

VỮNG TÂM TRƯỚC BIẾN ĐỘNG

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

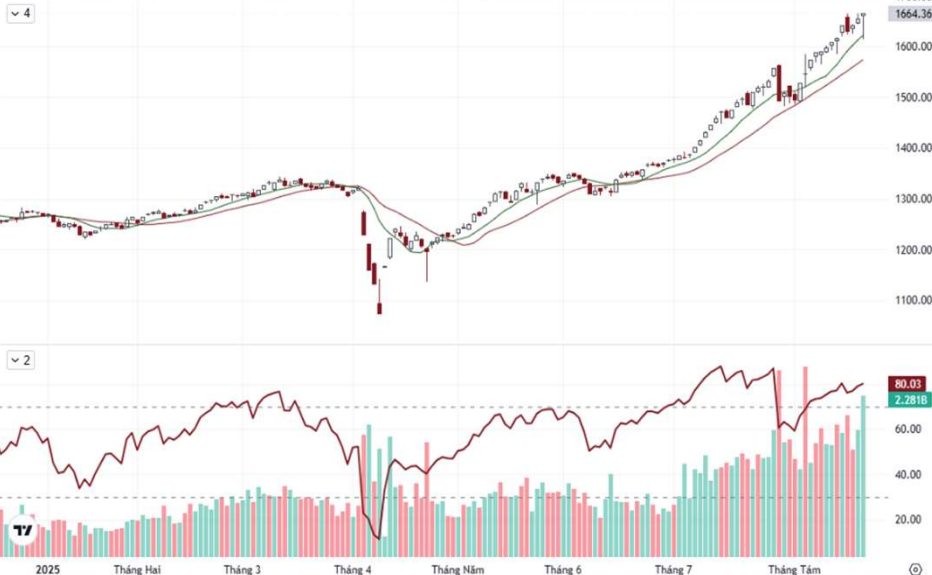
Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 10,16 điểm trong phiên 20/08 kết phiên ở mức 1.664,36 điểm. Thanh khoản tăng 24,75% so với phiên giao dịch ngày 19/08. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 436 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.630-1.680 điểm trong phiên giao dịch ngày 21/08: Thị trường trải qua phiên biến động mạnh khi VN-Index bị điều chỉnh do áp lực chốt lời tại vùng đỉnh lịch sử. Tuy nhiên, lực đỡ từ nhóm cổ phiếu vốn hóa lớn như Vingroup và ngân hàng đã giúp chỉ số bật mạnh trở lại và đóng cửa ở mức cao. Khối ngoại giảm bán ròng, dòng tiền vẫn xoay quanh nhóm cổ phiếu cơ bản tốt, cho thấy xu hướng tăng ngắn hạn chưa bị phá vỡ. Dự báo trong phiên đảo hạn phái sinh, VN-Index có thể tiếp tục rung lắc trong biên độ hẹp nhưng vẫn giữ được xu hướng tích cực.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX

Chỉ số VNINDEX - 1D O 1662.11 H 1665.54 L 1614.60 C 1664.36 +10.16 (+0.61%)



Chỉ báo	RSI14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	80,03	78,74	1.620,91	1.573,32	1.472,56	1.372,48
Hành động	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

IDC

Khuyến nghị: **Mua**

TP: **50.000 VND** | UPSIDE: **+11%**

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	1.664,36	0,61
KLCP (triệu CP)	2.411,54	24,75
GTGD (tỷ VND)	68.079	25,14
Khớp lệnh	64.285	29,34
Thỏa thuận	3.795	-19,32
HNX-Index		
Đóng cửa	283,73	-0,95
KLCP (triệu CP)	220,45	15,96
GTGD (tỷ VND)	4.992,8	17,61
UPCoM		
Đóng cửa	109,68	-0,09
KLCP (triệu CP)	123,39	21,18
GTGD (tỷ VND)	1.786,6	39,92

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết thúc phiên giao dịch ngày 20/08, chỉ số S&P 500 giảm 0,24% xuống còn 6.395,78 điểm, ghi nhận phiên giảm thứ tư liên tiếp. Trong khi đó, chỉ số Nasdaq Composite mất 0,67%, đóng cửa ở mức 21.172,86 điểm. Ngược lại, chỉ số Dow Jones nhích nhẹ 16,04 điểm (tương đương 0,04%) lên 44.938,31 điểm.

Thế giới: Ngày 19/8, Bộ Thương mại Mỹ công bố áp thuế mới với 407 sản phẩm như turbine gió, xe ủi, xe máy, toa tàu... thuộc danh sách “sản phẩm phái sinh từ nhôm và thép”. Các thành phần bằng nhôm, thép sẽ chịu thuế 50%, còn lại áp thuế theo xuất xứ. Chính sách có hiệu lực ngay lập tức, ảnh hưởng đến hơn 200 tỷ USD hàng nhập khẩu vào Mỹ. Mỹ cũng mở rộng thuế với linh kiện ô tô, thiết bị gia dụng như tủ lạnh, điều hòa, thép điện cho xe điện. Bộ Thương mại cho biết mục tiêu là ngăn né thuế và hỗ trợ ngành thép, nhôm trong nước. Tuy nhiên, nhiều hãng xe nước ngoài và Tesla phản đối vì cho rằng Mỹ không đủ năng lực sản xuất thay thế. Từ tháng 3, Mỹ đã áp thuế thép, nhôm và tăng mạnh vào tháng 6, ảnh hưởng lớn đến các nước xuất khẩu như Canada và Mexico.

Việt Nam: Trong năm 2025, TP. Đà Nẵng sẽ triển khai 15 dự án nhà ở xã hội với tổng số 10.239 căn, vượt 109,5% chỉ tiêu đề án giai đoạn 2025–2030. Theo đề án của Chính phủ, TP được giao chỉ tiêu xây dựng 12.800 căn trong giai đoạn 2021–2030, trong đó năm 2025 là 1.500 căn. Tính đến năm 2024, Đà Nẵng đã hoàn thành 3.445 căn và đang triển khai nhiều dự án khác để đạt mục tiêu. Trong năm 2025, thành phố sẽ hoàn thành 1.807 căn, vượt 120,5% chỉ tiêu năm. Đồng thời, TP tiếp tục xúc tiến thủ tục, đấu thầu và kêu gọi đầu tư cho nhiều dự án mới, bao gồm cả từ nguồn vốn công và công đoàn. Đà Nẵng cũng đã bổ sung 54 khu đất vào quy hoạch phát triển nhà ở xã hội đến năm 2030. Đặc biệt, chung cư xã hội tại đường Vũ Mộng Nguyên với 209 căn đã hoàn thành và được bố trí cho người có công và gia đình chính sách.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.320 VND.

Vàng: Kết thúc phiên giao dịch ngày 20/08, giá vàng giao ngay tăng 0,9% lên 3.345,38 USD/oz, sau khi chạm mức thấp nhất kể từ ngày 01/08 trong phiên trước đó. Trong khi đó, giá vàng tương lai tăng 0,8%, lên mức 3.388,70 USD/oz.

FPT: Ngày 20/8/2025, FPT khánh thành Trung tâm Dữ liệu FPT Fornix HCM02 tại Khu Công nghệ cao TP.HCM với quy mô hàng đầu và công nghệ đạt chuẩn quốc tế. Trung tâm gồm 8 tầng, diện tích 10.000m², chứa tới 3.600 racks, được thiết kế kiến trúc dự phòng cao với uptime ≥99.982%. Đây là nền tảng quan trọng cho AI, điện toán đám mây và chuyển đổi số, đặc biệt phù hợp với các lĩnh vực yêu cầu hệ thống ổn định liên tục. Mô hình trung lập nhà mạng giúp khách hàng linh hoạt lựa chọn kết nối, tối ưu chi phí và nâng cao an toàn hạ tầng số. Trung tâm đạt các chứng chỉ quốc tế như ISO, PCI DSS, SOC 2 và là trung tâm đầu tiên tại Việt Nam thiết kế theo tiêu chuẩn xanh LEED. Ngoài lưu trữ dữ liệu, FPT Fornix HCM02 còn cung cấp hệ sinh thái dịch vụ chuyển đổi số toàn diện cho doanh nghiệp... và là một phần trong mạng lưới 4 trung tâm dữ liệu lớn của FPT tại Việt Nam.

DBC: Tập đoàn Dabaco (DBC) sẽ nhận chuyển nhượng 9,8 triệu cổ phần tại CTCP Nông nghiệp CNC Lam Sơn Như Xuân, tương đương 98% vốn điều lệ. Giá trị chuyển nhượng theo mệnh giá là 98 tỷ đồng. Công ty Lam Sơn Như Xuân được thành lập ngày 16/4/2025 tại Thanh Hóa, hoạt động chính trong lĩnh vực chăn nuôi lợn và sản xuất giống lợn. Đến ngày 10/7/2025, công ty đã tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng từ nguồn vốn tư nhân. Bà Lê Thị Phương Linh (sinh năm 1989) là Chủ tịch HĐQT kiêm người đại diện pháp luật, đồng thời đang đại diện pháp luật cho nhiều doanh nghiệp khác. Trong diễn biến khác, ông Lê Quốc Đoàn – thành viên HĐQT Dabaco – vừa bán 500.000 cổ phiếu DBC trong hai ngày 14–15/8/2025. Sau giao dịch, ông Đoàn giảm tỷ lệ sở hữu tại Dabaco từ 0,23% xuống còn 0,08%. Về kết quả kinh doanh, Dabaco báo lãi ròng quý II/2025 đạt gần 507 tỷ đồng, gấp 3,5 lần cùng kỳ. Lũy kế 6 tháng đầu năm, doanh nghiệp đạt 1.015 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, vượt kế hoạch năm 2025 chỉ sau 2 quý.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.395,78	-0,24%	8,98%
DJIA	44.938,31	0,04%	6,01%
Nasdaq	21.172,86	-0,67%	9,81%
Shanghai	3.766,21	1,04%	15,44%
Hang Seng	25.165,94	0,17%	28,25%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	3.345,38	0,83%	27,47%
Dầu WTI	62,71	1,52%	-12,56%
Dầu Brent	66,84	0,07%	-10,62%
Than	111,5	0,36%	-10,98%
Đồng	4,42	0,00%	10,93%
Quặng sắt	101,52	-0,05%	-2,02%
Thép	436,84	0,85%	-2,32%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	98,26	-0,02%	-10,09%
USD/JPY	147,39	-0,24%	-6,40%
USD/CNY	7,1812	-0,11%	-2,17%
EUR/USD	1,1651	0,09%	13,51%
GBP/USD	1,3466	-0,13%	8,78%

IDC

(HOSE)

Khuyến nghị

Mua

Giá hiện tại (19/08/2025)

45.000

Giá mục tiêu ngắn hạn

50.000

Tiềm năng tăng trưởng

11%–16%

Vùng mua

43.000–45.000

Ngưỡng cắt lỗ

<41.800

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Trong quý II/2025, dù doanh thu và lợi nhuận của IDICO giảm so với cùng kỳ, IDICO vẫn ghi nhận kết quả tài chính ổn định với lợi nhuận ròng gần 416 tỷ đồng. Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng gần 60%, góp phần cải thiện dòng tiền. Tổng tài sản tăng 4,3% lên hơn 19.600 tỷ đồng. Đặc biệt, đầu tư tài chính ngắn hạn tăng mạnh 77,5%, cho thấy năng lực tài chính của công ty tiếp tục được củng cố.

Lợi thế quỹ đất lớn và liên tục mở rộng: IDICO hiện sở hữu quỹ đất khu công nghiệp rộng đến 1.092 ha, trong đó hơn 450 ha đã hoàn thiện hạ tầng và sẵn sàng cho thuê. Gần đây, IDC đã được phê duyệt 4 khu công nghiệp mới gồm Tân Phước 1, Vinh Quang giai đoạn 1, Phú Long và Mỹ Xuân B1 mở rộng, nâng tổng quỹ đất KCN thêm 1.200 ha. Đây là cơ sở quan trọng giúp công ty duy trì đà tăng trưởng trung hạn. Hai dự án Vinh Quang và Phú Long đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trong nửa đầu năm 2025 và dự kiến mang lại dòng tiền từ năm 2027. Dù kế hoạch cho thuê đất năm 2025 được điều chỉnh giảm do tác động từ chính sách thuế quan, IDC vẫn kỳ vọng phục hồi sản lượng cho thuê vào năm 2026.

Đa dạng hóa nguồn thu từ năng lượng và bất động sản nhà ở: IDC đang đẩy mạnh đa dạng hóa thêm nguồn thu qua hai lĩnh vực chiến lược khác là năng lượng và BĐS dân cư. Hai nhà máy thủy điện Srok Phu Miêng và Đăk Mi 3 đóng vai trò quan trọng khi giúp tăng đáng kể doanh thu mảng năng lượng trong năm 2025. Đồng thời, công ty triển khai các dự án nhà ở xã hội và khu dân cư tại Long An, Đồng Nai – những khu vực có tốc độ đô thị hóa nhanh và nhu cầu nhà ở cao. Việc tích hợp iữa khu công nghiệp và nhà ở tạo hệ sinh thái khép kín, nâng cao giá trị cho mỗi dự án.

Chính sách cổ tức hấp dẫn: IDC duy trì chính sách trả cổ tức tiền mặt cao, dao động trong khoảng 30–40%, tương đương tỷ suất cổ tức từ 6,5% đến 8,5% mỗi năm. Chính sách này không chỉ tạo sức hấp dẫn cho nhà đầu tư mà còn góp phần duy trì sự ổn định dòng tiền của công ty, là một trong những điểm cộng quan trọng để giữ chân cổ đông và thu hút vốn.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

IDC 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.



Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	26.870–52.070
KLGDBQ 10D (CP)	4.214.020
Vốn hóa (tỷ đồng)	17.077,50
BVPS	15.129
P/E (lần)	11,31
P/B (lần)	2,90
EPS (VND)	3.977,14
SL CPLH (triệu CP)	379,50
Tỷ lệ free-float (%)	60,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	17,38
ROA (%)	7,95
ROE (%)	27,33

DANH MỤC KHUYỂN 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	VCG	Theo dõi	26,8-27,2			30.000	25.500			

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			117,1%
3	SHB	Nắm giữ	10,5-11,0	25/04/2025	10.700	20.000	9.800			71,0%
4	VND	Nắm giữ	14,8-15,1	14/05/2025	15.000	25.000	14.000			66,2%
5	PDR	Nắm giữ	20,0-20,4	25/07/2025	20.250	23.000	19.000			21,0%
6	HDB	Nắm giữ	26,3-26,7	04/8/2025	26.900	30.000	25.000			18,4%
7	GMD	Nắm giữ	57,0-57,9	05/8/2025	57.000	64.000	12.200			9,1%
8	DHC	Nắm giữ	30,8-31,4	11/8/2025	31.200	35.000	29.300			12,3%
9	BCM	Nắm giữ	69,0-70,5	11/8/2025	69.500	77.000	65.000			1,4%
10	VNM	Nắm giữ	61,0-61,8	12/08/2025	61.400	72.000	57.000			-2,3%
11	CTG	Nắm giữ	47,5-48,0	13/08/2025	47.500	53.000	44.500			6,5%
12	BAF	Nắm giữ	35,2-35,9	14/08/2025	35.400	40.000	33.200			5,9%
13	VRE	Nắm giữ	29,5-30,0	15/08/2025	29.800	33.000	28.000			0,7%
14	EVF	Nắm giữ	15,0-15,6	18/08/2025	15.100	18.000	14.000			-1,0%
15	EIB	Nắm giữ	29,8-30,5	19/08/2025	30.500	35.000	28.500			-1,0%

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	HPG	Chốt lời	22-22,5	18/06/2025	22.300	28.000	21.000	31/07/25	25.500	13,9%
4	VNM	Chốt lời	56,5-57,1	27/06/2025	56.400	62.000	53.700	31/07/25	63.500	12,6%
5	SSI	Chốt lời	23,7-24,2	25/06/2025	24.200	30.000	22.500	01/08/25	34.800	43,8%
6	CII	Chốt lời	14,8-15,1	14/7/2025	14.750	17.000	14.000	01/08/25	17.000	15,3%
7	BCM	Chốt lời	58,0-60,0	13/06/2025	57.500	72.000	56.000	05/08/25	71.500	24,3%
8	DDV	Chốt lời	27,5-28,2	16/7/2025	28.200	32.000	26.000	05/08/25	33.200	17,7%
9	PC1	Chốt lời	23,5-24,0	31/07/2025	24.400	27.000	22.300	05/08/25	28.250	15,8%
10	HVN	Chốt lời	23-24,5	21/04/2025	23.500	38.000	22.000	12/08/25	32.650	38,9%
11	PVT	Chốt lời	17,8-18,3	01/8/2025	17.900	21.000	17.000	13/08/25	19.200	7,3%
12	DGW	Chốt lời	43,0-44,5	04/8/2025	43.500	50.000	41.300	13/08/25	48.200	10,8%
13	MSR	Chốt lời	21,5-22,0	11/8/2025	21.600	24.500	20.500	13/08/25	22.000	1,9%
14	DGC	Chốt lời	100-102	04/8/2025	101.600	120.000	95.000	15/08/25	106.600	4,9%
15	NLG	Chốt lời	41,3-41,9	08/8/2025	40.500	47.000	39.300	15/08/25	47.000	16,0%
16	MBB	Chốt lời	20,0-21,0	04/8/2025	20.800	28.000	19.000	18/08/25	28.600	37,5%
17	BID	Chốt lời	38,4-38,7	06/8/2025	39.000	43.000	36.500	19/08/25	41.500	6,4%
18	DCM	Chốt lời	33,8-34,25	22/07/2025	34.500	44.000	32.000	20/08/25	41.750	21,0%
19	BVB	Chốt lời	14,0-14,3	28/07/2025	14.900	16.000	13.200	20/08/25	17.000	14,1%
20	HSG	Chốt lời	18,8-19,3	30/7/2025	18.000	21.000	17.200	20/08/25	19.600	8,9%

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.