

LẶNG SÓNG

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 giảm 1,02 trong phiên 26/02 kết phiên ở mức 1.302,96 điểm. Thanh khoản giảm 14,40% so với phiên giao dịch ngày 25/02. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 287 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng tiếp tục dao động trong vùng 1.290-1.310 điểm trong phiên giao dịch ngày 27/02. Thị trường tiếp tục có phiên điều chỉnh nhẹ nhưng vẫn giữ vững mốc 1.300 điểm. Dòng vốn ngoại tiếp tục rút khỏi thị trường, kết hợp với áp lực chốt lời gia tăng khi chỉ số tiến vào vùng kháng cự mạnh, khiến tâm lý nhà đầu tư giữ vững thái độ thận trọng. Hiện tại, thị trường đang bước vào giai đoạn tích lũy quanh vùng 1.300 điểm. Tuy nhiên, với thanh khoản có dấu hiệu suy yếu và áp lực chốt lời luôn tiềm ẩn, khả năng thị trường sẽ phải đối mặt với những rung lắc và điều chỉnh trong các phiên tới.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

KBC

Khuyến nghị: **Mua**TP: **34.000 VND** | UPSIDE: **+14%**

Chiến lược hành động

MUA: Nhà đầu tư ưu tiên chiến lược quan sát, chỉ giải ngân cổ phiếu có KQKD quý 4/2024 tăng trưởng tốt và vẫn giữ được vùng giá mua an toàn.

BÁN: NĐT quan sát tín hiệu tăng trưởng 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
VN-Index		
Đóng cửa	1.302,96	-0,02
KLCP (triệu CP)	758,27	-14,40
GTGD (tỷ VND)	16.677	-14,77
Khớp lệnh	15.538	-14,30
Thỏa thuận	1.139,4	-20,73
HNX-Index		
Đóng cửa	238,60	0,12
KLCP (triệu CP)	68,37	-18,22
GTGD (tỷ VND)	1.202,6	-11,76
UPCoM		
Đóng cửa	99,73	-0,24
KLCP (triệu CP)	71,58	-10,54
GTGD (tỷ VND)	949,9	-15,65

Diễn biến TTCK Mỹ: S&P 500 chỉ tăng 0,01% vào thứ Tư, chấm dứt chuỗi bốn ngày giảm. Chỉ số Dow gồm 30 cổ phiếu giảm 188 điểm, tương đương khoảng 0,4%. Cổ phiếu công nghệ tăng gần 0,3%.

Thế giới: Ngày 26/2, hãng tin Bloomberg dẫn nguồn thạo tin cho biết Trung Quốc có kế hoạch "bơm" ít nhất 400 tỷ nhân dân tệ (khoảng 55,13 tỷ USD) cho một số ngân hàng lớn nhất của nước này trong những tháng tới, một phần của gói kích thích toàn diện nhằm phục hồi tăng trưởng kinh tế. Trong các ngân hàng được cung ứng tiền đợt đầu có Ngân hàng Nông nghiệp Trung Quốc và Ngân hàng Truyền thông. Kế hoạch này có thể hoàn thành sớm nhất vào cuối tháng Sáu và chính phủ vẫn đang tính toán số tiền cụ thể rót cho mỗi ngân hàng. Tháng 9/2024, Ngân hàng Nhân dân Trung Quốc (PBC, Ngân hàng trung ương) đã công bố loạt biện pháp nhằm thúc đẩy nền kinh tế đang phải đối mặt với vấn đề nợ đọng trong lĩnh vực bất động sản, nguy cơ giảm phát và thất nghiệp cao ở giới trẻ. Bloomberg đưa tin 1.000 tỷ nhân dân tệ (tương đương 141,7 tỷ USD) đã được bơm cho các ngân hàng lớn nhất, chủ yếu từ nguồn phát hành trái phiếu chính phủ đặc biệt mới.

Việt Nam: Số liệu thống kê sơ bộ mới nhất của Tổng cục Hải quan cho thấy trong nửa đầu tháng 2 năm 2025, cán cân thương mại hàng hóa thâm hụt 3,19 tỷ USD. Cụ thể, từ ngày 1 đến ngày 15/2, tổng trị giá hàng hoá xuất khẩu của Việt Nam đạt 14,15 tỷ USD, giảm 16,1% so với cùng kỳ. Trong khi đó, tổng giá trị hàng hóa nhập khẩu 17,34 tỷ USD, tăng 44,1%. Tổng giá trị hàng hóa xuất nhập khẩu ở mức 31,49 tỷ. Thâm hụt cán cân thương mại ở mức 3,19 tỷ USD. Kết quả này đã đưa tổng trị giá xuất nhập khẩu của cả nước đến hết ngày 15/2/2025 đạt 94,78 tỷ USD, tăng 11,5% với cùng kỳ năm 2024. Cán cân thương mại hàng hóa thâm hụt 198 triệu USD. Ở lĩnh vực Ngân hàng, nhiều ngân hàng đã có động thái giảm lãi suất huy động ngay sau chỉ đạo "nóng" của Thủ tướng Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước (NHNN) về lãi suất. Thống kê sơ bộ, có khoảng 5 - 6 ngân hàng điều chỉnh lãi suất các kì hạn từ 0,1% - 0,5%/năm. Đáng chú ý, kì hạn 12 tháng đã được một số ngân hàng hạ xuống dưới mức 6%/năm. Đây là kì hạn quan trọng thường được các ngân hàng thương mại lấy làm cơ sở để tính toán mức lãi suất thả nổi khi cho vay.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do tăng lên mức 25.545.

Thịt lợn: Từ 2 tháng nay, giá thịt lợn hơi có xu hướng tăng và tăng mạnh nhất là khoảng 1 tuần trở lại đây. Hiện tại, giá thịt lợn hơi trên thị trường ở mức 71-73 nghìn đồng/kg, tăng từ 5-8 nghìn đồng/kg so với cùng kỳ năm trước.

VJC: Ngày 26/2 (theo giờ Việt Nam), Hãng hàng không Vietjet đã công bố đường bay đầu tiên giữa Việt Nam và New Zealand, kết nối Tp. Hồ Chí Minh với thành phố Auckland (New Zealand). Đường bay mới đánh dấu cột mốc quan trọng trong quan hệ của hai nước, trong bối cảnh hai bên vừa chính thức nâng cấp lên quan hệ đối tác chiến lược toàn diện và chuẩn bị kỷ niệm 50 năm thiết lập quan hệ ngoại giao. Dự kiến, đường bay Tp. Hồ Chí Minh - Auckland sẽ khai trương vào tháng 09/2025 với tần suất từ 4 chuyến khứ hồi mỗi tuần, sử dụng đội tàu bay hiện đại.

SHB: 26/2 là ngày giao dịch không hưởng quyền của cổ đông Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội để chốt danh sách trả cổ tức năm 2023 đợt 2 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 11%, tương ứng cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ nhận thêm 11 cổ phiếu mới. Ngày đăng ký cuối cùng là 27/2. Với tỷ lệ kể trên, SHB dự kiến phát hành thêm hơn 402,8 triệu cổ phiếu mới, qua đó nâng vốn điều lệ lên gần 40.660 tỷ đồng. Sau phát hành, SHB sẽ hoàn tất chi trả cổ tức năm 2023 với tổng tỷ lệ 16%, gồm 5% bằng tiền mặt (đã tạm ứng từ tháng 8/2024) và 11% bằng cổ phiếu. Nhiều năm trở lại đây, ngân hàng của Chủ tịch Đỗ Quang Hiển luôn nằm trong nhóm nhà băng thường xuyên chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ cao. Năm 2022, cổ đông SHB đã nhận mức cổ tức cổ phiếu với tỷ lệ 18%, trong khi tỷ lệ chia các năm 2020-2021 trước đó cũng lần lượt ở 10,5% và 15%. Theo kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua, tỷ lệ cổ tức năm 2024 của SHB dự kiến tiếp tục duy trì ở mức cao 18%.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.956,06	0,01	1,49
DJIA	43.433,12	-0,43	2,46
Nasdaq	19.075,26	0,26	-1,07
Shanghai	3.380,21	1,02	3,61
Hang Seng	23.787,93	3,27	21,22

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.919,61	0,13	9,84
Dầu WTI	68,82	-0,32	-5,89
Dầu Brent	72,72	-0,55	-4,19
Than	102,00	-0,24	-18,56
Đồng	4,5371	-2,07	13,69
Quặng sắt	107,17	-0,02	3,44
Thép	448,80	0,88	0,35

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	106,32	0,09	-2,72
USD/JPY	149,28	0,23	-5,20
USD/CNY	7,2616	0,14	-1,08
EUR/USD	1,0513	-0,08	2,43
GBP/USD	1,2694	0,16	2,54

KBC

(HOSE)

Khuyến nghị

Mua

Giá hiện tại (26/02/2025)

29.650

Giá mục tiêu ngắn hạn

34.000

Tiềm năng tăng trưởng

14%–16%

Vùng mua

29.400–29.700

Ngưỡng cắt lỗ

<28.000

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Kết hoạch kinh doanh 2025: KBC trình kế hoạch với tổng doanh thu hợp nhất dự kiến 10,000 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 3,200 tỷ đồng, lần lượt gấp 3 lần và 7 lần so với thực hiện năm 2024.

Vị thế tiền mặt cao: Tại thời điểm 31/12/2024, tổng tài sản KBC tăng 34% so với đầu năm lên hơn 44.765 tỷ đồng. Trong đó, lượng tiền và tương đương tiền tăng vọt, gấp 8 lần lên hơn 6.566 tỷ. Hàng tồn kho gần 13.867 tỷ đồng, tăng 14% và chiếm 31% tổng tài sản.

Các KCN của KBC nhận tín hiệu tích cực về pháp lý và thu hút đầu tư ngay từ đầu năm 2025. KCN Tràng Duệ 3 (hơn 652,7ha), khu đô thị và dịch vụ Tràng Cát (gần 585ha) tại Hải Phòng, cùng KCN Kim Thành 2 giai đoạn 1 (gần 235ha) tại Hải Dương đã được phê duyệt chủ trương đầu tư. Đặc biệt, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh và cụm công nghiệp Hưng Yên đã ký kết biên bản ghi nhớ và thỏa thuận đặt cọc với diện tích cho thuê lớn.

KBC dự kiến tổng diện tích cho thuê năm 2025 đạt trên 200ha từ các KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, Tân Phú Trung, Hưng Yên, và Tràng Duệ 3. Các dự án này sẽ được đẩy nhanh tiến độ đầu tư cơ sở hạ tầng ngay từ đầu năm 2025 và dự kiến đem lại kết quả kinh doanh đột biến cho KBC ngay từ 2025 và những năm tiếp theo. Công ty cũng ghi nhận doanh thu từ các dự án nhà ở xã hội (NOXH) tại thị trấn Nếnh, khu đô thị Tràng Duệ và tiếp tục xây dựng các tòa NOXH tại hai dự án này.

Khu đô thị Tràng Cát đã hoàn thành đến bù, nộp tiền sử dụng đất và đang đầu tư hạ tầng, dự kiến kinh doanh từ 2025. Mới đây, dự án cũng đã được tăng vốn từ 6,3 ngàn tỷ lên hơn 69 ngàn tỷ đồng, dự kiến hoàn thành vào quý 3/2032. KCN Lộc Giang - Long An với quy mô 466ha cũng đã đến bù 110ha, tiếp tục đầu tư hạ tầng và có thể sớm đi vào hoạt động.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

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



Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	24.200–36.300
KLGDBQ 10D (CP)	4.975.100
Vốn hóa (tỷ đồng)	22.271,10
BVPS	24.234
P/E (lần)	53,32
P/B (lần)	1,22
EPS (VND)	555,18
SL CPLH (triệu CP)	767,60
Tỷ lệ free-float (%)	70,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	19,43
ROA (%)	1,09
ROE (%)	2,32

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Đi ngang
RSI 14	55,07	Mua
MFI	69,86	Mua
MA10	29,54	Mua
MA20	29,36	Mua
MA50	28,67	Mua
MA100	28,13	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	16,9–17,1			19.000	16.100			
2	DGW	Theo dõi	38,0–38,7			44.000	36.600			

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	HAG	Nắm giữ	11,8–12,4	30/12/2024	11.800	16.900	11.600			7,6%
2	TCB	Nắm giữ	23,5–23,9	09/01/2025	23.750	27.000	22.500			10,7%
3	VCG	Nắm giữ	17,5–17,8	10/01/2025	18.000	20.900	16.800			20,0%
4	ACB	Nắm giữ	24,6–25,0	15/01/2025	24.650	28.000	23.600			5,3%
5	GMD	Nắm giữ	61,0–62,0	20/01/2025	61.900	72.000	58.500			-1,3%
6	PVD	Nắm giữ	22,5–23,3	23/01/2025	23.100	26.000	21.700			5,0%
7	STB	Nắm giữ	35,5–36,3	23/01/2025	36.450	41.000	34.100			5,8%
8	IDC	Nắm giữ	53,8–54,5	3/2/2025	54.200	60.000	51.500			5,4%
9	PLX	Nắm giữ	39,0–39,8	10/02/2025	39.600	44.000	37.500			9,2%
10	MBS	Nắm giữ	27,0–27,5	11/02/2025	27.400	31.500	26.000			8,4%
11	BMI	Nắm giữ	20,4–20,7	12/02/2025	20.500	23.000	19.500			7,1%
12	DPG	Nắm giữ	45,5–46,5	13/02/2025	44.600	53.000	43.500			4,5%
13	VHC	Nắm giữ	68,8–69,5	13/02/2025	69.400	78.000	65.800			1,4%
14	PDR	Nắm giữ	18,7–19,1	18/02/2025	19.100	22.500	17.800			0,5%
15	DXG	Nắm giữ	14,7–14,1	19/02/2025	14.750	18.000	14.000			4,1%
16	TCH	Nắm giữ	15,1–15,5	19/02/2025	15.800	17.800	14.600			7,9%
17	VCS	Nắm giữ	58,5–59,4	24/02/2025	58.600	67.000	57.000			0,7%
18	HDB	Nắm giữ	22,7–23,0	24/02/2025	22.950	26.000	21.800			0,4%
19	MWG	Nắm giữ	56,8–58	25/02/2025	57.400	65.000	54.500			2,3%

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	33,2-33,7	21/11/2024	33.600	36.800	31.900	31/12/24	38.700	15,2%
2	CTR	Chốt lời	122-125,5	30/12/2024	122.000	145.000	117.700	10/01/25	127.500	4,2%
3	PAN	Chốt lời	22,2-22,8	10/12/2024	22.450	25.800	21.400	20/01/25	25.900	15,4%
4	VGC	Chốt lời	43,0-44,0	24/12/2024	44.000	54.000	41.500	20/01/25	49.750	13,1%
5	PLX	Chốt lời	37,5-38,2	08/01/2025	37.400	44.700	36.000	22/01/25	39.900	6,7%
6	BVH	Chốt lời	48,3-49,3	13/01/2025	49.000	56.000	46.400	22/01/25	52.100	6,3%
7	BCM	Chốt lời	67,5-69,5	27/12/2024	68.800	82.300	64.900	06/02/25	72.400	4,4%
8	BAF	Chốt lời	26,8-27,3	24/01/2025	27.200	30.000	25.700	06/02/25	28.100	3,1%
9	HPG	Chốt lời	25,6-26,0	25/11/2024	26.000	29.600	24.500	10/02/25	26.500	1,9%
10	KBC	Chốt lời	27,1-27,6	27/11/2024	27.500	31.500	26.000	10/02/25	29.050	5,6%
11	NLG	Chốt lời	31,8-32,3	16/01/2025	32.200	38.000	30.400	10/02/25	34.400	6,8%
12	ACV	Chốt lời	120,0-123,0	23/01/2025	121.000	135.000	115.000	10/02/25	123.700	2,2%
13	HAX	Chốt lời	16,0-16,5	17/01/2025	16.500	18.500	15.400	12/02/25	17.200	4,2%
14	VIB	Chốt lời	19,2-19,6	17/01/2025	19.650	22.500	18.400	18/02/25	20.600	4,8%
15	LCG	Chốt lời	10,2-10,4	4/02/2025	10.500	12.000	9.800	18/02/25	10.950	4,3%
16	DDV	Chốt lời	18,1-18,5	12/02/2025	18.600	22.000	17.400	21/02/25	19.600	5,4%
17	VPB	Chốt lời	18,8-19,2	17/01/2025	18.300	22.200	18.000	25/02/25	19.600	6,8%
18	DRC	Chốt lời	27,9-28,3	17/02/2025	28.300	31.500	26.600	26/02/25	28.800	1,8%
19	TV2	Chốt lời	31,2-31,9	19/02/2025	31.650	36.000	30.000	26/02/25	35.700	11,5%

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.