

# GIẢNG CO BIÊN ĐỘ HẸP

## TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

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

Thị trường bất động sản đang dần ấm lên kèm theo các điều luật sửa đổi góp phần tháo gỡ những khó khăn cho doanh nghiệp. Bên cạnh đó, lãi suất cho vay mua nhà kỳ vọng vẫn duy trì ở vùng thấp, kích thích nhu cầu vay mua nhà. Đặc biệt, quá trình đô thị hóa nhanh chóng và dân số trẻ đang gia tăng tạo ra nhu cầu cao về nhà ở và cơ sở hạ tầng.

Niềm tin của người mua nhà cải thiện. Theo chỉ số của Batdongsan.com.vn, mức độ quan tâm đối với các loại hình BĐS tiếp tục cải thiện trong nửa đầu năm 2024, trong đó chung cư và nhà đất ghi nhận sự cải thiện tốt nhất.

## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

### Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

**VN-Index giảm 2,98 điểm trong phiên 30/09 kết phiên ở mức 1.287,9 điểm.** Thanh khoản giảm 21,29% so với phiên giao dịch ngày 27/09. Khối ngoại quay lại bán ròng gần 487 tỷ đồng trên HOSE.

**Thị trường có khả năng tiếp tục giảng co quanh vùng 1.280-1.290 điểm trong phiên giao dịch ngày 01/10.** Khối ngoại quay lại bán ròng kèm áp lực bán quanh ngưỡng 1.300 điểm đã khiến VN-Index gặp khó khăn. Với diễn biến dao động trong biên độ hẹp quanh vùng đỉnh và thanh khoản suy giảm cho thấy sự dè chừng bởi lực cầu mới. Trong ngắn hạn, VN-Index có thể tiếp tục giảng co với hỗ trợ trong phiên là vùng 1.280 điểm, nhằm kiểm tra cung cầu tại vùng này. Đà tăng sẽ được vận động trở lại khi hoạt động mua giá thấp gia tăng quanh hỗ trợ.

## ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



## CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

# VHM

Khuyến nghị: **Mua**

TP: **48.300 VND** | UPSIDE: **+13%**

### Chiến lược hành động

**MUA:** NĐT nên tập trung ưu tiên vào các nhóm ngành có tiềm năng trong giai đoạn cuối năm như bán lẻ, chứng khoán, ngân hàng, đầu tư công, bất động sản khu công nghiệp,... để đón đầu sự dịch chuyển dòng tiền. Việc lựa chọn cổ phiếu là quan trọng.

**BÁN:** NĐT quan sát tín hiệu của thị trường và duy trì tỷ trọng hợp lý, xem xét cơ cấu danh mục các mã yếu hơn thị trường chung để bảo vệ lợi nhuận.

### Tổng quan thị trường

Thị trường	Giá trị	%Δ
<b>VN-Index</b>		
Đóng cửa	1.287,94	-0,23
KLCP (triệu CP)	748,40	-21,29
GTGD (tỷ VND)	16.289	-24,46
Khớp lệnh	15.115	-21,67
Thỏa thuận	1.174	-48,19
<b>HNX-Index</b>		
Đóng cửa	234,91	-0,34
KLCP (triệu CP)	56,79	-41,91
GTGD (tỷ VND)	1.148	-33,95
<b>UPCoM</b>		
Đóng cửa	93,56	-0,36
KLCP (triệu CP)	45,94	-42,66
GTGD (tỷ VND)	702,6	-18,12

**Diễn biến TTCK Mỹ:** Trong phiên giao dịch thường kỳ, S&P 500 và Dow đã đạt kỷ lục đóng cửa. Chủ tịch Cục Dự trữ Liên bang Jerome Powell cho biết hôm thứ Hai rằng ngân hàng trung ương "không theo bất kỳ lộ trình định sẵn nào" khi nói đến các bước tiếp theo cho chính sách lãi suất. Ông cho biết sẽ kỳ vọng thêm hai lần cắt giảm nữa trong năm nay—tức là mỗi lần cắt giảm một phần tư điểm phần trăm—nếu nền kinh tế hoạt động như dự kiến.

**Thế giới:** Theo UN News, Tổng Thư ký Liên hợp quốc Antonio Guterres đã bày tỏ quan ngại sâu sắc trước sự leo thang của những diễn biến tại Thủ đô Beirut của Lebanon. Ông Stephane Dujarric, Người phát ngôn của Tổng Thư ký Liên hợp quốc, cho biết, người đứng đầu tổ chức này rất quan ngại về chiến sự leo thang ở Lebanon và nhấn mạnh vòng xoáy bạo lực cần phải được chấm dứt ngay. Nỗi lo về một cuộc xung đột rộng lớn hơn trong khu vực đã gia tăng khi Israel tăng cường ném bom Lebanon sau cái chết của thủ lĩnh Hezbollah Hassan Nasrallah. Thủ tướng Israel Netanyahu cũng cảnh báo Iran, cho rằng nước này có thể trở thành mục tiêu, làm tăng thêm nguy cơ gián đoạn nguồn cung từ nhà sản xuất OPEC.

**Việt Nam:** Theo thống kê của Hải quan Trung Quốc, nước này đã nhập khẩu hơn 2,8 triệu tấn thủy sản trị giá gần 11,4 tỷ USD trong 8 tháng đầu năm nay, giảm gần 6% về khối lượng và 11% về giá trị so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó, Việt Nam là nguồn cung cấp lớn thứ 3 cho thị trường Trung Quốc. Hai mặt hàng lớn nhất là cá tra (doanh thu giảm 1,2% xuống 350 triệu USD) và tôm chân trắng (doanh thu 180 triệu USD, tương đương cùng kỳ). Xuất khẩu tôm sú, cá cơm, chả cá, surimi đều thấp hơn so với cùng kỳ. Tuy nhiên, nhiều mặt hàng như tôm hùm (+139%), cua (gấp 16 lần), ốc (+603%), nghêu (+215%) tăng trưởng đột phá. Theo Hiệp hội Chế biến và Xuất khẩu Thủy sản Việt Nam (VASEP), các sản phẩm tươi sống của Việt Nam đang có dư địa tốt hơn trên thị trường Trung Quốc nhờ nhu cầu cải thiện. Trong khi đó, sản phẩm đông lạnh gặp khó vì áp lực cạnh tranh và sự sụt giảm giá nhập khẩu.

**Tỷ giá USD/VND:** Tỷ giá tự do giảm mạnh xuống mức 24.565.

**Thép:** Giá thép thanh tương lai tăng vọt 7% lên 3.420 CNY/tấn (487,65 USD/tấn) trong phiên giao dịch cuối cùng của tháng 9, mức cao nhất trong ba tháng, trong bối cảnh triển vọng đầu vào xây dựng được cải thiện sau khi các thành phố chính của Trung Quốc nới lỏng các hạn chế mua nhà. Thượng Hải, Quảng Châu và Thâm Quyển đã nới lỏng các quy định đối với người mua nhà, phản ánh các bước đi trước đó của Bắc Kinh và các thành phố khác để đẩy lùi cuộc khủng hoảng trên thị trường bất động sản của nước này.

**PDR:** Ngày 30/9, CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt vừa công bố quyết định HĐQT thông qua chính sách tri ân khách hàng là cổ đông công ty nhân dịp chào mừng kỷ niệm 20 năm thành lập. Theo đó, các cổ đông sở hữu từ 50.000 cổ phiếu PDR trở lên trong vòng ít nhất 6 tháng (kể từ thời điểm công bố chính sách chi tiết) sẽ có cơ hội mua sản phẩm của công ty với mức chiết khấu lên đến 8%. Ước tính theo thị giá 22.500 đồng/cp kết phiên 30/9, 50.000 cổ phiếu PDR có giá trị thị trường khoảng 1,1 tỷ đồng. Trong một diễn biến khác, Phát Đạt mới đây đã tạm dừng triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông để ưu tiên tập trung thực hiện việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay theo phương án đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2024, nhằm đảm bảo việc hoán đổi nợ được thực hiện theo đúng thời hạn công ty đã cam kết với đối tác. Theo đó, Phát Đạt dự kiến phát hành hơn 34 triệu cổ phiếu với giá 20.000 đồng/cổ phiếu (1 cổ phiếu sẽ được hoán đổi 20.000 đồng nợ) để hoán đổi khoản nợ 30 triệu USD từ ACA Vietnam Real Estate III LP (Cayman Island) vào tháng 3/2022, với lãi suất cố định 8%/năm. Mục đích vay để đầu tư cho dự án Phước Hải (huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). Đây là khoản nợ nước ngoài được quyền hoán đổi dư nợ gốc thành cổ phiếu phổ thông cho bên cho vay khi Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay và không có tài sản đảm bảo. Thời hạn hoán đổi sẽ vào ngày tròn 2 năm kể từ ngày giải ngân tối đa 50% giá trị khoản nợ.

**Chứng khoán thế giới**

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.762,48	0,42	20,81
DJIA	42.330,15	0,04	12,31
Nasdaq	18.189,17	0,38	21,17
Shanghai	3.336,50	8,06	12,15
Hang Seng	21.133,68	2,43	23,97

**Thị trường hàng hóa**

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.635,12	-0,88	27,76
Dầu WTI	68,27	0,13	-4,72
Dầu Brent	71,81	-0,23	-6,79
Than	139,60	-	-4,64
Đồng	4,50	-0,72	15,94
Quặng sắt	92,98	-	-31,82
Thép	487,65	6,37	-11,54

**Thị trường ngoại tệ**

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	0,326	-99,68	-99,68
USD/JPY	143,6	0,99	1,80
USD/CNY	7,0071	0,39	-1,66
EUR/USD	1,1137	-0,23	0,92
GBP/USD	1,3375	0,02	5,08

**Top đột phá khối lượng (tỷ VND)**

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
HPG	989,95	26,35	1,15
NVL	331,34	11,05	-4,33
MSB	321,43	13,05	3,57
GEX	178,65	21,75	1,64
OCB	54,04	12,10	0,41

**Top giá trị giao dịch (tỷ VND)**

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
HPG	989,95	26,35	1,15
TPB	648,22	17,20	1,78
VPB	532,05	20,10	1,77
TCB	519,33	24,20	-
STB	415,12	33,35	-0,74

# VHM

(HOSE)

## Khuyến nghị

Mua

Giá hiện tại (30/09/2024)

42.800

Giá mục tiêu

48.300

Tiềm năng tăng trưởng

13%–16%

Vùng mua

41.700–42.600

Ngưỡng cắt lỗ

&lt;40.100

## LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Lũy kế 6 tháng đầu năm, doanh thu BĐS cốt lõi (bao gồm hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) và giao dịch bán lô lớn được ghi nhận là thu nhập tài chính) đạt 33,4 nghìn tỷ đồng (-52% YoY) và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 11,7 nghìn tỷ đồng (-46% YoY), chủ yếu được thúc đẩy bởi việc ghi nhận giao dịch bán lô lớn trong quý 2/2024.

VHM vẫn hấp dẫn để đầu tư dài hạn bởi nếu xét về mặt nội tại độc lập (chỉ xét riêng VHM), VHM là cái tên đứng đầu trong ngành BĐS dân cư với các yếu tố cơ bản hỗ trợ rõ ràng. Tính đến cuối quý 2/2024, doanh số bán hàng chưa ghi nhận của VHM là 118,7 nghìn tỷ đồng (+33% YoY) với doanh số bán lô lớn chiếm 58%. Ban lãnh đạo kỳ vọng 55% doanh số bán hàng chưa ghi nhận sẽ được ghi nhận trong nửa cuối năm 2024. Điều này sẽ đảm bảo doanh thu và lợi nhuận của VHM có sự tăng trưởng ổn định svck.

Trong nửa cuối năm 2024, doanh số bán hàng của VHM dự kiến sẽ tăng mạnh, đạt khoảng 90 nghìn tỷ đồng, tăng 95% so với cùng kỳ năm 2023. Điều này nhờ vào việc hoàn tất 2 giao dịch lớn trị giá 40 nghìn tỷ đồng, tiếp tục triển khai dự án Vinhomes Royal Island, và mở bán dự án Vinhomes Global Gate (Cổ Loa) tại Hà Nội. Dự báo doanh số bán hàng cả năm 2024 sẽ đạt khoảng 140 nghìn tỷ đồng, tăng 60% so với cùng kỳ, vượt kế hoạch 90-110 nghìn tỷ đồng, nhờ vào sự phục hồi của thị trường bất động sản Hà Nội và giá mở bán cao hơn tại các dự án.

Về mặt định giá, giá cổ phiếu hiện tại khá hấp dẫn với P/E 2024F là 5,5x và P/B 2024F là 0,9x, khá hấp dẫn với một công ty đầu ngành.

## PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

VHM giữ được các mốc hỗ trợ MA quan trọng và các đường chỉ báo RSI, MFI đang hướng về vùng tích lũy điều chỉnh. Cần quan sát thêm diễn biến thị trường để có điểm mua an toàn.



## Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	34.500–48.000
KLGDBQ 10D (CP)	12.548.420
Vốn hóa (tỷ đồng)	188.979,55
BVPS	44.155
P/E (lần)	8,00
P/B (lần)	1,00
EPS (VND)	5.350,07
SL CPLH (triệu CP)	4.354,37
Tỷ lệ free-float (%)	30,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	13,79
ROA (%)	5,11
ROE (%)	12,75

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Giảm
Xu hướng tuần	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	52,87	Mua
MFI	56,46	Mua
MA10	43,85	Quan sát
MA20	43,34	Quan sát
MA50	40,12	Mua
MA100	39,46	Mua

## 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	<b>LPB</b>	Theo dõi	28,1-29,2			32.500	27.200			
2	<b>GAS</b>	Theo dõi	72,8-73,5			79.300	69.600			
3	<b>DBC</b>	Theo dõi	27,0-28,0			32.200	26.100			

### Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	<b>MWG</b>	Nắm giữ	62,5-64,5	31/7/24	63.500	75.000	57.500			7,2%
2	<b>FPT</b>	Nắm giữ	118,0-124,0	06/8/24	120.000	149.000	113.000			12,1%
3	<b>DGW</b>	Nắm giữ	57,0-59,0	16/8/2024	59.000	67.000	55.100			6,7%
4	<b>DGC</b>	Nắm giữ	108,3-110,5	20/8/2024	110.300	127.500	104.000			4,7%
5	<b>FRT</b>	Nắm giữ	176-180	30/8/2024	178.300	195.000	170.000			-0,2%
6	<b>BCM</b>	Nắm giữ	69,5-71	11/9/2024	70.800	79.800	66.750			-0,8%
7	<b>PCI</b>	Nắm giữ	28-28,5	17/9/2024	28.200	31.800	26.900			2,8%
8	<b>PNJ</b>	Nắm giữ	96,2-99	17/9/2024	99.200	115.000	93.000			-0,4%
9	<b>CTG</b>	Nắm giữ	34-34,6	18/9/2024	34.800	42.900	32.600			6,2%
10	<b>VGT</b>	Nắm giữ	13,6-14,2	19/9/2024	14.100	16.500	13.000			3,9%
11	<b>QNS</b>	Nắm giữ	47-47,7	23/9/2024	48.000	54.500	45.000			1,0%
12	<b>POW</b>	Nắm giữ	12,7-13,0	25/9/2024	12.700	14.800	12.300			3,1%
13	<b>GMD</b>	Nắm giữ	77-78,8	25/9/2024	78.200	85.100	74.000			-0,3%
14	<b>SAB</b>	Theo dõi	55,6-57,2	26/9/2024	57.500	65.000	53.800			0,5%
15	<b>DXG</b>	Theo dõi	15,8-16,3	27/9/2024	16.300	17.800	15.300			2,5%



## 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%
7	SAB	Chốt lời	53,5-55,5	16/8/2024	55.500	62.000	51.500	22/8/24	57.700	4,0%
8	GAS	Chốt lời	77,0-78,1	31/7/24	77.500	87.000	74.400	22/8/24	85.300	10,1%
9	BSR	Chốt lời	21,6-22,7	9/8/24	22.600	24.500	21.000	26/8/24	24.400	8,0%
10	BAF	Chốt lời	17,5-18,0	02/8/24	17.500	21.200	16.900	05/9/24	18.200	4,0%
11	HAH	Chốt lời	38,5-40,0	07/8/24	38.900	47.000	37.300	05/9/24	41.500	6,7%
12	REE	Cắt lỗ	67,9-69,8	23/8/2024	69.600	78.500	65.100	05/9/24	67.400	-3,2%
13	VCI	Cắt lỗ	46,2-47,5	26/8/2024	47.500	53.800	44.500	09/9/24	45.500	-4,2%
14	NTP	Chốt lời	67,8-69,5	30/8/2024	68.200	77.000	65.300	09/9/24	68.400	0,3%
15	ACB	Chốt lời	23,2-24,0	24/7/24	23.800	28.000	22.400	10/9/24	24.550	3,2%
16	DCM	Chốt lời	34,6-36,0	9/8/24	36.000	41.000	33.600	10/9/24	37.800	5,0%
17	PVT	Chốt lời	26,8-28,0	12/8/24	27.900	31.000	26.000	10/9/24	28.300	1,4%
18	CTG	Chốt lời	30,2-31,5	13/8/24	31.400	36.000	29.300	10/9/24	35.500	13,1%
19	MSN	Cắt lỗ	75,0-77,0	19/8/2024	77.100	89.500	72.700	10/9/24	77.000	-0,1%
20	VRE	Chốt lời	17,9-18,7	21/8/2024	18.700	22.600	17.300	10/9/24	20.300	8,6%
21	DPG	Chốt lời	52,2-53,5	27/8/2024	52.200	61.800	49.700	12/9/24	54.200	3,8%
22	VHC	Chốt lời	66,5-68,5	9/8/24	68.400	82.000	64.200	16/9/24	70.200	2,2%
23	VNM	Cắt lỗ	72,7-74,4	23/8/2024	74.400	88.300	69.600	16/9/24	73.000	-1,9%
24	BVH	Chốt lời	43,2-44,5	11/9/2024	42.900	48.200	41.700	16/9/24	43.200	0,7%
25	TLG	Chốt lời	51,6-53,0	06/9/2024	52.800	59.000	49.700	19/9/24	53.300	0,9%
26	NT2	Chốt lời	18,9-19,5	11/9/2024	19.500	23.000	18.300	26/9/24	20.250	3,8%
27	HDG	Chốt lời	26-27	17/9/2024	27.250	31.500	25.200	26/9/24	29.350	7,7%
28	VPB	Chốt lời	18-18,4	11/9/2024	18.050	23.000	16.800	27/9/24	20.100	11,4%
29	VCG	Chốt lời	18,0-19,3	17/9/2024	18.200	21.900	17.500	27/9/24	19.100	4,9%
30	GVR	Chốt lời	33-34,5	17/9/2024	34.750	38.600	32.000	27/9/24	36.650	5,5%
31	HVN	Chốt lời	20,4-21,8	25/9/2024	21.400	25.200	19.500	30/9/24	21.500	0,5%



Email: [research@lpbs.com.vn](mailto: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.