

# GIỮ VỮNG MÀU LÁ XANH

## TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

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

Nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ phục hồi rõ nét, đặc biệt tại các thành phố lớn như TP.HCM và Hà Nội, khi sức mua nội địa tăng trở lại. Tỷ lệ lấp đầy tại nhiều trung tâm thương mại hiện đại duy trì ở mức cao (trên 90%), phản ánh niềm tin của nhà bán lẻ vào thị trường.

Các chủ đầu tư đẩy mạnh mở rộng quỹ đất tại vị trí chiến lược qua mua bán – sáp nhập hoặc hợp tác phát triển. Mô hình kết hợp nhà phố thương mại, trung tâm thương mại và dịch vụ giải trí – ẩm thực được ưu tiên nhằm tối ưu dòng tiền, tăng giá trị khai thác. Trong bối cảnh nguồn cung hạn chế, doanh nghiệp sở hữu quỹ đất lớn và vốn hóa tốt sẽ chiếm ưu thế cạnh tranh trung – dài hạn.

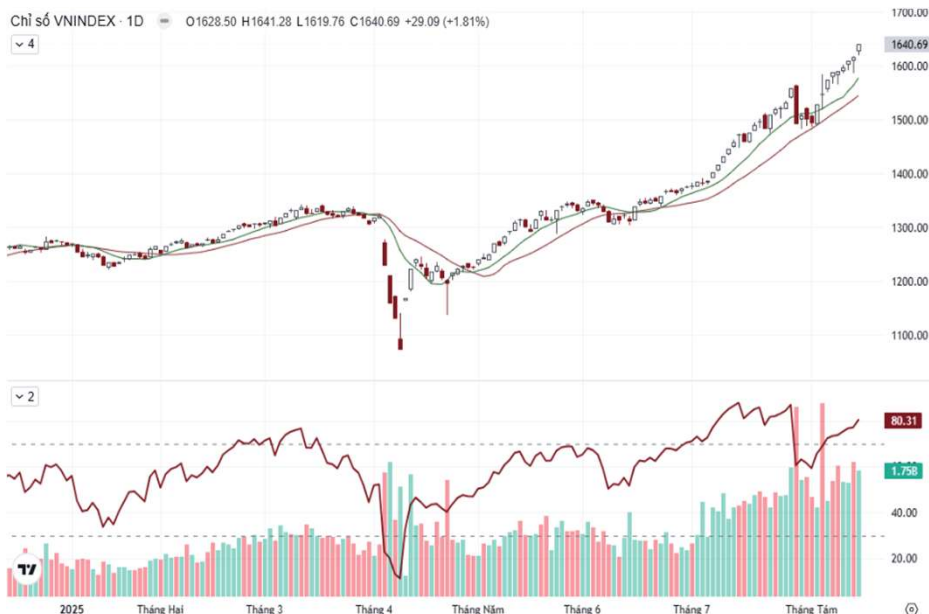
## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

### Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

**VN-Index tăng 29,09 điểm trong phiên 14/08 kết phiên ở mức 1.640,69 điểm.** Thanh khoản giảm 6,94% so với phiên giao dịch ngày 13/08. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 2.395 tỷ đồng trên HOSE.

**Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.600–1.670 điểm trong phiên giao dịch ngày 15/08:** Thị trường tiếp tục ghi nhận đà tăng tích cực, với VN-Index duy trì sắc xanh bất chấp diễn biến chốt lời trong phiên. Dòng tiền nội vẫn là lực đỡ chủ đạo giúp thị trường giữ vững trạng thái lạc quan bất chấp khối ngoại bán ròng mạnh. Thanh khoản cao cho thấy tâm lý nhà đầu tư đang có sự ổn định, bất chấp rung lắc ngắn hạn. Với độ rộng thị trường tích cực và dòng tiền luân chuyển đều giữa các nhóm ngành, xu hướng tăng vẫn đang được củng cố trong những phiên tới.

## ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI 14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	80,31	77,74	1.576,84	1.544,29	1.446,30	1.359,75
Hành động	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua

## CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

# VRE

Khuyến nghị: **Mua**

TP: **33.000 VND** | UPSIDE: **+10%**

### 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
<b>VN-Index</b>		
Đóng cửa	1.640,69	1,81
KLCP (triệu CP)	1.818,45	-6,94
GTGD (tỷ VND)	52.755	-5,66
Khớp lệnh	50.674,8	-4,95
Thỏa thuận	2.079,7	-20,07
<b>HNX-Index</b>		
Đóng cửa	285,15	1,95
KLCP (triệu CP)	184,78	-19,15
GTGD (tỷ VND)	4.098,3	-20,82
<b>UPCoM</b>		
Đóng cửa	109,95	0,48
KLCP (triệu CP)	112,33	-6,34
GTGD (tỷ VND)	1.810,0	12,05

**Diễn biến TTCK Mỹ:** Kết thúc phiên giao dịch ngày 14/08, chỉ số S&P 500 nhích 0,03% lên 6.468,54 điểm. Đà tăng vào cuối phiên giúp S&P 500 ghi nhận phiên tăng thứ 3 liên tiếp với biên độ rất hẹp. Chỉ số Nasdaq Composite và Dow Jones giảm nhẹ, với Nasdaq Composite hạ 0,01% xuống 21.710,67 và Dow Jones mất 11,01 điểm (tương đương 0,02%) xuống 44.911,26 điểm.

**Thế giới:** Tổng thống Pháp Macron khẳng định cuộc gặp thượng đỉnh Mỹ-Nga tại Alaska sẽ không bàn nhượng bộ lãnh thổ mà tập trung chấm dứt chiến sự Ukraine. Ông nhấn mạnh chỉ có Tổng thống Ukraine mới có quyền đàm phán về lãnh thổ và Ukraine phải tham gia trực tiếp. Cuộc họp trực tuyến giữa các lãnh đạo Mỹ, Pháp, Ukraine và châu Âu được đánh giá rất tích cực. Tổng thống Mỹ mong muốn tổ chức thêm cuộc gặp ba bên nếu thượng đỉnh diễn ra suôn sẻ. Thủ tướng Đức và Bộ trưởng Tài chính Mỹ đồng ý tăng cường trừng phạt Nga nếu không có tiến triển. Các lãnh đạo phương Tây khẳng định không có thỏa thuận ép Ukraine nhượng bộ lãnh thổ để đổi lấy hòa bình.

**Việt Nam:** Trưa 13/8, Thủ tướng Phạm Minh Chính làm việc với các bộ ngành và CT Group về việc phát triển công nghệ chiến lược và giải quyết một số kiến nghị của Tập đoàn. Trước đó, CT Group đã ký kết đơn hàng xuất khẩu 5.000 UAV cho Hàn Quốc. Thủ tướng chúc mừng và chỉ đạo các bộ, ngành hỗ trợ Tập đoàn xây dựng nhà máy, tiếp cận gói tín dụng ưu đãi và phát triển thương hiệu. Ông nhấn mạnh doanh nghiệp thành công sẽ góp phần vào sự thành công của đất nước, đồng thời yêu cầu các cơ quan hỗ trợ theo chức năng. CT Group cam kết phát triển 9 ngành công nghệ cao như bán dẫn, AI, UAV, ô tô điện, gene và tế bào... và 3 ngành truyền thống bền vững. Tập đoàn được xem là đơn vị tiên phong về UAV và kinh tế không gian cận biên tại Việt Nam. Tại buổi làm việc, CT Group đưa ra cam kết quy mô lớn về nghiên cứu, ứng dụng và đầu tư vào các công nghệ chiến lược.

**Tỷ giá USD/VND:** Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.265 vnd.

**Vàng:** Kết thúc phiên giao dịch ngày 14/08, hợp đồng vàng giao ngay lùi 0,5% xuống 3.337,21 USD/oz. Hợp đồng vàng tương lai mất 0,7% còn 3.383,2 USD/oz.

**VIC, VHM:** Tập đoàn Vingroup vừa phê duyệt việc sử dụng tài sản của mình để bảo đảm cho 15.000 tỷ đồng trái phiếu do Công ty cổ phần Vinhomes phát hành, gồm 8.000 tỷ đồng kỳ hạn 42 tháng và 7.000 tỷ đồng kỳ hạn 39 tháng. Trái phiếu này không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được phát hành theo hình thức riêng lẻ nhằm cơ cấu lại nợ. Đồng thời, Vingroup dự kiến phát hành 29,3 triệu cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi 27,4 triệu cổ phiếu ưu đãi cổ tức năm 2018 với giá chuyển đổi 103.819 đồng/cổ phiếu, dự kiến thực hiện trong quý III/2025. Chủ sở hữu cổ phiếu ưu đãi được chuyển đổi là Công ty TNHH Bất động sản Hoa Phượng, cổ phiếu phổ thông sau chuyển đổi không bị hạn chế chuyển nhượng. Trong 6 tháng đầu năm 2025, Vingroup ghi nhận doanh thu thuần hợp nhất 130.366 tỷ đồng, tăng gấp đôi cùng kỳ, và lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 4.509 tỷ đồng. Thể hiện chiến lược tài chính tích cực của Vingroup nhằm củng cố vị thế và phát triển bền vững.

**FPT, HCM:** MSCI vừa công bố kết quả cơ cấu danh mục quý II/2025 với việc bổ sung FPT và HCM vào rổ MSCI Frontier Market Index, đồng thời loại SJS. Sau kỳ điều chỉnh, số lượng cổ phiếu trong rổ này tăng lên 238 mã, cho thấy xu hướng mở rộng danh mục. Việt Nam tiếp tục dẫn đầu về tỷ trọng với hơn 26,1%, theo sau là Morocco và Romania. Trong top 10 cổ phiếu có tỷ trọng lớn nhất, Việt Nam có HPG và VHM, mỗi mã chiếm 2,2%. Với rổ MSCI Frontier Markets Small Cap Index, MSCI thêm 28 mã và loại 11 mã, trong đó Việt Nam có thêm 9 mã và bị loại 2 mã. Số lượng cổ phiếu trong rổ Small Cap tăng lên 428 mã, Việt Nam vẫn giữ tỷ trọng cao nhất với 28,8%. Tuy nhiên, không có cổ phiếu Việt Nam nào lọt vào top 10 của rổ Small Cap. Các thay đổi trong cơ cấu danh mục sẽ có hiệu lực từ ngày 27/8/2025, sau khi kết thúc phiên giao dịch ngày 26/8. Kỳ cơ cấu tiếp theo dự kiến diễn ra vào đầu tháng 11/2025.

## Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.468,54	0,03%	10,22%
DJIA	44.911,26	-0,02%	5,94%
Nasdaq	21.710,67	-0,01%	12,60%
Shanghai	3.666,44	-0,46%	12,38%
Hang Seng	25.519,32	-0,37%	30,05%

## Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	3.337,21	-0,61%	27,16%
Dầu WTI	63,79	1,62%	-11,06%
Dầu Brent	66,75	1,41%	-10,74%
Than	110,90	-0,81%	-11,46%
Đồng	4,46	-0,67%	11,93%
Quặng sắt	101,83	-0,20%	-1,72%
Thép	443,94	-0,87%	-0,74%

## Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	98,09	0,37%	-10,25%
USD/JPY	147,27	0,08%	-6,48%
USD/CNY	7,1811	0,00%	-2,17%
EUR/USD	1,1649	-0,53%	13,49%
GBP/USD	1,3529	-0,40%	9,29%

# VRE

(HOSE)

**Khuyến nghị**

**Mua**

Giá hiện tại (14/08/2025)

**30.150**

Giá mục tiêu

**33.000**

Tiềm năng tăng trưởng

**10%–12%**

Vùng mua

**29.500–30.000**

**Ngưỡng cắt lỗ**

**<28.000**

**LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ**

**Quý 2/2025**, dù doanh thu giảm 13% do không còn bàn giao BĐS, Vincom Retail vẫn lãi sau thuế 1.233 tỷ đồng, tăng gần 21% nhờ cho thuê tăng, chi phí được tối ưu và thu nhập tài chính tăng 60%. Công ty giữ gần 5.235 tỷ đồng tiền mặt và đặt cọc 20.000 tỷ cho các dự án, cho thấy tiềm lực tài chính đầu tư mạnh. Liên kết chặt chẽ với Vingroup tiếp tục giúp VRE có lợi thế về quỹ đất, dự án và đối tác chiến lược. Đây là nền tảng vững chắc cho tăng trưởng trung – dài hạn.

**Lượng khách tăng mạnh – nhu cầu bán lẻ phục hồi:** Hệ thống Vincom ghi nhận gần 5 triệu lượt khách dịp lễ 30/4–1/5 và tăng 14,7% trong cả quý 2/2025, cho thấy sức mua phục hồi rõ nét. Lượng khách tăng mạnh giúp thúc đẩy doanh thu cho thuê, nâng hiệu suất vận hành và mở ra cơ hội tăng giá thuê mặt bằng. VRE đang hưởng lợi từ xu hướng tiêu dùng ngoại tuyến quay trở lại sau dịch.

**Dự án Căn Giò – đòn bẩy tăng trưởng dài hạn:** VRE đã đặt cọc 1.800 tỷ đồng để tham gia vào phần thương mại tại siêu dự án Vinhomes Green Paradise (Căn Giò), quy mô 2.870 ha của Vingroup. Đây là dự án chiến lược với tiềm năng phát triển lớn nhờ vị trí đắc địa và hệ tiện ích hàng đầu khu vực. Việc tham gia sớm thể hiện tầm nhìn dài hạn của VRE trong việc mở rộng quỹ đất thương mại. Dự án dự kiến sẽ đóng góp lớn vào doanh thu – lợi nhuận của VRE từ năm 2026.

**Danh mục bất động sản thương mại và trung tâm bán lẻ mở rộng mạnh:** VRE đã mua lại hai cấu phần thương mại tại Vinhomes Royal Island và Golden Avenue với 1.280 căn thấp tầng, tổng chi phí phát triển lên tới 6.100 tỷ đồng. Dự kiến mở bán từ Q4/2025 và bàn giao trong năm 2026, đây là nguồn doanh thu trung hạn đầy hứa hẹn. Đồng thời, trong Q3/2025, VRE sẽ khai trương hai trung tâm thương mại trọng điểm là Vincom Mega Mall Ocean City (Hưng Yên) và Royal Island (Hải Phòng), bổ sung thêm 100.800 m<sup>2</sup> diện tích sàn, nâng tổng diện tích toàn hệ thống lên gần 1,9 triệu m<sup>2</sup>. Với tỷ lệ lấp đầy cam kết lên tới 95–96%, các trung tâm này sẽ nhanh chóng đóng góp tích cực vào doanh thu và lợi nhuận hoạt động cho thuê.

**Thông tin doanh nghiệp**

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	16.100–31.000
KLGDBQ 10D (CP)	6.050.670
Vốn hóa (tỷ đồng)	666.919,78
BVPS	14.439
P/E (lần)	15,20
P/B (lần)	2,55
EPS (VND)	1.937,40
SL CPLH (triệu CP)	2.272,32
Tỷ lệ free-float (%)	40,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	18,30
ROA (%)	3,85
ROE (%)	10,35

**PHÂN TÍCH KỸ THUẬT**

VRE đang nỗ lực nắm giữ các mốc MA ngắn và 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	59,92	Mua
MFI	43,57	Quan sát
MA10	29,75	Mua
MA20	29,40	Mua
MA50	27,29	Mua
MA100	25,07	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

## 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			78,4%
2	VHM	Nắm giữ	45-46,5	09/4/2025	45.600	100.000	43.500			105,9%
3	SHB	Nắm giữ	12,0-12,5	25/04/2025	12.100	15.500	11.300			68,6%
4	VND	Nắm giữ	14,8-15,1	14/05/2025	15.000	25.000	14.000			66,9%
5	DCM	Nắm giữ	33,8-34,25	22/07/2025	34.500	44.000	32.000			17,2%
6	PDR	Nắm giữ	20,0-20,4	25/07/2025	20.250	23.000	19.000			21,2%
7	BVB	Nắm giữ	14,0-14,3	28/07/2025	14.900	16.000	13.200			3,4%
8	HSG	Nắm giữ	18,8-19,3	30/7/2025	18.000	21.000	17.200			8,1%
9	MBB	Nắm giữ	20,0-21,0	04/8/2025	20.800	28.000	19.000			32,7%
10	DGC	Nắm giữ	100,0-102,0	04/8/2025	101.600	120.000	95.000			4,2%
11	HDB	Nắm giữ	26,3-26,7	04/8/2025	26.900	30.000	25.000			15,1%
12	GMD	Theo dõi	57,0-57,9	05/8/2025	57.000	64.000	12.200			7,4%
13	BID	Nắm giữ	38,4-38,7	06/8/2025	39.000	43.000	36.500			8,1%
14	NLG	Nắm giữ	41,3-41,9	08/8/2025	40.500	47.000	39.300			16,0%
15	DHC	Nắm giữ	30,8-31,4	11/8/2025	31.200	35.000	29.300			3,0%
16	BCM	Nắm giữ	69,0-70,5	11/8/2025	69.500	77.000	65.000			1,4%
17	VNM	Nắm giữ	61,0-61,8	12/08/2025	61.400	72.000	57.000			0,5%
18	CTG	Nắm giữ	47,5-48,0	13/08/2025	47.500	53.000	44.500			5,7%
19	BAF	Nắm giữ	35,2-35,9	14/08/2025	35.400	40.000	33.200			1,1%

## 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	GEG	Chốt lời	16,2-16,6	16/07/2025	16.500	18.500	15.200	29/07/25	17.900	8,5%
4	VSC	Chốt lời	16,8-17,3	18/07/2025	17.000	20.000	16.000	29/07/25	28.400	54,4%
5	HDB	Chốt lời	24,0-24,5	22/07/2025	24.350	27.000	23.000	29/07/25	28.400	16,6%
6	HHV	Chốt lời	12,8-13,1	28/07/2025	13.100	15.500	12.200	30/07/25	12.600	-3,8%
7	HPG	Chốt lời	22-22,5	18/06/2025	22.300	28.000	21.000	31/07/25	25.500	13,9%
8	VNM	Chốt lời	56,5-57,1	27/06/2025	56.400	62.000	53.700	31/07/25	63.500	12,6%
9	SSI	Chốt lời	23,7-24,2	25/06/2025	24.200	30.000	22.500	01/08/25	34.800	43,8%
10	CII	Chốt lời	14,8-15,1	14/7/2025	14.750	17.000	14.000	01/08/25	17.000	15,3%
11	BCM	Chốt lời	58,0-60,0	13/06/2025	57.500	72.000	56.000	05/08/25	71.500	24,3%
12	DDV	Chốt lời	27,5-28,2	16/7/2025	28.200	32.000	26.000	05/08/25	33.200	17,7%
13	PCI	Chốt lời	23,5-24,0	31/07/2025	24.400	27.000	22.300	05/08/25	28.250	15,8%
14	HVN	Chốt lời	23-24,5	21/04/2025	23.500	38.000	22.000	12/08/25	32.650	38,9%
15	PVT	Chốt lời	17,8-18,3	01/8/2025	17.900	21.000	17.000	13/08/25	19.200	7,3%
16	DGW	Chốt lời	43,0-44,5	04/8/2025	43.500	50.000	41.300	13/08/25	48.200	10,8%
17	MSR	Chốt lời	21,5-22,0	11/8/2025	21.600	24.500	20.500	13/08/25	22.000	1,9%

Email: [research@lpbs.com.vn](mailto: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.