

# ĐIỀU CHỈNH NGẮN HẠN

## TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

### Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản năm 2025

Năm 2025, các doanh nghiệp niêm yết lớn dự kiến tiếp tục mở bán các dự án hoàn thiện từ năm nay. Dự báo giá trị ký bán của hầu hết doanh nghiệp sẽ tăng so với 2024 nhờ (1) nhiều dự án được giải quyết pháp lý và (2) tâm lý người mua tích cực khi thị trường phục hồi, đặc biệt trong các khu vực phát triển nhanh.

Với kỳ vọng tăng trưởng tín dụng duy trì ở mức +15% YoY, chủ yếu do tín dụng bán lẻ dẫn dắt, và lãi suất cho vay bình quân sẽ tăng nhẹ, năm 2025 sẽ tiếp tục là năm lãi suất thuận lợi, thúc đẩy nhu cầu tiêu dùng bất động sản. Ngoài ra, dòng vốn đầu tư sẽ quay lại phía Nam nhờ giá căn hộ TP.HCM thấp hơn Hà Nội, góp phần thúc đẩy mạnh thị trường bất động sản dân cư tại đây.

## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

### Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 1,87 điểm trong phiên 06/02 kết phiên ở mức 1.271,48 điểm. Thanh khoản giảm 3,07% so với phiên giao dịch ngày 05/02. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 345 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường khả năng điều chỉnh quanh vùng 1.260-1.275 điểm trong phiên giao dịch ngày 07/02. VN-Index tiếp tục có phiên giao dịch tích cực với thanh khoản giảm nhẹ. Tuy vậy, đà tăng có phần chững lại khi chỉ số tiến sát vùng kháng cự 1.270-1.275 điểm, cùng với việc khối ngoại tiếp tục bán ròng khiến tâm lý NĐT có phần thận trọng. Khả năng chỉ số VN-Index trong phiên có thể tiếp tục giằng co hoặc giảm nhẹ với hỗ trợ trong phiên sẽ là 1.260 điểm, đây là hỗ trợ quan trọng của giai đoạn phục hồi hiện tại. Xu hướng tăng là xu hướng chủ đạo và những nhịp điều chỉnh mạnh sẽ là cơ hội gia tăng tỷ trọng.

## ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



## CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

# DXG

Khuyến nghị: **Mua**

TP: **19.000 VND** | **UPSIDE: +19%**

### 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 quan sát tín hiệu hồi của thị trường và cân nhắc vùng giá tốt để hạ tỷ trọng danh mục các mã cổ phiếu yếu không có khả năng phục hồi mạnh, chốt lời một phần các cổ phiếu đã tạo được lợi nhuận thời gian qua.

## Tổng quan thị trường

Thị trường	Giá trị	%Δ
<b>VN-Index</b>		
Đóng cửa	1.271,48	0,15
KLCP (triệu CP)	568,69	-3,07
GTGD (tỷ VND)	12.922	-2,99
Khớp lệnh	11.943	0,22
Thỏa thuận	978,4	-30,03
<b>HNX-Index</b>		
Đóng cửa	229,13	0,50
KLCP (triệu CP)	45,15	-7,20
GTGD (tỷ VND)	743,8	17,16
<b>UPCoM</b>		
Đóng cửa	96,74	0,88
KLCP (triệu CP)	54,39	18,21
GTGD (tỷ VND)	863,6	17,16

**Diễn biến TTCK Mỹ:** Cả ba chỉ số đều đang trên đà kết thúc tuần với mức tăng khiêm tốn. S&P 500 đang trên đà tăng 0,7%, trong khi Nasdaq đang theo dõi mức tăng 0,8% trong giai đoạn này. Dow đang tụt hậu, với mức tăng trong tuần tính đến thời điểm hiện tại là khoảng 0,5%.

**Thế giới:** Theo Rystad Energy, hoạt động sáp nhập và mua lại (M&A) trong lĩnh vực thượng nguồn dự kiến sẽ chậm lại đáng kể vào năm 2025, sau hai năm giao dịch đạt mức kỷ lục do các thương vụ sáp nhập trong ngành đá phiến của Mỹ. Giá trị của các thương vụ toàn cầu hiện nay khoảng 150 tỷ USD, khi quá trình hợp nhất trong ngành đã đi đến giai đoạn kết thúc, khiến việc quay lại các mức đỉnh gần đây trở nên khó khả thi. Hơn nữa, căng thẳng địa chính trị ở Trung Đông, xung đột đang diễn ra tại Ukraine và tình hình tài chính khó khăn của Vương quốc Anh có thể sẽ tạo ra những khó khăn đáng kể cho các bên tham gia thị trường. Bắc Mỹ sẽ tiếp tục dẫn đầu hoạt động sáp nhập và mua lại (M&A) toàn cầu, được thúc đẩy bởi gần 80 tỷ USD cơ hội thượng nguồn trên thị trường. Ở các khu vực khác tại châu Mỹ, giá trị các thương vụ tại Nam Mỹ đã tăng từ 3,6 tỷ USD vào năm 2023 lên 14,1 tỷ USD vào năm 2024 (không tính thương vụ mua lại Hess của Chevron), chủ yếu nhờ vào tham vọng phát triển thăm dò và khai thác (E&P) trong khu vực – mặc dù Petrobras đã ngừng chương trình thoái vốn.

**Việt Nam:** Năm 2025, đồng hành để thực hiện mục tiêu tăng trưởng GDP trên 8%, ngành ngân hàng đặt mục tiêu tăng trưởng tín dụng ở mức 16%, cao hơn so với mức tăng trưởng đạt được trong năm 2024 là 15,08% và ở mức cao so với nhiều năm gần đây. Tính riêng trong năm 2024, đã có hơn 2,1 triệu tỉ đồng bơm ra nền kinh tế qua hệ thống ngân hàng. Với chỉ tiêu định hướng ở mức 16% năm 2025, ước tính khoảng 2,5 triệu tỉ đồng vốn tín dụng sẽ được bơm ra nền kinh tế. Ngân hàng Nhà nước sẽ sử dụng các công cụ điều hành phù hợp, điều hành lãi suất ổn định, đảm bảo phù hợp lãi suất chung của nền kinh tế. Đồng thời chỉ đạo các ngân hàng thương mại tiết kiệm chi phí, tiếp tục giảm lãi suất cho vay.

**Tỷ giá USD/VND:** Tỷ giá tự do tăng mức 25.270.

**Thép:** Ngày 6/2, thị trường thép trong nước giữ nguyên giá bán; quặng sắt, thép giao kỳ hạn giảm do lo lắng về căng thẳng thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc.

**REE:** Công bố thông tin trên HoSE ngày 6/2, CTCP Cơ Điện Lạnh (REE) cho biết ngày 28/2 tới đây sẽ chốt danh sách cổ đông để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 và tạm ứng cổ tức năm 2024 bằng tiền. Thời gian tổ chức ĐHĐCĐ dự kiến vào sáng ngày 1/4/2025, tài liệu họp sẽ được công bố trước ngày 11/3. Về tạm ứng cổ tức tiền mặt, tỷ lệ thực hiện là 10%, tức mỗi cổ phiếu được nhận 1.000 đồng. Thời gian thanh toán là 4/4/2025. Năm 2023, REE chia cổ tức với tỷ lệ 25%, gồm 10% bằng tiền mặt và 15% bằng cổ phiếu. Năm 2024, kế hoạch chi trả cổ tức của doanh nghiệp tối đa là 10% trên vốn điều lệ. Về tình hình kinh doanh, REE đạt kết quả tốt trong quý 4/2024 khi doanh thu và lợi nhuận đều tăng trưởng. Dù vậy, lợi nhuận lũy kế cả năm của doanh nghiệp vẫn "đi lùi". Cụ thể, trong quý 4, REE đạt 2.333 tỷ đồng doanh thu thuần, tăng trưởng 13% so với cùng kỳ năm 2023 (YoY). Trong cơ cấu doanh thu, mảng cốt lõi cơ điện lạnh ghi nhận mức tăng trưởng tốt hơn, đạt 696 tỷ đồng - tăng 21% YoY.

**STB:** Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) đã công bố thông tin cổ đông sở hữu từ 1% vốn điều lệ trở lên. Đáng chú ý, danh sách mới cập nhật không còn sự xuất hiện của quỹ ngoại Amersham Industries Limited. Trước đó, theo danh sách cập nhật ngày 13/1/2025, Amersham Industries Limited nắm giữ hơn 19 triệu cổ phiếu, tương đương 1,01%. Người liên quan đến cổ đông này nắm giữ 20,7 triệu cổ phiếu, tương đương 1,1%. Như vậy, danh sách cổ đông nắm giữ từ 1% vốn điều lệ trở lên của Sacombank hiện chỉ còn 5 cổ đông, trong đó, có duy nhất một cổ đông cá nhân là ông Dương Công Minh, Chủ tịch HĐQT Sacombank và 4 cổ đông tổ chức gồm PYN Elite Fund (Non-Ucits), TianHong Vietnam Thematic Fund (QDII), SCB Vietnam Alpha Fund Not For Retail Investors và Norges Bank.

## Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.083,57	0,36	3,66
DJIA	44.747,63	-0,28	5,56
Nasdaq	19.791,99	0,51	2,65
Shanghai	3.270,66	1,27	0,25
Hang Seng	20.891,62	1,43	6,46

## Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.859,30	-0,34	7,57
Dầu WTI	70,55	-0,96	-3,52
Dầu Brent	74,27	-0,56	-2,15
Than	108,95	-3,16	-13,01
Đồng	4,4554	-0,05	11,65
Quặng sắt	104,81	-0,56	1,16
Thép	450,99	0,80	0,84

## Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	107,65	0,04	-1,50
USD/JPY	151,20	-0,90	-3,99
USD/CNY	7,2862	0,06	-0,74
EUR/USD	1,0386	-0,13	1,19
GBP/USD	1,2437	-0,52	0,47

# DXG

(HOSE)

<b>Khuyến nghị</b>	<b>Mua</b>
Giá hiện tại (06/02/2025)	15.200
Giá mục tiêu ngắn hạn	18.000
Tiềm năng tăng trưởng	19%–22%
Vùng mua	14.700–15.100
<b>Ngưỡng cắt lỗ</b>	<b>&lt;14.000</b>

## LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

**Năm 2024**, DXG đạt doanh thu thuần hợp nhất hơn 4,7 ngàn tỷ đồng, tăng 27% so với năm trước. Trong đó, doanh thu từ bán căn hộ và đất nền chiếm phần lớn với gần 3,3 ngàn tỷ đồng, tăng gần 16%. Hoạt động môi giới bất động sản cũng gây chú ý khi tăng gần 98%, lên gần 1,2 ngàn tỷ đồng. DXG lãi ròng gần 253 tỷ đồng trong năm 2024, tăng 47% so với năm trước. Con số này vượt gần 12% so với mục tiêu 226 tỷ đồng Công ty đề ra hồi đầu năm.

**Động lực chính đến từ dự án Gem Riverside** (3.000 căn hộ), dự kiến sẽ đạt tỷ lệ hấp thụ cao 80% khi mở bán vào năm 2025, nhờ nguồn cung căn hộ tại khu trung tâm TP.HCM khan hiếm. Dự báo giá bán sẽ vượt 90 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tương đương với các dự án khác tại TP Thủ Đức. Dự án này sẽ là yếu tố thúc đẩy dòng tiền và tăng trưởng lợi nhuận cho DXG trong 3 năm tới, với tổng doanh thu ước tính đạt 28,131 tỷ VND và lợi nhuận ròng 12,029 tỷ VND, với biên lợi nhuận ròng 43% nhờ vào giá vốn tốt.

**Chiến lược kinh doanh** quay về với phân khúc chung cư nhưng quy mô tầm trung tại Bình Dương, hướng đến (1) nhu cầu ở thực giúp đẩy nhanh tốc độ bán hàng và (2) xây dựng lại thương hiệu trên thị trường. Các dự án gối đầu Opal Luxury, DXH Park View và DXH Park City đều có vị trí tại tỉnh Bình Dương, hiện đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý, dự kiến có thể ra mắt thị trường trong 2026–2028

**Mảng môi giới kỳ vọng tiếp tục phục hồi.** Chúng tôi kỳ vọng doanh thu và lợi nhuận từ mảng môi giới sẽ hồi phục từ mức thấp của năm 2023, nhờ sự cải thiện trong các giao dịch bất động sản. Lãi suất cho vay mua nhà vẫn kỳ vọng vẫn duy trì ở mức thấp, kích thích nhu cầu vay mua nhà

**Mở rộng quỹ đất:** DXG là một trong những chủ đầu tư lớn trong phân khúc trung cấp, sở hữu quỹ đất lên đến hơn 100ha. DXG hiện đang tìm kiếm thêm các quỹ đất lớn khắp cả nước, pháp lý tốt nhằm bổ sung vào các dự án quỹ đất dài hạn.

## Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	11.560–20.000
KLGDBQ 10D (CP)	7.809.090
Vốn hóa (tỷ đồng)	13.454,63
BVPS	24.370
P/E (lần)	44,44
P/B (lần)	0,74
EPS (VND)	347,67
SL CPLH (triệu CP)	870,85
Tỷ lệ free-float (%)	85,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	19,56
ROA (%)	0,79
ROE (%)	2,54

## PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

DXG đang tích cực nắm giữ lại các mốc MA ngắn hạn và lấy lại mốc MA dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI đang dần 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	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Đi ngang
RSI 14	49,15	Quan sát
MFI	56,19	Mua
MA10	15,08	Mua
MA20	14,91	Mua
MA50	15,86	Quan sát
MA100	15,61	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	+ / -
<b>Danh mục theo dõi</b>										
1	<b>NT2</b>	Theo dõi	20,2–20,6			23.500	19.400			
2	<b>PLX</b>	Theo dõi	39,0–39,8			44.000	37.500			
3	<b>DPG</b>	Theo dõi	45,5–46,5			53.000	43.500			

### Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	<b>HPG</b>	Nắm giữ	25,6–26,0	25/11/2024	26.000	29.600	24.500			3,1%
2	<b>KBC</b>	Nắm giữ	27,1–27,6	27/11/2024	27.500	31.500	26.000			6,7%
3	<b>HAG</b>	Nắm giữ	11,8–12,4	30/12/2024	11.800	16.900	11.600			1,7%
4	<b>TCB</b>	Nắm giữ	23,5–23,9	09/01/2025	23.750	27.000	22.500			6,1%
5	<b>VCG</b>	Nắm giữ	17,5–17,8	10/01/2025	18.000	20.900	16.800			13,1%
6	<b>ACB</b>	Nắm giữ	24,6–25,0	15/01/2025	24.650	28.000	23.600			3,4%
7	<b>NLG</b>	Nắm giữ	31,8–32,3	16/01/2025	32.200	38.000	30.400			7,0%
8	<b>VPB</b>	Nắm giữ	18,8–19,2	17/01/2025	18.300	22.200	18.000			4,1%
9	<b>VIB</b>	Nắm giữ	19,2–19,6	17/01/2025	19.650	22.500	18.400			4,1%
10	<b>HAX</b>	Nắm giữ	16–16,5	17/01/2025	16.500	18.500	15.400			2,7%
11	<b>GMD</b>	Nắm giữ	61,0–62,0	20/01/2025	61.900	72.000	58.500			1,8%
12	<b>ACV</b>	Nắm giữ	120,0–123,0	23/01/2025	121.000	135.000	115.000			3,1%
13	<b>PVD</b>	Nắm giữ	22,5–23,3	23/01/2025	23.100	26.000	21.700			2,8%
14	<b>STB</b>	Nắm giữ	35,5–36,3	23/01/2025	36.450	41.000	34.100			2,5%
15	<b>IDC</b>	Nắm giữ	53,8–54,5	3/2/2025	54.200	60.000	51.500			1,7%
16	<b>LCG</b>	Nắm giữ	10,2–10,4	4/02/2025	10.500	12.000	9.800			1,0%

## 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	CTD	Chốt lời	64,8-66,0	03/12/2024	65.500	75.000	62.100	03/01/25	69.900	6,7%
7	PNJ	Chốt lời	92,8-93,5	04/12/2024	93.500	108.000	88.600	03/01/25	97.900	4,7%
8	REE	Chốt lời	65,0-66,3	17/12/2024	66.000	73.000	62.300	03/01/25	67.300	2,0%
9	MWG	Cắt lỗ	60,0-61,0	25/12/2024	61.300	80.000	57.500	03/01/25	60.700	-1,0%
10	MSB	Chốt lời	11,2-11,5	25/12/2024	11.300	13.000	10.850	03/01/25	11.550	2,2%
11	DGC	Chốt lời	106-108	06/11/2024	107.400	124.000	103.000	06/01/25	116.000	7,5%
12	DBC	Chốt lời	26,6-27,0	17/12/2024	26.800	30.500	25.500	06/01/25	27.950	3,5%
13	IDC	Cắt lỗ	55,6-56,5	18/12/2024	56.200	64.500	53.100	06/01/25	55.400	-1,6%
14	CTR	Chốt lời	122-125,5	30/12/2024	122.000	145.000	117.700	10/01/25	127.500	4,2%
15	PAN	Chốt lời	22,2-22,8	10/12/2024	22.450	25.800	21.400	20/01/25	25.900	15,4%
16	VGC	Chốt lời	43,0-44,0	24/12/2024	44.000	54.000	41.500	20/01/25	49.750	13,1%
17	PLX	Chốt lời	37,5-38,2	08/01/2025	37.400	44.700	36.000	22/01/25	39.900	6,7%
18	BVH	Chốt lời	48,3-49,3	13/01/2025	49.000	56.000	46.400	22/01/25	52.100	6,3%
19	BCM	Chốt lời	67,5-69,5	27/12/2024	68.800	82.300	64.900	06/02/25	72.400	5,2%
20	BAF	Chốt lời	26,8-27,3	24/01/2025	27.200	30.000	25.700	06/02/25	28.100	3,3%

Email: [research@lpbs.com.vn](mailto: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.