

DÒNG TIỀN GIẢM TỐC

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành BĐS khu công nghiệp 2025

Tính đến hết tháng 5/2025, Việt Nam thu hút gần 18,4 tỷ USD vốn FDI, tăng 51,1% yoy; vốn thực hiện đạt 8,9 tỷ USD, tăng 7,9%. Việt Nam tiếp tục hưởng lợi từ làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng khỏi Trung Quốc nhờ chi phí lao động thấp, lực lượng lao động trẻ và các 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. Dự kiến đến năm 2030, Việt Nam sẽ có thêm 221 khu công nghiệp mới và mở rộng 76 khu công nghiệp hiện tại. Điều này tạo cơ hội lớn cho các nhà đầu tư có kinh nghiệm trong việc thu hút FDI

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index giảm 3,6 điểm trong phiên 05/06 kết phiên ở mức 1.342,10 điểm. Thanh khoản giảm 21,62% so với phiên giao dịch ngày 04/06. Khối ngoại quay lại bán ròng hơn 475 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.330-1.360 điểm trong phiên giao dịch ngày 06/06: Thị trường tiếp tục ghi nhận phiên giao dịch giằng co trong biên độ hẹp, với thanh khoản suy giảm và áp lực bán ròng từ khối ngoại quay trở lại, khiến tâm lý NĐT trở nên thận trọng hơn. Dù chỉ số vẫn giữ được xu hướng tích cực, thị trường hiện tại chưa hội tụ đủ động lực mới để tạo cú hích bứt phá rõ rệt. Trong bối cảnh đó, xu hướng phân hóa dự kiến sẽ còn tiếp diễn, và thị trường cần thêm thời gian tích lũy nhằm củng cố nền tảng trước khi bước vào một nhịp tăng trưởng mới.

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

KBC

Khuyến nghị: Mua

TP: 30.000 VND | UPSIDE: +14%

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 their respective metrics.

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết thúc phiên giao dịch ngày 05/06, chỉ số S&P 500 lùi 0,53% xuống 5.939,30 điểm, còn chỉ số Nasdaq Composite mất 0,83% còn 19.298,45 điểm. Chỉ số Dow Jones giảm 108 điểm (tương đương 0,25%) xuống 42.319,74 điểm

Thế giới: Tổng thống Donald Trump ký tuyên bố cấm nhập cảnh hoàn toàn với công dân từ 12 quốc gia gồm Afghanistan, Myanmar, Chad, Congo, Guinea Xích đạo, Eritrea, Haiti, Iran, Libya, Somalia, Sudan và Yemen, và hạn chế một phần với công dân từ 7 nước khác là Burundi, Cuba, Lào, Sierra Leone, Togo, Turkmenistan và Venezuela. Lệnh này có hiệu lực từ 12h01 ngày 9/6, sau vụ tấn công bằng bom xăng ở Colorado hôm 1/6 do một nghi phạm nhập cảnh trái phép gây ra. Ông Trump cho biết vụ việc cho thấy mối nguy hiểm từ việc không kiểm soát chặt người nước ngoài vào Mỹ. Theo Nhà Trắng, các quốc gia bị cấm hoặc hạn chế thường có hệ thống kiểm tra an ninh yếu kém, tỷ lệ quá hạn visa cao hoặc không chia sẻ thông tin nhận dạng. Một số trường hợp được miễn trừ, như thường trú nhân, người có visa đặc biệt, vận động viên tham gia Olympic, World Cup hoặc công dân có hộ chiếu nước không bị hạn chế.

Việt Nam: Chiều 5/6, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã thông qua về nguyên tắc nghị quyết sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã năm 2025 với 100% thành viên tán thành. Sau sắp xếp, cả nước còn 3.321 đơn vị hành chính cấp xã (gồm 2.621 xã, 687 phường và 13 đặc khu), giảm 6.714 đơn vị, đạt tỷ lệ giảm 66,91%. Bộ Nội vụ cho biết có 3.193 phương án sắp xếp được xây dựng, hình thành 3.193 đơn vị hành chính cấp xã mới, trong đó 95,08% đạt chuẩn theo quy định. Có 157 đơn vị chưa đạt tiêu chuẩn nhưng không thể tiếp tục sáp nhập do yếu tố đặc thù. Về cấp tỉnh, Chính phủ đề xuất sắp xếp 52 tỉnh, thành phố thành 23 đơn vị mới, sau sắp xếp cả nước còn 34 tỉnh, thành. Chủ tịch Quốc hội Trần Thanh Mẫn yêu cầu đảm bảo nghị quyết rõ ràng, đúng quy định và tiếp tục tạo sự đồng thuận trong nhân dân.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.082,5 VND.

Vàng: Kết thúc phiên giao dịch ngày 05/06, hợp đồng vàng giao ngay lùi 0,9% xuống 3.347,79 USD/oz, sau khi tăng 0,6% vào đầu phiên. Hợp đồng vàng tương lai mất 0,8%, còn 3.371,60 USD/oz.

PNC: Cổ phiếu PNC của Công ty Cổ phần Văn hóa Phương Nam đã tăng mạnh sau khi thương vụ M&A với Tập đoàn Thiên Long được công bố ngày 19/5. Trong 5 phiên gần đây, PNC liên tục tăng trần và đạt mức 29.350 đồng/cổ phiếu vào ngày 5/6, tương đương tăng 42% chỉ trong hơn hai tuần. Công ty con của Thiên Long sẽ mua gần 8,3 triệu cổ phiếu, chiếm hơn 76,8% vốn điều lệ Phương Nam từ các cổ đông cá nhân. Trước đó, cổ phiếu PNC đã phục hồi từ cuối năm 2024, tăng gấp hơn ba lần so với đầu tháng 6/2024. Bên cạnh đó, Phương Nam cũng thay đổi nhân sự cấp cao với việc bà Võ Thị Hoàng Quân, Giám đốc Chiến lược của Thiên Long, được bổ nhiệm làm Tổng giám đốc. Những thay đổi này cho thấy dấu ấn rõ nét của Thiên Long trong chiến lược tái cấu trúc Phương Nam. Hiện công ty đang quản lý gần 50 nhà sách, chủ yếu tại TP.HCM, và kỳ vọng phát triển mạnh hơn dưới sự dẫn dắt mới.

CTG: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (VietinBank) vừa bổ nhiệm ba Phó Tổng giám đốc mới, nâng tổng số thành viên ban điều hành lên 10 người, nhằm tăng cường đội ngũ lãnh đạo và thúc đẩy chuyển đổi số. Ông Dương Văn Quân giữ chức Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc chi nhánh Hà Nội, bà Nguyễn Bảo Thanh Vân làm Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Khối Tài chính, và bà Đặng Thị Việt Hà trở thành Phó Tổng giám đốc từ ngày 1/6. Các quyết định bổ nhiệm có thời hạn 5 năm, thể hiện chiến lược kiện toàn bộ máy điều hành của ngân hàng. Phó Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Nguyễn Ngọc Cảnh đánh giá cao năng lực và phẩm chất của các tân Phó Tổng giám đốc, kỳ vọng họ sẽ góp phần nâng cao chất lượng quản trị và chuyển đổi số. VietinBank cũng đang tập trung tái cấu trúc, đóng cửa nhiều phòng giao dịch để tinh gọn hoạt động.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.939,30	-0,53%	1,21%
DJIA	43.319,74	-0,25%	2,19%
Nasdaq	19.298,45	-0,83%	0,09%
Shanghai	3.384,10	0,23%	3,73%
Hang Seng	23.906,97	1,07%	21,83%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	3.347,79	-0,90%	27,56%
Dầu WTI	63,23	0,97%	-11,84%
Dầu Brent	65,24	0,82%	-12,76%
Than	104,45	0,19%	-16,61%
Đồng	4,90	0,41%	22,98%
Quặng sắt	95,70	-0,58%	-7,63%
Thép	409,80	-0,80%	-8,37%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	98,72	-0,09%	-9,67%
USD/JPY	143,51	0,53%	-8,87%
USD/CNY	7,1742	0,02%	-2,27%
EUR/USD	1,145	0,26%	11,55%
GBP/USD	1,3578	0,20%	9,69%

KBC
(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (05/06/2025)	26.300
Giá mục tiêu ngắn hạn	30.000
Tiềm năng tăng trưởng	14%–18%
Vùng mua	25.500–26.300
Ngưỡng cắt lỗ	<24.500

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Quý 1/2025, KBC đạt doanh thu 3.117 tỷ đồng, gấp 20 lần cùng kỳ, phần lớn nhờ bàn giao 90ha đất khu công nghiệp tại Hưng Yên. Lợi nhuận sau thuế 849 tỷ đồng, cải thiện đáng kể so với khoản lỗ cùng kỳ năm ngoái

Quý đất lớn: KBC hiện sở hữu quỹ đất lớn hơn 7.100 ha, trong đó khoảng 1.400 ha đất công nghiệp đã sẵn sàng cho thuê, tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng bền vững trong dài hạn. Bên cạnh đó, công ty con là CTCP Đầu tư và Phát triển Hưng Yên đang triển khai dự án Trump International Hưng Yên quy mô 889 ha, gồm sân golf, khu du lịch sinh thái và tổ hợp đô thị hiện đại.

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 bàn giao khoảng 145 ha đất KCN trong năm nay, bao gồm các khu công nghiệp trọng điểm như Nam Sơn Hạp Lĩnh, Tân Phú Trung, cụm công nghiệp Hưng Yên và Tràng Duệ 3. Để đạt được mục tiêu này, KBC đã đẩy mạnh tiến độ đầu tư cơ sở hạ tầng từ đầu năm 2025 và kỳ vọng sẽ ghi nhận thêm doanh thu từ các dự án nhà ở xã hội tại thị trấn Nếnh và khu đô thị Tràng Duệ.

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.

Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	20.050–32.500
KLGDBQ 10D (CP)	7.560.860
Vốn hóa (tỷ đồng)	20.072,86
BVPS	25.196
P/E (lần)	16,05
P/B (lần)	1,04
EPS (VND)	1.628,88
SL CPLH (triệu CP)	767,60
Tỷ lệ free–float (%)	70,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	17,57
ROA (%)	2,75
ROE (%)	6,69

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

KBC đang nỗ lực nắm giữ các mốc MA ngắn hạn và lấy lại mốc MA dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI nằm trong 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.



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	53,77	Mua
MFI	60,89	Mua
MA10	26,64	Quan sát
MA20	26,28	Mua
MA50	25,44	Mua
MA100	27,43	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	PNJ	Theo dõi	78,0-80,0			90.000	74.000			
2	BVB	Theo dõi	12,9-13,3			15.500	12.200			
3	VPB	Theo dõi	17,9-18,3			21.000	17.000			
4	VNM	Theo dõi	56,5-57,1			62.000	53.700			

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	VRE	Nắm giữ	16,9-17,1	27/2/2025	16.900	30.000	16.100			59,8%
2	VHM	Nắm giữ	45-46,5	09/4/2025	45.600	80.000	43.500			68,4%
3	ACB	Nắm giữ	19,2-19,8	10/04/2025	19.700	23.500	17.000			6,6%
4	MWG	Nắm giữ	50,0-53,0	14/04/2025	54.300	70.000	47.000			13,6%
5	MSN	Nắm giữ	56,0-58,0	17/04/2025	55.000	70.000	54.400			19,6%
6	HVN	Nắm giữ	31-32,5	21/04/2025	29.000	45.000	29.500			33,3%
7	SHB	Nắm giữ	12,5-13,0	25/04/2025	12.600	16.000	11.800			8,7%
8	VIX	Nắm giữ	12,2-12,6	13/05/2025	12.700	14.500	11.600			9,1%
9	VND	Nắm giữ	14,8-15,1	14/05/2025	15.000	17.000	14.000			14,0%
10	HDB	Nắm giữ	21,5-22	20/5/2025	22.000	24.500	20.600			-1,6%
11	PDR	Nắm giữ	16,3-16,8	15/05/2025	16.300	19.000	15.500			12,0%
12	VCB	Nắm giữ	56,1-57,2	21/05/2025	56.000	64.000	53.700			0,5%
13	KDH	Nắm giữ	28,2-28,9	22/05/2025	27.500	32.000	27.100			10,0%
14	VIB	Nắm giữ	17,8-18,1	23/05/2025	17.950	20.000	16.600			0,3%
15	SZC	Nắm giữ	31,5-32,5	26/05/2025	32.100	38.000	30.000			9,7%
16	ELC	Nắm giữ	21,7-22,4	29/5/2025	22.000	26.000	20.500			7,0%
17	GVR	Nắm giữ	25,5-28,5	02/6/2025	28.550	33.000	25.600			2,3%
18	BAF	Nắm giữ	35,0-35,6	2/6/2025	35.000	40.000	33.300			3,7%

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	HHV	Chốt lời	11,3-11,7	21/04/2025	11.700	13.300	47.000	09/05/25	12.500	6,8%
2	PC1	Chốt lời	20,7-21,3	07/5/2025	21.200	24.000	19.700	12/05/25	22.550	6,4%
3	POW	Chốt lời	11,4-11,8	22/04/2025	11.300	14.000	10.800	13/05/25	13.000	15,0%
4	HAG	Chốt lời	11,4-11,8	25/04/2025	12.200	15.000	10.800	15/05/25	13.700	12,3%
5	SIP	Chốt lời	66,0-68,0	12/05/25	67.000	77.000	63.000	15/05/25	70.000	4,5%
6	DPM	Chốt lời	32,0-33,0	22/04/2025	30.700	37.000	30.000	16/05/25	34.600	12,7%
7	TCB	Chốt lời	26,5-27,0	08/5/2025	26.900	31.000	25.200	16/05/25	29.900	11,2%
8	DGW	Chốt lời	31,5-32,5	08/5/2025	33.150	38.000	30.400	16/05/25	34.500	4,1%
9	STB	Chốt lời	36-37,2	10/04/2025	35.400	42.000	34.000	19/05/25	39.600	11,9%
10	DGC	Chốt lời	88,0-91,0	05/5/2025	90.900	108.000	85.000	19/05/25	91.100	0,2%
11	CMG	Cắt lỗ	32,7-33,6	14/05/2025	34.350	38.000	31.000	22/05/25	34.200	-0,3%
12	VCG	Chốt lời	21,2-21,6	24/04/2025	21.200	25.000	20.200	28/05/25	22.800	5,4%
13	VCI	Chốt lời	36,0-36,6	29/04/2025	36.600	41.000	34.200	30/05/25	37.200	1,6%
14	CTG	Chốt lời	36,8-37,5	07/5/2025	37.150	41.500	35.000	30/05/25	39.150	5,4%
15	CTD	Chốt lời	80,0-82,0	27/05/2025	80.400	92.000	76.000	30/05/25	82.300	2,4%
16	VAB	Chốt lời	11,2-11,7	19/05/2025	11.700	13.800	10.600	04/06/25	14.200	21,4%

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.