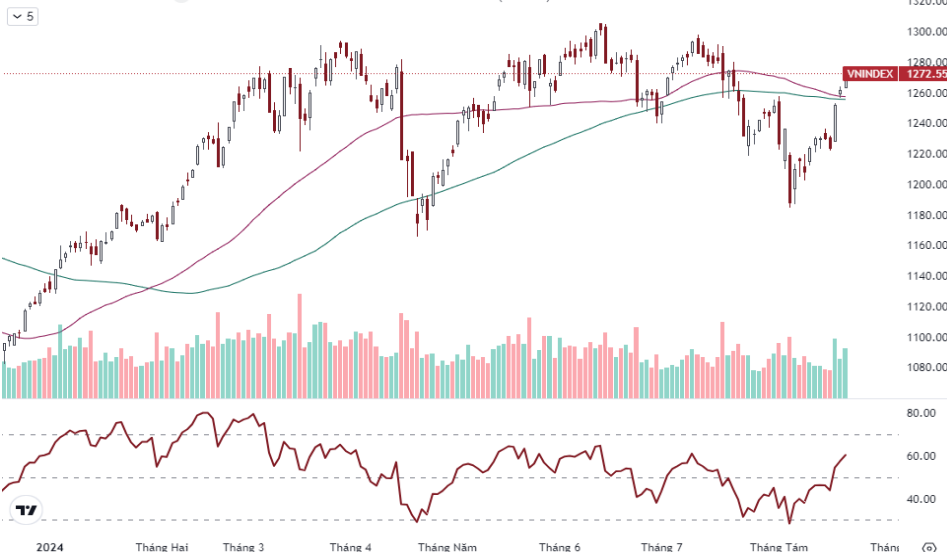
Chiến lược hành động

MUA: NĐT nên hạn chế mua đuổi và sử dụng margin cao bằng mọi giá vì thị trường tiến lên ngưỡng kháng cự mới sẽ chịu áp lực chốt lời lớn hơn.

BÁN: NĐT quan sát tín hiệu hồi của thị trường và cân nhắc vùng giá tốt để hạ tỷ trọng danh mục các mã cổ phiếu yếu không có khả năng phục hồi mạnh, chốt lời một phần các cổ phiếu đã tạo được lợi nhuận thời gian qua.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX

Chỉ số VNINDEX · 1D O1263.65 H1275.95 L1263.65 C1272.55 +10.93 (+0.87%)



Chỉ báo	RSI14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	60,38	60,82	1.234,89	1.233,39	1.257,43	1.255,63
Hành động	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua

Tổng quan thị trường

Thị trường	Giá trị	%Δ
VN-Index		
Đóng cửa	1.272,55	0,87
KLCP (triệu CP)	810,16	15,96
GTGD (tỷ VND)	19.016	13,32
Khớp lệnh	17.959	23,87
Thỏa thuận	1.058	-53,68
HNX-Index		
Đóng cửa	237,31	0,55
KLCP (triệu CP)	74,03	26,67
GTGD (tỷ VND)	1.432	19,53
UPCoM		
Đóng cửa	94,10	0,41
KLCP (triệu CP)	46,37	6,49
GTGD (tỷ VND)	835,24	1,81

Diễn biến TTCK Mỹ: Chỉ số công Dow Jones trượt 61,56 điểm, tương đương 0,15%, xuống 40.834,97. S&P 500 giảm 0,2% xuống 5.597,12, trong khi chỉ số Nasdaq Composite giảm 0,33% xuống 17.816,94. Sự sụt giảm hôm thứ Ba đã cắt đứt chuỗi 8 ngày tăng điểm của S&P 500 và Nasdaq, giai đoạn tích cực đầu tiên kéo dài như vậy đối với cả hai kể từ cuối năm 2023. Nếu đà tăng của S&P 500 kết thúc vào ngày thứ Ba, nó sẽ đánh dấu chuỗi tăng điểm dài nhất kể từ năm 2004.

Thế giới: Bộ phận tài chính của Tập đoàn Samsung kiếm được nhiều tiền hơn các tập đoàn tài chính lớn tại Hàn Quốc. Mặc dù tập đoàn hàng đầu của đất nước này không sở hữu ngân hàng, nhưng đây vẫn là mảng kinh doanh sinh lợi nhất trong ngành. Theo Samsung Financial Network, một liên minh gồm 7 công ty tài chính trực thuộc tập đoàn, 4 công ty lớn hơn trong số 7 công ty này đã công bố thu nhập ròng là 3.200 tỷ won (2,39 tỷ USD) trong nửa đầu năm 2024. 4 công ty là Samsung Life Insurance, Samsung Fire & Marine Insurance, Samsung Card và Samsung Securities. 3 công ty nhỏ hơn là Samsung Venture Investment, Samsung Asset Management và Samsung Futures.

Việt Nam: Các ngân hàng nhỏ sẽ dễ bị tổn thương hơn trước rủi ro thanh khoản, với tài sản thanh khoản của nhóm này đã giảm 6% trong 6 tháng 2024. Lãi suất liên ngân hàng trong 6 tháng đầu năm có những biến động đáng kể, về cơ bản có tác động nhất định như hạn chế đến hệ thống ngân hàng. Trong đó, riêng 2 tháng 4 và 5, lãi suất liên ngân hàng có lúc đã lên mức 5,1%, so với mức dưới 1% vào tháng 1/2024. Điều này khiến các ngân hàng nhỏ và một số ngân hàng cỡ vừa đang chịu rủi ro về thanh khoản, theo VIS Rating. Nguyên do các ngân hàng này quy mô huy động tiền gửi thấp, phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn liên ngân hàng và thiếu các tài sản có tính thanh khoản cao.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do tiếp tục đà giảm và chốt phiên 24.925.

Quặng sắt: Giá quặng sắt có hàm lượng sắt 62% đã giảm xuống mức thấp nhất trong 20 tháng, do nhu cầu thép ở Trung Quốc kém khiến các nhà máy cắt giảm mua sắt đầu vào. Cuộc khủng hoảng thừa cung nhà ở tại Trung Quốc và việc chính phủ thiếu các biện pháp kích thích đối với các nhà phát triển bất động sản đang mắc nợ ngày càng cản trở triển vọng của hoạt động xây dựng. Điều này được nhấn mạnh bởi chỉ số PMI Xây dựng NBS của Trung Quốc giảm xuống mức thấp nhất một năm vào tháng 7, trong khi giá nhà đất giảm mạnh nhất kể từ năm 2015.

FCN: Cuối tháng 10/2021, Dự án Nhà máy Điện gió Quốc Vinh Sóc Trăng thuộc Công ty TNHH Điện gió Quốc Vinh Sóc Trăng đi vào vận hành thương mại. Doanh nghiệp này được thành lập bởi các cổ đông là Công ty CP FECON (HoSE: FCN, chiếm 51%) và Công ty CP Đầu tư Năng lượng Ecotech. Dự án này được triển khai cho thấy tham vọng bước chân vào lĩnh vực năng lượng tái tạo của FCN. Trước đó, FCN đã đầu tư Nhà máy điện Mặt trời Vĩnh Hào 6. Tuy nhiên, tình hình tài chính không khả quan khi FCN trong quý 1, 2 năm 2024 có nhiều giao dịch đan xen, phức tạp và không cho thấy kết quả khả quan, thậm chí là đi xuống của các công ty con. Lũy kế từ đầu năm tới khi kết thúc Quý 2, DN đạt 1,3 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, thấp hơn rất nhiều so với con số kế hoạch năm 2024 ĐHCĐ đã đề ra là 60 tỷ đồng.

SIP: Dữ liệu từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong 7 tháng đầu năm 2024, Việt Nam thu hút được hơn 1.800 dự án FDI mới với số vốn đăng ký hơn 10,7 tỷ USD, tăng 11,6% so với cùng kỳ về số dự án và tăng 35,6% về số vốn đăng ký. Theo đó, nhóm các doanh nghiệp có quỹ đất sẵn sàng cho thuê lớn và đã ký hợp đồng ghi nhớ từ trước hoặc có quỹ đất tại các tỉnh thành cấp 2 được kỳ vọng sẽ hưởng lợi. SIP đang phát triển KCN Phước Đông giai đoạn 3 (quy mô 650ha) tại Tây Ninh và 2 KCN Phạm Văn Hai I và II (quy mô 668ha) tại TP. HCM dự kiến sẽ là động lực tăng trưởng trong 5-10 năm tới. SIP đã đặt KHKD 2024 thận trọng với doanh thu 5.388 tỷ đồng và lợi nhuận 793 tỷ, đều tăng 5% so với KH 2023 nhưng thấp hơn so với kết quả thực hiện 2023. SIP cũng đặt kế hoạch chia cổ tức năm 2024 tối thiểu 10% và phát hành ESOP tỷ lệ 0,8% vào Quý 3 năm 2024.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.597,12	-0,20	17,34
DJIA	40.834,97	-0,15	8,35
Nasdaq	17.816,94	-0,33	18,69
Shanghai	2.866,66	-0,93	-3,64
Hang Seng	17.511,08	-0,33	2,72

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.515,80	0,50	21,97
Dầu WTI	73,11	-1,60	2,04
Dầu Brent	77,13	-0,60	0,12
Than	146,00	-0,34	-0,27
Đồng	4,14	-0,96	6,69
Quặng sắt	98,10	0,30	-28,06
Thép	430,62	0,55	-21,89

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	101,34	-0,54	-0,04
USD/JPY	145,08	-1,19	2,85
USD/CNY	7,1130	-0,26	-0,17
EUR/USD	1,1131	0,43	0,86
GBP/USD	1,3033	0,34	2,39

Top đột phá khối lượng (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
DIG	641,68	25,05	5,70
NVL	317,07	12,70	4,96
DXG	349,63	15,60	6,85
VND	339,20	15,55	4,01
MBB	396,97	24,25	0,83

Top giá trị giao dịch (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
VHM	689,87	39,40	2,07
DIG	641,68	25,05	5,70
MWG	561,17	69,50	0,72
HPG	530,88	25,80	-0,19
FPT	492,12	131,50	0,77

VRE
(HOSE)

Khuyến nghị

Mua

Giá hiện tại (20/08/2024)

18.750

Giá mục tiêu

22.600

Tiềm năng tăng trưởng

20%-26%

Vùng mua

17.900-18.700

Ngưỡng cắt lỗ

<17.300

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

KQKD 6 tháng đầu năm: Trong 6T2024, doanh thu thuần của công ty đạt 4.733 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 2.104 tỷ đồng, tăng trưởng lần lượt 15% và 4% so với cùng kỳ, lần lượt hoàn thành 50% và 48% kế hoạch.

Mở mới thêm nhiều trung tâm thương mại (TTM): Trong tháng 7/2024, VRE khai trương thêm 2 TTM mới tại TP.HCM và Bắc Giang, sau khi khai trương đồng loạt 4 TTM trong tháng 6. Tính đến hết Q2/2024, tổng số TTM tăng lên 86 và tổng diện tích sàn tăng 67.000 m2 lên hơn 1,8 triệu m2. Tỷ lệ lấp đầy trung bình trong Q2/2024 là 83,9%, giảm 1,6 % theo năm nhưng tăng 1,1 % theo quý.

Tiếp tục bàn giao các dự án bất động sản: Doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 137% svck, đạt 467 tỷ đồng nhờ số lượng nhà phố thương mại được bàn giao cao hơn (104 căn tại dự án Đông Hà Quảng Trị trong Q2/2024 so với 23 căn tại dự án Điện Biên Phủ trong Q2/2023)

VRE dự kiến sẽ mở thêm 2 TTM mới trong nửa cuối năm 2024 (VCP Bắc Giang và VCP Đông Hà Quảng Trị) với tổng diện tích sàn xây dựng tăng thêm là 27.600 m2.

VRE cho VIC/VHM mượn tài sản: Ban lãnh đạo VRE cho biết quyết định cho mượn tài sản được đánh giá dựa trên 1) lợi ích dự kiến đối với VRE, ví dụ như đẩy nhanh tốc độ phát triển dự án với chi phí thấp hơn và 2) khả năng bán hàng mạnh mẽ và vị thế dòng tiền của VHM.

Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	16.700-30.700
KLGDBQ 10D (CP)	9.142.990
Vốn hóa (tỷ đồng)	42.605,97
BVPS	17.573
P/E (lần)	9,49
P/B (lần)	1,07
EPS (VND)	1.975,17
SL CPLH (triệu CP)	2.272,32
Tỷ lệ free-float (%)	40,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	22,15
ROA (%)	9,27
ROE (%)	11,70

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

VRE giữ được các mốc hỗ trợ MA 10, MA20, đồng thời các chỉ báo RSI, MFI đều đang tiến về vùng an toàn. Cần quan sát thêm yếu tố dòng tiền và diễn biến thị trường để xác định điểm mua phù hợp.



Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Tăng
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	50,75	Mua
MFI	53,92	Mua
MA10	17,91	Mua
MA20	18,23	Mua
MA50	19,71	Quan sát
MA100	21,38	Quan sát

DANH MỤC KHUYẾN NGHỊ

STT	Mã cổ phiếu	Vị thế	Vùng mua	Ngày mua	Giá mua	Giá mục tiêu	Giá cắt lỗ	Ngày bán	Giá bán	+ / -
-----	-------------	--------	----------	----------	---------	--------------	------------	----------	---------	-------

Danh mục theo dõi

1	LPB	Theo dõi	28,1-29,2			32.500	27.200			
---	------------	----------	-----------	--	--	--------	--------	--	--	--

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	ACB	Nắm giữ	23,2-24,0	24/7/24	23.800	28.000	22.400			1,3%
2	GAS	Nắm giữ	77,0-78,1	31/7/24	77.500	87.000	74.400			9,0%
3	MWG	Nắm giữ	62,5-64,5	31/7/24	63.500	75.000	57.500			9,4%
4	BAF	Nắm giữ	17,5-18,0	02/8/24	17.500	21.200	16.900			6,3%
5	FPT	Nắm giữ	118,0-124,0	06/8/24	120.000	149.000	113.000			9,6%
6	HAH	Nắm giữ	38,5-40,0	07/8/24	38.900	47.000	37.300			8,0%
7	VHC	Nắm giữ	66,5-68,5	9/8/24	68.400	82.000	64.200			5,6%
8	DCM	Nắm giữ	34,6-36,0	9/8/24	36.000	41.000	33.600			5,1%
9	BSR	Nắm giữ	21,6-22,7	9/8/24	22.600	24.500	21.000			6,6%
10	PVT	Nắm giữ	26,8-28,0	12/8/24	27.900	31.000	26.000			4,3%
11	CTG	Nắm giữ	30,2-31,5	13/8/24	31.400	36.000	29.300			5,7%
12	SAB	Nắm giữ	53,5-55,5	16/8/2024	55.500	62.000	51.500			4,5%
13	DGW	Nắm giữ	57,0-59,0	16/8/2024	59.000	67.000	55.100			3,4%
14	MSN	Nắm giữ	75,0-77,0	19/8/2024	77.100	89.500	72.700			0,6%
15	DGC	Nắm giữ	108,3-110,5	20/8/2024	110.300	127.500	104.000			1,5%

DANH MỤC CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN GẦN ĐÂY

STT	Mã cổ phiếu	Vị thế	Vùng mua	Ngày mua	Giá mua	Giá mục tiêu	Giá cắt lỗ	Ngày bán	Giá bán	+ / -
1	BCM	Chốt lời	62,0-66,8	22/7/24	66.300	72.500	59.900	01/8/24	72.500	9,4%
2	HPG	Cắt lỗ	27,3-28,4	23/7/24	27.800	35.000	26.400	01/8/24	27.600	-0,7%
3	ACV	Cắt lỗ	111,5-117,5	30/7/24	115.000	138.000	108.800	05/8/24	110.000	-4,3%
4	PHP	Cắt lỗ	25,5-26,8	25/7/24	26.800	30.000	24.800	05/8/24	26.000	-3,0%
5	BCM	Chốt lời	65,0-67,0	06/8/24	66.700	72.500	62.700	12/8/24	72.500	8,7%
6	TNG	Chốt lời	23,0-24,5	26/7/24	24.300	27.000	21.800	12/8/24	27.700	14,4%

Email: research@lpbs.com.vn

Website: [Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán LPBank \(lpbs.com.vn\)](http://Cong Ty Cổ Phần Chứng Khoán LPBank (lpbs.com.vn))

Mở tài khoản LPBS tại:



Miễn trừ trách nhiệm:

Các thông tin, số liệu thống kê tại báo cáo này được LPBS lập dựa trên nguồn thông tin chính thống và đáng tin cậy tại thời điểm LPBS phát hành báo cáo. Báo cáo được lập với mục đích cung cấp thông tin khái quát về thị trường, dự báo và cảnh báo được sử dụng làm thông tin tham khảo trong nội bộ LPBS và thông tin tham khảo cho nhà đầu tư.

Các ý kiến tại báo cáo được đưa ra sau khi đã được cẩn thận xem xét kỹ càng dựa trên những thông tin mà cá nhân chúng tôi đánh giá là tốt nhất tại thời điểm thu nhập được. Báo cáo này có giá trị tham khảo và không nên được giải như một lời đề nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán nào. LPBS được miễn trừ trách nhiệm đối với thiệt hại hoặc sự kiện bị coi là thiệt hại do sử dụng nội dung trong báo cáo này.

Bản quyền báo cáo thuộc về LPBS, mọi hành vi trích dẫn, sao chép, sửa đổi, phát hành báo cáo là vi phạm bản quyền nếu chưa được sự đồng ý bằng văn bản của LPBS.