

NỘI LỰC VỮNG CHẮC

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành BĐS khu công nghiệp nửa cuối năm 2025

Lũy kế 7 tháng năm 2025, vốn đầu tư thực hiện từ nguồn ngân sách Nhà nước ước đạt 40,7% kế hoạch, tăng 25,4% so với cùng kỳ năm 2024. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thực hiện tại Việt Nam 7 tháng năm 2025 ước đạt 13,6 tỷ USD, tăng 8,4% so với cùng kỳ năm ngoái.

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

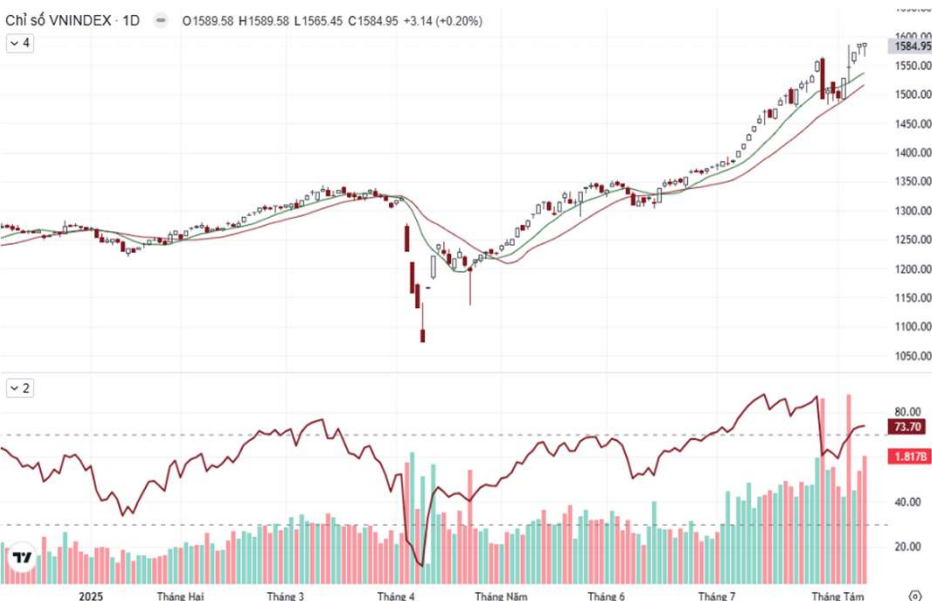
NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 3,14 điểm trong phiên 08/08 kết phiên ở mức 1.584,95 điểm. Thanh khoản tăng 9,67% so với phiên giao dịch ngày 07/08. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 842 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.570-1.600 điểm trong phiên giao dịch ngày 11/08: Thị trường trải qua một tuần giao dịch tích cực khi tiến sát mốc 1.600 điểm. Dòng tiền duy trì mạnh mẽ, thể hiện qua thanh khoản cao và chưa xuất hiện tín hiệu suy yếu. Mặc dù khối ngoại tiếp tục bán ròng, tác động lên xu hướng chung là không đáng kể. Áp lực chốt lời có phần gia tăng nhưng chưa đủ làm suy chuyển đà tăng. Với tâm lý nhà đầu tư đang được củng cố, khả năng VN-Index kiểm định và chinh phục mốc 1.600 điểm trong thời gian tới là hoàn toàn khả thi.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	73,70	76,08	1.537,20	1.516,24	1.424,58	1.348,19
Hành động	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

BCM

Khuyến nghị: **Mua**

TP: **77.000 VND** | UPSIDE: **+9%**

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 đang vào, 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	1.584,95	0,20
KLCP (triệu CP)	1.861,36	9,67
GTGD (tỷ VND)	49.113	11,22
Khớp lệnh	44.067,95	6,41
Thỏa thuận	1.265,9	-53,89
HNX-Index		
Đóng cửa	272,46	0,59
KLCP (triệu CP)	219,98	65,70
GTGD (tỷ VND)	5.115,7	87,74
UPCoM		
Đóng cửa	108,54	0,57
KLCP (triệu CP)	138,70	68,49
GTGD (tỷ VND)	1.510,2	46,39

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết thúc phiên giao dịch ngày 08/08, chỉ số Nasdaq Composite tăng 0,98%, đóng cửa ở mức 21.450,02 điểm, đánh dấu mức cao kỷ lục mới. Chỉ số S&P 500 tăng 0,78% lên 6.389,45 điểm, chỉ còn cách mức đóng cửa cao kỷ lục một khoảng nhỏ. Trong khi đó, chỉ số Dow Jones tăng 206,97 điểm, tương đương 0,47%, lên mức 44.175,61 điểm.

Thế giới: Ngày 9/8, các lãnh đạo châu Âu hoan nghênh kế hoạch của Tổng thống Mỹ Donald Trump gặp Tổng thống Nga Vladimir Putin nhằm tìm giải pháp chấm dứt xung đột tại Ukraine. Hội nghị thượng đỉnh Mỹ-Nga dự kiến diễn ra ngày 15/8 tại Alaska, với khả năng Tổng thống Ukraine Volodymyr Zelensky có thể được mời tham dự. Tuy nhiên, phía Nga chỉ muốn tập trung vào cuộc gặp song phương với Mỹ và không bình luận về đề xuất ba bên. Nhiều nước châu Âu lo ngại Mỹ và Nga có thể đạt thỏa thuận mà không có sự tham gia của Ukraine, trong khi đề xuất yêu cầu Kiev nhượng bộ lãnh thổ bị phản đối mạnh mẽ. Bày lãnh đạo châu Âu khẳng định cần duy trì sức ép với Moscow, đồng thời tiếp tục hỗ trợ quân sự và tài chính cho Ukraine. CNN nhận định hội nghị sắp tới có thể là "sự thất bại tử tử" của Ukraine trong bối cảnh áp lực trừng phạt Nga suy yếu. Tuyên bố chung của châu Âu nhấn mạnh mọi thỏa thuận cần bảo đảm lợi ích an ninh của cả Ukraine và châu Âu.

Việt Nam: Ngày 11/8/2025, Bộ Nội vụ đang lấy ý kiến nhân dân về Dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật Việc làm, quy định nhiều nội dung mới về hỗ trợ người lao động đi làm việc ở nước ngoài. Trong đó, mức vay tối đa có thể lên tới 100% chi phí theo hợp đồng ký với doanh nghiệp hoặc đơn vị đưa lao động ra nước ngoài. Ngân hàng Chính sách xã hội sẽ căn cứ vào nguồn vốn và khả năng trả nợ để quyết định mức vay cụ thể. Với khoản vay trên 200 triệu đồng, người lao động phải có tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật. Thời hạn vay tối đa bằng thời hạn hợp đồng lao động ở nước ngoài, không tính thời gian gia hạn. Lãi suất vay được chia theo nhóm đối tượng: một số nhóm vay với lãi suất bằng 125%, nhóm khác bằng 100% lãi suất dành cho hộ nghèo. Lãi suất nợ quá hạn sẽ bằng 130% lãi suất vay vốn.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.225 VND.

Vàng: Hợp đồng vàng tương lai đã giảm từ mức đóng cửa cao mọi thời đại là 3.491,30 USD/oz sau tuyên bố của Nhà Trắng. Khép phiên ngày 08/08, kim loại quý giao dịch ở mức 3.463,30 USD/oz.

BSR: Công ty Lọc hóa dầu Bình Sơn dự kiến lấy ý kiến cổ đông trong tháng 9 để tăng vốn điều lệ từ 31.000 tỷ lên hơn 50.000 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu thường và trả cổ tức cổ phiếu, với tỷ lệ dự kiến 61,5%. Mục tiêu tăng vốn là phục vụ dự án nâng cấp mở rộng Nhà máy lọc dầu Dung Quất, dự kiến vận hành từ quý I/2028. BSR đang có nền tảng tài chính vững chắc với gần 42.000 tỷ đồng tiền mặt và tỷ lệ nợ vay thấp. Kết quả kinh doanh quý II cải thiện mạnh nhờ giá dầu hồi phục và sản lượng tiêu thụ tăng, giúp lợi nhuận sau thuế tăng hơn 10%. Triển vọng trung hạn tích cực nhờ crack spread châu Á hồi phục và nhu cầu tiêu thụ xăng tăng trong nửa cuối năm. Ngoài ra, quy định bắt buộc dùng xăng E10 từ năm 2026 sẽ làm nhu cầu ethanol tăng gấp đôi, tạo cơ hội lớn cho BSR thông qua liên kết với Nhà máy Nhiên liệu sinh học Dung Quất. Tổng thể, cổ phiếu BSR đang được hỗ trợ bởi cả yếu tố tăng trưởng ngắn hạn lẫn dài hạn.

VIC: Hà Tĩnh đăng ký khởi công 5 công trình lớn chào mừng 80 năm Quốc khánh, trong đó có dự án Khu công nghiệp Vinhomes Vũng Áng do công ty con của Vingroup làm chủ đầu tư. Dự án có quy mô 964 ha, tổng vốn hơn 13.276 tỷ đồng, sẽ sản xuất linh kiện, phụ tùng cho VinFast và ngành công nghiệp ô tô điện. Đây là một trong ba dự án trọng điểm, nằm tại lô CN4, CN5 Khu kinh tế Vũng Áng, với thời hạn hoạt động 70 năm. Hiện đã giải phóng mặt bằng hơn 60 ha, đủ điều kiện tổ chức lễ khởi công. Dự án yêu cầu thu hút đầu tư phụ trợ ít nhất 2 tỷ USD và dự kiến đóng góp 1.200 tỷ đồng mỗi năm vào ngân sách. Hà Tĩnh – quê hương ông Phạm Nhật Vượng – đang dần trở thành trung tâm sản xuất ô tô điện với chuỗi dự án của Vingroup từ pin, xe đến hạ tầng hỗ trợ.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.389,47	0,78%	8,88%
DJIA	44.176,10	0,47%	4,21%
Nasdaq	21.450,02	0,98%	11,25%
Shanghai	3.635,13	-0,12%	11,42%
Hang Seng	24.858,82	-0,89%	26,68%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	3.491,30	3,14%	33,03%
Dầu WTI	63,35	-0,81%	-11,67%
Dầu Brent	66,11	-0,35%	-11,59%
Than	113,20	-0,48%	-9,62%
Đồng	4,46	1,45%	12,01%
Quặng sắt	101,22	0,01%	-2,31%
Thép	446,14	-0,27%	-0,24%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	98,18	0,11%	-10,16%
USD/JPY	147,66	0,29%	-6,23%
USD/CNY	7,1883	0,02%	-2,08%
EUR/USD	1,1640	-0,31%	13,41%
GBP/USD	1,3445	-0,04%	8,61%

BCM

(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (08/08/2025)	70.600
Giá mục tiêu	77.000
Tiềm năng tăng trưởng	9%-11%
Vùng mua	69.000-70.500
Ngưỡng cắt lỗ	<65.000

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Tăng trưởng mạnh mẽ: 6 tháng đầu năm 2025, Becamex IDC ghi nhận sự bứt phá mạnh mẽ với doanh thu thuần vượt 4.300 tỷ đồng, tăng 122% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế cũng đạt hơn 1.800 tỷ đồng, tăng trưởng ấn tượng 351%, cho thấy hiệu quả từ việc đưa hàng loạt dự án bất động sản mới vào khai thác. Biên lợi nhuận cải thiện, chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp được kiểm soát chặt chẽ, giúp doanh nghiệp tối ưu hóa lợi nhuận trong bối cảnh mở rộng quy mô

Mở rộng hệ sinh thái, củng cố nền tảng tài chính dài hạn: Không chỉ đạt tốc độ tăng trưởng ấn tượng, Becamex IDC còn cho thấy chiến lược phát triển bền vững khi liên tục mở rộng hệ sinh thái đầu tư. Trong quý II, doanh nghiệp đã bổ sung 3 công ty liên doanh, liên kết mới, nâng tổng đầu tư tài chính dài hạn lên hơn 21.000 tỷ đồng. Đáng chú ý, các khoản đầu tư vào VSIP, Becamex Tokyu hay BW Industrial tiếp tục là trụ cột tạo dòng tiền dài hạn. Đồng thời, tổng nợ phải trả giảm gần 6%, cho thấy nỗ lực cân đối tài chính, củng cố năng lực tài chính cho các giai đoạn tăng trưởng tiếp theo.

Đẩy mạnh đầu tư nhà ở xã hội và hạ tầng giao thông: BCM đang triển khai dự án Khu 6 Việt Sing với 1.867 căn hộ, dự kiến bàn giao năm 2027. Đồng thời, công ty cũng được phê duyệt chủ trương cho năm dự án khác với tổng cộng hơn 8.600 căn, bắt đầu khởi công từ năm 2025. Bên cạnh đó, BCM cùng đối tác đã khởi công tuyến cao tốc TP.HCM – Thủ Dầu Một – Chơn Thành theo hình thức BOT, tổng vốn hơn 8.833 tỷ đồng, trong đó BCM góp 49% vốn và kỳ vọng hoàn thành vào năm 2027.

Mở rộng lĩnh vực kinh doanh: Ngoài bất động sản công nghiệp, Becamex IDC đang mở rộng sang các lĩnh vực dịch vụ hỗ trợ khu công nghiệp như logistics, cảng cạn, năng lượng và giáo dục – y tế. Đây là các lĩnh vực được kỳ vọng tạo động lực tăng trưởng bền vững trong dài hạn. Đặc biệt, chủ trương giảm tỷ lệ vốn nhà nước xuống mức trên 65% vào năm 2025 cũng sẽ mở ra cơ hội thu hút nhà đầu tư chiến lược, tăng tính thị trường và nâng cao hiệu quả hoạt động cho doanh nghiệp

Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	49.800-82.400
KLGDBQ 10D (CP)	885.280
Vốn hóa (tỷ đồng)	73.071,00
BVPS	20,288
P/E (lần)	20,18
P/B (lần)	3,48
EPS (VND)	3.497,73
SL CPLH (triệu CP)	1.035,00
Tỷ lệ free-float (%)	4,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	2,16
ROA (%)	6,30
ROE (%)	18,18

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

BCM 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.



Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Tăng
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	59,45	Mua
MFI	45,28	Quan sát
MA10	69,92	Mua
MA20	69,03	Mua
MA50	65,05	Mua
MA100	64,30	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			77,5%
2	VHM	Nắm giữ	45-46,5	09/4/2025	45.600	100.000	43.500			107,9%
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			54,1%
5	VND	Nắm giữ	14,8-15,1	14/05/2025	15.000	25.000	14.000			64,5%
6	DCM	Nắm giữ	33,8-34,25	22/07/2025	34.500	38.000	32.000			20,3%
7	PDR	Nắm giữ	20,0-20,4	25/07/2025	20.250	23.000	19.000			5,2%
8	BVB	Nắm giữ	14,0-14,3	28/07/2025	14.900	16.000	13.200			2,7%
9	HSG	Nắm giữ	18,8-19,3	30/7/2025	18.000	21.000	17.200			8,3%
10	PVT	Nắm giữ	17,8-18,3	01/8/2025	17.900	21.000	17.000			5,9%
11	DGW	Nắm giữ	43,0-44,5	04/8/2025	43.500	50.000	41.300			5,3%
12	MBB	Nắm giữ	26,0-26,5	04/8/2025	27.100	30.000	24.500			12,7%
13	DGC	Nắm giữ	100,0-102,0	04/8/2025	101.600	120.000	95.000			5,8%
14	HDB	Nắm giữ	26,3-26,7	04/8/2025	26.900	30.000	25.000			4,3%
15	GMD	Theo dõi	57,0-57,9	05/8/2025	57.000	64.000	12.200			3,5%
16	BID	Nắm giữ	38,4-38,7	06/8/2025	39.000	43.000	36.500			1,8%
17	NLG	Nắm giữ	41,3-41,9	08/8/2025	40.500	47.000	39.300			4,7%

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.