

CHINH PHỤC NGƯỠNG 1.600

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản nửa cuối năm 2025

Các chính sách hỗ trợ như việc cắt giảm thủ tục hành chính, giảm lãi suất cho vay và cải thiện môi trường pháp lý sẽ tạo điều kiện thu hút các nhà đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản, đặc biệt là vào các dự án hạ tầng, khu công nghiệp, và bất động sản cao cấp.

Các khu vực ngoài TP.HCM và Hà Nội, như Bình Dương, Bình Định, và Bà Rịa – Vũng Tàu, sẽ phát triển mạnh nhờ các dự án hạ tầng kết nối các khu vực kinh tế trọng điểm. Thị trường nhà ở và căn hộ giá thấp tiếp tục thu hút nhiều khách hàng. Ngoài ra, các dự án bất động sản xanh và bền vững sẽ cũng đang thu hút sự quan tâm của người mua và nhà đầu tư, khi nhu cầu sống xanh và tích hợp công nghệ trở nên phổ biến hơn

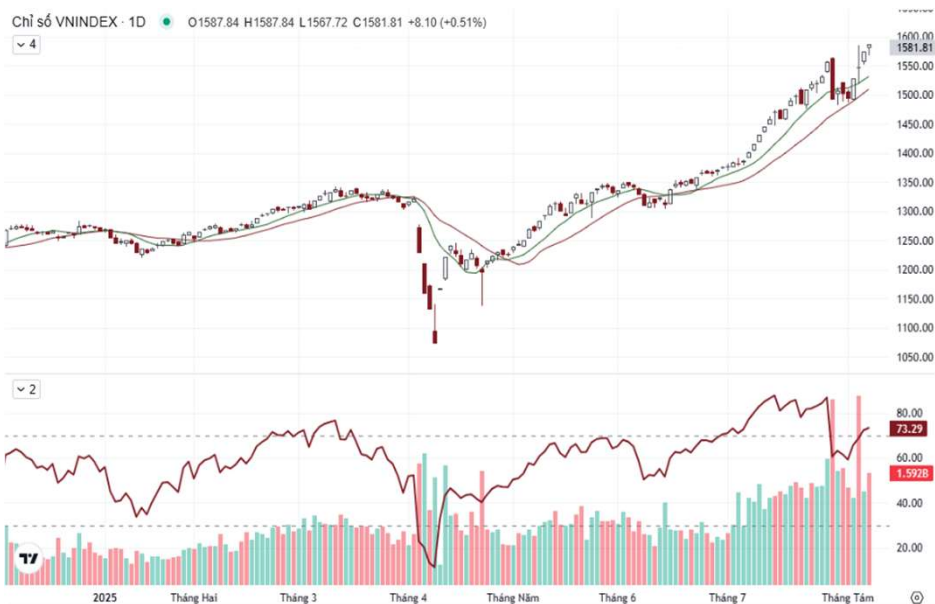
NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 8,10 điểm trong phiên 07/08 kết phiên ở mức 1.581,81 điểm. Thanh khoản tăng 24,07% so với phiên giao dịch ngày 06/08. Khối ngoại quay lại bán ròng nhẹ 78,7 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.570-1.600 điểm trong phiên giao dịch ngày 08/08: Thị trường tiếp tục giữ phong độ tích cực với dòng tiền luân phiên giữa các nhóm ngành. Thanh khoản vẫn vẫn dồi dào và chưa có dấu hiệu suy yếu. Khối ngoại bán ròng nhẹ, không tác động đáng kể đến xu hướng chung. Tâm lý thị trường vẫn rất lạc quan, tuy vậy áp lực chốt lời ngắn hạn có thể gia tăng trong phiên khi VN-Index tiệm cận vùng kháng cự cũng như ngưỡng tâm lý 1.600 điểm. Xu hướng chung vẫn nghiêng về chiều hướng tăng điểm tích cực.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	73,29	69,54	1.531,82	1.509,88	1.419,54	1.345,71
Hành động	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

NLG

Khuyến nghị: **Mua**

TP: **47.000 VND** | UPSIDE: **+12%**

Chiến lược hành động

MUA: NĐT duy trì chiến lược tập trung hóa, với 50% nguồn vốn cho các cổ phiếu có tiềm năng tăng trưởng sắp tới và các cổ phiếu có dòng tiền mạnh thời gian qua, hạn chế mua đuổi.

BÁN: NĐT quan sát tín hiệu phục hồi của thị trường để cân nhắc hạ tỷ trọng cổ phiếu yếu, thiếu động lực tăng trưởng và chốt lời từng phần với các mã đã tạo được lợi nhuận.

Tổng quan thị trường

Thị trường	Giá trị	%Δ
VN-Index		
Đóng cửa	1.581,81	0,51
KLCP (triệu CP)	1.367,98	24,07
GTGD (tỷ VND)	38.911	13,49
Khớp lệnh	36.932,75	12,13
Thỏa thuận	1.978,4	38,76
HNX-Index		
Đóng cửa	270,86	0,82
KLCP (triệu CP)	134,13	-1,02
GTGD (tỷ VND)	2.863,9	-4,85
UPCoM		
Đóng cửa	107,92	0,43
KLCP (triệu CP)	75,23	9,42
GTGD (tỷ VND)	1.055,0	-2,22

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết thúc phiên giao dịch ngày 07/08, các chỉ số chứng khoán Mỹ biến động mạnh. Chỉ số Dow Jones giảm 224,48 điểm (tương đương 0,51%) xuống còn 43.968,64 điểm. Chỉ số S&P 500 mất 0,08%, chốt phiên tại 6.340,00 điểm. Trong khi đó, chỉ số Nasdaq Composite tăng 0,35% lên mức 21.242,70 điểm.

Thế giới: Điện Kremlin xác nhận đang chuẩn bị cuộc gặp thượng đỉnh giữa Tổng thống Nga Vladimir Putin và Tổng thống Mỹ Donald Trump trong vài ngày tới. Trại lý chính sách đối ngoại Yuri Ushakov cho biết hai bên đã đạt thỏa thuận về nguyên tắc và đang bàn chi tiết kế hoạch. Cuộc gặp có thể diễn ra trong tuần sau, tuy chưa xác định địa điểm và thời gian cụ thể. Về đề xuất tổ chức cuộc gặp ba bên có cả Tổng thống Ukraine Zelensky, phía Nga từ chối bình luận. Đặc phái viên Mỹ Steve Witkoff đã thảo luận trực tiếp với ông Putin tại Moskva trong ba giờ ngày 6/8, tập trung vào xung đột Ukraine và quan hệ song phương. Tổng thống Trump cũng xác nhận hai bên đạt tiến triển lớn và đang hướng đến chấm dứt chiến sự. Cuộc gặp được kỳ vọng giúp giảm căng thẳng Nga - Mỹ, trong bối cảnh Trump từng ra tối hậu thư đòi ngừng bắn tại Ukraine trước ngày 8/8.

Việt Nam: Theo Bộ Nông nghiệp và Môi trường, kim ngạch xuất khẩu nông lâm thủy sản (NLTS) của Việt Nam tháng 7/2025 đạt 6,01 tỷ USD, tăng 13,4% so với cùng kỳ, đưa tổng giá trị 7 tháng lên 39,68 tỷ USD, tăng 14,7%. Các mặt hàng chủ lực như nông sản, thủy sản và lâm sản đều ghi nhận tăng trưởng về giá trị xuất khẩu. Châu Á là thị trường lớn nhất với 42,6% thị phần, tiếp theo là châu Mỹ và châu Âu. Một số mặt hàng như cà phê, cao su, gạo, rau quả và hạt điều có biến động tích cực về giá trị xuất khẩu. Thặng dư thương mại NLTS 7 tháng đầu năm đạt 11,52 tỷ USD, tăng 15,9%, trong đó nhóm lâm sản và thủy sản đóng góp lớn nhất. Hoa Kỳ là thị trường tiêu thụ gỗ và sản phẩm gỗ lớn nhất, với thị phần gần 56%. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa 7 tháng năm 2025 đạt 514,7 tỷ USD, tăng 16,3% so với cùng kỳ, với cán cân thương mại xuất siêu 10,18 tỷ USD.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.215 VND.

Vàng: Kết thúc phiên giao dịch ngày 07/08, hợp đồng vàng giao ngay tiến 0,5% lên 3.385,07 USD/oz, sau khi đạt mức cao nhất kể từ ngày 23/07/2025 vào đầu phiên. Hợp đồng vàng tương lai cộng 0,6% lên 3.452,6 USD/oz.

CRE: Trong quý II/2025, Cen Land ghi nhận lợi nhuận sau thuế 41 tỷ đồng, tăng gấp 5 lần so với cùng kỳ nhờ hoạt động môi giới bất động sản khởi sắc. Doanh thu thuần đạt 348,7 tỷ đồng, lợi nhuận gộp tăng mạnh nhờ giá vốn giảm, dù doanh thu tài chính đi xuống. Lũy kế 6 tháng đầu năm, công ty đạt 503 tỷ đồng doanh thu và 44,4 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, chỉ hoàn thành 12% kế hoạch doanh thu và 19% lợi nhuận cả năm. Doanh nghiệp kỳ vọng mảng môi giới sẽ mang về 2.000 tỷ đồng doanh thu năm nay, nhưng mới chỉ thực hiện được khoảng 335 tỷ đồng. Tính đến cuối quý II, tổng tài sản của Cen Land đạt 7.517 tỷ đồng, trong đó hơn 81% là các khoản phải thu. Hàng tồn kho tăng mạnh lên 632 tỷ đồng, tập trung ở đất nền và căn hộ mua lại từ chủ đầu tư. Tổng nợ phải trả ở mức 1.709 tỷ đồng, trong đó nợ dài hạn tăng mạnh do tài trợ cho các dự án lớn như Hoa Tiên Paradise và Eco Central Park.

KDH: Quỹ đầu tư Cổ phiếu Hưng Thịnh VinaCapital vừa đăng ký mua 850.000 cổ phiếu KDH nhằm cơ cấu danh mục, dự kiến giao dịch từ 12/8 đến 10/9/2025. Nếu giao dịch thành công, quỹ sẽ nâng sở hữu từ 0,0549% lên 0,1307% vốn tại Khang Điền, với giá trị ước tính gần 25 tỷ đồng. Ở chiều ngược lại, ông Huỳnh Chí Tâm - Thư ký HĐQT Khang Điền - đăng ký bán ra 60.000 cổ phiếu để giải quyết nhu cầu tài chính cá nhân. Sau giao dịch, ông Tâm sẽ giảm sở hữu từ 358.400 cổ phiếu còn 298.400 cổ phiếu (0,027% vốn). Bên cạnh đó, Khang Điền vừa thông qua việc góp thêm 475,2 tỷ đồng vào công ty con BĐS Phúc Thông, nâng vốn điều lệ công ty này từ 20 tỷ lên 500 tỷ đồng. Tỷ lệ sở hữu của Khang Điền tại Phúc Thông sau tăng vốn là 99%. Động thái này cho thấy doanh nghiệp đang chuẩn bị mở rộng hoạt động đầu tư và phát triển quỹ đất thông qua công ty con.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.340,00	-0,08%	8,03%
DJIA	43.968,70	-0,51%	3,72%
Nasdaq	21.242,70	0,35%	10,18%
Shanghai	3.639,67	0,16%	11,56%
Hang Seng	25.081,63	0,69%	27,82%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	3.385,07	0,34%	28,98%
Dầu WTI	63,87	-0,75%	-10,95%
Dầu Brent	66,34	-2,28%	-11,29%
Than	113,75	-0,66%	-9,18%
Đồng	4,40	0,21%	10,40%
Quặng sắt	101,21	0,29%	-2,32%
Thép	447,34	-0,66%	0,02%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	98,07	-0,16%	-10,27%
USD/JPY	147,24	0,02%	-6,50%
USD/CNY	7,1869	0,05%	-2,10%
EUR/USD	1,1676	0,21%	13,76%
GBP/USD	1,3451	0,71%	8,66%

NLG

(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (07/08/2025)	41.950
Giá mục tiêu	47.000
Tiềm năng tăng trưởng	12%–14%
Vùng mua	41.300–41.900
Ngưỡng cắt lỗ	<39.300

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Lũy kế 6 tháng đầu năm 2025, doanh thu thuần của Nam Long đạt 2.064 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 207 tỷ đồng, tăng lần lượt 352% và 118% yoy.

Hưởng lợi từ hạ tầng và vị trí chiến lược: Với vị thế chiến lược tại khu vực Đồng Nai và Long An – nơi được dự báo sẽ bùng nổ nhờ làn sóng đầu tư hạ tầng. Các dự án giao thông trọng điểm tại miền Nam như Vành đai 3 và cao tốc Bến Lức – Long Thành dự kiến hoàn thành cuối năm 2025, mở ra cơ hội tăng trưởng cho các dự án chủ lực như Southgate và Waterpoint GD2 của Nam Long. Bên cạnh đó, kế hoạch xây ba cầu mới gồm Đồng Nai 2, Phú Mỹ 2 và Cát Lái (ưu tiên triển khai) cũng góp phần nâng kỳ vọng thị trường, đặc biệt với các dự án như Izumi City và Paragon – nằm trong bán kính chỉ 20 km từ sân bay Long Thành.

Hưởng lợi từ dòng vốn dịch chuyển: Bức tranh tiêu thụ tại các đô thị vệ tinh quanh TP.HCM đang cho thấy những dấu hiệu phục hồi rõ rệt. Waterpoint tiếp tục là đầu tàu trong hoạt động mở bán của doanh nghiệp, được hưởng lợi từ dòng vốn đầu tư đổ về Long An, nơi đang thu hút sự hiện diện của nhiều "ông lớn" như Vinhomes (Green City) và Ecopark (Eco Retreat). Góp phần gia tăng sức hút khu vực, đồng thời gián tiếp nâng giá trị thương hiệu và tiềm năng sinh lời cho các dự án của Nam Long.

Dẫn đầu phân khúc vừa túi tiền với mô hình vận hành tối ưu: NLG định vị là doanh nghiệp dẫn đầu phân khúc nhà ở vừa túi tiền – thị trường có nhu cầu thực và ít biến động hơn so với cao cấp. Mô hình vận hành chuyên biệt giúp rút ngắn thời gian triển khai chỉ còn 2–3 năm/dự án. Chiến lược mua đất giá thấp và áp dụng công nghệ xây dựng hiện đại giúp NLG kiểm soát chi phí, duy trì biên lợi nhuận ổn định – một lợi thế quan trọng trong bối cảnh thị trường đang tái cấu trúc theo hướng thực chất hơn.

Khối ngoại làm cổ đông lớn: Ngày 1/8/2025, Norges Bank (thuộc Dragon Capital) đã mua vào 315.000 cổ phiếu NLG, nâng sở hữu lên 5,051% và trở lại làm cổ đông lớn của Nam Long. Động thái mua lại cho thấy khối ngoại đang đánh giá lại tích cực triển vọng của NLG.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

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



Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	25.410–43.250
KLGDBQ 10D (CP)	3.759.880
Vốn hóa (tỷ đồng)	15.999,88
BVPS	25.112
P/E (lần)	24,32
P/B (lần)	1,65
EPS (VND)	1.708,71
SL CPLH (triệu CP)	385,08
Tỷ lệ free-float (%)	80,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	49,09
ROA (%)	2,25
ROE (%)	6,87

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Tăng
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	58,57	Mua
MFI	45,69	Quan sát
MA10	41,36	Mua
MA20	40,64	Mua
MA50	39,02	Mua
MA100	35,25	Mua

DANH MỤC KHUYẾN NGHỊ THEO DÕI

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	MSR	Theo dõi	21,5-22,0			24.500	20.500			
2	DHC	Theo dõi	30,8-31,4			35.000	29.300			

DANH MỤC ĐANG NẮM GIỮ

STT	Mã cổ phiếu	Vị thế	Vùng mua	Ngày mua	Giá mua	Giá mục tiêu	Giá cắt lỗ	Ngày bán	Giá bán	+ / -
Danh mục cổ phiếu đang nắm giữ										
1	VRE	Nắm giữ	16,9-17,1	27/2/2025	16.900	30.000	16.100			80,5%
2	VHM	Nắm giữ	45-46,5	09/4/2025	45.600	100.000	43.500			108,3%
3	HVN	Nắm giữ	23-24,5	21/04/2025	23.500	38.000	22.000			39,4%
4	SHB	Nắm giữ	12,0-12,5	25/04/2025	12.100	15.500	11.300			55,8%
5	VND	Nắm giữ	14,8-15,1	14/05/2025	15.000	25.000	14.000			62,4%
6	DCM	Nắm giữ	33,8-34,25	22/07/2025	34.500	38.000	32.000			15,7%
7	PDR	Nắm giữ	20,0-20,4	25/07/2025	20.250	23.000	19.000			-1,5%
8	BVB	Nắm giữ	14,0-14,3	28/07/2025	14.900	16.000	13.200			-2,0%
9	HSG	Nắm giữ	18,8-19,3	30/7/2025	18.000	21.000	17.200			8,9%
10	PVT	Nắm giữ	17,8-18,3	01/8/2025	17.900	21.000	17.000			1,7%
11	DGW	Nắm giữ	43,0-44,5	04/8/2025	43.500	50.000	41.300			6,8%
12	MBB	Nắm giữ	26,0-26,5	04/8/2025	27.100	30.000	24.500			13,5%
13	DGC	Nắm giữ	100,0-102,0	04/8/2025	101.600	120.000	95.000			4,6%
14	HDB	Nắm giữ	26,3-26,7	04/8/2025	26.900	30.000	25.000			5,9%
15	GMD	Theo dõi	57,0-57,9	05/8/2025	57.000	64.000	12.200			5,3%
16	BID	Nắm giữ	38,4-38,7	06/8/2025	39.000	43.000	36.500			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	MSN	Chốt lời	56,0-58,0	17/04/2025	55.000	88.000	54.400	29/07/25	78.500	42,7%
4	VCB	Chốt lời	56,1-57,2	26/05/2025	56.000	64.000	53.700	29/07/25	63.000	12,5%
5	VPB	Chốt lời	17,9-18,3	10/06/2025	17.900	24.000	17.000	29/07/25	25.500	42,5%
6	KBC	Chốt lời	25,5-26,3	16/06/2025	24.500	30.000	24.500	29/07/25	30.900	26,1%
7	MBB	Chốt lời	24,5-25,1	18/06/2025	24.900	28.000	23.300	29/07/25	28.800	15,7%
8	FPT	Chốt lời	100,0-113,0	25/06/2025	117.000	130.000	110.000	29/07/25	111.300	11,3%
9	TV2	Chốt lời	38,0-38,5	10/07/2025	38.200	44.000	36.000	29/07/25	42.200	10,5%
10	GVR	Chốt lời	28,8-29,6	14/07/2025	29.800	33.000	27.650	29/07/25	32.000	7,4%
11	GEG	Chốt lời	16,2-16,6	16/07/2025	16.500	18.500	15.200	29/07/25	17.900	8,5%
12	VSC	Chốt lời	16,8-17,3	18/07/2025	17.000	20.000	16.000	29/07/25	28.400	54,4%
13	HDB	Chốt lời	24,0-24,5	22/07/2025	24.350	27.000	23.000	29/07/25	28.400	16,6%
14	HHV	Chốt lời	12,8-13,1	28/07/2025	13.100	15.500	12.200	30/07/25	12.600	-3,8%
15	HPG	Chốt lời	22-22,5	18/06/2025	22.300	28.000	21.000	31/07/25	25.500	13,9%
16	VNM	Chốt lời	56,5-57,1	27/06/2025	56.400	62.000	53.700	31/07/25	63.500	12,6%
17	SSI	Chốt lời	23,7-24,2	25/06/2025	24.200	30.000	22.500	01/08/25	34.800	43,8%
18	CII	Chốt lời	14,8-15,1	14/7/2025	14.750	17.000	14.000	01/08/25	17.000	15,3%
19	BCM	Chốt lời	58,0-60,0	13/06/2025	57.500	72.000	56.000	05/08/25	71.500	24,3%
20	DDV	Chốt lời	27,5-28,2	16/7/2025	28.200	32.000	26.000	05/08/25	33.200	17,7%
21	PC1	Chốt lời	23,5-24,0	31/07/2025	24.400	27.000	22.300	05/08/25	28.250	15,8%

Email: research@lpbs.com.vn

Website: [Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán LPBank \(lpbs.com.vn\)](http://Cong 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.