

KIỂM ĐỊNH VÙNG 1.240

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành BĐS khu công nghiệp 2025

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, cùng các Hiệp định FTA.

Cơ sở hạ tầng đang được đầu tư mạnh mẽ giúp nâng cao giá trị KCN. Bên cạnh đó, Chính phủ Việt Nam đã và đang triển khai nhiều chính sách ưu đãi thuế, hỗ trợ tài chính và các biện pháp khuyến khích khác để thu hút FDI.

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 7,43 điểm trong phiên 26/11 kết phiên ở mức 1.242,13 điểm. Thanh khoản tăng 15,52% so với phiên giao dịch ngày 25/11. Khối ngoại tiếp tục mua ròng hơn 237 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng tiếp tục dao động trong vùng 1.230 - 1.250 trong phiên giao dịch ngày 27/11. VN-Index tiếp tục duy trì đà tăng tích cực quanh vùng 1.235-1.245 với thanh khoản có phần cải thiện, khối ngoại tiếp tục mua ròng mạnh tạo tâm lý lạc quan cho nhà đầu tư. VN-Index khả năng cao sẽ nhận được lực cầu giá thấp quanh hỗ trợ. Thiếu vắng lực cầu giá thấp trong phiên nhưng áp lực bán thấp vẫn chưa thể phá vỡ cấu trúc hồi phục ngắn hạn của chỉ số. Tuy nhiên, có thể thị trường sẽ tiếp tục phân hóa và trải qua những nhịp rung lắc do áp lực bán gia tăng khi chỉ số tiến gần 1.250 điểm.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	49,03	39,06	1.226,86	1.240,29	1.262,21	1.259,21
Hành động	Quan sát	Quan sát	Mua	Mua	Quan sát	Quan sát

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

KBC

Khuyến nghị: **Mua**

TP: 31.500 VND | UPSIDE: +14%

Chiến lược hành động

MUA: Xu hướng điều chỉnh của thị trường vẫn đang hiện hữu. Khi xu hướng ngắn hạn vẫn đang ở trạng thái yếu, nhà đầu tư được khuyến nghị chỉ duy trì nắm giữ một vị thế an toàn và tránh các quyết định mua đuổi giá.

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	1.242,13	0,60
KLCP (triệu CP)	575,09	15,52
GTGD (tỷ VND)	13.299	11,25
Khớp lệnh	11.227	21,26
Thỏa thuận	2.072	-23,13
HNX-Index		
Đóng cửa	223,70	0,65
KLCP (triệu CP)	47,01	13,18
GTGD (tỷ VND)	524,4	-24,86
UPCoM		
Đóng cửa	92,06	0,26
KLCP (triệu CP)	39,32	82,41
GTGD (tỷ VND)	867,17	54,41

Diễn biến TTCK Mỹ: Cổ phiếu đóng cửa trong sắc xanh trên cả ba index chính vào thứ Ba. Cả S&P 500 và Dow Jones đều đạt mức cao mới trong ngày và đóng cửa. Đây cũng là tuần giao dịch ngắn ở Mỹ, với kỳ nghỉ Lễ Tạ ơn vào thứ Năm và sau đó thị trường đóng cửa sớm vào thứ Sáu. Khối lượng giao dịch dự kiến sẽ vẫn ở mức thấp.

Thế giới: Theo ông Joachim Nagel, Chủ tịch ngân hàng Trung ương Đức Bundesbank. Đức hiện đang mắc kẹt trong giai đoạn kinh tế suy yếu, và việc giảm lãi suất cần được thực hiện một cách từ từ để đảm bảo các áp lực lạm phát được loại bỏ hoàn toàn. Triển vọng hiện vẫn rất âm ảm khi nhu cầu xuất khẩu yếu, ngành công nghiệp rơi vào suy thoái. Trong khi người tiêu dùng đã trở nên thận trọng, chọn tiết kiệm thay vì chi tiêu. Mặc dù tăng trưởng kinh tế yếu có thể làm giảm áp lực lên giá cả, ông Nagel cũng cảnh báo rằng việc giảm lãi suất quá nhanh có thể mang lại rủi ro. Dẫu vậy, ông cho biết Ngân hàng Trung ương châu Âu ECB đang ngày càng tự tin rằng sẽ đạt được mục tiêu lạm phát 2% vào năm tới.

Việt Nam: UBND TPHCM vừa có quyết định phê duyệt đề án huy động nguồn lực xã hội để đầu tư phát triển hạ tầng trên địa bàn giai đoạn 2024-2030. Trong đó, đến năm 2030, TP.HCM dự kiến huy động khoảng 714.000 tỉ đồng để đầu tư vào các lĩnh vực hạ tầng. Đồng thời, TP.HCM hướng tới giải ngân vốn đầu tư công đạt ít nhất 95% và tăng cường đầu tư cho khoa học công nghệ. Theo đề án, đến năm 2030, thành phố dự kiến huy động khoảng 209.778 tỉ đồng để đầu tư vào các lĩnh vực hạ tầng. Trong đó, lĩnh vực giao thông vận tải huy động theo hình thức đối tác công tư cho 16 dự án với số vốn dự kiến là 69.256 tỉ đồng, lĩnh vực giáo dục đào tạo là 24.803 tỉ đồng và lĩnh vực xây dựng là 41.127 tỉ đồng. Lĩnh vực văn hóa và thể thao sẽ được đầu tư 28.585 tỉ đồng cho 40 dự án, trong đó 21 dự án đã được Hội đồng Nhân dân thành phố phê duyệt. Lĩnh vực nông nghiệp và phát triển nông thôn sẽ huy động 3.414 tỉ đồng cho 6 dự án và lĩnh vực y tế sẽ huy động 42.592 tỉ đồng cho 48 dự án.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do giao dịch quanh mức 25.415.

Vàng: Vàng giao dịch quanh mức 2.630 USD/ounce vào thứ Ba, duy trì mức tăng trước đó sau biên bản cuộc họp tháng 11 của FED với thông điệp vào sự tự tin vào việc giảm lạm phát và sức mạnh của thị trường lao động, mở đường cho việc cắt giảm lãi suất dần dần, như được phản ánh trong biên bản cuộc họp tháng 11.

ACB: Tổ chức xếp hạng tín dụng quốc tế Fitch Ratings cũng giữ nguyên Xếp hạng khả năng thanh toán (Viability Rating - VR) ở mức "bb-", Xếp hạng hỗ trợ của Chính phủ (Government Support Rating - GSR) ở mức "bb-", và lần đầu tiên cấp xếp hạng IDR nội tệ dài hạn ở mức "BB-" với triển vọng "Tích cực" đối với ACB. Theo Fitch, ACB đã đạt được những cải thiện đáng kể về năng lực tín dụng, chiến lược bán lẻ hiệu quả, kiểm soát tốt tỷ lệ nợ xấu, và duy trì khả năng sinh lời ổn định. Tỷ lệ nợ xấu của ACB ở mức 1,5% trong 9 tháng đầu năm 2024, thấp hơn trung bình ngành, phản ánh năng lực quản trị rủi ro vượt trội. Dù tỷ lệ an toàn vốn cấp 1 giảm xuống 12,3% vào tháng 9/2024, ACB vẫn duy trì bộ đệm vốn đủ lớn và kỳ vọng tạo vốn nội bộ vượt trội so với các đối thủ, giúp đảm bảo khả năng mở rộng kinh doanh trong thời gian tới. ACB được Fitch đánh giá cao trong việc tích hợp các yếu tố môi trường, xã hội, và quản trị (ESG) vào chiến lược phát triển.

VHM: Vinhomes vừa công bố báo cáo kết quả giao dịch mua lại cổ phiếu. Theo đó, công ty đã mua lại gần 247 triệu cổ phiếu của chính mình trong thời gian từ 23/10 đến 21/11. Giá mua bình quân là 42.444,36 đồng/cp, tương ứng giá trị giao dịch lên đến 10.500 tỷ đồng, lớn nhất lịch sử chứng khoán Việt Nam. Sau giao dịch, số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết của Vinhomes giảm từ hơn 4,35 tỷ đơn vị xuống còn gần 4,11 tỷ đơn vị. Vốn điều lệ công ty cũng theo đó giảm từ 43.544 tỷ đồng xuống còn hơn 41.000 tỷ đồng. Về mục đích mua lại cổ phiếu quỹ, Vinhomes cho rằng thị giá VHM ở mức thấp hơn so với giá trị thực của công ty. Việc mua lại cổ phiếu để đảm bảo quyền lợi của công ty và cổ đông. Công ty khẳng định rằng kế hoạch mua lại cổ phiếu sẽ được tài trợ bằng lượng tiền mặt có sẵn và dòng tiền hoạt động, nhờ vào doanh thu từ việc bán một số dự án.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.021,63	0,57	26,24
DJIA	44.860,31	0,28	19,03
Nasdaq	19.175,58	0,63	27,74
Shanghai	3.259,76	-0,12	9,57
Hang Seng	19.159,20	0,04	12,39

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.631,75	0,23	27,59
Dầu WTI	68,85	-0,04	-3,91
Dầu Brent	72,94	-0,04	-5,32
Than	141,00	-0,18	-3,69
Đồng	4,0552	-0,78	4,50
Quặng sắt	102,01	0,06	-25,20
Thép	452,89	-0,53	-17,85

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	106,87	0,00	5,41
USD/JPY	153,14	-0,56	8,57
USD/CNY	7,2578	0,17	1,86
EUR/USD	1,0490	-0,06	-4,95
GBP/USD	1,2570	0,01	-1,25

Top đột phá khối lượng (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
VIX	252,71	10,10	2,75
KHG	83,07	5,73	6,70
POW	135,19	12,35	1,65
PDR	233,25	21,30	1,67
DPM	303,53	36,35	2,68

Top giá trị giao dịch (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
FPT	562,87	135,20	0,97
DXG	527,79	17,20	1,18
VPB	354,16	19,05	0,00
HPG	347,83	26,35	0,19
MSN	345,74	72,70	0,69

KBC

(HOSE)

Khuyến nghị

Giá hiện tại (26/11/2024)	27.850
Giá mục tiêu	31.500
Tiềm năng tăng trưởng	14%-16%
Vùng mua	27.100 - 27.600
Ngưỡng cắt lỗ	<26.000

Mua

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Lũy kế 9T đầu năm 2024, KBC đạt doanh thu 1.994 tỷ đồng (-58% svck) và LNST đạt 397 tỷ đồng (-81% svck), hoàn thành 22% kế hoạch doanh thu và 10% kế hoạch lợi nhuận sau thuế

Vị thế tiến mặt cao: Tính đến 30/9/2024, tiến mặt của công ty (bao gồm cả tiền gửi ngân hàng) đạt 7,65 nghìn tỷ đồng, cao hơn đáng kể so với 848,5 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2023. Sự gia tăng này chủ yếu do 5,65 nghìn tỷ đồng tiền đặt cọc từ một công ty liên quan (công ty có Chủ tịch KBC làm đại diện pháp luật) cho KBC để cung cấp dịch vụ môi giới độc quyền cho hơn 40,5 ha đất ở trong dự án Khu đô thị Trảng Cát trong Q1/2024.

Các dự án KCN chính hiện nay: Hiện nay, KBC đang kinh doanh 3 dự án là KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, Quang Châu mở rộng và Tân Phú Trung với diện tích thương phẩm còn lại có thể cho thuê tính đến cuối Q3/2024 là khoảng 170 ha. KCN Trảng Duệ 3 là dự án tiềm năng sẽ đóng góp chính vào kết quả kinh doanh của KBC trong các năm tới.

Tiềm năng trong năm tới, KBC kỳ vọng sẽ: i) nhận giấy phép đầu tư và cho thuê 50 ha tại KCN Trảng Duệ 3; ii) khởi động cho thuê đất tại các cụm công nghiệp ở Hưng Yên; và iii) tiếp tục cho thuê 50 ha tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh.

Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ: Ngày 15/11/2024, HĐQT của KBC phê duyệt phát hành riêng lẻ 250 triệu cổ phiếu, chiếm 32,6% tổng số cổ phiếu đang lưu hành. Nếu thành công, việc phát hành này sẽ tăng cường sức mạnh tài chính của KBC, hỗ trợ phê duyệt các dự án tại Khu đô thị Trảng Cát và các dự án tương lai khác.

Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	24.400-36.100
KLGBQ 10D (CP)	7.648.310
Vốn hóa (tỷ đồng)	21.377,79
BVPS	24.137
P/E (lần)	50,70
P/B (lần)	1,19
EPS (VND)	549,28
SL CPLH (triệu CP)	767,60
Tỷ lệ free-float (%)	80,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	18,64
ROA (%)	1,08
ROE (%)	2,31

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

KBC giữ được các mốc MA ngắn và dài hạn, đồng thời các chỉ báo MFI, RSI nằm trong vùng tích lũy cho tín hiệu mua an toàn. 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	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Đi ngang
RSI 14	52,67	Mua
MFI	57,67	Mua
MA10	27,78	Mua
MA20	27,73	Mua
MA50	27,40	Mua
MA100	27,00	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	VRE	Theo dõi	17,8-18,1			20.000	17.000			

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	LPB	Nắm giữ	31,2-31,7	25/10/2024	31.700	35.000	29.850			0,6%
2	DGC	Nắm giữ	106-108	06/11/2024	107.400	124.000	103.000			-0,7%
3	DPM	Nắm giữ	34,3-34,7	11/11/2024	33.400	37.400	32.800			8,8%
4	MSN	Nắm giữ	70,4-71,5	11/11/2024	71.300	79.000	67.400			2,0%
5	QNS	Nắm giữ	48,6-49,0	18/11/2024	49.000	55.000	46.400			2,7%
6	PDR	Nắm giữ	20,6-21,0	20/11/2024	19.900	24.000	19.800			7,0%
7	POW	Nắm giữ	11,2-11,5	21/11/2024	11.300	13.000	11.000			9,3%
8	VHC	Nắm giữ	72,6-73,4	21/11/2024	70.500	82.500	69.400			2,3%
9	CTG	Nắm giữ	33,2-33,7	21/11/2024	33.600	36.800	31.900			5,1%
10	VOS	Nắm giữ	14,1-14,8	25/11/2024	14.800	17.000	13.800			2,0%
11	VCG	Nắm giữ	16,8-17,2	25/11/2024	17.500	19.300	16.100			1,1%
12	HPG	Nắm giữ	25,6-26,0	25/11/2024	26.000	29.600	24.500			1,3%
13	VNM	Nắm giữ	63,3-64,0	26/11/2024	64.400	72.200	60.500			0,6%

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	FPT	Chốt lời	118,0-124,0	06/8/24	120.000	149.000	113.000	18/10/24	137.700	14,2%
2	QNS	Chốt lời	47-47,7	23/9/2024	48.000	54.500	45.000	18/10/24	49.700	3,1%
3	PAN	Chốt lời	23,4-23,6	04/10/2024	23.000	26.000	22.300	18/10/24	24.400	6,5%
4	DGW	Cắt lỗ	45,0-46,0	17/10/2024	45.600	51.400	43.200	22/10/24	45.300	-0,7%
5	VGT	Cắt lỗ	13,6-14,2	19/9/2024	14.100	16.500	13.000	24/10/24	13.600	-3,5%
6	VHC	Chốt lời	69,5-70,3	09/10/2024	70.500	78.200	67.000	24/10/24	72.900	3,4%
7	VGC	Cắt lỗ	42,5-43,8	11/10/2024	43.700	49.600	41.000	24/10/24	40.800	-3,8%
8	KBC	Cắt lỗ	27-27,6	18/10/2024	27.500	33.300	25.900	24/10/24	26.400	-4,0%
9	CTD	Chốt lời	63,2-64,2	21/10/2024	63.400	70.000	60.600	24/10/24	67.800	6,9%
10	SAB	Cắt lỗ	55,6-57,2	26/9/2024	57.500	65.000	53.800	25/10/24	56.000	-2,6%
11	IDC	Chốt lời	55-55,7	23/10/2024	53.800	63.800	52.650	05/11/24	55.700	3,5%
12	HAH	Chốt lời	41,2-42	28/10/2024	42.000	46.800	39.500	08/11/24	46.500	10,7%
13	MWG	Chốt lời	63,1-63,7	16/10/2024	64.300	69.300	60.300	11/11/24	65.000	1,09%
14	VGI	Chốt lời	69,0-72,0	06/11/2024	72.000	82.700	67.000	11/11/24	89.500	24,3%
15	TCB	Cắt lỗ	24,2-24,6	17/10/2024	24.100	26.600	23.200	12/11/24	23.400	-2,9%
16	SZC	Chốt lời	37,6-38,3	23/10/2024	38.100	42.500	36.400	12/11/24	42.700	12,1%
17	HDG	Chốt lời	26,0-27,0	06/11/2024	27.550	31.000	25.200	12/11/24	28.600	3,8%
18	VCI	Chốt lời	35-35,5	31/10/2024	34.300	41.200	33.500	14/11/24	34.700	1,2%
19	DBC	Chốt lời	27,4-28	31/10/2024	27.700	32.000	26.300	14/11/24	28.000	1,1%
20	NKG	Cắt lỗ	20,8-21,2	08/11/2024	21.050	24.000	19.900	14/11/24	20.000	-1,2%
21	DRI	Nắm giữ	11,8-12,0	21/11/2024	11.800	13.800	11.200	26/11/24	12.800	8,5%

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.