

KIỂM ĐỊNH VÙNG 1.270

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 tăng 19,40 điểm trong phiên 08/05 kết phiên ở mức 1.269,80 điểm. Thanh khoản tăng 5,81% so với phiên giao dịch ngày 07/05. Khối ngoại tiếp tục mua ròng hơn 187 tỷ đồng trên HOSE.
Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.230-1.260 điểm trong phiên giao dịch ngày 08/05: Thị trường tiếp tục ghi nhận phiên giao dịch đầy khởi sắc, khi nhiều nhóm ngành có dấu hiệu phục hồi rõ nét từ đáy. Khối ngoại duy trì mua ròng ổn định. Dù gặp nhiều kháng cự mạnh ở giai đoạn trước, nhưng VN-Index vẫn thể hiện sức mạnh vượt trội, nhờ sự dẫn dắt của một số cổ phiếu vốn hóa lớn có câu chuyện riêng. Do vậy, trạng thái trong ngắn hạn vẫn khá tích cực. Dù vậy, áp lực tại vùng kháng cự vẫn chưa hoàn toàn biến mất, cần có sự cân bằng cung - cầu để duy trì xu hướng bền vững.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Table with 7 columns: Chỉ báo, RSI 14, MFI, MA10, MA20, MA50, MA100. Rows include Giá trị and Hành động.

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

SIP

Khuyến nghị: Mua
TP: 77.000 VND | UPSIDE: +13%

Chiến lược hành động

MUA: Nhà đầu tư ưu tiên chiến lược quản trị rủi ro, lựa chọn cổ phiếu có nền tảng tốt, có yếu tố dẫn dắt để nắm giữ trong giai đoạn sắp tới.
BÁN: NGT quan sát tín hiệu phục 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

Table with 3 columns: Thị trường, Giá trị, %Δ. Rows include VN-Index, HNX-Index, and UPCoM with various metrics.

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết thúc phiên giao dịch ngày 08/05, thị trường chứng khoán Mỹ khởi sắc khi chỉ số Dow Jones tăng 254,48 điểm (0,62%) lên 41.368,45 điểm; S&P 500 cộng 0,58% lên 5.663,94 điểm; còn Nasdaq Composite tăng mạnh 1,07% lên 17.928,14 điểm.

Thế giới: Ngày 8/5/2025, Mỹ và Anh đạt được một thỏa thuận thương mại sơ bộ nhằm mở rộng tiếp cận thị trường, đặc biệt là với nông sản, năng lượng và sản phẩm công nghiệp của Mỹ. Thỏa thuận giữ nguyên mức thuế nhập khẩu 10% của Mỹ đối với hàng hóa Anh, nhưng giảm thuế thép, nhôm về 0% và giảm thuế ô tô Anh từ 27,5% xuống 10%. Anh sẽ mua máy bay Boeing trị giá 10 tỷ USD và Rolls-Royce được miễn thuế khi xuất khẩu động cơ, phụ tùng máy bay sang Mỹ. Anh cũng được cấp hạn ngạch miễn thuế cho 13.000 tấn thịt bò vào Mỹ. Dù vậy, Anh không thay đổi tiêu chuẩn thực phẩm và vẫn giữ thuế dịch vụ kỹ thuật số, vốn ảnh hưởng đến các công ty công nghệ Mỹ. Hai bên sẽ tiếp tục đàm phán về thuế được phẩm, công nghệ và hợp tác trong các lĩnh vực tiên tiến như điện toán lượng tử và hàng không vũ trụ.

Việt Nam: Chiều 8/5, Thủ tướng Phạm Minh Chính làm việc với Hội đồng Tư vấn chính sách để hoàn thiện dự thảo Nghị quyết của Quốc hội nhằm phát triển kinh tế tư nhân theo Nghị quyết 68 của Bộ Chính trị. Thủ tướng nhấn mạnh cần khẩn trương thể chế hóa nghị quyết, xây dựng chính sách có tính "đòn bẩy", sát thực tiễn và thúc đẩy đổi mới sáng tạo. Việc phát triển kinh tế tư nhân được xác định là động lực quan trọng, với Nhà nước kiến tạo, doanh nghiệp là trung tâm, và con người là nền tảng. Các chính sách cần tập trung tháo gỡ điểm nghẽn, hỗ trợ doanh nghiệp phát triển quy mô và tham gia chuỗi cung ứng toàn cầu. Dự thảo cũng cần đảm bảo quyền sở hữu, cạnh tranh công bằng, thúc đẩy hợp tác công tư, đào tạo nhân lực theo nhu cầu thị trường và làm rõ chính sách về tài sản vô hình. Thủ tướng yêu cầu hoàn tất việc lấy ý kiến và trình Quốc hội thông qua trước ngày 18/5.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 25.963,5 VND.

Vàng: Kết thúc phiên giao dịch ngày 08/05, giá vàng thế giới đồng loạt giảm mạnh: vàng giao ngay mất 1,7% còn 3.307,84 USD/oz, trong khi vàng tương lai giảm 2,5% xuống mức 3.306 USD/oz.

VIC: Dự án cầu Tứ Liên, công trình giao thông cấp đặc biệt của Hà Nội, dự kiến khởi công ngày 19/5/2025 với tổng mức đầu tư 20.171 tỷ đồng, thời gian thực hiện từ 2025-2027. Cầu được thiết kế dây văng kết hợp văng xoắn, có chiều dài khoảng 5,15 km, gồm nhiều hạng mục như cầu vượt sông Hồng dài 1km, cầu vượt sông Đuống dài 0,3km, cầu dẫn phía Tây Hồ dài 1,4km và cầu dẫn phía Đông Anh dài 0,4km. Phạm vi khởi công đặt trước khu đất của Công ty CP Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam (thuộc Vingroup), với gói thầu EPC trị giá hơn 10.866 tỷ đồng, mở thầu ngày 16/5/2025. Trước đó, liên danh Vingroup và Tập đoàn Xây dựng Thái Bình Dương đã ký biên bản ghi nhớ tham gia đấu thầu dự án theo hình thức EPC. Sau khi hoàn thành, dự án kỳ vọng sẽ cải thiện kết nối qua sông Hồng, thúc đẩy đô thị hóa và giảm tải cho các cầu hiện hữu như Chương Dương, Thăng Long, Vĩnh Tuy.

PC1: PC1 chính thức ký hợp đồng tư vấn chiến lược dài hạn với Boston Consulting Group (BCG) vào ngày 08/5/2025, hướng tới tầm nhìn đến năm 2045. Thay vì phát triển theo quán tính, PC1 lựa chọn hướng đi đột phá, xây dựng chiến lược tăng trưởng tích hợp, bền vững và toàn diện, đặc biệt trong các lĩnh vực năng lượng, công nghiệp và bất động sản xanh. BCG – tập đoàn tư vấn hàng đầu thế giới – đánh giá cao tiềm lực và tinh thần đổi mới mạnh mẽ của PC1. Chiến lược phát triển của PC1 gồm cả mục tiêu trung hạn và dài hạn, với định hướng tạo giá trị bền vững cho cộng đồng và quốc gia. PC1 cũng coi con người là trung tâm của quá trình chuyển đổi, với trọng tâm là nâng cấp mô hình tổ chức, công nghệ và văn hóa doanh nghiệp. Sự hợp tác với BCG đánh dấu bước ngoặt chiến lược, đưa PC1 tiến gần hơn đến mục tiêu trở thành tập đoàn hàng đầu khu vực với tư duy toàn cầu và năng lực cạnh tranh bền vững.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.663,95	0,58%	-3,49%
DJIA	41.368,57	0,62%	-2,41%
Nasdaq	17.928,14	1,07%	-7,02%
Shanghai	3.352,00	0,28%	2,74%
Hang Seng	22.775,92	0,37%	16,07%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	3.307,84	-2,49%	26,04%
Dầu WTI	60,11	3,41%	-16,19%
Dầu Brent	63,06	3,17%	-15,67%
Than	98,5	-0,25%	-21,36%
Đồng	4,55	-0,87%	14,19%
Quặng sắt	98,23	-1,11%	-5,19%
Thép	423,75	-1,04%	-5,25%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	100,64	0,78%	-7,91%
USD/JPY	145,93	1,43%	-7,33%
USD/CNY	7,2401	0,21%	-1,37%
EUR/USD	1,1228	-0,71%	9,39%
GBP/USD	1,3239	-0,40%	6,95%

SIP
(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (08/05/2025)	68.100
Giá mục tiêu ngắn hạn	77.000
Tiềm năng tăng trưởng	13%-17%
Vùng mua	66.000-68.000
Ngưỡng cắt lỗ	63.000

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Quý 1/2025, SIP ghi nhận doanh thu thuần 1.941 tỷ đồng (tăng 6% yoy) và lợi nhuận sau thuế 402,3 tỷ đồng (tăng 56% yoy). Mức tăng mạnh chủ yếu nhờ doanh thu từ dịch vụ tiện ích (điện, nước) và thu nhập tài chính tăng mạnh từ lãi bán đầu tư, tiền gửi và cho vay.

Tài chính vững mạnh, sở hữu quỹ đất lớn: Tổng tài sản cuối 2024 đạt 25.026 tỷ đồng, với tiền mặt gửi ngân hàng tới 5.300 tỷ đồng, tăng 65%, chiếm 21% tổng tài sản. SIP cũng sở hữu hơn 1.000 ha đất KCN – lớn nhất trong số doanh nghiệp niêm yết. Trong năm 2025, công ty lên kế hoạch cho thuê thêm 52 ha đất, chủ yếu tại Phước Đông và Lộc An – Bình Sơn.

Mở rộng và phát triển các KCN mới: Công ty đang vận hành 4 KCN lớn tại TP.HCM, Tây Ninh và Đồng Nai. Q1/2025, KCN Phước Đông đã bàn giao 15,5 ha đất cho Hailide và Beauty và ký MOU 50 ha với doanh nghiệp dệt may, tận dụng lợi thế nguồn nước dồi dào và giá cạnh tranh để đón FDI ngành dệt may dịch chuyển vào Việt Nam. Hiện tại, SIP cũng đang xúc tiến bàn giao hàng chục ha đất cho các doanh nghiệp, đặc biệt trong lĩnh vực dệt may. Dự án KCN Long Đức giai đoạn 2 tại Đồng Nai được phê duyệt đầu tư, với tiềm năng cho thuê 10-20 ha mỗi năm từ 2026, tạo tiền đề tăng trưởng trung dài hạn.

Lợi thế từ hạ tầng và dịch vụ nội khu toàn diện: Không chỉ đơn thuần cho thuê đất, SIP còn được cấp phép đầu tư và vận hành hạ tầng thiết yếu trong KCN như trạm biến áp, hệ thống điện, cấp thoát nước, xử lý rác... Điều này giúp nâng cao giá trị dịch vụ, giữ chân khách thuê lâu dài và tạo lợi thế cạnh tranh với các đối thủ chỉ phát triển đất nền. Ngoài ra, SIP đang ghi nhận doanh thu chưa thực hiện lên đến 11.700 tỷ đồng – là nguồn thu dự phóng vững chắc cho tương lai.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

SIP đang nỗ lực nắm giữ các mốc MA ngắn và lấy lại mốc MA dài hạn, đồng thời các chỉ báo MFI, RSI đang tiến về vùng mua an toàn. Tuy nhiên, cần theo dõi sát sao diễn biến thị trường và dòng tiền để xác định thời điểm mua hợp lý nhất.



Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	55.900-94.800
KLGDBQ 10D (CP)	619.840
Vốn hóa (tỷ đồng)	13.895,20
BVPS	22.282
P/E (lần)	10,86
P/B (lần)	2,96
EPS (VND)	6.076,21
SL CPLH (triệu CP)	210,53
Tỷ lệ free-float (%)	45,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	4,55
ROA (%)	5,15
ROE (%)	29,72

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Tăng
Xu hướng tháng	-	Đìnhang
RSI 14	48,50	Quan sát
MFI	53,04	Mua
MA10	62,98	Mua
MA20	63,52	Mua
MA50	78,93	Quan sát
MA100	80,54	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	+ / -
-----	-------------	--------	----------	----------	---------	--------------	------------	----------	---------	-------

Danh mục theo dõi

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	VRE	Nắm giữ	16,9-17,1	27/2/2025	16.900	19.000	16.100			47,9%
2	VHM	Nắm giữ	45-46,5	09/4/2025	45.600	58.000	43.500			36,4%
3	STB	Nắm giữ	36-37,2	10/04/2025	35.400	42.000	34.000			11,6%
4	ACB	Nắm giữ	21,2-21,8	10/04/2025	23.300	27.000	20.000			3,6%
5	MWG	Nắm giữ	50,0-53,0	14/04/2025	54.300	63.000	47.000			11,0%
6	MSN	Nắm giữ	56,0-58,0	17/04/2025	55.000	70.000	54.400			14,5%
7	HHV	Nắm giữ	11,3-11,7	21/04/2025	11.700	13.300	47.000			3,8%
8	HVN	Nắm giữ	31-32,5	21/04/2025	29.000	38.000	29.500			19,7%
9	POW	Nắm giữ	11,4-11,8	22/04/2025	11.300	14.000	10.800			13,3%
10	DPM	Nắm giữ	32,0-33,0	22/04/2025	30.700	37.000	30.000			11,4%
11	VCG	Nắm giữ	21,2-21,6	24/04/2025	21.200	25.000	20.200			1,9%
12	HAG	Nắm giữ	11,4-11,8	25/04/2025	12.200	15.000	10.800			6,6%
13	SHB	Nắm giữ	12,5-13,0	25/04/2025	12.600	16.000	11.800			2,4%
14	VCI	Nắm giữ	36,0-36,6	29/04/2025	36.600	41.000	34.200			0,7%
15	DGC	Nắm giữ	88,0-91,0	05/5/2025	90.900	108.000	85.000			1,4%
16	PCI	Theo dõi	20,7-21,3	07/5/2025	21.200	24.000	19.700			5,9%
17	CTG	Nắm giữ	36,8-37,5	07/5/2025	37.150	41.500	35.000			1,1%
18	TCB	Nắm giữ	26,5-27,0	08/5/2025	26.900	31.000	25.200			1,9%
19	DGW	Nắm giữ	31,5-32,5	08/5/2025	33.150	38.000	30.400			2,1%

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	MBS	Chốt lời	27,0-27,5	11/02/2025	27.400	31.500	26.000	05/03/25	30.800	12,4%
2	VCG	Chốt lời	17,5-17,8	10/01/2025	18.000	20.900	16.800	07/03/25	22.300	22,2%
3	PDR	Chốt lời	18,7-19,1	18/02/2025	19.100	22.500	17.800	24/03/25	20.100	5,2%
4	DGW	Chốt lời	38,0-38,7	27/02/2025	38.700	44.000	36.600	26/03/25	39.850	3,0%
5	VJC	Cắt lỗ	97,0-98,5	17/3/2025	98.700	107.000	97.600	31/03/25	95.900	-2,8%
6	GVR	Chốt lời	33,7-34,3	20/3/2025	34.000	39.000	31.800	31/03/25	34.650	1,9%
7	HAG	Chốt lời	11,8-12,4	30/12/2024	11.800	16.900	11.600	03/04/25	11.900	0,8%
8	TCB	Chốt lời	23,5-23,9	09/01/2025	23.750	27.000	22.500	03/04/25	27.200	14,5%
9	ACB	Chốt lời	24,6-25,0	15/01/2025	24.650	28.000	23.600	03/04/25	25.300	2,6%
10	NTP	Chốt lời	66,0-67,0	25/03/2025	66.000	76.000	63.500	03/04/25	67.600	2,4%
11	MSB	Cắt lỗ	11,8-12,0	01/04/2025	12.050	13.500	11.300	03/04/25	11.650	-3,3%
12	DPG	Cắt lỗ	46,0-47,5	04/4/2025	46.100	55.000	45.500	09/04/25	44.600	-3,3%
13	FPT	Chốt lời	110,0-115,0	11/04/2025	114.300	135.000	107.000	16/04/25	115.900	1,4%
14	HDC	Chốt lời	21,8-22,4	17/04/2025	22.100	25.500	20.600	25/04/25	22.250	0,7%

Email: research@lpbs.com.vn
Website: [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.