



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 nhẹ 0,7 điểm trong phiên 23/05 kết phiên ở mức 1.314,50 điểm. Thanh khoản giảm 37,97% so với phiên giao dịch ngày 22/05. Khối ngoại quay lại bán ròng gần 134 tỷ đồng trên HOSE.
Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.300-1.330 điểm trong phiên giao dịch ngày 26/05: Thị trường trải qua tuần giao dịch phân hóa với biên độ hẹp quanh vùng 1.310-1.330 điểm, trong bối cảnh thanh khoản suy giảm và khối ngoại mua bán đan xen. Với tâm lý thận trọng gia tăng, áp lực chốt lời ngày càng thể hiện rõ khi chỉ số tiến sát vùng kháng cự mạnh 1.320-1.340 điểm, khiến đà tăng bị thu hẹp. Đây là ngưỡng quan trọng mà VN-Index cần chinh phục để duy trì xu hướng tích cực. Dù lực bán có thể còn tiếp diễn trong ngắn hạn, thị trường được kỳ vọng sẽ sớm lấy lại cân bằng.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Table with 7 columns: Chỉ báo, RSI14, MFI, MA10, MA20, MA50, MA100. Rows include Giá trị and Hành động.

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

SZC

Khuyến nghị: Theo dõi
TP: 38.000 VND | UPSIDE: +15%

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: NĐT 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 like Đóng cửa, KLCP, GTGD, Khớp lệnh, and Thỏa thuận.

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết thúc phiên giao dịch ngày 23/05, chỉ số Dow Jones giảm 256,02 điểm, tương đương 0,61%, xuống còn 41.603,07 điểm. Chỉ số S&P 500 mất 0,67%, còn 5.802,82 điểm, trong khi chỉ số Nasdaq Composite giảm 1% xuống 18.737,21 điểm.

Thế giới: Tổng thống Mỹ Donald Trump tuyên bố sẽ áp thuế 25% lên Apple, Samsung và các công ty không sản xuất tại Mỹ nhằm thúc đẩy chính sách "Made in America". Ông phản đối việc Apple chuyển sản xuất sang Ấn Độ và cho rằng điều đó là không công bằng. Trump cũng nhấn mạnh rằng thuế quan không nên được chuyển sang cho người tiêu dùng gánh chịu. Sau tuyên bố này, cổ phiếu Apple giảm 3% do lo ngại chi phí tăng cao. Dù Apple đã cam kết đầu tư lớn tại Mỹ, Trump vẫn không hài lòng vì sản xuất chưa hoàn toàn nội địa. Các chuyên gia cảnh báo thuế quan có thể khiến giá iPhone tăng và làm giảm lợi nhuận. Việc chuyển chuỗi cung ứng từ châu Á về Mỹ bị đánh giá là rất khó khăn và tốn kém.

Việt Nam: Chiều tối 24/5, Thủ tướng Phạm Minh Chính chủ trì cuộc họp Thường trực Chính phủ về quản lý thị trường vàng, với sự tham dự của các Phó Thủ tướng, lãnh đạo bộ ngành và chuyên gia. Ông chỉ ra các vấn đề như chênh lệch lớn giữa giá vàng trong nước và thế giới, thao túng thị trường, găm hàng, buôn lậu và quản lý lỏng lẻo. Thủ tướng yêu cầu Ngân hàng Nhà nước đưa chênh lệch giá về mức 1-2%, không để vượt quá 10% như hiện tại. Đồng thời, ông nhấn mạnh việc kiểm soát chặt cung cầu, xử lý nghiêm buôn lậu và hành vi làm giá. Thủ tướng giao nhiệm vụ sửa đổi Nghị định 24 về kinh doanh vàng và xây dựng cơ sở dữ liệu thị trường, hoàn thành trong tháng 6/2025. Về lâu dài, ông yêu cầu nghiên cứu sản giao dịch vàng, khuyến khích người dân đầu tư sản xuất thay vì tích trữ vàng.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 25.954 vnd.

Vàng: Kết thúc phiên giao dịch ngày 23/05, hợp đồng vàng giao ngay tiến 2,1% lên 3.362,70 USD/oz. Giá vàng đã vọt 5,1% trong tuần này và chạm mức cao nhất trong hơn 2 tuần.

DXS: Ngày 23/5, Đất Xanh Services (DXS) thông qua nghị quyết chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại hai công ty con: Đất Xanh Commercial (sở hữu 70%) và Tulip (sở hữu 60%). Việc chuyển nhượng nhằm tái cấu trúc cơ cấu sở hữu và dự kiến hoàn tất trong năm 2025. Trước đó, đầu tháng 5, DXS cũng đã thông qua kế hoạch nhận chuyển nhượng 55,23% cổ phần của Đất Xanh Miền Tây từ Cara Group với giá trị tối đa hơn 22,6 tỷ đồng. Về kết quả kinh doanh, quý I/2025, DXS ghi nhận doanh thu thuần gần 512,5 tỷ đồng và lãi ròng gần 43,3 tỷ đồng, lần lượt giảm 4% và 19,2% so với cùng kỳ. Qua đó, doanh nghiệp mới chỉ hoàn thành hơn 9,9% kế hoạch.

VGC, KBC: Sở Xây dựng Hà Nội cho biết chỉ có hai liên danh đăng ký thực hiện hai dự án nhà ở xã hội hơn 16.100 tỷ đồng tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh. Dự án Tiên Dương 1 do liên danh Viglacera - Hoàng Thành - Central làm chủ đầu tư, có quy mô hơn 445.000m² và vốn đầu tư 9.300 tỷ đồng. Dự án này gồm hơn 3.100 căn hộ nhà ở xã hội, 427 căn hộ thương mại và các công trình dịch vụ. Dự án Tiên Dương 2 do liên danh KCN Sài Gòn - Bắc Giang và Evergreen Bắc Giang đăng ký, cũng có vốn đầu tư hơn 9.300 tỷ đồng, quy mô hơn 394.000m² với hơn 3.300 căn hộ. Cả hai dự án dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2024-2030, thời hạn hoạt động 50 năm. Việc kêu gọi đầu tư diễn ra trong bối cảnh Đông Anh chuẩn bị lên quận theo Quy hoạch Thủ đô đến 2050.

MWG: Ngành bán lẻ điện máy Việt Nam đang tái cấu trúc mạnh mẽ, với hàng loạt cửa hàng bị cắt giảm nhằm tối ưu chi phí. Thế Giới Di Động tận dụng xu hướng này để chuyển dịch sang thương mại điện tử, giúp gian hàng TGDĐ Official trên Shopee Mall đạt doanh thu 27,3 tỷ đồng trong quý I/2025, tăng 144% so với quý trước. Doanh thu toàn hệ thống MWG cũng tăng 15% so với cùng kỳ, với kênh online đóng góp khoảng 6%. Triển vọng ngành điện máy trên TMDT được đánh giá tích cực, với dự báo doanh thu đạt 70.000 tỷ đồng trong năm 2025.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.802,83	-0,67%	-1,12%
DJIA	41.603,07	-0,61%	-1,86%
Nasdaq	18.737,21	-1,00%	-2,82%
Shanghai	3.348,37	-0,94%	2,63%
Hang Seng	23.601,26	0,24%	20,27%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	3.358,00	1,77%	27,95%
Dầu WTI	61,53	1,22%	-14,21%
Dầu Brent	64,78	1,14%	-13,37%
Than	100,40	-0,05%	-19,84%
Đồng	4,83	3,85%	21,19%
Quặng sắt	99,81	-0,08%	-3,67%
Thép	429,60	-0,20%	-3,94%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	99,11	-0,78%	-9,31%
USD/JPY	142,55	-0,80%	-9,48%
USD/CNY	7,1718	-0,45%	-2,30%
EUR/USD	1,1368	0,69%	10,76%
GBP/USD	1,3541	0,90%	9,39%

SZC
(HOSE)

Khuyến nghị	Theo dõi
Giá hiện tại (23/05/2025)	33.000
Giá mục tiêu ngắn hạn	38.000
Tiềm năng tăng trưởng	15%-20%
Vùng mua	31.500-32.500
Ngưỡng cắt lỗ	<30.000

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Quý 1/2025, Sonadezi Châu Đức ghi nhận doanh thu 414 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 134 tỷ đồng, tăng lần lượt 94% và 106% so với cùng kỳ năm 2024. Kết quả này chủ yếu nhờ bàn giao đất cho khách hàng lớn như Electronic Tripod và Vinaone, cùng với 3 MOU cho thuê gần 9,6 ha đất khu công nghiệp trong quý 1. Qua đó, SZC hoàn thành khoảng 48% kế hoạch doanh thu và lãi ròng cả năm.

Mảng cho thuê đất khu công nghiệp tiếp tục đóng vai trò là động lực tăng trưởng chủ lực cho Sonadezi Châu Đức trong năm 2025, với doanh thu dự kiến đạt hơn 748 tỷ đồng – chiếm phần lớn trong tổng kế hoạch doanh thu gần 931 tỷ đồng mà công ty đặt ra. Bên cạnh đó, công ty cũng đang đẩy mạnh các mảng kinh doanh bổ trợ như phát triển bất động sản dân dụng với doanh thu ước tính khoảng 78 tỷ đồng và các hoạt động khác như cung cấp dịch vụ hạ tầng, góp phần đa dạng hóa nguồn thu và củng cố nền tảng tăng trưởng bền vững.

Tiến độ đầu tư và phát triển dự án: SZC dự kiến chi gần 1.640 tỷ đồng cho xây dựng cơ bản và giải phóng mặt bằng, hướng tới tiếp nhận 91,5 ha mặt bằng mới năm 2025. Công ty đã giải phóng mặt bằng 945 ha trong tổng diện tích 2.288 ha của khu công nghiệp và đô thị Châu Đức, với các dự án nhà ở xã hội, shophouse và nhà liên kế đang triển khai tốt.

Triển vọng dài hạn và rủi ro thuế quan: Nhờ vị trí chiến lược tại Bà Rịa – Vũng Tàu, hạ tầng đang hoàn thiện đồng bộ và mức giá cho thuê đất cạnh tranh. Tuy chịu ảnh hưởng nhất định từ căng thẳng thương mại toàn cầu, nhưng công ty cho rằng tác động chưa rõ ràng và còn phụ thuộc vào kết quả đàm phán chính sách giữa các quốc gia. Bên cạnh đó, việc trạm thu phí BOT 768 hoạt động trở lại với lợi nhuận cố định 10,5% cũng mang lại dòng tiền ổn định, góp phần tăng cường nền tảng tài chính và khả năng thích ứng với biến động thị trường.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

SZC đang nỗ lực lấy lại các mốc MA ngắn và dài. 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	27.700-47.200
KLGDBQ 10D (CP)	2.299.170
Vốn hóa (tỷ đồng)	5.939,53
BVPS	17.956
P/E (lần)	16,20
P/B (lần)	1,84
EPS (VND)	2.036,46
SL CPLH (triệu CP)	179,99
Tỷ lệ free-float (%)	40,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	2,19
ROA (%)	4,45
ROE (%)	11,78

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	47,98	Quan sát
MFI	68,81	Mua
MA10	33,36	Quan sát
MA20	31,99	Mua
MA50	36,10	Quan sát
MA100	39,66	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										
1	CTD	Theo dõi	80,0-82,0	16/05/2025		92.000	76.000			
2	VCB	Theo dõi	56,1-57,2	21/05/2025		64.000	53.700			
3	KDH	Theo dõi	28,2-28,9	22/05/2025		32.000	27.100			
4	VIB	Theo dõi	17,8-18,1	23/05/2025		20.000	16.600			

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	VRE	Nắm giữ	16,9-17,1	27/2/2025	16.900	19.000	16.100			51,8%
2	VHM	Nắm giữ	45-46,5	09/4/2025	45.600	58.000	43.500			50,9%
3	ACB	Nắm giữ	19,2-19,8	10/04/2025	19.700	23.500	17.000			9,6%
4	MWG	Nắm giữ	50,0-53,0	14/04/2025	54.300	63.000	47.000			18,2%
5	MSN	Nắm giữ	56,0-58,0	17/04/2025	55.000	70.000	54.400			14,9%
6	HVN	Nắm giữ	31-32,5	21/04/2025	29.000	38.000	29.500			32,8%
7	VCG	Nắm giữ	21,2-21,6	24/04/2025	21.200	25.000	20.200			8,7%
8	SHB	Nắm giữ	12,5-13,0	25/04/2025	12.600	16.000	11.800			7,1%
9	VCI	Nắm giữ	36,0-36,6	29/04/2025	36.600	41.000	34.200			-1,0%
10	CTG	Nắm giữ	36,8-37,5	07/5/2025	37.150	41.500	35.000			4,4%
11	VIX	Nắm giữ	12,2-12,6	13/05/2025	12.700	14.500	11.600			5,5%
12	VND	Nắm giữ	14,8-15,1	14/05/2025	15.000	17.000	14.000			3,7%
13	VAB	Nắm giữ	11,2-11,7	19/05/2025	11.700	13.800	10.600			15,4%
14	HDB	Nắm giữ	21,5-22	20/5/2025	22.000	24.500	20.600			0,5%
15	PDR	Nắm giữ	16,3-16,8	15/05/2025	16.300	19.000	15.500			-1,2%

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	TCB	Chốt lời	23,5-23,9	09/01/2025	23.750	27.000	22.500	03/04/25	27.200	14,5%
2	ACB	Chốt lời	24,6-25,0	15/01/2025	24.650	28.000	23.600	03/04/25	25.300	2,6%
3	NTP	Chốt lời	66,0-67,0	25/03/2025	66.000	76.000	63.500	03/04/25	67.600	2,4%
4	MSB	Cắt lỗ	11,8-12,0	01/04/2025	12.050	13.500	11.300	03/04/25	11.650	-3,3%
5	DPG	Cắt lỗ	46,0-47,5	04/4/2025	46.100	55.000	45.500	09/04/25	44.600	-3,3%
6	FPT	Chốt lời	110,0-115,0	11/04/2025	114.300	135.000	107.000	16/04/25	115.900	1,4%
7	HDC	Chốt lời	21,8-22,4	17/04/2025	22.100	25.500	20.600	25/04/25	22.250	0,7%
8	HHV	Chốt lời	11,3-11,7	21/04/2025	11.700	13.300	47.000	09/05/25	12.500	6,8%
9	PC1	Chốt lời	20,7-21,3	07/5/2025	21.200	24.000	19.700	12/05/25	22.550	6,4%
10	POW	Chốt lời	11,4-11,8	22/04/2025	11.300	14.000	10.800	13/05/25	13.000	15,0%
11	HAG	Chốt lời	11,4-11,8	25/04/2025	12.200	15.000	10.800	15/05/25	13.700	12,3%
12	SIP	Chốt lời	66,0-68,0	12/05/25	67.000	77.000	63.000	15/05/25	70.000	4,5%
13	DPM	Chốt lời	32,0-33,0	22/04/2025	30.700	37.000	30.000	16/05/25	34.600	12,7%
14	TCB	Chốt lời	26,5-27,0	08/5/2025	26.900	31.000	25.200	16/05/25	29.900	11,2%
15	DGW	Chốt lời	31,5-32,5	08/5/2025	33.150	38.000	30.400	16/05/25	34.500	4,1%
16	STB	Chốt lời	36-37,2	10/04/2025	35.400	42.000	34.000	19/05/25	39.600	11,9%
17	DGC	Chốt lời	88,0-91,0	05/5/2025	90.900	108.000	85.000	19/05/25	91.100	0,2%
18	CMG	Cắt lỗ	32,7-33,6	14/05/2025	34.350	38.000	31.000	22/05/25	34.200	-0,3%

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.