

TIẾP ĐÀ TĂNG ĐIỂM

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành BĐS khu công nghiệp cuối năm 2024

Việt Nam là nước hưởng lợi từ sự dịch chuyển cơ cấu chuỗi cung ứng ra khỏi Trung Quốc do chi phí lao động tương đối thấp, lực lượng lao động trẻ và được đào tạo, cơ sở hạ tầng và môi trường kinh doanh được cải thiện, cùng các Hiệp định FTA.

Sự dịch chuyển sang sản xuất công nghệ cao có thể giúp Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng.

Các quy hoạch tổng thể cấp tỉnh giai đoạn 2021-2030 cho thấy quỹ đất KCN mới có thể gia tăng đáng kể trong tương lai, mang lại lợi ích cho các chủ đầu tư KCN nhiều kinh nghiệm có khả năng thu hút FDI tốt.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 7,04 điểm trong phiên 17/10 kết phiên ở mức 1.286,52 điểm. Thanh khoản tăng 27,68% so với phiên giao dịch ngày 16/10. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 395 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng tiếp đà tăng điểm lên vùng 1.290 - 1.300 điểm trong phiên giao dịch ngày 18/10. Lực cầu bắt đáy tại vùng giá thấp trong phiên 17/10 đã tạo ra tâm lý tích cực hơn cho nhà đầu tư. Cùng thanh khoản cải thiện, quán tính tăng sẽ tiếp tục vận động trên VN-Index. Cấu trúc trung hạn vẫn duy trì trạng thái tích cực, nhưng thị trường có khả năng tiếp tục phân hóa và rung lắc trước mùa báo cáo quý 3, với mức hỗ trợ tại vùng 1.280 điểm, vùng giá tốt để mở mới các vị thế đang chờ mua. Nếu khối ngoại quay lại mua ròng, đà tăng có thể trở nên mạnh mẽ hơn.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	56,78	44,09	1.280,25	1.281,80	1.267,62	1.266,98
Hành động	Mua	Quan sát	Mua	Mua	Mua	Mua

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

KBC

Khuyến nghị: **Mua**

TP: 33.300 VND | UPSIDE: +21%

Chiến lược hành động

MUA: Nhà đầu tư ưu tiên tìm điểm mua cho những ngành được kỳ vọng phục hồi vào giai đoạn cuối năm 2024, có thể bắt đầu giải ngân từng phần vào các cổ phiếu có báo cáo tích cực trong quý III/2024 và kỳ vọng duy trì được đà tích cực trong Quý IV/2024.

BÁN: NĐT 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
VN-Index		
Đóng cửa	1.286,52	0,55
KLCP (triệu CP)	685,24	27,68
GTGD (tỷ VND)	15.696	17,90
Khớp lệnh	13.999	17,98
Thỏa thuận	1.696	18,40
HNX-Index		
Đóng cửa	230,12	0,81
KLCP (triệu CP)	50,69	31,82
GTGD (tỷ VND)	973,7	23,94
UPCoM		
Đóng cửa	92,70	0,41
KLCP (triệu CP)	122,8	337,91
GTGD (tỷ VND)	1.949	72,17

Diễn biến TTCK Mỹ: Dow đã dẫn đầu tuần này, trên đà kết thúc cao hơn 0,9%. S&P 500 và Nasdaq đã tăng lần lượt 0,5% và 0,2% trong tuần. Với mức tăng đó, cả ba chỉ số đều đang hướng đến tuần tăng thứ sáu liên tiếp. Điều đó sẽ đánh dấu chuỗi chiến thắng hàng tuần dài nhất trong năm 2024 cho cả Dow và S&P 500.

Thế giới: Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) cho biết tổng nợ công toàn cầu sẽ lần đầu tiên trong lịch sử vượt qua mức 100.000 tỷ USD trong năm nay. IMF cho rằng con số này có thể tăng nhanh hơn, dự đoán do xu hướng chi tiêu công nhiều hơn và tăng trưởng kinh tế chậm khiến nhu cầu và chi phí vay mượn quốc gia tăng. Báo cáo của IMF cho thấy, nợ công toàn cầu sẽ đạt mức tương đương 93% GDP toàn cầu vào cuối năm 2024 và gần 100% GDP toàn cầu vào năm 2030, vượt qua mức đỉnh điểm 99% GDP trong thời kỳ Covid-19. Áp lực chi tiêu để giải quyết các bài toán về chuyển đổi xanh, dân số già, lo ngại về an ninh và những thách thức phát triển lâu dài của nhiều quốc gia đang gia tăng. Lo ngại của IMF về mức nợ tăng cao xuất hiện ba tuần trước cuộc bầu cử tổng thống Mỹ, trong đó cả hai ứng cử viên đều cam kết sẽ áp dụng các chính sách giảm thuế và chi tiêu mới có thể khiến thâm hụt ngân sách liên bang tăng thêm hàng nghìn tỷ USD.

Việt Nam: Thị trường vật liệu xây dựng (VLXD) đang vào những tháng cuối năm, thường được coi là "mùa xây dựng". Thế nhưng nhu cầu xây dựng chậm đã tác động không nhỏ tới DN trong ngành. Dưới tác động của giá điện tăng, nhiều chuyên gia nhận định việc này có thể làm ảnh hưởng tới các DN trong ngành VLXD, bởi chi phí điện chiếm tỷ trọng khá lớn trong hoạt động sản xuất - kinh doanh (thép 10%, xi măng 14 - 15%). Trong khi nhu cầu chưa lớn, sức mua còn thấp cùng với hàng tồn kho vẫn cao đặt ra bài toán cho DN trong việc điều chỉnh các chi phí hoạt động. Đồng thời, giá VLXD nửa cuối năm 2024 sẽ tiếp tục tăng với điều kiện nền kinh tế đã ổn trở lại và ngành xây dựng được "hồi sức".

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do tăng lên mức 25.195,01.

Vàng: Giá vàng tăng lên 2.690 đô la vào thứ năm, một mức cao kỷ lục khác, tiếp tục đà tăng mạnh bất chấp đồng đô la Mỹ và lợi suất trái phiếu kho bạc tăng mạnh trên toàn đường cong khi thị trường đánh giá nhu cầu toàn cầu đối với tài sản trú ẩn an toàn và triển vọng chính sách tiền tệ của các ngân hàng trung ương lớn.

BMP: CTCP Nhựa Bình Minh công bố Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2024 với doanh thu thuần đạt 1.407 tỷ đồng - tăng 52% so với cùng kỳ năm trước và tăng 22% so với quý 2. Bên cạnh việc doanh thu quý 3 năm ngoái thấp hơn mặt bằng quý (rơi xuống dưới 1.000 tỷ) thì sự tăng trưởng của doanh thu quý 3 năm nay còn đến từ việc Nhựa Bình Minh thực hiện chương trình khuyến mại lớn. Đáng chú ý, chương trình khuyến mại này tập trung vào chiết khấu thanh toán, dẫn đến chi phí tài chính là 71 tỷ đồng, tăng 180% so với cùng kỳ và tăng 119% so với quý 2. Trong khi đó, biên lợi nhuận gộp vẫn duy trì ở mức cao là 43% khi giá nhựa PVC đầu vào tiếp tục ở mức thấp. Trong quý 3/2024, giá hạt nhựa PVC trung bình tăng 2% so với quý trước nhưng giảm 6,4% so với cùng kỳ và chi phí bán hàng cũng tăng mạnh lên 165 tỷ đồng. Nhựa Bình Minh báo lãi ròng 290 tỷ đồng, tăng 39% so với cùng kỳ năm trước. Tuy kết quả quý 3 tăng trưởng tốt nhưng do con số 2 quý đầu năm thấp nên kết quả 9 tháng đầu năm, công ty đạt 3.563 tỷ đồng doanh thu thuần - giảm 4% và lợi nhuận ròng đạt 760 tỷ đồng - giảm 3%.

NVL: TAND TP HCM vừa tuyên án sơ thẩm đối với 34 bị cáo trong vụ án xảy ra tại Công ty CP Tập đoàn Vạn Thịnh Phát. HĐXX tuyên bà Lan phải chịu trách nhiệm cao nhất và bồi thường toàn bộ thiệt hại. Đồng thời, tòa cũng phán quyết về nhiều khoản nợ mà bà Lan khai tại tòa, nhằm đảm bảo việc bồi thường cho hàng chục nghìn bị hại - là người đầu tư trái phiếu trong vụ án. Một trong số đó là "món nợ" liên quan Công ty CP Tập đoàn Đầu tư địa ốc No Va (Novaland) mà bị cáo Lan đã yêu cầu Tập đoàn này trả cho bà 2.500 tỉ đồng tiền mặt để khắc phục cho các bị hại. Hiện tại, HĐXX chuyển cho Cơ quan CSĐT Bộ Công an tiếp tục làm rõ để xử lý theo quy định pháp luật.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.841,47	-0,02	22,47
DJIA	42.239,05	0,38	12,07
Nasdaq	18.373,61	0,04	22,40
Shanghai	3.169,38	-1,05	6,54
Hang Seng	20.079,10	-1,02	17,78

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.693,89	0,74	30,61
Dầu WTI	70,81	0,06	-1,17
Dầu Brent	74,58	0,04	-3,19
Than	147,60	0,14	0,82
Đồng	4,3036	-0,63	10,90
Quặng sắt	106,20	-0,40	-22,12
Thép	453,56	-4,35	-17,73

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	103,76	0,20	2,34
USD/JPY	150,06	0,29	6,38
USD/CNY	7,1369	0,03	0,16
EUR/USD	1,0829	-0,26	-1,88
GBP/USD	1,3018	0,24	2,27

Top đột phá khối lượng (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
DXG	437,59	16,10	6,98
STB	919,91	34,60	2,98
MSB	308,86	13,20	3,94
NVL	120,52	10,45	2,45
QCG	55,11	9,60	5,15

Top giá trị giao dịch (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
STB	919,91	34,60	2,98
HPG	556,10	27,25	0,55
VPB	474,86	20,90	0,24
MSN	470,83	81,00	0,75
DXG	437,59	16,10	6,98

KBC

(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (17/10/2024)	27.700
Giá mục tiêu	33.300
Tiềm năng tăng trưởng	21%–23%
Vùng mua	27.000–27.600
Ngưỡng cắt lỗ	<25.900

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Lũy kế 6T24, KBC ghi nhận doanh thu 1.044 tỷ VND (giảm mạnh 77% YoY) do diện tích bàn giao đất KCN 1H2024 chỉ đạt 15 ha bao gồm 10 ha Quang Châu và 5 ha Nam Sơn Hạp Lĩnh so với mức 128 ha bàn giao 1H2023) và LNST 151 tỷ VND (-92%YoY).

Dự án Trảng Duyệt 3 sẽ là động lực tăng trưởng cho mảng khu công nghiệp của KBC trong năm 2025. Backlog lớn từ các dự án hiện tại sẽ hỗ trợ kết quả kinh doanh nửa cuối năm 2024, mặc dù không đủ bù đắp cho nửa đầu năm yếu kém. Dự báo doanh số cho thuê đất khu công nghiệp sẽ phục hồi lên 153 ha trong năm 2025, nhờ vào dự án Trảng Duyệt 3. Đây sẽ là dự án trọng tâm giai đoạn 2024-2026, giúp KBC thu hút dòng vốn FDI mạnh mẽ trong bối cảnh chuyển dịch sản xuất toàn cầu, đặc biệt với các đối tác lớn như LG, Foxconn và Goertek.

Dự án Phúc Ninh và Trảng Cát sẽ dần được mở khóa, trở thành động lực tăng trưởng cho KBC trong giai đoạn cuối 2025 – 2026. Dự báo việc bàn giao đất khu công nghiệp và khu đô thị sẽ tăng đáng kể so với mức 5 ha dự kiến trong năm 2024, góp phần thúc đẩy lợi nhuận sau thuế cho cổ đông công ty mẹ trong giai đoạn 2025-2026. Dự án KĐT Phúc Ninh (115 ha, Bắc Ninh) sẽ bàn giao backlog chưa ghi nhận trong năm 2025, trong khi KĐT Trảng Cát (585 ha, Hải Phòng) sẽ mở bán trong năm 2026. KBC hiện đang hoàn thiện các bước đóng tiền sử dụng đất cho phần diện tích bổ sung tại Trảng Cát, do chi phí này có xu hướng tăng sau khi áp dụng Luật đất đai sửa đổi.

Cú "bắt tay" lịch sử: Ngày 25/9, tập đoàn Trump Organization và CTCP Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên - công ty con của KBC- đã công bố sự hợp tác thực hiện tổ hợp dự án tổ hợp khách sạn 5 sao, sân golf theo tiêu chuẩn quốc tế, khu dân cư sang trọng và các tiện ích đẳng cấp tại Việt Nam.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

KBC đang có xu hướng tích lũy quanh vùng giá 27.400 đồng/cp, đồng thời các đường chỉ báo RSI, MFI cho tín hiệu mua tích cực. Cần quan sát thêm diễn biến thị trường để có điểm mua phù hợp.



Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	24.400-36.100
KLGDBQ 10D (CP)	3.346.800
Vốn hóa (tỷ đồng)	21.262,65
BVPS	23.881
P/E (lần)	88,87
P/B (lần)	1,17
EPS (VND)	311,69
SL CPLH (triệu CP)	767,60
Tỷ lệ free-float (%)	75,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	20,22
ROA (%)	0,65
ROE (%)	1,32

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	55,05	Mua
MFI	52,59	Mua
MA10	27,59	Mua
MA20	27,62	Mua
MA50	26,63	Mua
MA100	27,87	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	VJC	Theo dõi	106,5-108,5			117.000	102.200			
2	CTD	Theo dõi	63,2-64,2			70.000	60.600			

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	FPT	Nắm giữ	118,0-124,0	06/8/24	120.000	149.000	113.000			14,2%
2	FRT	Nắm giữ	176-180	30/8/2024	178.300	195.000	170.000			-0,2%
3	VGT	Nắm giữ	13,6-14,2	19/9/2024	14.100	16.500	13.000			0,0%
4	QNS	Nắm giữ	47-47,7	23/9/2024	48.000	54.500	45.000			3,1%
5	SAB	Nắm giữ	55,6-57,2	26/9/2024	57.500	65.000	53.800			-0,3%
6	PAN	Nắm giữ	23,4-23,6	04/10/2024	23.000	26.000	22.300			7,6%
7	PVD	Nắm giữ	26,7-27,1	04/10/2024	27.300	30.700	26.500			-2,7%
8	HSG	Nắm giữ	20,5-21,0	08/10/2024	20.900	24.100	19.700			-0,5%
9	VHC	Nắm giữ	69,5-70,3	09/10/2024	70.500	78.200	67.000			3,1%
10	VGC	Nắm giữ	42,5-43,8	11/10/2024	43.700	49.600	41.000			-2,2%
11	MWG	Nắm giữ	63,1-63,7	16/10/2024	64.300	69.300	60.300			2,3%
12	DGW	Nắm giữ	45,0-46,0	17/10/2024	45.600	51.400	43.200			1,0%
13	TCB	Nắm giữ	24,2-24,6	17/10/2024	24.100	26.600	23.200			1,0%

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	NT2	Chốt lời	18,9-19,5	11/9/2024	19.500	23.000	18.300	26/9/24	20.250	3,8%
2	HDG	Chốt lời	26-27	17/9/2024	27.250	31.500	25.200	26/9/24	29.350	7,7%
3	VPB	Chốt lời	18-18,4	11/9/2024	18.050	23.000	16.800	27/9/24	20.100	11,4%
4	VCG	Chốt lời	18,0-19,3	17/9/2024	18.200	21.900	17.500	27/9/24	19.100	4,9%
5	GVR	Chốt lời	33-34,5	17/9/2024	34.750	38.600	32.000	27/9/24	36.650	5,5%
6	HVN	Chốt lời	20,4-21,8	25/9/2024	21.400	25.200	19.500	30/9/24	21.500	0,5%
7	PC1	Chốt lời	28-28,5	17/9/2024	28.200	31.800	26.900	01/10/24	29.200	3,5%
8	CTG	Chốt lời	34-34,6	18/9/2024	34.800	42.900	32.600	01/10/24	37.100	6,6%
9	DGW	Chốt lời	46,0-47,0	16/8/2024	45.200	51.300	42.200	02/10/24	47.300	4,6%
10	DXG	Chốt lời	15,8-16,3	27/9/2024	16.300	17.800	15.300	02/10/24	16.600	1,6%
11	MWG	Chốt lời	62,5-64,5	31/7/24	63.500	75.000	57.500	03/10/24	67.400	6,1%
12	POW	Chốt lời	12,7-13,0	25/9/2024	12.700	14.800	12.300	03/10/24	13.300	4,7%
13	DGC	Chốt lời	108,3-110,5	20/8/2024	110.300	127.500	104.000	04/10/24	114.700	3,9%
14	BCM	Cắt lỗ	69,5-71	11/9/2024	70.800	79.800	66.750	04/10/24	69.500	-2,4%
15	PNJ	Cắt lỗ	96,2-99	17/9/2024	99.200	115.000	93.000	04/10/24	97.300	-0,6%
16	GMD	Cắt lỗ	77-78,8	25/9/2024	78.200	85.100	74.000	15/10/24	76.700	-1,9%
17	VHM	Chốt lời	41,7-42,6	1/10/2024	42.900	48.300	40.100	15/10/24	45.500	6,1%
18	HAH	Chốt lời	39,8-40,4	08/10/2024	40.500	46.800	38.100	15/10/24	42.900	5,9%
19	DCM	Chốt lời	37,9-38,8	09/10/2024	37.600	41.700	36.300	16/10/24	37.800	0,8%
20	GAS	Cắt lỗ	72,8-73,5	04/10/2024	72.600	79.300	69.600	17/10/24	72.300	-0,4%

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.