

TÍCH LŨY VÙNG HỖ TRỢ

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.

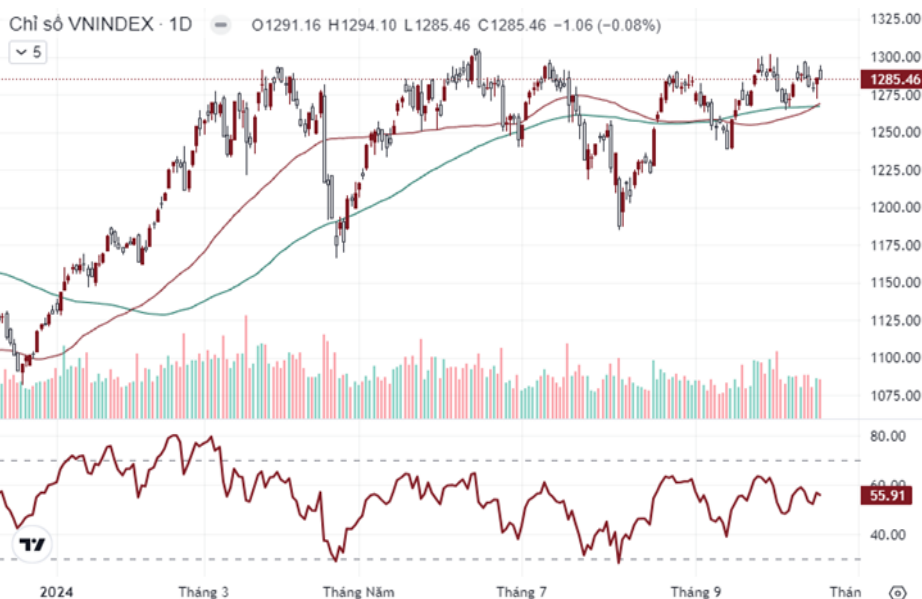
NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index giảm 1,06 điểm trong phiên 18/10 kết phiên ở mức 1.285,46 điểm. Thanh khoản tăng 0,56% so với phiên giao dịch ngày 17/10. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 209 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng tiếp tục dao động quanh vùng 1.280 - 1.295 điểm trong phiên giao dịch ngày 21/10. Mặc dù các cổ phiếu dẫn dắt luân phiên vượt đỉnh nhưng khối lượng giao dịch duy trì dưới mức trung bình 20 ngày cho thấy tâm lý thận trọng của nhà đầu tư vẫn còn hiện diện. Bên cạnh đó, việc khối ngoại tiếp tục duy trì đà bán ròng sẽ là cản trở rất lớn cho sự tăng trưởng của VN-Index trong thời gian tới. Cấu trúc trung hạn vẫn duy trì trạng thái tích cực, nhưng thị trường có khả năng tiếp tục phân hóa và rung lắc, với mức hỗ trợ tại vùng 1.280 điểm.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	55,91	50,99	1.281,74	1.282,47	1.269,01	1.267,11
Hành động	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

IDC

Khuyến nghị: **Mua**

TP: 63.800 VND | UPSIDE: +14%

Chiến lược hành động

MUA: Nhà đầu tư ưu tiên tìm kiếm 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	1.285,46	-0,08
KLCP (triệu CP)	689,07	0,56
GTGD (tỷ VND)	15.385	-1,98
Khớp lệnh	13.916	-0,60
Thỏa thuận	1.469	-13,37
HNX-Index		
Đóng cửa	229,21	-0,40
KLCP (triệu CP)	66,02	30,25
GTGD (tỷ VND)	1.137	16,77
UPCoM		
Đóng cửa	92,70	0,00
KLCP (triệu CP)	38,84	-68,37
GTGD (tỷ VND)	508,1	-283,6

Diễn biến TTCK Mỹ: Cả S&P 500 và Dow Jones Industrial Average đều tăng vọt lên mức cao kỷ lục mới vào thứ Sáu, đánh dấu sáu tuần tăng liên tiếp. S&P500 tăng 0,40% để đóng cửa ở mức 5.864,67. Dow Jones Industrial Average tăng 36,86 điểm, hay 0,09%, để đóng cửa ở mức 43.275,91. Nasdaq, dẫn đầu bởi sự gia tăng sau thu nhập của Netflix, kết thúc ngày tăng 0,63% ở mức 18.489,55.

Thế giới: Bầu cử Tổng thống Mỹ - Những mốc thời gian quan trọng: Ngày 5/11: Ngày bầu cử Tổng thống Mỹ. Vào cuối tháng 11: Có thể mất nhiều ngày để xác định kết quả bầu cử, đặc biệt là nếu kết quả kiểm phiếu sát nút và chờ các lá phiếu gửi qua đường bưu điện. Ngày 6/1/2025: Phó Tổng thống Mỹ chủ trì việc kiểm phiếu của Đại cử tri Đoàn tại phiên họp chung của Quốc hội Mỹ, công bố kết quả và tuyên bố người trúng cử. Ngày 20/1/2025: Lễ nhậm chức của tân Tổng thống và tân Phó Tổng thống. Tại buổi lễ này, tân Tổng thống và tân Phó Tổng thống chính thức tuyên thệ nhậm chức.

Việt Nam: Đến thời điểm này, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu của cả nước đạt gần 580 tỷ USD, tăng 16,2% so với cùng kỳ năm trước. Dự báo đến cuối năm, giá trị kim ngạch xuất khẩu của nước ta có thể đạt 800 tỷ USD. Tính chung 9 tháng, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa sơ bộ đạt 578,47 tỷ USD, tăng 16,3% so với cùng kỳ năm trước (cùng kỳ giảm 11%), trong đó xuất khẩu tăng 15,4% (cùng kỳ giảm 8,2%); nhập khẩu tăng 17,3% (cùng kỳ giảm 13,9%). Cán cân thương mại tháng 9/2024 tiếp tục thặng dư khoảng 2,29 tỷ USD, nâng tổng xuất siêu của nước ta trong 9 tháng năm 2024 khoảng 20,79 tỷ USD (cùng kỳ năm trước xuất siêu 22,1 tỷ USD).

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do tăng lên mức 25.164,96.

Bạc: Giá bạc đã tăng vọt lên mức 33,71 USD/ounce vào ngày 19/10, đánh dấu sự tăng trưởng mạnh mẽ nhất trong 12 năm. Trong vòng năm năm qua, bạc đã mang lại lợi nhuận gần 92%, vượt xa mức tăng 80% của vàng. Điều này cho thấy vai trò kép của bạc, vừa là một kim loại công nghiệp, vừa là một kênh đầu tư an toàn trong thời kỳ bất ổn, báo hiệu khả năng tiếp tục đà tăng giá. Dữ liệu kinh tế tích cực từ Trung Quốc, nước tiêu thụ kim loại lớn nhất thế giới, cũng đã thúc đẩy nhu cầu bạc.

NLG: Tập đoàn Nam Long lần đầu tiên công bố báo cáo phát triển bền vững và trở thành một trong số những công ty bất động sản đầu tiên tại Việt Nam thực hiện báo cáo theo phương thức phát hành tự nguyện và độc lập với báo cáo thường niên. Nam Long xây dựng khung báo cáo phát triển bền vững dựa trên bộ tiêu chuẩn GRI Standards năm 2021 của GSSB, đồng thời lồng ghép 17 Mục tiêu phát triển bền vững (SDGs) của Liên hợp quốc làm định hướng phát triển dài hạn. Các hoạt động phát triển bền vững của Nam Long trên ba trụ cột chính: bảo vệ môi trường; phát triển nguồn nhân lực và gắn kết cộng đồng; kinh doanh có trách nhiệm. Riêng năm 2023, Nam Long đặt trọng tâm vào việc quy hoạch đô thị bền vững; phát triển cộng đồng cư dân và gắn kết với cộng đồng địa phương.

VEF: Công ty con của Vingroup là CTCP Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam vừa công bố báo cáo tài chính quý III/2024 với doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ đạt gần 4 tỷ đồng, tăng mạnh so với con số 247 triệu đồng cùng kỳ năm trước. Lũy kế 9 tháng, VEF ghi nhận hơn 4,5 tỷ đồng doanh thu thuần, còn lợi nhuận sau thuế đạt trên 264 tỷ đồng, giảm 23% so với cùng kỳ năm trước. Với mục tiêu lợi nhuận để ra trong năm nay là 250 tỷ đồng, thì sau 9 tháng công ty đã hoàn thành vượt kế hoạch. Tại ngày 30/9, tổng tài sản của VEF đạt gần 35.600 tỷ đồng, tương ứng tăng hơn 24.000 tỷ đồng chỉ sau 1 quý và cao hơn 25.700 tỷ đồng so với đầu năm. Chiếm phần lớn là hàng tồn kho gần 22.000 tỷ đồng, tăng hơn 20.000 tỷ so với đầu năm và các khoản phải thu ngắn hạn 11.576 tỷ đồng. Đến cuối quý III, người mua trả tiền trước tại dự án Vinhomes Global Gate lên đến 12.169 tỷ đồng, trong khi ngày 30/6 chỉ là 402 triệu đồng. Bên cạnh đó, công ty cũng ghi nhận chi phí xây dựng dở dang cơ bản tại dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ (Ba Đình, Hà Nội) với số dư 150,8 tỷ đồng; Trung tâm Hội chợ triển lãm quốc gia (829,2 tỷ đồng) và Vinhomes Global Gate (833,4 tỷ đồng).

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.864,67	0,40	22,95
DJIA	43.275,91	2,45	14,82
Nasdaq	18.489,55	0,63	23,17
Shanghai	3.261,56	2,91	9,63
Hang Seng	20.804,11	3,61	22,04

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.721,21	1,01	31,93
Dầu WTI	69,22	-2,25	-3,39
Dầu Brent	73,06	-2,04	-5,17
Than	145,90	-1,15	-0,34
Đồng	4,3390	0,82	11,82
Quặng sắt	105,37	-0,78	-22,73
Thép	456,69	0,69	-17,16

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	103,47	-0,28	2,06
USD/JPY	149,51	-0,37	5,99
USD/CNY	7,1165	-0,29	-0,12
EUR/USD	1,0867	0,35	-1,53
GBP/USD	1,3047	0,22	2,50

Top đột phá khối lượng (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
STB	1.162,92	35,55	2,75
VIB	587,17	19,50	0,78
TPB	530,46	17,80	-0,56
MSB	333,50	13,05	-1,14
MBB	479,57	25,75	-0,58

Top giá trị giao dịch (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
STB	1.162,92	35,55	2,75
VIB	587,17	19,50	0,78
TPB	530,46	17,80	-0,56
EIB	522,84	19,45	3,46
VPB	505,56	20,55	-1,67

IDC

(HNX)

Khuyến nghị

Mua

Giá hiện tại (18/10/2024)

55.900

Giá mục tiêu

63.800

Tiềm năng tăng trưởng

14%–16%

Vùng mua

55.000–55.700

Ngưỡng cắt lỗ

<52.650

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Lũy kế 6T24, IDC ghi nhận doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ lần lượt là 4.616 tỷ đồng (+30% svck) và 1.128 tỷ đồng (+66% svck). IDC đã hoàn thành 55% kế hoạch doanh thu và 69% kế hoạch lợi nhuận của cả năm 2024

Mảng BĐS KCN tiếp tục là động lực tăng trưởng chính khi dòng vốn FDI chảy vào thị trường Việt Nam tiếp tục tích cực. IDC nắm giữ vị thế nhà phát triển KCN hàng đầu với quy mô đất sẵn sàng cho thuê lớn 540ha tại vị trí chiến lược ở các tỉnh phía Bắc như Bắc Ninh, Thái Bình và các tỉnh phía Nam như Bà Rịa – Vũng Tàu, Long An,...

IDC đang tích cực mở rộng quỹ đất thông qua việc triển khai nhiều dự án mới, bao gồm KCN Tân Phước 1 tại Tiền Giang (470 ha, chấp thuận đầu tư tháng 5/2024, mục tiêu hoàn thành giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 vào cuối 2024/đầu 2025), KCN Vinh Quang tại Hải Phòng (dự kiến phê duyệt đầu tư năm 2025), và 6 KCN khác với tổng diện tích khoảng 1.600 ha trên toàn quốc.

Giá cho thuê KCN của IDC dự kiến sẽ tiếp tục duy trì ở mức cao nhờ khả năng thu hút các công ty FDI lớn (như Hyosung và PepsiCo) dựa vào quỹ đất lớn đã được giải phóng mặt bằng ở những vị trí đặc địa.

Mảng điện phục hồi trở lại khi mảng sản xuất điện được hỗ trợ khi pha thời tiết La Nina đã sớm quay lại từ Q3/2024, còn mảng điện phân phối tăng trưởng nhờ vào lượng khách hàng thuê đất KCN gia tăng.

Tình hình tài chính lành mạnh và tỷ lệ trả cổ tức cao. Với dòng tiền từ hoạt động kinh doanh ổn định, nợ vay ở mức an toàn, IDC dự kiến tiếp tục duy trì tỷ lệ trả cổ tức năm 2024 ở mức 40% bằng tiền mặt.

Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	39.700–63.800
KLGDBQ 10D (CP)	894.590
Vốn hóa (tỷ đồng)	18.447,00
BVPS	14.417
P/E (lần)	10,03
P/B (lần)	3,88
EPS (VND)	5.573,27
SL CPLH (triệu CP)	330.00
Tỷ lệ free-float (%)	60,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	24,01
ROA (%)	10,58
ROE (%)	38,07

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

IDC đang có xu hướng tích lũy quanh vùng giá 55.500 đồng/cp, đồng thời các đường chỉ báo RSI, MFI cho tín hiệu tích lũy. Cần quan sát thêm diễn biến thị trường để có điểm mua phù hợp.



Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Đìnhang
Xu hướng tuần	-	Đìnhang
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	34,54	Quan sát
MFI	26,64	Quan sát
MA10	56,02	Quan sát
MA20	57,00	Quan sát
MA50	58,64	Quan sát
MA100	59,62	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			-0,6%
3	VGT	Nắm giữ	13,6-14,2	19/9/2024	14.100	16.500	13.000			-0,7%
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			-0,2%
6	PAN	Nắm giữ	23,4-23,6	04/10/2024	23.000	26.000	22.300			6,5%
7	PVD	Nắm giữ	26,7-27,1	04/10/2024	27.300	30.700	26.500			-3,8%
8	HSG	Nắm giữ	20,5-21,0	08/10/2024	20.900	24.100	19.700			-1,4%
9	VHC	Nắm giữ	69,5-70,3	09/10/2024	70.500	78.200	67.000			3,8%
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			2,2%
12	DGW	Nắm giữ	45,0-46,0	17/10/2024	45.600	51.400	43.200			-0,3%
13	TCB	Nắm giữ	24,2-24,6	17/10/2024	24.100	26.600	23.200			1,5%
14	KBC	Nắm giữ	27-27,6	18/10/2024	27.500	33.300	25.900			0,7%

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.