

ÁP LỰC CHỐT LỜI

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 4,23 điểm trong phiên 10/03 kết phiên ở mức 1.330,28 điểm. Thanh khoản tăng 6,79% so với phiên giao dịch ngày 07/03. Khối ngoại tiếp tục bán ròng gần 566 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.310-1.335 điểm trong phiên giao dịch ngày 11/03. Thị trường tiếp tục ghi nhận một phiên giao dịch đầu tuần đầy tích cực, với chỉ số VN-Index vượt lên mức 1.330 điểm nhờ dòng tiền mạnh mẽ. Tuy nhiên, sự tiếp tục bán ròng của nhà đầu tư ngoại cùng với áp lực chốt lời gia tăng đã khiến đà tăng có phần chững lại về cuối phiên. Mặc dù kỳ vọng cổ phiếu nhóm trụ sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường, nhưng sự tăng trưởng liên tục kết hợp với áp lực bán mạnh có thể tạo ra những đợt điều chỉnh sâu, vì vậy thị trường có khả năng sẽ kiểm định lại mốc 1.330 điểm.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

IDC

Khuyến nghị: **Mua**TP: **62.000 VND** | UPSIDE: **+10%**

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	1.330,28	0,32
KLCP (triệu CP)	1.022,53	6,79
GTGD (tỷ VND)	22.775	9,52
Khớp lệnh	19.898	1,86
Thỏa thuận	2.877,3	128,44
HNX-Index		
Đóng cửa	239,50	0,46
KLCP (triệu CP)	69,38	-13,58
GTGD (tỷ VND)	1.235,5	-12,13
UPCoM		
Đóng cửa	99,16	0,08
KLCP (triệu CP)	71,11	4,09
GTGD (tỷ VND)	903,1	20,90

Diễn biến TTCK Mỹ: Chỉ số S&P 500 giảm 2.7% xuống 5,614.56 điểm, có thời điểm chạm mức thấp nhất kể từ tháng 9/2024. Chỉ số Nasdaq Composite giảm mạnh nhất, rớt 4% xuống 17,468.32 điểm, ghi nhận phiên tồi tệ nhất kể từ tháng 9/2022. Chỉ số Dow Jones mất 890.01 điểm (tương đương 2.08%) còn 41,911.71 điểm.

Thế giới: Báo cáo về lạm phát của Mỹ sẽ được công bố trước cuộc họp của Cục Dự trữ Liên bang (Fed) trong tuần này, và các nhà đầu tư đang chú ý đến chỉ số CPI và PPI để đánh giá tình hình. Các báo cáo này sẽ cung cấp thông tin về tác động của thuế quan đối với giá cả, đặc biệt trong bối cảnh lạm phát vẫn đang ở mức cao. Đây cũng sẽ là manh mối quan trọng để xác định thời điểm Fed có thể bắt đầu cắt giảm lãi suất. Sau báo cáo việc làm tháng 2, thị trường đang kỳ vọng vào việc Fed sẽ cắt giảm lãi suất ba lần trong năm 2025. Tuy nhiên, Chủ tịch Fed Jerome Powell đã khẳng định rằng ngân hàng trung ương không sẽ vội vàng trong quyết định này và cần có sự rõ ràng hơn về xu hướng kinh tế và lạm phát trước khi đưa ra các hành động cụ thể. Sự tập trung vào các dữ liệu lạm phát và báo cáo thuế quan là yếu tố then chốt để xác định bước đi tiếp theo của Fed trong việc điều chỉnh chính sách tiền tệ.

Việt Nam: Nghiên cứu giảm thuế VAT áp dụng trong 6 tháng cuối năm 2025 và năm 2026. Trong công điện số 22/CD-TTg ngày 9/3/2025, Thủ tướng Phạm Minh Chính yêu cầu Bộ Tài chính phối hợp với các bộ, cơ quan và địa phương xây dựng nghị định gia hạn thời gian nộp thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, tiền thuê đất và thuế tiêu thụ đặc biệt đối với ô tô sản xuất, lắp ráp trong nước cho năm 2025. Kết quả nghiên cứu phải được báo cáo lên Chính phủ trước ngày 15/3/2025. Trước đó, Nghị định số 180/2024/NĐ-CP quy định giảm 2% thuế VAT từ 1/1 đến 30/6/2025 đối với một số nhóm hàng hóa, dịch vụ, trừ một số lĩnh vực như viễn thông, ngân hàng, bất động sản, và khai khoáng. Chính sách này đã giúp giảm giá thành hàng hóa, hỗ trợ doanh nghiệp và người tiêu dùng, nhưng nhiều ý kiến cho rằng cần mở rộng đối tượng và kéo dài thời gian giảm thuế để thúc đẩy nền kinh tế hiệu quả hơn.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do tăng lên mức 25.528.

Vàng: Kết thúc phiên giao dịch ngày 10/03, hợp đồng vàng giao ngay lùi 0.2% xuống 2,904.50 USD/oz, sau khi tăng 2% trong tuần trước. Hợp đồng vàng tương lai mất 0.1% còn 2,910.90 USD/oz. Giá vàng giảm nhẹ do một số hoạt động chốt lời và thị trường chứng khoán suy yếu hơn. Tuy nhiên, vẫn còn động thái mua vào trú ẩn an toàn sau đó.

OIL: Muốn phá sản công ty liên kết để niêm yết trên HoSE. PV Oil dự kiến trình cổ đông thông qua việc trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư tại PVB trong ĐHCĐ cuối tháng 4 để giải quyết vấn đề kiểm toán và đáp ứng điều kiện chuyển sàn sang HoSE. PV Oil sở hữu 39,76% cổ phần tại PVB, với giá trị khoản đầu tư gần 272 tỷ đồng tính đến cuối 2024. Tuy nhiên, PVB đang gặp khó khăn với dự án Nhà máy nhiên liệu sinh học Phú Thọ và có thể phải giải thể, dẫn đến ý kiến ngoại trừ trong báo cáo kiểm toán từ 2019. Việc trích lập dự phòng lần này được kỳ vọng sẽ giúp PV Oil hoàn tất kế hoạch niêm yết HoSE vào năm 2025. Năm 2024, PV Oil đạt doanh thu 124.460 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế giảm 24% so với năm trước.

VFG: Năm 2024, CTCP Thuốc khử trùng Việt Nam (VFG) ghi nhận doanh thu kỷ lục 3.690 tỷ đồng và lợi nhuận đạt 300 tỷ đồng. Công ty dự kiến tạm ứng cổ tức đợt 2/2024 với tỷ lệ 10%, tương đương 41,7 tỷ đồng, nâng tổng cổ tức năm 2024 lên 20%. VFG đã hoàn thành 95% kế hoạch doanh thu và vượt 57% mục tiêu lợi nhuận. Công ty còn 836 tỷ đồng lợi nhuận chưa phân phối và 214 tỷ đồng trong quỹ đầu tư phát triển. Kết quả kinh doanh này phản ánh sự tăng trưởng mạnh mẽ của VFG trong năm qua, nhờ vào việc tăng trưởng doanh thu tài chính và lợi nhuận từ các công ty liên doanh. CTCP PAN Farm, công ty mẹ sở hữu 51,25% vốn của VFG, sẽ nhận hơn 21 tỷ đồng từ đợt cổ tức này. ĐHCĐ thường niên 2025 sẽ được tổ chức vào ngày 25/4/2025, với ngày chốt danh sách cổ đông vào 27/3/2025.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.614,71	-2,69%	-4,33%
DJIA	41.912,35	-2,08%	-1,13%
Nasdaq	17.468,32	-4,00%	-9,40%
Shanghai	3.366,16	-0,19%	3,18%
Hang Seng	23.783,49	-1,85%	21,20%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2883,93	-0,95%	8,49%
Dầu WTI	65,75	-1,92%	-10,09%
Dầu Brent	69,05	-1,86%	-9,03%
Than	104,6	-0,10%	-16,49%
Đồng	4,62	-1,39%	15,77%
Quặng sắt	101,29	0,00%	-2,24%
Thép	443,46	-1,22%	-0,84%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	103,92	0,01%	-4,91%
USD/JPY	147,03	-0,69%	-6,63%
USD/CNY	7,2611	0,24%	-1,08%
EUR/USD	1,0843	0,09%	5,64%
GBP/USD	1,2876	-0,30%	4,01%

IDC

(HOSE)

Khuyến nghị

Mua

Giá hiện tại (10/03/2025)

56.600

Giá mục tiêu ngắn hạn

62.000

Tiềm năng tăng trưởng

10%-11%

Vùng mua

56.000-56.500

Ngưỡng cắt lỗ

<53.500

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 Ngین 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.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

IDC đang tích cực nắm giữ lại các mốc MA dài hạn và lấy lại mốc MA10 ngày. 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	48.330-66.000
KLGDBQ 10D (CP)	2.223.680
Vốn hóa (tỷ đồng)	18.645,00
BVPS	17.019
P/E (lần)	9,34
P/B (lần)	3,32
EPS (VND)	6.049,57
SL CPLH (triệu CP)	330,00
Tỷ lệ free-float (%)	60,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	21,83
ROA (%)	10,93
ROE (%)	37,71

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Đi ngang
RSI 14	56,88	Mua
MFI	65,81	Mua
MA10	56,77	Quan sát
MA20	55,74	Mua
MA50	55,19	Mua
MA100	55,40	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	CSV	Theo dõi	43,4-44,0			50.000	41.500			
2	DCM	Theo dõi	33,5-34,5			38.500	32.000			

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	HAG	Nắm giữ	11,8-12,4	30/12/2024	11.800	16.900	11.600			6,4%
2	TCB	Nắm giữ	23,5-23,9	09/01/2025	23.750	27.000	22.500			17,1%
3	ACB	Nắm giữ	24,6-25,0	15/01/2025	24.650	28.000	23.600			7,3%
4	STB	Nắm giữ	35,5-36,3	23/01/2025	36.450	41.000	34.100			9,7%
5	PLX	Nắm giữ	39,0-39,8	10/02/2025	39.600	44.000	37.500			8,6%
6	DPG	Nắm giữ	45,5-46,5	13/02/2025	44.600	53.000	43.500			8,7%
7	PDR	Nắm giữ	18,7-19,1	18/02/2025	19.100	22.500	17.800			6,8%
8	DXG	Nắm giữ	14,7-14,1	19/02/2025	14.750	18.000	14.000			11,2%
9	TCH	Nắm giữ	15,1-15,5	19/02/2025	15.800	17.800	14.600			13,0%
10	HDB	Nắm giữ	22,7-23,0	24/02/2025	22.950	26.000	21.800			3,3%
11	MWG	Nắm giữ	56,8-58	25/02/2025	57.400	65.000	54.500			8,4%
12	VRE	Nắm giữ	16,9-17,1	27/02/2025	16.900	19.000	16.100			8,0%
13	DGW	Nắm giữ	38,0-38,7	27/02/2025	38.700	44.000	36.600			5,0%
14	KBC	Nắm giữ	29,4-29,7	27/02/2025	29.450	34.000	28.000			2,4%
15	GAS	Nắm giữ	66,8-67,8	03/3/2025	68.100	74.500	64.500			-0,4%
16	DGC	Nắm giữ	107,6-109,0	06/3/2025	109.400	124.000	103.500			1,0%
17	MSN	Nắm giữ	68,2-68,8	06/3/2025	68.300	78.000	65.400			0,9%
18	ANV	Nắm giữ	16,8-17,4	7/3/2025	17.350	19.000	16.000			-0,3%

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	PAN	Chốt lời	22,2-22,8	10/12/2024	22.450	25.800	21.400	20/01/25	25.900	15,4%
2	VGC	Chốt lời	43,0-44,0	24/12/2024	44.000	54.000	41.500	20/01/25	49.750	13,1%
3	ACV	Chốt lời	120,0-123,0	23/01/2025	121.000	135.000	115.000	10/02/25	123.700	2,2%
4	HAX	Chốt lời	16,0-16,5	17/01/2025	16.500	18.500	15.400	12/02/25	17.200	4,2%
5	VIB	Chốt lời	19,2-19,6	17/01/2025	19.650	22.500	18.400	18/02/25	20.600	4,8%
6	LCG	Chốt lời	10,2-10,4	4/02/2025	10.500	12.000	9.800	18/02/25	10.950	4,3%
7	DDV	Chốt lời	18,1-18,5	12/02/2025	18.600	22.000	17.400	21/02/25	19.600	5,4%
8	VPB	Chốt lời	18,8-19,2	17/01/2025	18.300	22.200	18.000	25/02/25	19.600	6,8%
9	DRC	Chốt lời	27,9-28,3	17/02/2025	28.300	31.500	26.600	26/02/25	28.800	1,8%
10	TV2	Chốt lời	31,2-31,9	19/02/2025	31.650	36.000	30.000	26/02/25	35.700	11,5%
11	GMD	Chốt lời	61,0-62,0	20/01/2025	61.900	72.000	58.500	28/02/25	61.300	-1,0%
12	BMI	Chốt lời	20,4-20,7	12/02/2025	20.500	23.000	19.500	28/02/25	21.900	6,8%
13	IDC	Chốt lời	53,8-54,5	3/2/2025	54.200	60.000	51.500	03/03/25	57.500	6,1%
14	VCS	Chốt lời	58,5-59,4	24/02/2025	58.600	67.000	57.000	04/03/25	59.500	1,5%
15	PVD	Chốt lời	22,5-23,3	23/01/2025	23.100	26.000	21.700	05/03/25	24.400	5,6%
16	MBS	Chốt lời	27,0-27,5	11/02/2025	27.400	31.500	26.000	05/03/25	30.800	12,4%
17	VCG	Chốt lời	17,5-17,8	10/01/2025	18.000	20.900	16.800	07/03/25	22.300	22,2%
18	VHC	Chốt lời	68,8-69,5	13/02/2025	69.400	78.000	65.800	07/03/25	71.200	2,4%
19	VHM	Chốt lời	39,8-40,8	28/02/2025	40.850	45.000	38.000	07/03/25	45.750	6,7%

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.