

DAO ĐỘNG BIÊN ĐỘ HỢP

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, 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 doanh nghiệp BĐS KCN nhiều kinh nghiệm có khả năng thu hút FDI tốt.

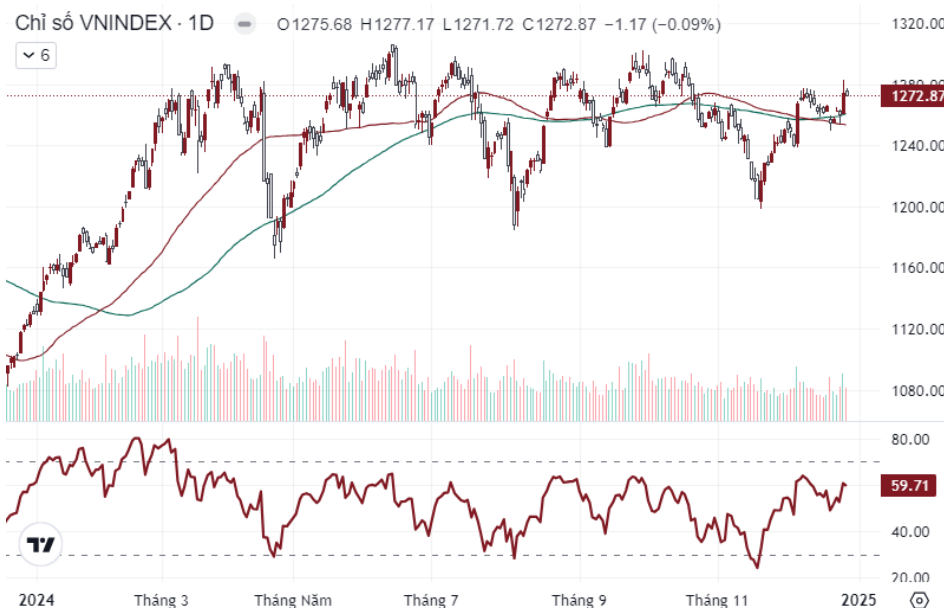
NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index giảm 1,20 điểm trong phiên 26/12 kết phiên ở mức 1.272,87 điểm. Thanh khoản giảm 26,56% so với phiên giao dịch ngày 25/12. Khối ngoại quay lại bán ròng hơn 365 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường khả năng giằng co trong vùng 1.265-1.280 điểm trong phiên giao dịch ngày 27/12. VN-Index trải qua phiên rung lắc nhẹ với thanh khoản suy giảm và khối ngoại quay lại bán ròng đã tạo tâm lý thận trọng cho nhà đầu tư. Xu hướng chủ đạo vẫn là xu hướng tăng, tuy nhiên hiện tại khả năng thị trường sẽ tiếp tục duy trì tâm lý quan sát với trạng thái tích lũy đi ngang trong vùng 1.265-1.280 điểm. Việc các doanh nghiệp đã bắt đầu công bố ước tính kết quả kinh doanh quý 4, kỳ vọng sẽ tạo ra động lực tăng trưởng ngắn hạn, thu hút dòng tiền đầu cơ và thúc đẩy sự phục hồi của VN-Index.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

BCM

Khuyến nghị: **Mua**

TP: **82.300 VND** | UPSIDE: **+18%**

Chiến lược hành động

MUA: NĐT tiếp tục quan sát thị trường, tận dụng những nhịp rung lắc trong phiên để giải ngân từng phần ở những cổ phiếu thu hút được dòng tiền và có câu chuyện hấp dẫn hơn cho năm 2025.

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, hạ tỷ trọng danh mục khi VN-Index mất ngưỡng hỗ trợ 1.250 điểm.

Tổng quan thị trường

Thị trường	Giá trị	%Δ
VN-Index		
Đóng cửa	1.272,87	-0,09
KLCP (triệu CP)	595,22	-26,56
GTGD (tỷ VND)	13.712	-27,23
Khớp lệnh	10.641	-35,56
Thỏa thuận	3.071	24,73
HNX-Index		
Đóng cửa	229,90	0,04
KLCP (triệu CP)	71,33	-0,43
GTGD (tỷ VND)	1.159,4	-3,29
UPCoM		
Đóng cửa	94,41	-0,19
KLCP (triệu CP)	66,32	-7,94
GTGD (tỷ VND)	1.090,0	5,90

Diễn biến TTCK Mỹ: Ba chỉ số chính đang ghi nhận mức tăng mạnh mẽ liên tiếp từ đầu tuần lễ nghỉ lễ. S&P 500 đã tăng 1,8% trong tuần này cho đến nay. Dow đã ghi nhận mức tăng đêm Giáng sinh tốt nhất kể từ năm 1974 vào thứ Ba, tăng 1,1% trong tuần này và sự gia tăng của các cổ phiếu công nghệ vốn hóa lớn đã đẩy Nasdaq tăng 2,3%.

Thế giới: Liên minh châu Âu (EU) đang chứng kiến tốc độ rút khí đốt từ các kho dự trữ nhanh nhất kể từ cuộc khủng hoảng năng lượng cách đây 3 năm, do thời tiết lạnh hơn làm tăng nhu cầu sử dụng và lượng nhập khẩu bằng đường biển giảm. Theo dữ liệu từ tổ chức Gas Infrastructure Europe, trong giai đoạn kể từ cuối tháng 9/2024 - thời điểm kết thúc mùa nạp đầy kho dự trữ, cho đến giữa tháng 12, lượng khí đốt trong các kho chứa của EU đã giảm khoảng 19%. Tốc độ này nhanh hơn nhiều so với mức giảm một con số trong cùng kỳ của hai năm trước đó. Theo các chuyên gia, châu Âu đã phải phụ thuộc nhiều hơn vào các kho chứa dưới lòng đất để đáp ứng nhu cầu tăng mạnh do trải qua những đợt thời tiết lạnh hơn.

Việt Nam: Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn cho biết: Năm 2024, tổng kim ngạch xuất khẩu nông lâm thủy sản đạt mức cao kỷ lục 62,5 tỷ USD, tăng 18,7% so với năm 2023. Giá trị xuất siêu nông lâm thủy sản tiếp tục đạt mức kỷ lục mới 17,9 tỷ USD, tăng 46,8%. Trong số đó, xuất khẩu nông sản chính đạt 32,8 tỷ USD, tăng 22,4%; chăn nuôi 533,6 triệu USD, tăng 6,5%; lâm sản chính 17,28 tỷ USD, tăng 19,4%; thủy sản 10,07 tỷ USD, tăng 12,2%. Có 7 hàng/nhóm mặt hàng xuất khẩu trên 3 tỷ USD (tăng 1 sản phẩm so với năm 2023). Đó là, gỗ và sản phẩm gỗ 16,2 tỷ USD (tăng 20,3%); rau quả 7,12 tỷ USD (tăng 27,1%); gạo 5,75 tỷ USD (tăng 23% với lượng xuất khẩu là 9,18 triệu tấn, tăng 12,9%); cà phê 5,48 tỷ USD (tăng 29,1% với lượng 1,32 triệu tấn, giảm 18,8%).

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do giao dịch quanh mức 25.435.

Caosu: Tiêu thụ cao su tự nhiên toàn cầu dự kiến sẽ tăng 1,4% so với năm 2023, lên 15,38 triệu tấn trong năm 2024. Mặc dù tăng trưởng sản xuất cao su cao hơn so với tăng trưởng tiêu thụ nhưng với dự báo mới nhất hiện nay, sản lượng cao su toàn cầu vẫn thiếu hụt khoảng 841.000 tấn so với tiêu dùng. Giá bình quân cao su xuất khẩu sang Trung Quốc ở mức 1.905 USD/tấn, giảm 0,1% so với tháng 10/2024, nhưng tăng 40% so với tháng 11/2023. Lũy kế 11 tháng năm 2024, Việt Nam xuất khẩu sang Trung Quốc 1,25 triệu tấn cao su, trị giá 2,07 tỷ USD, giảm 15,5% về lượng.

LPB: Ngày 26/12 tại Trụ sở chính Hà Nội, Ngân hàng Lộc Phát Việt Nam (LPBank) chính thức công bố quyết định bổ nhiệm ông Lưu Danh Đức vào vị trí Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Khối Công nghệ Thông tin. Quyết định này đánh dấu một bước ngoặt quan trọng trong chiến lược đầu tư cho chuyển đổi số của LPBank, nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng và nâng cao năng lực cạnh tranh của ngân hàng. Ông Lưu Danh Đức sinh năm 1973, là Thạc sĩ Công nghệ Thông tin tại Viện Tin học Pháp ngữ (IFI) và Kỹ sư Công nghệ Thông tin tại Đại học Bách khoa Hà Nội. Với kinh nghiệm dày dặn hơn 20 năm trong lĩnh vực công nghệ ngân hàng trong và ngoài nước, ông Lưu Danh Đức được đánh giá là một chuyên gia có tầm nhìn chiến lược, khả năng lãnh đạo xuất sắc và am hiểu sâu sắc về công nghệ thông tin.

MSB: Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam vừa đăng tải văn bản công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu của ngân hàng ngày 23/12/2024. Cụ thể, MSB đã chào bán thành công 1.000 trái phiếu mã MSBL2427013, mệnh giá 1 tỷ đồng/trái phiếu, tổng giá trị phát hành 1.000 tỷ đồng. Lô trái phiếu có kỳ hạn 3 năm, dự kiến đáo hạn ngày 23/12/2027, các thông tin khác về trái phiếu không được công bố. Được biết, đây là lô trái phiếu thứ 13 được MSB phát hành trong năm 2024 tính đến thời điểm hiện tại. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2024, MSB mang về thu nhập lãi thuần đạt hơn 7.104,1 tỷ đồng, tăng 4,38% so với 9 tháng cùng kỳ năm 2023; lợi nhuận sau thuế đạt hơn 3.902,4 tỷ đồng, giảm 6,2%. Tính đến ngày 30/9/2024, tổng tài sản của MSB đang ở mức gần 300.700,8 tỷ đồng, tăng 12,62% so với đầu năm, tổng nợ phải trả gần 265.468,2 tỷ đồng, tăng 12,63%.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.037,59	-0,04	26,58
DJIA	43.325,80	0,07	14,95
Nasdaq	20.020,36	-0,05	33,37
Shanghai	3.398,08	0,14	14,22
Hang Seng	20.098,29	-	17,90

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.632,31	0,65	27,62
Dầu WTI	69,67	-0,78	-2,76
Dầu Brent	73,30	-0,47	-4,86
Than	125,00	-	-14,62
Đồng	4,0795	0,83	5,13
Quặng sắt	104,08	-	-23,68
Thép	446,52	0,42	-19,00

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	108,12	0,03	6,65
USD/JPY	157,75	0,33	11,83
USD/CNY	7,3031	-0,05	2,50
EUR/USD	1,0423	0,20	-5,55
GBP/USD	1,2525	-0,11	-1,60

Top đột phá khối lượng (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
VIB	427,99	19,75	2,86
MBB	492,50	24,90	1,84
BCG	108,18	6,50	1,56
HQC	31,46	3,30	5,10
SCR	46,81	5,97	5,66

Top giá trị giao dịch (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
STB	607,19	37,10	2,34
MBB	492,50	24,90	1,84
VIB	427,99	19,75	2,86
MWG	402,35	61,50	-1,13
FPT	335,52	149,80	-0,66

BCM

(HOSE)

Khuyến nghị

Mua

Giá hiện tại (26/12/2024)

69.700

Giá mục tiêu

82.300

Tiềm năng tăng trưởng

18%–22%

Vùng mua

67.500–69.500

Ngưỡng cắt lỗ

<64.900

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Lũy kế 9T2024, BCM với doanh thu thuần đạt 3.195 tỷ đồng (+6% YoY) và lợi nhuận sau thuế công ty mẹ đạt 736 tỷ đồng (+88,5% YoY) nhờ sự khởi sắc của mảng BĐS và cung cấp dịch vụ. Qua đó, công ty mới chỉ hoàn thành 36% chỉ tiêu doanh thu và 31% chỉ tiêu lợi nhuận.

Quỹ đất KCN/KĐT dồi dào của BCM tại Bình Dương sẽ thúc đẩy doanh số cho thuê đất cao trong thập kỷ tới, bao gồm 853 ha đất KCN còn có thể cho thuê và khoảng 1.220 ha đất khu đô thị còn có thể bán được tính đến cuối năm 2023. Sở hữu lợi thế chiến lược này, cùng với tình trạng đất KCN hạn chế trong khu vực, dự báo triển vọng cho thuê đất của BCM là rất tích cực trong dài hạn.

Chiến lược mở rộng quỹ đất sang các tỉnh giáp ranh: BCM đang tích cực nghiên cứu, phát triển các dự án mới tại các tỉnh lân cận như Bình Phước, Bình Định để đảm bảo quỹ đất cho thuê khi tỷ lệ lấp đầy tại Bình Dương ở mức cao trên 90%

Hưởng lợi từ các công ty liên doanh/liên kết lớn trong ngành KCN, bao gồm VSIP, BW Industrial, Becamex Bình Phước và Becamex VSIP Bình Định, với các tỷ lệ sở hữu lần lượt là 49%, 24%, 40% và 40%. Các công ty này sở hữu quỹ đất lớn và đang hoạt động hiệu quả. Trong trung hạn, BCM kỳ vọng lợi nhuận từ các công ty này sẽ tăng khi VSIP mở rộng quỹ đất KCN và nâng cao giá cho thuê đất, còn BW Industrial sẽ cải thiện lợi nhuận nhờ tỷ lệ lấp đầy nhà kho/nhà xưởng xây sẵn tăng.

Kế hoạch chào bán 300 triệu cổ phiếu mới tương đương 29% tổng số cổ phiếu đang lưu hành, thông qua đấu giá vào năm 2024 hoặc 2025. Số tiền thu được, dự kiến tối thiểu 15 nghìn tỷ đồng, sẽ được sử dụng để phát triển chuỗi dự án KCN và KĐT lớn của BCM, cùng với việc tăng vốn góp vào các công ty liên kết. Kế hoạch này cũng phù hợp với mục tiêu của Chính phủ nhằm giảm tỷ lệ sở hữu tại BCM từ 95,44% xuống còn hơn 65% theo Quyết định 426/QĐ-TTg ngày 17/05/2024.

Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	49.640–73.380
KLGDBQ 10D (CP)	209.020
Vốn hóa (tỷ đồng)	71.725,50
BVPS	18.487
P/E (lần)	25,74
P/B (lần)	3,67
EPS (VND)	2.692,59
SL CPLH (triệu CP)	1.035,00
Tỷ lệ free-float (%)	4,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	2,15
ROA (%)	5,15
ROE (%)	14,91

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

BCM đang tích cực giữ các mốc MA ngắn và dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI tích lũy trong vùng an toàn cho tín hiệu 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	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Đi ngang
RSI 14	63,96	Mua
MFI	79,55	Mua
MA10	68,03	Mua
MA20	67,53	Mua
MA50	66,66	Mua
MA100	68,16	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	GVR	Theo dõi	31-31,6			36.500	30.000			
2	CTR	Theo dõi	122-125,5			145.000	117.700			

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	DGC	Nắm giữ	106-108	06/11/2024	107.400	124.000	103.000			9,5%
2	MSN	Nắm giữ	70,4-71,5	11/11/2024	71.300	79.000	67.400			-1,1%
3	PDR	Nắm giữ	20,6-21,0	20/11/2024	19.900	24.000	19.800			4,3%
4	VHC	Nắm giữ	72,6-73,4	21/11/2024	70.500	82.500	69.400			3,5%
5	CTG	Nắm giữ	33,2-33,7	21/11/2024	33.600	36.800	31.900			13,7%
6	HPG	Nắm giữ	25,6-26,0	25/11/2024	26.000	29.600	24.500			3,8%
7	VNM	Nắm giữ	63,3-64,0	26/11/2024	64.400	72.200	60.500			-0,9%
8	KBC	Nắm giữ	27,1-27,6	27/11/2024	27.500	31.500	26.000			0,2%
9	TNG	Nắm giữ	24,7-25,0	02/12/2024	24.900	28.500	23.700			4,4%
10	CTD	Nắm giữ	64,8-66,0	03/12/2024	65.500	75.000	62.100			5,3%
11	PNJ	Nắm giữ	92,8-93,5	04/12/2024	93.500	108.000	88.600			4,3%
12	PAN	Nắm giữ	22,2-22,8	10/12/2024	22.450	25.800	21.400			4,9%
13	DBC	Nắm giữ	26,6-27,0	17/12/2024	26.800	30.500	25.500			6,3%
14	REE	Nắm giữ	65,0-66,3	17/12/2024	66.000	73.000	62.300			3,0%
15	IDC	Nắm giữ	55,6-56,5	18/12/2024	56.200	64.500	53.100			0,0%
16	DHC	Nắm giữ	35,0-35,6	23/12/2024	36.000	40.000	33.500			7,2%
17	VGC	Nắm giữ	43,0-44,0	24/12/2024	44.000	54.000	41.500			1,1%
18	MWG	Nắm giữ	60,0-61,0	25/12/2024	61.300	80.000	57.500			0,3%
19	MSB	Nắm giữ	11,2-11,5	25/12/2024	11.300	13.000	10.850			2,2%

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	VGI	Chốt lời	69,0-72,0	06/10/2024	72.000	82.700	67.000	11/11/24	89.500	24,3%
2	SZC	Chốt lời	37,6-38,3	23/10/2024	38.100	42.500	36.400	12/11/24	42.700	12,1%
3	HDG	Chốt lời	26,0-27,0	06/11/2024	27.550	31.000	25.200	12/11/24	28.600	3,8%
4	VCI	Chốt lời	35-35,5	31/10/2024	34.300	41.200	33.500	14/11/24	34.700	1,2%
5	DBC	Chốt lời	27,4-28	31/10/2024	27.700	32.000	26.300	14/11/24	28.000	1,1%
6	NKG	Cắt lỗ	20,8-21,2	08/11/2024	21.050	24.000	19.900	14/11/24	20.000	-1,2%
7	DRI	Chốt lời	11,8-12,0	21/11/2024	11.800	13.800	11.200	26/11/24	12.800	8,5%
8	DPM	Chốt lời	34,3-34,7	11/11/2024	33.400	37.400	32.800	27/11/24	36.600	9,6%
9	POW	Chốt lời	11,2-11,5	21/11/2024	11.300	13.000	11.000	04/12/24	12.650	11,9%
10	QNS	Chốt lời	48,6-49,0	18/11/2024	49.000	55.000	46.400	06/12/24	51.300	4,7%
11	CMG	Chốt lời	52,8-54	28/11/2024	53.800	63.800	50.700	09/12/24	58.500	8,7%
12	LPB	Chốt lời	31,2-31,7	25/10/2024	31.700	35.000	29.850	10/12/24	34.400	8,5%
13	VOS	Chốt lời	14,1-14,8	25/11/2024	14.800	17.000	13.800	10/12/24	16.300	10,1%
14	PLX	Cắt lỗ	39,2-40	03/12/2024	39.500	45.000	37.800	13/12/24	39.400	-0,3%
15	VCG	Cắt lỗ	16,8-17,2	25/11/2024	17.500	19.300	16.100	24/12/24	17.350	-0,9%
16	NTP	Chốt lời	60,3-62,6	05/12/2024	62.700	72.000	58.400	25/12/24	66.900	6,7%
17	DRC	Chốt lời	28,1-28,7	11/12/2024	28.600	32.500	27.000	25/12/24	30.350	6,1%
18	BFC	Chốt lời	38-38,8	16/12/2024	38.000	45.500	36.500	25/12/24	41.650	9,6%
19	HAX	Chốt lời	15,9-16,3	18/12/2024	16.350	18.200	15.400	25/12/24	17.750	8,6%
20	DDV	Chốt lời	19,0-19,8	23/12/2024	19.900	23.000	18.400	25/12/24	21.000	5,5%
21	PVT	Chốt lời	27,2-27,6	20/12/2024	27.600	32.300	26.000	26/12/24	28.300	2,5%

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.