

KIỂM ĐỊNH KHÁNG CỰ 1.270

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành BĐS KCN năm 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 chủ đầu tư KCN nhiều kinh nghiệm có khả năng thu hút FDI tốt. Ngoài ra, các dự án đẩy mạnh đầu tư công cũng góp phần thúc đẩy giá BĐS tăng lên.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 5,42 điểm trong phiên 24/01 kết phiên ở mức 1.265,05 điểm. Thanh khoản tăng 1,15% so với phiên giao dịch ngày 23/01. Khối ngoại tiếp tục mua ròng hơn 634 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường khả năng tiếp tục kiểm định lại vùng kháng cự 1.270 điểm trong phiên giao dịch ngày 03/02. VN-Index có phiên giao dịch cuối năm tích cực khi lấy lại mốc 1.265 điểm. Khối ngoại tiếp tục mua ròng tạo tâm lý khẩn khởi cho nhà đầu tư. Với kỳ vọng đà tăng tiếp tục duy trì và được hỗ trợ bởi nhiều thông tin tích cực từ thị trường, có thể sẽ tạo cơ hội cho hoạt động mua vào trở lại, đẩy chỉ số tiếp tục xu hướng tiến về các vùng giá cao hơn. Tuy nhiên, khả năng thị trường sẽ xuất hiện sự rung lắc quanh mốc 1.270 nhằm củng cố lực cầu và loại bỏ những cổ phiếu yếu kém, tạo nền tảng vững chắc cho đà tăng.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI 14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	58,39	49,34	1.245,2	1.250,70	1.250,73	1.259,13
Hành động	Mua	Quan sát	Mua	Mua	Mua	Mua

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

IDC

Khuyến nghị: **Mua**

TP: 60.000 VND | UPSIDE: +10%

Chiến lược hành động

MUA: Nhà đầu tư có thể giải ngân cổ phiếu có triển vọng tăng trưởng cụ thể, ưu tiên cổ phiếu được kỳ vọng có KQKD quý 4/2024 tăng trưởng tốt

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	1.265,05	0,43
KLCP (triệu CP)	536,20	-1,15
GTGD (tỷ VND)	12.209	-7,81
Khớp lệnh	11.104	-6,88
Thỏa thuận	1.105	-16,22
HNX-Index		
Đóng cửa	223,01	0,15
KLCP (triệu CP)	37,26	-7,27
GTGD (tỷ VND)	563,3	-11,28
UPCoM		
Đóng cửa	94,30	0,45
KLCP (triệu CP)	73,52	95,23
GTGD (tỷ VND)	826,2	50,12

Diễn biến TTCK Mỹ: S&P 500 trượt dốc vào thứ Sáu sau tin tức rằng thuế quan mạnh tay của Tổng thống Donald Trump đối với các đối tác thương mại lớn của Hoa Kỳ sẽ bắt đầu vào thứ Bảy. S&P500 giảm 0,50% để đóng cửa ở mức 6.040,53, trong khi Dow Jones giảm 337,47 điểm, tương đương 0,75%, bị đè nặng bởi sự sụt giảm của Chevron và kết thúc phiên ở mức 44.544,66. Nasdaq thiên về công nghệ giảm 0,28% xuống 19.627,44.

Thế giới: Tổng thống Mỹ Donald Trump vào ngày 1/2 đã ký ban hành các sắc lệnh hành pháp áp thuế nặng đối với hàng hóa nhập khẩu từ Mexico, Canada và Trung Quốc. Đài CNN đưa tin, để áp mức thuế mới, Tổng thống Trump đã tuyên bố tình trạng khẩn cấp về kinh tế quốc gia, viện dẫn Đạo luật Quyền hạn Kinh tế Khẩn cấp Quốc tế của Mỹ (được gọi là "IEEPA"), cho phép Tổng thống Mỹ đơn phương quản lý hàng nhập khẩu trong trường hợp khẩn cấp quốc gia. "Hôm nay, tôi đã áp dụng mức thuế 25% đối với hàng nhập khẩu từ Mexico và Canada (10% đối với năng lượng Canada) và mức thuế bổ sung 10% đối với hàng hóa Trung Quốc", ông Trump cho biết trong một thông điệp đăng trên nền tảng Truth Social hôm 1/2.

Việt Nam: Nhiều Thông tư mới của ngành ngân hàng sẽ chính thức có hiệu lực từ tháng 2/2025. (1) Thông tư số 55/2024 về Quản lý ngoại hối đối với hoạt động thương mại biên giới Việt Nam - Trung Quốc. (2) Thông tư số 54/2024/TT-NHNN ngày 17/12/2024 hướng dẫn giao dịch ngoại tệ giữa NHNN và tổ chức tín dụng được phép hoạt động ngoại hối. (3) Thông tư số 60/2024 quy định về dịch vụ ngân quỹ cho TCTD. (4) Thông tư số 63/2024/TT-NHNN ngày 31/12/2024 quy định về hồ sơ, thủ tục thu hồi giấy phép và thanh lý tài sản của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài; hồ sơ, thủ tục thu hồi giấy phép văn phòng đại diện tại Việt Nam của tổ chức tín dụng nước ngoài, tổ chức nước ngoài khác có hoạt động ngân hàng.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do giảm xuống mức 25.080.

Vàng: Vàng đang bắt đầu một đợt tăng giá mới, điều đặc biệt thú vị là vàng vẫn giữ vững sức mạnh ngay cả khi đồng USD mạnh lên. Các nhà đầu tư vào kim loại quý đã có một tuần giao dịch đầy biến động khi dữ liệu kinh tế Mỹ kém khả quan và những căng thẳng gia tăng về thuế quan thương mại đã đẩy giá vàng lên mức cao kỷ lục mới.

IJC: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư và phát triển công nghiệp (Becamex IDC) – Công ty CP Phát triển hạ tầng kỹ thuật (Becamex IJC) – Công ty CP Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước – Công ty CP Tập đoàn Đèo Cả đã được phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư trúng thầu xây dựng đường cao tốc TP HCM – Thủ Dầu Một – Chơn Thành theo hình thức đối tác công tư (PPP) và xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT). Dự án có tổng mức đầu tư khoảng 17.400 tỷ đồng theo hình thức đối tác công - tư (PPP). Trong đó, riêng chi phí xây lắp hơn 8.833 tỷ đồng. Thời gian khởi công xây dựng, hệ thống cơ sở hạ tầng và thời gian xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng là 36 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực. Thời gian vận hành, kinh doanh công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng là 32 năm 5 tháng kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận cho nhà đầu tư thu phí sử dụng đường bộ.

PHR: Công ty Cổ phần Cao su Phước Hoà báo cáo tài chính quý 4/2024. Theo đó, quý 4/2024, Cao su Phước Hoà ghi nhận doanh thu đạt 626,07 tỷ đồng, tăng 35,8% so với cùng kỳ, lợi nhuận sau thuế đạt 242 tỷ đồng, tăng 55,1% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, biên lợi nhuận gộp cải thiện từ 18,4% lên 33,5%. Trong kỳ, lợi nhuận gộp tăng 147,3% so với cùng kỳ, tương ứng tăng thêm 124,93 tỷ đồng lên 209,73 tỷ đồng; doanh thu tài chính tăng 75%, tương ứng tăng thêm 33,04 tỷ đồng lên 77,11 tỷ đồng; chi phí tài chính giảm 70,2%, tương ứng giảm 5,33 tỷ đồng về 2,26 tỷ đồng; chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp tăng 57,4%, tương ứng tăng thêm 25,53 tỷ đồng lên 70,01 tỷ đồng; lợi nhuận khác giảm 27,5%, tương ứng giảm 23,39 tỷ đồng về 61,66 tỷ đồng. Lý giải lợi nhuận tăng mạnh trong quý 4, Cao su Phước Hoà cho biết do giá mủ trong quý 4 tăng so với cùng kỳ, do đó lợi nhuận gộp từ hoạt động sản xuất kinh doanh sản phẩm cao su tăng.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.040,53	-0,50	2,93
DJIA	44.544,66	-0,75	5,08
Nasdaq	19.627,44	-0,28	1,80
Shanghai	3.250,60	-0,06	-0,37
Hang Seng	20.225,11	0,14	3,07

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.797,16	0,03	5,23
Dầu WTI	72,53	-0,27	-0,82
Dầu Brent	75,67	-0,34	-0,30
Than	116,90	-	-6,67
Đồng	4,2525	-0,76	6,56
Quặng sắt	101,59	0,31	-1,95
Thép	451,49	-0,44	0,95

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	108,50	0,65	-0,72
USD/JPY	155,14	0,55	-1,48
USD/CNY	7,3225	0,40	-0,25
EUR/USD	1,3065	0,20	27,29
GBP/USD	1,2396	0,15	0,14

IDC

(HOSE)

Khuyến nghị

Mua

Giá hiện tại (24/01/2025)

54.700

Giá mục tiêu ngắn hạn

60.000

Tiềm năng tăng trưởng

10%–12%

Vùng mua

53.800–54.500

Ngưỡng cắt lỗ

<51.500

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Năm 2024, IDC mang về doanh thu cả năm hơn 8.846 tỷ đồng, tăng 22% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận ròng hơn 1.996 tỷ đồng, tăng 43%, đây cũng là năm có kết quả kinh doanh cao kỷ lục của IDC, IDC đã vượt kế hoạch lần lượt 7% và 20%.

Mảng BĐS KCN dẫn dắt tăng trưởng nhờ: 1) backlog 30ha tại KCN Phú Mỹ 2 sẽ được bàn giao cho Hyosung trong Q4/24, 2) backlog còn tồn lại vẫn còn 75–80ha (đã loại từ 30ha cho Hyosung, 3) hoạt động mở bán của 2 dự án KCN mới – Tân Phước 1 (Tiền Giang) và Mỹ Xuân B1 mở rộng (BR-VT), đã hoàn thiện pháp lý năm 2024, sẽ đảm bảo tăng trưởng doanh số bàn giao đất KCN năm 2025.

Dự án Bắc Châu Giang, IDC đã mở bán giai đoạn 1 vào Q2/2024, bán hết 35 lô đất với giá bán trung bình 42 triệu đồng/m², doanh thu khoảng 240 tỷ đồng. Giai đoạn 2 mở bán vào Q3/2024, bán hết 14 căn shophouse, dự kiến doanh thu khoảng 260 tỷ đồng. Doanh thu giai đoạn 1 sẽ được ghi nhận vào năm 2024, còn giai đoạn 2 vào năm 2025. Biên lợi nhuận gộp của dự án ước tính khoảng 60%.

Giá thuê đất duy trì ổn định: tại các khu công nghiệp (KCN) của IDICO, giá cho thuê đất tính đến cuối quý III ở mức khoảng 135 USD/m², với một số KCN có mức tăng như Hựu Thạnh (161 USD/m²), Quế Võ 2 (150 USD/m²), và Cầu Ngbin 81 (tăng từ 77 USD/m² lên mức cao mới). Các KCN Phú Mỹ 2 và Phú Mỹ 2 mở rộng duy trì ổn định với giá thuê khoảng 124–126 USD/m².

Mảng năng lượng giữ vững đà tăng: Trong năm 2024, mảng kinh doanh điện tiếp tục ghi nhận tốt với gần 3.373 tỷ đồng nguồn thu, tăng 15% yoy. Kỳ vọng mảng điện sẽ tiếp tục tăng khi sản lượng phân phối điện cao hơn dự kiến tại KCN Hựu Thạnh và giá bán lẻ điện cao hơn sau điều chỉnh của EVN, sẽ thúc đẩy KQKD mảng năng lượng.

Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	16.940–28.550
KLGDBQ 10D (CP)	2.223.680
Vốn hóa (tỷ đồng)	6.453,58
BVPS	11.811
P/E (lần)	27,33
P/B (lần)	2,31
EPS (VND)	987,85
SL CPLH (triệu CP)	239,02
Tỷ lệ free-float (%)	60,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	2,13
ROA (%)	2,66
ROE (%)	8,36

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

IDC đang tích cực nắm giữ lại các mốc MA dài hạn à lấy lại mốc MA ngắn hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI đang tiến về vùng mua an toàn. Cần quan sát thêm diễn biến thị trường và dòng tiền để có điểm mua tốt nhất.



Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Đi ngang
Xu hướng tuần	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Đi ngang
RSI 14	48,90	Quan sát
MFI	56,13	Mua
MA10	54,15	Quan sát
MA20	54,60	Quan sát
MA50	55,23	Mua
MA100	56,01	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	NT2	Theo dõi	20,2–20,6			23.500	19.400			

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	HPG	Nắm giữ	25,6–26,0	25/11/2024	26.000	29.600	24.500			2,1%
2	KBC	Nắm giữ	27,1–27,6	27/11/2024	27.500	31.500	26.000			5,5%
3	BCM	Nắm giữ	67,5–69,5	27/12/2024	68.800	82.300	64.900			0,7%
4	HAG	Nắm giữ	11,8–12,4	30/12/2024	11.800	16.900	11.600			3,4%
5	TCB	Nắm giữ	23,5–23,9	09/01/2025	23.750	27.000	22.500			4,2%
6	VCG	Nắm giữ	17,5–17,8	10/01/2025	18.000	20.900	16.800			9,4%
7	ACB	Nắm giữ	24,6–25,0	15/01/2025	24.650	28.000	23.600			2,8%
8	NLG	Nắm giữ	31,8–32,3	16/01/2025	32.200	38.000	30.400			7,6%
9	VPB	Nắm giữ	18,8–19,2	17/01/2025	18.300	22.200	18.000			3,3%
10	VIB	Nắm giữ	19,2–19,6	17/01/2025	19.650	22.500	18.400			5,1%
11	HAX	Nắm giữ	16–16,5	17/01/2025	16.500	18.500	15.400			0,6%
12	GMD	Nắm giữ	61,0–62,0	20/01/2025	61.900	72.000	58.500			3,2%
13	ACV	Nắm giữ	120,0–123,0	23/01/2025	121.000	135.000	115.000			0,4%
14	PVD	Nắm giữ	22,5–23,3	23/01/2025	23.100	26.000	21.700			2,2%
15	STB	Nắm giữ	35,5–36,3	23/01/2025	36.450	41.000	34.100			1,5%
16	BAF	Nắm giữ	26,8–27,3	24/01/2025	27.200	30.000	25.700			1,7%

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	BFC	Chốt lời	38-38,8	16/12/2024	38.000	45.500	36.500	25/12/24	41.650	9,6%
2	HAX	Chốt lời	15,9-16,3	18/12/2024	16.350	18.200	15.400	25/12/24	17.750	8,6%
3	DDV	Chốt lời	19,0-19,8	23/12/2024	19.900	23.000	18.400	25/12/24	21.000	5,5%
4	DHC	Chốt lời	35,0-35,6	23/12/2024	36.000	40.000	33.500	30/12/24	38.350	6,5%
5	CTG	Chốt lời	33,2-33,7	21/11/2024	33.600	36.800	31.900	31/12/24	38.700	15,2%
6	VNM	Cắt lỗ	63,3-64,0	26/11/2024	64.400	72.200	60.500	31/12/24	63.800	-0,9%
7	VHC	Chốt lời	72,6-73,4	21/11/2024	70.500	82.500	69.400	03/01/25	71.900	2,0%
8	CTD	Chốt lời	64,8-66,0	03/12/2024	65.500	75.000	62.100	03/01/25	69.900	6,7%
9	PNJ	Chốt lời	92,8-93,5	04/12/2024	93.500	108.000	88.600	03/01/25	97.900	4,7%
10	REE	Chốt lời	65,0-66,3	17/12/2024	66.000	73.000	62.300	03/01/25	67.300	2,0%
11	MWG	Cắt lỗ	60,0-61,0	25/12/2024	61.300	80.000	57.500	03/01/25	60.700	-1,0%
12	MSB	Chốt lời	11,2-11,5	25/12/2024	11.300	13.000	10.850	03/01/25	11.550	2,2%
13	DGC	Chốt lời	106-108	06/11/2024	107.400	124.000	103.000	06/01/25	116.000	7,5%
14	DBC	Chốt lời	26,6-27,0	17/12/2024	26.800	30.500	25.500	06/01/25	27.950	3,5%
15	IDC	Cắt lỗ	55,6-56,5	18/12/2024	56.200	64.500	53.100	06/01/25	55.400	-1,6%
16	CTR	Chốt lời	122-125,5	30/12/2024	122.000	145.000	117.700	10/01/25	127.500	4,2%
17	PAN	Chốt lời	22,2-22,8	10/12/2024	22.450	25.800	21.400	20/01/25	25.900	15,4%
18	VGC	Chốt lời	43,0-44,0	24/12/2024	44.000	54.000	41.500	20/01/25	49.750	13,1%
19	PLX	Chốt lời	37,5-38,2	08/01/2025	37.400	44.700	36.000	22/01/25	39.900	6,7%
20	BVH	Chốt lời	48,3-49,3	13/01/2025	49.000	56.000	46.400	22/01/25	52.100	6,3%

Email: research@lpbs.com.vn

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