

## GIỮ NHỊP THẬN TRỌNG

## TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

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

Việt Nam là nước hưởng lợi từ sự dịch chuyển cơ cấu chuỗi cung ứng ra khỏi Trung Quốc do chi phí lao động tương đối thấp, lực lượng lao động trẻ và được đào tạo, cùng các Hiệp định 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.

Các quy hoạch tổng thể cấp tỉnh giai đoạn 2021-2030 cho thấy quỹ đất KCN mới có thể gia tăng đáng kể trong tương lai, mang lại lợi ích cho các chủ đầu tư KCN nhiều kinh nghiệm có khả năng thu hút FDI tốt.

## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

## Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

**VN-Index giảm 29,32 điểm trong phiên 05/9 kết phiên ở mức 1.666,97 điểm.** Thanh khoản tang 23,33% so với phiên giao dịch ngày 04/09. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 1.378 tỷ đồng trên HOSE.

**Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.630-1.700 điểm trong phiên giao dịch ngày 08/09:** Thị trường ghi nhận cú đảo chiều bất ngờ khi VN-Index mất gần 30 điểm trong phiên 05/9, đóng cửa ở mức thấp nhất ngày, cho thấy áp lực chốt lời lan rộng và tâm lý bi quan của nhà đầu tư, nhưng cũng là cơ hội để dòng tiền cơ cấu danh mục. Ngắn hạn, VN-Index có thể còn biến động, song nhiều cổ phiếu đã điều chỉnh về vùng giá hấp dẫn, mở ra cơ hội giải ngân. Nếu không xuất hiện thông tin tiêu cực mới, thị trường có thể sớm lấy lại cân bằng và tiếp tục hành trình hướng tới vùng đỉnh cũ.

## ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	61,48	48,89	1.669,55	1.645,23	1.537,19	1.416,26
Hành động	Mua	Quan sát	Mua	Mua	Mua	Mua

## CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

SZC

Khuyến nghị: **Mua**TP: **38.500 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	1.666,97	-1,73
KLCP (triệu CP)	1.375,27	5,32
GTGD (tỷ VND)	39.827	6,71
Khớp lệnh	37.514	5,53
Thỏa thuận	2.313	30,32
<b>HNX-Index</b>		
Đóng cửa	280,67	-1,17
KLCP (triệu CP)	114,39	-5,65
GTGD (tỷ VND)	2.812,5	-4,89
<b>UPCoM</b>		
Đóng cửa	111,82	-0,03
KLCP (triệu CP)	77,17	18,15
GTGD (tỷ VND)	1.144,0	27,32

**Diễn biến TTCK Mỹ:** Kết thúc phiên giao dịch ngày 05/09, chỉ số S&P 500 giảm 0,32% xuống còn 6.481,50 điểm. Chỉ số Nasdaq Composite gần như đi ngang khi giảm nhẹ 0,03%, đóng cửa ở mức 21.700,39 điểm. Trong khi đó, chỉ số Dow Jones mất 220,43 điểm (tương đương 0,48%), xuống còn 45.400,86 điểm.

**Thế giới:** Tổng thống Mỹ Donald Trump dọa áp thuế lên chip bán dẫn nhập khẩu từ các công ty không chuyển sản xuất về Mỹ. Ông cho biết mức thuế sẽ "đủ lớn" để tạo sức ép, nhưng không áp dụng với các công ty đã hoặc đang có kế hoạch sản xuất tại Mỹ. Chính sách thuế này nhằm thúc đẩy các tập đoàn công nghệ, như Apple, TSMC, Samsung và SK Hynix, tăng đầu tư trong nước. Apple đã cam kết đầu tư 600 tỷ USD tại Mỹ trong 4 năm tới. Trong khi đó, các công ty chip lớn đang gặp khó do Mỹ siết kiểm soát xuất khẩu sang Trung Quốc. Từ 31/12/2025, các lô hàng chip đến Trung Quốc sẽ cần giấy phép xuất khẩu từ Mỹ. Trump cũng đang đối mặt với thách thức pháp lý về tính hợp lệ của các sắc thuế ông từng áp dụng theo luật tình trạng khẩn cấp.

**Việt Nam:** Bộ Tài chính đề xuất áp dụng thuế suất 17% trên thu nhập tính thuế đối với cá nhân kinh doanh, thay vì tính theo toàn bộ doanh thu như hiện nay. Thu nhập tính thuế sẽ được xác định bằng lợi nhuận, tức doanh thu trừ chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh. Cách tính này tương tự quy định thuế thu nhập doanh nghiệp dành cho doanh nghiệp nhỏ và vừa. Tuy nhiên, chuyên gia cho rằng việc triển khai sẽ gặp khó khăn do nhập nhằng giữa cá nhân kinh doanh và hộ kinh doanh. Ngoài ra, phần lớn cá nhân kinh doanh hiện không có hệ thống hóa đơn - chứng từ đầy đủ, khiến việc chứng minh chi phí rất khó. Nếu không được trừ chi phí hợp lý, thuế 17% trên doanh thu thực tế có thể gây thiệt hại cho người nộp thuế. Các chuyên gia đề xuất cần làm rõ ranh giới pháp lý và xây dựng chính sách linh hoạt theo đặc thù ngành nghề để đảm bảo công bằng.

**Tỷ giá USD/VND:** Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.400 VND.

**Vàng:** Kết thúc phiên giao dịch ngày 05/09, giá hợp đồng vàng giao ngay tăng 1,3%, lên mức 3.592,50 USD/oz. Kim loại quý này hiện đang ghi nhận tuần tăng mạnh nhất trong gần 4 tháng qua.

**HDB:** HDBank dự kiến phát hành gần 350 triệu cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu, nâng vốn điều lệ từ 35.101 tỷ đồng lên tối đa 38.594 tỷ đồng, tương đương tăng khoảng 10%. Ba nhà đầu tư tham gia chuyển đổi là Sky Capital Advisor, Clarendelle Investment và Core Capital, với tổng tỉ lệ nắm giữ sau phát hành tăng lên hơn 5,7%. Sau thương vụ, tỉ lệ sở hữu của khối ngoại tại HDBank sẽ tăng từ 16,569% lên 24,149%. Các nhà đầu tư đều là đối tác tài chính chiến lược có định hướng đồng hành lâu dài cùng ngân hàng. Kế hoạch dự kiến triển khai từ 2025 đến hết quý II/2026 và số cổ phiếu phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng. HDBank cũng đặt mục tiêu tăng trưởng tổng tài sản 27% và lợi nhuận sau thuế 26% trong năm 2025. Trong 6 tháng đầu năm 2025, ngân hàng báo lãi 10.068 tỷ đồng và ROE đạt tới 26,5%.

**PHP:** Cảng Hải Phòng (mã PHP) báo lỗ 19,1 tỷ đồng từ khoản đầu tư vào Công ty Cảng Quốc tế TIL Hải Phòng, dù đã góp vốn chi phối 51%. Trong 6 tháng đầu năm 2025, doanh thu thuần đạt gần 1.236 tỷ đồng, tương đương cùng kỳ, nhưng lợi nhuận tài chính suy giảm mạnh do doanh thu tài chính giảm một nửa và chi phí tài chính tăng vì chênh lệch tỷ giá. Lợi nhuận sau thuế tăng nhẹ 3% lên 416 tỷ đồng nhờ khoản thu nhập khác từ đánh giá lại tài sản góp vốn vào HITT. Tổng tài sản tăng lên 9.680 tỷ đồng, chủ yếu do đầu tư xây dựng cơ bản, đặc biệt là dự án bến container số 3,4 tại Lạch Huyện. Dư nợ vay dài hạn tăng mạnh lên 1.726 tỷ đồng, trong đó riêng dự án Lạch Huyện chiếm hơn 1.240 tỷ đồng. Tính đến 30/6/2025, dự án này vẫn đang trong quá trình hoàn thiện với gần 2.961 tỷ đồng được ghi nhận là tài sản dở dang. Việc lắp đặt cầu và hạ tầng vẫn đang được triển khai, dự kiến hoàn thành giai đoạn tiếp theo trong quý 3/2025.

## Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.481,50	-0,32%	10,44%
DJIA	45.400,86	-0,48%	7,10%
Nasdaq	21.700,39	-0,03%	12,55%
Shanghai	3.812,51	1,24%	16,86%
Hang Seng	25.417,98	1,43%	29,53%

## Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	3.592,50	1,26%	36,89%
Dầu WTI	61,97	-2,36%	-13,59%
Dầu Brent	65,58	-2,09%	-12,30%
Than	107,55	0,51%	-14,13%
Đồng	4,47	-0,45%	12,18%
Quặng sắt	104,49	-0,04%	0,85%
Thép	429,05	0,11%	-4,06%

## Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	97,77	-0,51%	-10,54%
USD/JPY	147,34	-0,72%	-6,44%
USD/CNY	7,13	-0,15%	-2,94%
EUR/USD	1,1711	0,47%	14,10%
GBP/USD	1,3502	0,44%	9,07%

# SZC

(HOSE)

**Khuyến nghị**

**Mua**

Giá hiện tại (05/09/2025)

**35.100**

Giá mục tiêu ngắn hạn

**38.500**

Tiềm năng tăng trưởng

**10%–11%**

Vùng mua

**34.500–35.000**

**Ngưỡng cắt lỗ**

**<32.000**

**LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ**

**Lũy kế nửa đầu năm 2025**, SZC đạt hơn 632 tỷ đồng doanh thu, tăng 33% và lãi ròng 221 tỷ đồng, tăng 32% so với cùng kỳ, hoàn thành 68% kế hoạch doanh thu và 73% kế hoạch lợi nhuận năm.

**Cú hích FDI trở lại – SZC sẵn sàng bung sức với quỹ đất vàng KCN:** SZC đang nắm giữ hơn 400 ha đất KCN chưa khai thác – một lợi thế lớn khi làn sóng FDI quay lại từ cuối năm 2025 nhờ mức thuế nhập khẩu của Mỹ ưu đãi hơn so với Thái Lan, Ấn Độ hay Malaysia. Việc ký hợp đồng mới với các nhà đầu tư như Tripod Việt Nam và Tôn Vina chứng minh sức hút của SZC trong mắt doanh nghiệp ngoại. Doanh thu cho thuê đất KCN năm 2025–26 được kỳ vọng tăng mạnh 24% và 20% lần lượt theo từng năm. Với vị trí chiến lược và chính sách thuế thuận lợi, SZC đang ở vị thế đón đầu dòng vốn toàn cầu dịch chuyển vào Việt Nam.

**Đòn bẩy kép từ BĐS dân cư:** Quỹ đất lớn – Hạ tầng hỗ trợ: Mạng BĐS dân cư của SZC có cơ hội tăng trưởng trở lại nhờ tiến độ bàn giao tại KDC Hữu Phước và tiềm năng dài hạn từ dự án KĐT Châu Đức (496 ha). Trong giai đoạn 2025–26, doanh thu KDC Hữu Phước được dự báo bật tăng mạnh 78% và 53% nhờ bàn giao NOXH và nhà liền kề. Quỹ đất dân cư còn lại hơn 500 ha giúp SZC duy trì nguồn thu ổn định trong nhiều năm tới. Cộng hưởng với sự hoàn thiện của loạt hạ tầng vùng, thị trường BĐS Bà Rịa – Vũng Tàu hứa hẹn phục hồi tích cực, mang lại biên lợi nhuận hấp dẫn cho doanh nghiệp.

**Sóng hạ tầng bùng nổ – SZC vươn lên tâm điểm logistics phía Nam:** Loạt dự án hạ tầng trọng điểm như cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, Hồ Tràm – Long Thành, cảng Cái Mép hay BOT 768 sẽ đồng loạt vận hành giai đoạn 2025–2027. Những dự án này không chỉ giúp SZC giảm chi phí logistics mà còn tăng mạnh khả năng kết nối toàn khu vực, đặc biệt là các KCN, KĐT do SZC phát triển. SZC sẽ hưởng lợi lớn nhờ sở hữu quỹ đất sát các trục giao thông huyết mạch. Với vai trò "cửa ngõ công nghiệp" phía Nam, SZC đang đứng trước cơ hội nâng tầm định giá và bút phá mạnh mẽ.

**PHÂN TÍCH KỸ THUẬT**

SZC đang nỗ lực lấy lại các mốc MA ngắn hạn và dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI đang hướng về 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	26.950–45.870
KLGDBQ 10D (CP)	1.947.530
Vốn hóa (tỷ đồng)	6.272,51
BVPS	17.341
P/E (lần)	17,61
P/B (lần)	2,01
EPS (VND)	1.978,47
SL CPLH (triệu CP)	179,99
Tỷ lệ free-float (%)	40,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	2,37
ROA (%)	4,37
ROE (%)	11,41

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Đi ngang
RSI 14	47,75	Quan sát
MFI	41,47	Quan sát
MA10	34,46	Mua
MA20	35,76	Quan sát
MA50	36,12	Quan sát
MA100	34,01	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	+ / -
<b>Danh mục theo dõi</b>										
1	CEO	Theo dõi	25,0-26,0			30.000	25.000			

## 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	+ / -
<b>Danh mục cổ phiếu đang nắm giữ</b>										
1	VRE	Nắm giữ	16,9-17,1	27/2/2025	16.900	30.000	16.100			79,3%
2	VHM	Nắm giữ	45-46,5	09/4/2025	45.600	100.000	43.500			119,3%
3	SHB	Nắm giữ	10,5-11,0	25/04/2025	10.700	20.000	9.800			68,2%
4	PDR	Nắm giữ	20,0-20,4	25/07/2025	20.250	23.000	19.000			24,0%
5	GMD	Nắm giữ	57,0-57,9	05/8/2025	57.000	64.000	12.200			16,7%
6	VRE	Nắm giữ	29,5-30,0	15/08/2025	29.800	33.000	28.000			1,7%
7	IDC	Nắm giữ	43,0-45,0	21/08/2025	45.500	50.000	41.800			-3,3%
8	MSN	Nắm giữ	79,0-81,0	26/08/2025	79.000	90.000	75.000			5,1%
9	BID	Nắm giữ	40,3-41,0	26/08/2025	40.600	46.000	36.500			3,3%
10	TCB	Nắm giữ	38,5-39,3	27/08/2025	38.950	45.000	36.800			1,4%
11	GEX	Nắm giữ	54,0-56,0	29/08/2025	54.500	65.000	52.000			-1,1%
12	VCG	Nắm giữ	25,2-26,5	03/9/2025	25.400	30.000	25.500			2,0%
13	FPT	Nắm giữ	98,0-100,0	03/9/2025	100.000	115.000	95.000			3,4%
14	NTP	Nắm giữ	62,0-64,0	4/9/2025	63.300	72.000	59.000			-0,2%

## 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	PVT	Chốt lời	17,8-18,3	01/8/2025	17.900	21.000	17.000	13/08/25	19.200	7,3%
4	DGW	Chốt lời	43,0-44,5	04/8/2025	43.500	50.000	41.300	13/08/25	48.200	10,8%
5	MSR	Chốt lời	21,5-22,0	11/8/2025	21.600	24.500	20.500	13/08/25	22.000	1,9%
6	DGC	Chốt lời	100-102	04/8/2025	101.600	120.000	95.000	15/08/25	106.600	4,9%
7	NLG	Chốt lời	41,3-41,9	08/8/2025	40.500	47.000	39.300	15/08/25	47.000	16,0%
8	MBB	Chốt lời	20,0-21,0	04/8/2025	20.800	28.000	19.000	18/08/25	28.600	37,5%
9	BID	Chốt lời	38,4-38,7	06/8/2025	39.000	43.000	36.500	19/08/25	41.500	6,4%
10	DCM	Chốt lời	33,8-34,25	22/07/2025	34.500	44.000	32.000	20/08/25	41.750	21,0%
11	BVB	Chốt lời	14,0-14,3	28/07/2025	14.900	16.000	13.200	20/08/25	17.000	14,1%
12	HSG	Chốt lời	18,8-19,3	30/7/2025	18.000	21.000	17.200	20/08/25	19.600	8,9%
13	DHC	Chốt lời	30,8-31,4	11/8/2025	31.200	35.000	29.300	21/08/25	32.400	3,8%
14	VND	Chốt lời	14,8-15,1	14/05/2025	15.000	25.000	14.000	22/08/25	23.850	64,5%
15	HDB	Chốt lời	26,3-26,7	04/8/2025	26.900	30.000	25.000	22/08/25	33.250	23,6%
16	BCM	Cắt lỗ	69,0-70,5	11/8/2025	69.500	77.000	65.000	22/08/25	68.900	-0,9%
17	VNM	Cắt lỗ	61,0-61,8	12/08/2025	61.400	72.000	57.000	22/08/25	59.800	-2,6%
18	CTG	Chốt lời	47,5-48,0	13/08/2025	47.500	53.000	44.500	22/08/25	53.000	11,6%
19	BAF	Chốt lời	35,2-35,9	14/08/2025	35.400	40.000	33.200	22/08/25	36.300	2,5%
20	EVF	Cắt lỗ	15,0-15,6	18/08/2025	15.100	18.000	14.000	22/08/25	14.400	-4,6%
21	EIB	Chốt lời	29,8-30,5	19/08/2025	30.500	35.000	28.500	22/08/25	30.850	1,1%
22	HPG	Chốt lời	26,2-26,8	28/08/2025	26.850	30.000	24900			11,2%

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.