

XU HƯỚNG GIẢM NGẮN HẠN

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.

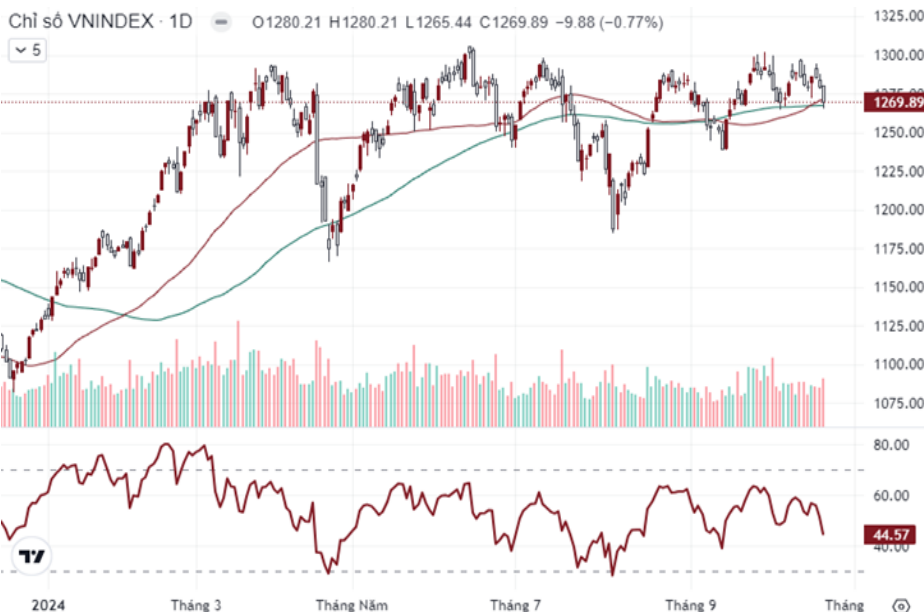
NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index giảm 9,88 điểm trong phiên 22/10 kết phiên ở mức 1.269,89 điểm. Thanh khoản tăng 27,47% so với phiên giao dịch ngày 21/10. Khối ngoại tiếp tục bán ròng gần 139 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng tiếp tục điều chỉnh với hỗ trợ ở MA100 ngày tại vùng 1.265 điểm trong phiên giao dịch ngày 23/10. Thanh khoản tăng kèm khối ngoại liên tục bán ròng và việc vắng bóng lực đỡ của nhóm cổ phiếu trụ là dấu hiệu không lạc quan cho thị trường. Tuy nhiên, kỳ vọng lực cầu sẽ quay lại ở các ngưỡng hỗ trợ cứng, cùng với BCKD quý 3 tích cực của các doanh nghiệp sắp tới sẽ góp phần nâng đỡ thị trường. Kháng cự trong phiên là vùng 1.275 - 1.280 điểm, nơi mà hoạt động bán giá cao sẽ xuất hiện. Nếu lực mua trở lại giúp chỉ số đóng cửa trên kháng cự sẽ làm tăng khả năng tạo đáy.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

SZC

Khuyến nghị: **Mua**TP: **42.500 VND** | UPSIDE: **+10%**

Chiến lược hành động

MUA: Đối với hoạt động trading NĐT có thể tìm điểm mua cho những ngành được kỳ vọng phục hồi vào giai đoạn cuối năm 2024, ưu tiên 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	1.269,89	-0,77
KLCP (triệu CP)	793,92	27,47
GTGD (tỷ VND)	19.091	33,07
Khớp lệnh	17.540	29,97
Thỏa thuận	1.551	81,94
HNX-Index		
Đóng cửa	225,50	-0,85
KLCP (triệu CP)	59,89	39,35
GTGD (tỷ VND)	1.519	101,81
UPCoM		
Đóng cửa	91,73	-0,44
KLCP (triệu CP)	43,74	21,25
GTGD (tỷ VND)	643,3	11,41

Diễn biến TTCK Mỹ: S&P 500 và Dow Jones đều ghi nhận mức giảm nhẹ, S&P500 giảm 0,05% xuống 5.851,20 trong khi Dow không có nhiều thay đổi khi giảm 0,02 xuống 42.924,89. Tuy nhiên, Nasdaq tăng khoảng 0,18% chốt phiên ở mức 18.573,13.

Thế giới: Hôm thứ Hai, Mỹ đã thông báo bổ sung 6 công ty Trung Quốc vào danh sách cấm vận xuất khẩu, với cáo buộc những công ty này hỗ trợ cho các chương trình vũ khí của Iran. Các công ty bị đưa vào danh sách cấm vận thương mại, còn gọi là Danh sách Thực thể (Entity List), khi Washington đánh giá họ là mối đe dọa đối với an ninh quốc gia hoặc chính sách đối ngoại của Mỹ. Khi đã nằm trong danh sách này, các công ty không thể nhận hàng hóa và công nghệ của Mỹ mà không có giấy phép đặc biệt, vốn gần như chắc chắn sẽ bị từ chối. Tổng cộng có 26 thực thể đã được thêm vào danh sách hôm thứ Hai, bao gồm một từ Ai Cập, 16 từ Pakistan và ba từ Các Tiểu vương quốc Ả Rập Thống nhất (UAE).

Việt Nam: Tổng cục Hải quan (Bộ Tài chính) cho biết, tính từ đầu năm đến 15.10, tổng kim ngạch xuất khẩu cả nước đạt 315,9 tỉ USD. Chiều ngược lại, nhập khẩu trong nửa đầu tháng 10 đạt 15,78 tỉ USD. Lũy kế hết 15.10, tổng kim ngạch nhập khẩu đạt 294,66 tỉ USD. Như vậy, tính đến 15.10, quy mô kim ngạch xuất nhập khẩu cả nước đạt 610,56 tỉ USD. Cán cân thương mại thặng dư 21,24 tỉ USD. Ông Trần Thanh Hải - Phó Cục trưởng Cục Xuất nhập khẩu (Bộ Công Thương) cho hay, trong 9 tháng năm 2024, có 30 mặt hàng đạt kim ngạch xuất khẩu trên 1 tỉ USD, chiếm 92,3% tổng kim ngạch xuất khẩu. Đặc biệt, ghi nhận có 7 nhóm hàng có kim ngạch xuất khẩu trên 10 tỉ USD, gồm: máy móc, thiết bị, dụng cụ, phụ tùng; điện thoại và linh kiện; máy vi tính, sản phẩm điện tử và linh kiện; giày dép; dệt may; gỗ và sản phẩm gỗ; phương tiện vận tải và phụ tùng.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do tăng lên mức 25,405.02.

Vàng: Vàng tăng lên trên 2.740 đô la một ounce vào thứ Ba, một kỷ lục mới, được hỗ trợ bởi vị thế là tài sản trú ẩn an toàn do căng thẳng địa chính trị gia tăng và bất ổn kinh tế vĩ mô rộng hơn. Hơn nữa, cuộc bầu cử sắp tới của Hoa Kỳ, chỉ còn vài tuần nữa, cũng đang làm tăng nhu cầu về tài sản trú ẩn an toàn.

PDR: CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã công bố Nghị quyết HĐQT về việc thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ. Cụ thể, Phát Đạt dự kiến hoán đổi gần 34,1 triệu cổ phiếu với tỷ lệ hoán đổi 1:20.000, tức 1 cổ phiếu sẽ hoán đổi 20.000 đồng nợ. Cổ phiếu được hoán đổi sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian 1 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành. Thời gian phát hành dự kiến trong quý IV/2024 - quý I/2025, và sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có thông báo về việc nhận được đủ hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ của công ty. Nếu hoán đổi thành công, vốn điều lệ của Phát Đạt dự kiến tăng thêm 340,95 tỷ đồng, tương ứng từ 8.731,4 tỷ đồng lên 9.072,35 tỷ đồng. Theo đó, toàn bộ số cổ phiếu phát hành để hoán đổi nợ trong đợt phát hành này được phân phối cho bên vay là ACA Vietnam Real Estate III LP với tỷ lệ sở hữu dự kiến sau khi phát hành là 3,76% (tính theo tổng số cổ phần đang lưu hành của Phát Đạt tại thời điểm ngày 2/10/2024 là 873,14 triệu cổ phần). Như vậy, tổng tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau khi hoàn thành đợt phát hành dự kiến là 10,3%.

OCB: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) ngày 21/10 đã công bố thông tin liên quan tới kết quả phát hành trái phiếu tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB). Theo đó, OCB đã phát hành thêm 500 trái phiếu mã OCBL2427019 vào ngày 16/10 vừa qua, mệnh giá mỗi trái phiếu là một tỷ đồng, lãi suất 5,1%/năm. Tương ứng tổng giá trị phát hành của lô trái phiếu này là 500 tỷ đồng, kỳ hạn 3 năm, dự kiến đáo hạn vào 16/10/2027. Đây là lô trái phiếu thứ 2 được ngân hàng này phát hành trong tháng 10/2024 theo công bố trên HNX. Ở chiều ngược lại, vào ngày 30/9/2024 OCB đã mua lại toàn bộ lô trái phiếu mã OCBL2325009. Lô trái phiếu này có tổng cộng 2.000 đơn vị với mệnh giá một tỷ đồng/trái phiếu, tương đương tổng trị giá 2.000 tỷ đồng. Được phát hành vào năm 2023 và dự kiến đáo hạn ngày 28/9/2025.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.851,20	-0,05	22,67
DJIA	42.924,89	-0,02	13,89
Nasdaq	18.573,13	0,18	23,73
Shanghai	3.285,87	0,54	10,45
Hang Seng	20.498,95	0,10	20,25

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.747,37	0,93	33,20
Dầu WTI	71,42	1,26	-0,32
Dầu Brent	75,70	1,95	-1,74
Than	144,00	-1,10	-1,64
Đồng	4,3500	0,62	12,10
Quặng sắt	105,23	-0,13	-22,83
Thép	453,59	-0,05	-17,72

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	104,09	0,11	2,67
USD/JPY	151,09	0,26	7,11
USD/CNY	7,1342	-0,04	0,13
EUR/USD	1,0796	-0,17	-2,17
GBP/USD	1,2981	-0,01	1,98

Top đột phá khối lượng (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
TPB	541,48	17,30	-1,14
VIB	482,76	18,75	-2,34
MBB	516,91	25,25	-1,17
ORS	195,64	14,50	2,84
ACB	310,58	25,40	-1,55

Top giá trị giao dịch (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
FPT	808,17	133,10	-1,77
MWG	647,65	66,30	0,76
STB	625,05	35,00	-0,71
EIB	622,10	21,60	3,85
VHM	608,07	48,25	0,94

SZC

(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (22/10/2024)	38.400
Giá mục tiêu	42.500
Tiềm năng tăng trưởng	10%–13%
Vùng mua	37.600–38.300
Ngưỡng cắt lỗ	<36.400

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

KQKD quý 3 năm 2024, SZC ghi nhận doanh hoạt động đạt mức 165 tỷ đồng, giảm 21% yoy, LNST đạt 60 tỷ đồng, tăng 8% yoy. Lợi nhuận này chủ yếu đến từ việc bàn giao đất KCN từ các hợp đồng đã ký. Lũy kế 9T24, doanh thu của SZC tăng 15% so cùng kỳ khi đạt 641 tỷ đồng, LNST 9T tăng 39% so cùng kỳ khi đạt 227 tỷ đồng.

Mảng KCN tích cực nhờ giá cho thuê tăng cao và lượng doanh số ký bán tăng trưởng: Dự báo trong giai đoạn 2024-2025, khu vực Bà Rịa – Vũng Tàu sẽ thu hút nhiều dòng vốn đầu tư, trong khi nguồn cung KCN đang thắt chặt với tỷ lệ lấp đầy cao (89% ở miền Nam). Nhu cầu thuê sẽ chuyển hướng đến những khu vực có quỹ đất lớn và giá thuê hợp lý, nhờ vào sự cải thiện hạ tầng từ đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu. Giá cho thuê dự kiến sẽ tiếp tục tăng trưởng 8-10% mỗi năm, phù hợp với xu hướng chung. Đến cuối Q2/24, SZC đã giải phóng hơn 900 ha trong tổng số 1.109 ha đất thương phẩm, với diện tích “sạch” sẵn sàng cho thuê là hơn 200 ha.

Điểm rơi bàn giao của Khu đô thị Hữu Phước vào năm 2025. SZC đang sở hữu 2 dự án Bất động sản dân cư là Khu dân cư Hữu Phước (40,5 ha) và Khu đô thị Châu Đức (498 ha). Kỳ vọng dự án Hữu Phước sẽ bàn giao mạnh mẽ hơn trong 2025 chủ yếu nhờ việc phát hành thêm thành công 400 tỷ từ cổ đông hiện hữu giúp Công ty có nguồn vốn để triển khai GPMB

Dự án KĐT Châu Đức: Trong dài hạn hơn, dự án KĐT Châu Đức kỳ vọng mang đến tiềm năng tăng giá cho SZC nhờ (i) vị trí tốt, (ii) quỹ đất lớn có chi phí đền bù tương đối thấp. Kỳ vọng SZC sẽ triển khai dự án này sau khi KCN Châu Đức đạt tỷ lệ lấp đầy cao hơn (trên 70%).

Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	25.500–45.400
KLGDBQ 10D (CP)	1.532.650
Vốn hóa (tỷ đồng)	6.911,46
BVPS	16.836
P/E (lần)	20,94
P/B (lần)	2,30
EPS (VND)	1.862,05
SL CPLH (triệu CP)	179,99
Tỷ lệ free-float (%)	40,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	3,06
ROA (%)	3,60
ROE (%)	10,57

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

SZC giữ được các mốc hỗ trợ MA ngắn và dài hạn, đồng thời các chỉ báo MFI, RSI nằm trong vùng an toàn cho xu hướng mua. 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	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Tăng
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	58,55	Mua
MFI	55,28	Mua
MA10	37,95	Mua
MA20	37,46	Mua
MA50	37,01	Mua
MA100	38,36	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	VJC	Theo dõi	106,5-108,5			117.000	102.200			
2	IDC	Theo dõi	55-55,7			63.800	52.650			
3	VCI	Theo dõi	35-35,5			41.200	33.500			

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	VGT	Nắm giữ	13,6-14,2	19/9/2024	14.100	16.500	13.000			-1,4%
2	SAB	Nắm giữ	55,6-57,2	26/9/2024	57.500	65.000	53.800			0,2%
3	VHC	Nắm giữ	69,5-70,3	09/10/2024	70.500	78.200	67.000			2,1%
4	VGC	Nắm giữ	42,5-43,8	11/10/2024	43.700	49.600	41.000			-1,9%
5	MWG	Nắm giữ	63,1-63,7	16/10/2024	64.300	69.300	60.300			2,3%
6	TCB	Nắm giữ	24,2-24,6	17/10/2024	24.100	26.600	23.200			0,2%
7	KBC	Nắm giữ	27-27,6	18/10/2024	27.500	33.300	25.900			-0,9%
8	CTD	Nắm giữ	63,2-64,2	21/10/2024	63.400	70.000	60.600			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	CTG	Chốt lời	34-34,6	18/9/2024	34.800	42.900	32.600	01/10/24	37.100	6,6%
2	DGW	Chốt lời	46,0-47,0	16/8/2024	45.200	51.300	42.200	02/10/24	47.300	4,6%
3	DXG	Chốt lời	15,8-16,3	27/9/2024	16.300	17.800	15.300	02/10/24	16.600	1,6%
4	MWG	Chốt lời	62,5-64,5	31/7/24	63.500	75.000	57.500	03/10/24	67.400	6,1%
5	POW	Chốt lời	12,7-13,0	25/9/2024	12.700	14.800	12.300	03/10/24	13.300	4,7%
6	DGC	Chốt lời	108,3-110,5	20/8/2024	110.300	127.500	104.000	04/10/24	114.700	3,9%
7	BCM	Cắt lỗ	69,5-71	11/9/2024	70.800	79.800	66.750	04/10/24	69.500	-2,4%
8	PNJ	Cắt lỗ	96,2-99	17/9/2024	99.200	115.000	93.000	04/10/24	97.300	-0,6%
9	GMD	Cắt lỗ	77-78,8	25/9/2024	78.200	85.100	74.000	15/10/24	76.700	-1,9%
10	VHM	Chốt lời	41,7-42,6	1/10/2024	42.900	48.300	40.100	15/10/24	45.500	6,1%
11	HAH	Chốt lời	39,8-40,4	08/10/2024	40.500	46.800	38.100	15/10/24	42.900	5,9%
12	DCM	Chốt lời	37,9-38,8	09/10/2024	37.600	41.700	36.300	16/10/24	37.800	0,8%
13	GAS	Cắt lỗ	72,8-73,5	04/10/2024	72.600	79.300	69.600	17/10/24	72.300	-0,4%
14	FPT	Chốt lời	118,0-124,0	06/8/24	120.000	149.000	113.000	18/10/24	137.700	14,2%
15	FRT	Cắt lỗ	176-180	30/8/2024	178.300	195.000	170.000	18/10/24	176.900	-0,6%
16	QNS	Chốt lời	47-47,7	23/9/2024	48.000	54.500	45.000	18/10/24	49.700	3,1%
17	PAN	Chốt lời	23,4-23,6	04/10/2024	23.000	26.000	22.300	18/10/24	24.400	6,5%
18	PVD	Cắt lỗ	26,7-27,1	04/10/2024	27.300	30.700	26.500	18/10/24	26.250	-3,8%
19	HSG	Cắt lỗ	20,5-21,0	08/10/2024	20.900	24.100	19.700	22/10/24	20.600	-1,4%
20	DGW	Cắt lỗ	45,0-46,0	17/10/2024	45.600	51.400	43.200	22/10/24	45.300	-0,7%

Email: research@lpbs.com.vn

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