

GIỮ NHỊP CÂN BẰNG

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

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

Theo số liệu từ Cục Thống kê (Bộ Tài chính), vốn FDI thực hiện trong 9 tháng đầu năm đạt 18,8 tỷ USD, tăng 8,5% so với cùng kỳ, cao nhất trong 5 năm qua. Vốn điều chỉnh - tức vốn bổ sung cho các dự án đang hoạt động - tăng mạnh nhất trong nhiều năm, với 1.092 lượt điều chỉnh và tổng giá trị tăng thêm 11,32 tỷ USD, cao hơn 48% yoy
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 giảm 12,25 điểm trong phiên 06/11 kết phiên ở mức 1.642,64 điểm. Thanh khoản giảm 11,83% so với phiên giao dịch ngày 05/11. Khối ngoại quay lại bán ròng hơn 1.067 tỷ đồng trên toàn thị trường.
Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.620-1.670 điểm trong phiên giao dịch ngày 07/11: Thị trường tiếp tục chịu áp lực bán, khiến VN-Index rung lắc mạnh và đóng cửa gần mức thấp nhất phiên. Dù vậy, thanh khoản thấp và biên dao động không quá lớn cho thấy dòng tiền đang trong giai đoạn quan sát và hấp thụ lực cung khá tốt. Trong ngắn hạn, thị trường vẫn còn yếu, song vùng giá hiện tại đang dần hình thành nền cân bằng. Nhà đầu tư nên ưu tiên giữ vị thế an toàn, tránh trading ngắn hạn và tập trung sàng lọc doanh nghiệp có nền tảng vững cho chu kỳ hồi phục sau.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

KBC

Khuyến nghị: Mua
TP: 39.000 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, hạ bớt margin và chốt lời từng phần với các mã đã tạo được lợi nhuận.

Tổng quan thị trường

Table with market overview data including VN-Index, HNX-Index, and UPCoM performance metrics.

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết thúc phiên giao dịch ngày 06/11, thị trường chứng khoán Mỹ đồng loạt tăng điểm. Chỉ số Dow Jones tăng 398,7 điểm (tương đương 0,84%) lên 46.912,30 điểm; S&P 500 cộng 1,12% lên 6.720,32 điểm; trong khi Nasdaq Composite bật tăng 1,9% lên 23.053,99 điểm.

Thế giới: Cuối năm – mùa cao điểm du lịch – nhưng ngành hàng không Mỹ đang rơi vào khủng hoảng do thiếu nhân sự. Cục Hàng không Liên bang Mỹ (FAA) buộc phải giảm 10% lưu lượng tại 40 sân bay lớn từ ngày 7/11/2025 vì các kiểm soát viên không lưu làm việc không lương trong thời gian chính phủ đóng cửa. Hàng nghìn chuyến bay bị hoãn, hủy, trong khi các sân bay lớn như New York và Chicago quá tải nghiêm trọng. Các hãng hàng không cảnh báo thiệt hại kinh tế nặng nề, hơn 3,4 triệu hành khách đã bị ảnh hưởng từ đầu tháng 10. Cuộc khủng hoảng nhanh chóng trở thành cuộc đối đầu chính trị giữa hai đảng khi mỗi bên đổ lỗi cho nhau về việc chậm thông qua ngân sách. Tổng thống Donald Trump và giới doanh nghiệp đồng loạt kêu gọi Nghị viện sớm mở lại chính phủ để tránh hỗn loạn trong mùa du lịch cuối năm.

Việt Nam: Ngày 6/11, Hội nghị Trung ương 14 khóa XIII đã hoàn thành toàn bộ chương trình với tinh thần làm việc nghiêm túc, thống nhất cao. Ban Chấp hành Trung ương đã thảo luận, thông qua nhiều nội dung quan trọng, trong đó có công tác nhân sự và chuẩn bị cho Đại hội XIV của Đảng. Tổng Bí thư Tô Lâm nhấn mạnh kết quả nổi bật của nhiệm kỳ XIII là sự đoàn kết, bản lĩnh, trí tuệ trong lãnh đạo, góp phần giữ vững ổn định, thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội và nâng cao vị thế quốc gia. Hội nghị cũng ghi nhận những hạn chế còn tồn tại, đặc biệt là trong thể chế hóa chính sách và triển khai một số công trình trọng điểm. Điểm sáng đáng chú ý là mô hình chính quyền địa phương hai cấp bước đầu mang lại hiệu quả tích cực. Tổng Bí thư kêu gọi toàn hệ thống chính trị nêu cao tinh thần trách nhiệm, hoàn thành các mục tiêu còn lại của nhiệm kỳ, chuẩn bị tốt cho Đại hội XIV sắp tới.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.315 vnd.

Vàng: Kết thúc phiên giao dịch ngày 06/11, giá vàng giao ngay nhích 0,2% lên 3.989,91 USD/oz; trong khi giá vàng kỳ hạn gần như đi ngang, duy trì ở mức 3.991 USD/oz.

KBC: Tổng công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc (KBC) vừa ký biên bản ghi nhớ với Accelerated Infrastructure Capital (AIC) và VietinBank tại London để hợp tác xây dựng khu phức hợp trung tâm dữ liệu ứng dụng AI công suất 200MW, trị giá khoảng 2 tỉ USD. Dự án sẽ được đặt tại Khu công nghiệp Tân Phú Trung (TP.HCM). VietinBank đảm nhận vai trò đối tác tài chính, cung cấp tư vấn và huy động vốn cho dự án. AIC, đơn vị có trụ sở tại London và Hong Kong, là tập đoàn đầu tư hạ tầng số lớn, từng triển khai nhiều dự án trung tâm dữ liệu quy mô toàn cầu. KBC, dưới sự lãnh đạo của ông Đặng Thành Tâm, có thế mạnh phát triển khu công nghiệp và đô thị tại Việt Nam. Ba bên cũng dự kiến mở rộng hợp tác, xây dựng chuỗi trung tâm dữ liệu siêu quy mô trên phạm vi cả nước trong các giai đoạn tiếp theo. Dự án được kỳ vọng sẽ góp phần đưa TP.HCM trở thành trung tâm công nghệ và hạ tầng số hàng đầu khu vực.

VIC: Vingroup dự kiến phát hành hơn 3,85 tỷ cổ phiếu thưởng theo tỷ lệ 1:1 trong quý 4/2025, qua đó nâng vốn điều lệ lên trên 77.000 tỷ đồng – gấp đôi hiện tại và chỉ xếp sau ba ngân hàng Vietcombank, MB và VPBank. Đây được xem là thương vụ phát hành cổ phiếu thưởng lớn nhất lịch sử chứng khoán Việt Nam. Hiện Vingroup là doanh nghiệp có vốn hóa lớn nhất sàn, gần 800.000 tỷ đồng, với cổ phiếu VIC tăng gấp 5 lần từ đầu năm. Nhờ đà tăng mạnh, tài sản của Chủ tịch Phạm Nhật Vượng đã vượt 19 tỷ USD, đứng thứ 125 thế giới. Trong 9 tháng đầu năm, Vingroup đạt doanh thu 169.611 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 7.565 tỷ đồng, tăng gần gấp đôi cùng kỳ. Các trụ cột VinFast, Vinhomes và mảng năng lượng xanh tiếp tục tăng trưởng ấn tượng, củng cố vị thế tập đoàn tư nhân lớn nhất Việt Nam. Động thái này cho thấy tham vọng mở rộng quy mô và khẳng định vị thế dẫn đầu của Vingroup trong giai đoạn tăng trưởng mới.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.720,32	-1,12%	14,51%
DJIA	46.912,30	-0,84%	10,66%
Nasdaq	23.053,99	-1,90%	19,57%
Shanghai	4.007,76	0,97%	22,84%
Hang Seng	26.485,90	2,12%	34,97%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	3.989,91	0,30%	52,03%
Dầu WTI	59,23	-0,62%	-17,41%
Dầu Brent	63,38	-0,20%	-15,24%
Than	110,65	0,64%	-11,66%
Đồng	4,39	-11,49%	10,18%
Quặng sắt	105,08	0,33%	1,42%
Thép	426,83	0,67%	-4,56%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	99,69	-0,46%	-8,78%
USD/JPY	153,4	-0,47%	-2,59%
USD/CNY	7,12	-0,14%	-3,01%
EUR/USD	1,1546	0,44%	12,49%
GBP/USD	1,3137	0,66%	6,12%

KBC
(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (05/11/2025)	35.700
Giá mục tiêu ngắn hạn	39.000
Tiềm năng tăng trưởng	9%-14%
Vùng mua	34.000-35.500
Ngưỡng cắt lỗ	<32.500

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Quý 3/2025, ghi nhận doanh thu đạt 1.347 tỷ đồng, tăng 42% yoy. Nhờ giá vốn giảm nhẹ 4,6% xuống còn 564 tỷ đồng, lợi nhuận gộp của KBC đạt 784 tỷ đồng, tăng 118% yoy. Lãi sau thuế quý 3/2025 đạt 312 tỷ đồng, tăng 55% yoy.

Tài chính vững mạnh: Tính đến cuối quý 3/2025, tổng tài sản của KBC đạt gần 66.600 tỷ đồng, tăng 50% so với đầu năm. Dù nợ vay tăng để mở rộng đầu tư, doanh nghiệp vẫn duy trì lượng tiền mặt lớn và quỹ đất giá trị cao. Việc huy động vốn qua phát hành cổ phiếu và hợp tác chiến lược giúp KBC linh hoạt hơn trong tài chính. Hàng tồn kho tăng mạnh lên hơn 25.000 tỷ đồng, tập trung tại các dự án trọng điểm như Trảng Cát, Lộc Giang, Phúc Ninh, cho thấy doanh nghiệp đang đẩy nhanh phát triển quỹ đất cho giai đoạn tăng trưởng mới.

Mở rộng quỹ đất: Trong năm 2025-2026, KBC dự kiến bàn giao hơn 90 ha đất cho khách hàng, đồng thời triển khai sáu khu công nghiệp mới như Trảng Duệ 3, Kim Thành 2, Lộc Giang và Phú Bình. Khi hoàn thành, tổng quỹ đất cho thuê của công ty có thể đạt khoảng 3.000 ha, củng cố vị thế là nhà phát triển KCN hàng đầu cả nước. Việc liên tục mở rộng quy mô giúp KBC đảm bảo nguồn doanh thu dài hạn ổn định. Đây là nền tảng quan trọng để duy trì đà tăng trưởng trong giai đoạn 2026-2030.

Triển vọng mạnh từ mảng BĐS đô thị và nhà ở xã hội: Ngoài KCN, KBC còn đẩy mạnh mảng khu đô thị với hai dự án lớn: Trảng Cát (Hải Phòng) và Phúc Ninh (Bắc Ninh), dự kiến triển khai từ 2026-2027. Chính sách khuyến khích phát triển NOXH và nhà ở giá hợp lý của Chính phủ tạo môi trường thuận lợi cho KBC mở rộng phân khúc này. Dự án NOXH Nền hiện đóng góp doanh thu ổn định với biên lợi nhuận an toàn.

Trung tâm dữ liệu AI - hướng đi chiến lược mới: KBC vừa ký hợp tác với Accelerated Infrastructure Capital (AIC) và VietinBank để phát triển trung tâm dữ liệu ứng dụng AI công suất 200MW tại KCN Tân Phú Trung. Dự án gần 2 tỷ USD này đánh dấu bước chuyển của KBC từ nhà phát triển KCN truyền thống sang lĩnh vực hạ tầng số. Việc đầu tư vào trung tâm dữ liệu mở ra nguồn thu bền vững và nâng tầm thương hiệu trong chuỗi giá trị công nghiệp. Đây là chiến lược phù hợp với xu thế chuyển đổi số toàn cầu và nhu cầu điện toán đám mây tăng mạnh tại Việt Nam.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

KBC đang nỗ lực nắm giữ các mốc MA ngắn hạn và dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI 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	20.050-43.100
KLGBQ 10D (CP)	4.728.150
Vốn hóa (tỷ đồng)	33.055,59
BVPS	14.992
P/E (lần)	18,75
P/B (lần)	2,33
EPS (VND)	1.872,26
SL CPLH (triệu CP)	941,75
Tỷ lệ free-float (%)	55,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	10,54
ROA (%)	4,24
ROE (%)	7,09

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Tăng
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	52,45	Mua
MFI	47,93	Quan sát
MA10	34,91	Mua
MA20	34,95	Mua
MA50	36,48	Quan sát
MA100	33,41	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	GMD	Theo dõi	68-68,5			75.000	64.000			
2	POW	Theo dõi	14,2-14,7			16.000	13.500			

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	SHB	Nắm giữ	10,5-11,0	25/04/2025	10.700	20.000	9.800			48,1%
2	CTG	Nắm giữ	49,0-50,5	24/10/2025	48.100	55.000	46.000			6,2%
3	ABB	Nắm giữ	12,5-12,8	28/10/2025	12.700	15.000	11.900			0,8%
4	NLG	Nắm giữ	37,8-38,5	30/10/2025	38.500	44.000	36.200			-1,4%
5	VHC	Nắm giữ	56,5-57,5	31/10/2025	57.800	63.000	55.700			-0,2%
6	DPM	Nắm giữ	23,5-27,0	04/11/2025	23.000	26.500	22.000			6,3%
7	MBB	Nắm giữ	23,0-24,0	05/11/2025	23.800	26.000	22.000			-0,4%

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	VHM	Chốt lời	45-46,5	09/4/2025	45.600	100.000	43.500	17/10/25	121.000	165,4 %
4	GEX	Chốt lời	53,0-55,0	19/09/2025	54.800	65.000	51.000	17/10/25	65.700	19,9%
5	SHB	Chốt lãi	16,7-17,3	09/10/2025	17.350	19.000	16.000	20/10/25	17.900	3,2%
6	HPG	Cắt lỗ	28,7-29,2	10/10/2025	28.950	32.000	27.300	20/10/25	28.100	-2,9%
7	MSN	Chốt lời	81,0-82,5	16/10/2025	84.900	90.000	77.000	20/10/25	88.800	4,6%
8	DDV	Chốt lời	33,0-34,0	21/10/2025	32.800	38.000	31.200	24/10/25	35.800	9,1%
9	HAH	Chốt lời	54,0-55,5	15/10/2025	55.500	60.000	51.500	27/10/25	61.000	9,9%
10	BSR	Chốt lời	25,0-26,0	21/10/2025	25.200	31.000	24.500	27/10/25	27.600	9,5%
11	CEO	Chốt lời	27,5-28,5	22/10/2025	28.500	32.000	26.000	27/10/25	31.200	9,5%
12	PDR	Cắt lỗ	23,0-23,5	24/10/2025	23.200	26.000	19.300	03/11/25	22.550	-2,8%
13	VCI	Chốt lời	36,5-37,5	27/10/2025	37.000	41.000	34.700	03/11/25	37.500	1,4%
14	HDB	Cắt lỗ	31,5-32,0	29/10/2025	32.400	35.000	30.000	03/11/25	32.000	-1,2%

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Chuyên viên phân tích:

Hoàng Ngọc Thùy Liên

Email: 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.