

# TRỞ LẠI MỐC ĐỈNH THỜI ĐẠI

## TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

### Triển vọng tích cực của ngành BĐS khu công nghiệp năm 2026

Trong 10T/2025, vốn FDI thực hiện đạt 21,3 tỷ USD (+8,8% YoY), mức cao nhất trong 5 năm. Vốn đăng ký mới tháng 10 cũng dần phục hồi trở lại sau khi Mỹ công bố mức thuế thỏa thuận mới với Việt Nam. Ngoài ra, nguồn FDI Trung Quốc đang tăng tốc vào Việt Nam có thể chảy mạnh vào các doanh nghiệp có KCN tại miền Bắc.

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 46,72 điểm trong phiên 22/12 kết phiên ở mức 1.751,03 điểm.** Thanh khoản tăng 26,17% so với phiên giao dịch ngày 19/11. Khối ngoại tiếp tục mua ròng hơn 512 tỷ đồng trên toàn thị trường.

**Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.720-1.780 điểm trong phiên giao dịch ngày 23/12:** Thị trường tiếp tục phiên bùng nổ mạnh khi áp sát ngưỡng kháng cự 1.760 điểm, trở thành thị trường tăng mạnh nhất châu Á nhờ dòng tiền lan tỏa và sắc xanh bao phủ hầu hết nhóm ngành. Trong phiên tiếp theo, VN-Index được kỳ vọng duy trì đà tăng nhờ tâm lý tích cực và dòng tiền lan tỏa tốt giữa các nhóm ngành. Tuy nhiên, áp lực chốt lời có thể gia tăng và gây ra các nhịp rung lắc trong phiên. Chiến lược giải ngân nên ưu tiên sự chọn lọc và kiểm soát rủi ro khi sử dụng đòn bẩy.

## ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



## CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

# KBC

Khuyến nghị: **Mua**

TP: **38.000 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, hạ bớt margin 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	1.751,03	2,74
KLCP (triệu CP)	980,00	26,17
GTGD (tỷ VND)	30.627	26,87
Khớp lệnh	21.097	0,73
Thỏa thuận	9.529,3	198,12
<b>HNX-Index</b>		
Đóng cửa	257,23	1,28
KLCP (triệu CP)	71,76	-7,18
GTGD (tỷ VND)	1.468,2	4,93
<b>UPCoM</b>		
Đóng cửa	119,84	0,36
KLCP (triệu CP)	39,49	-25,74
GTGD (tỷ VND)	582,2	-14,06

**Diễn biến TTCK Mỹ:** Khép lại phiên giao dịch ngày 22/12, thị trường chứng khoán Mỹ diễn biến tích cực. Cụ thể, S&P 500 tăng 0,64% lên 6.878,49 điểm, đánh dấu phiên tăng thứ ba liên tiếp. Chỉ số Dow Jones Industrial Average tăng 227,79 điểm, tương đương 0,47%, chốt phiên tại 48.362,68 điểm. Trong khi đó, Nasdaq Composite nhích thêm 0,52%, lên mức 23.428,83 điểm.

**Thế giới:** Trong những tháng cuối năm 2025, thương mại vàng giữa Nga và Trung Quốc tăng đột biến, với riêng tháng 11 đạt kỷ lục 961 triệu USD. Chỉ trong hai tháng 10 và 11/2025, Trung Quốc đã nhập khẩu gần như toàn bộ giá trị 1,9 tỷ USD vàng từ Nga, sau giai đoạn dài giao dịch gần như đóng băng. Diễn biến này phản ánh áp lực tài chính lớn lên Nga khi nước này phải đẩy mạnh bán vàng để bù đắp thâm hụt ngân sách và suy giảm dự trữ. Kể từ xung đột Ukraine, Nga đã bán hơn một nửa lượng vàng của Quỹ Phúc lợi Quốc gia, khiến tổng tài sản thanh khoản của quỹ giảm mạnh. Ngân hàng Trung ương Nga cũng lần đầu bán vàng từ dự trữ ra thị trường nội địa nhằm hỗ trợ đồng ruble và nền kinh tế. Ở chiều ngược lại, Trung Quốc tăng mua vàng Nga như một bước đi chiến lược nhằm đa dạng hóa dự trữ, giảm phụ thuộc USD và tận dụng lợi thế trong quan hệ tài chính song phương.

**Việt Nam:** Viện Kinh tế Tài nguyên và Môi trường vừa có kiến nghị lần thứ ba gửi lãnh đạo TP.HCM về việc xây dựng bảng giá đất áp dụng từ năm 2026. Trọng tâm kiến nghị là đề xuất nâng giá đất nông nghiệp lên mức bằng khoảng 40% giá đất ở cùng thửa đất nhằm tiệm cận giá thị trường. Theo Viện, mức 40% từng được đánh giá phù hợp nhưng sau đó bị điều chỉnh giảm, gây lo lắng trong dư luận. Việc duy trì giá đất nông nghiệp quá thấp được cho là thiếu thực tiễn và khó tạo sự đồng thuận xã hội. Các đề xuất này dựa trên Luật Đất đai 2024 và nhiều nghị quyết, nghị định mới cho phép điều chỉnh giá đất theo nguyên tắc thị trường. Thực tế giao dịch cho thấy giá đất nông nghiệp có thể đạt tới khoảng 70% giá đất ở, do đó bảng giá mới cần được xây dựng sát với từng khu vực cụ thể.

**Tỷ giá USD/VND:** Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.340 VND.

**Vàng:** Kết thúc phiên giao dịch ngày 22/12, hợp đồng vàng tương lai tăng 1,9%, chốt phiên tại 4.469,40 USD/oz, sau khi có thời điểm lập kỷ lục mới ở mức 4.477,7 USD/oz trong phiên. Giá vàng giao ngay cũng tăng 1,99%, lên 4.440,26 USD/oz

**HPG:** Tập đoàn Hòa Phát được UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận đầu tư Khu công nghiệp số 06 - Giai đoạn 1 với tổng vốn hơn 2.700 tỷ đồng. Dự án có quy mô 230,05 ha, do công ty thành viên của Hòa Phát làm chủ đầu tư và triển khai tại xã Ân Thi và Xuân Trúc. Mục tiêu dự án là xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp công nghệ cao, góp phần mở rộng hệ sinh thái công nghiệp bền vững của Tập đoàn. Khu công nghiệp có vị trí chiến lược, gần cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và Quốc lộ 38, thuận lợi kết nối các trung tâm kinh tế, cảng biển và sân bay. Hiện chủ đầu tư đang hoàn thiện thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng và dự kiến xây dựng hạ tầng từ quý 3/2026, bàn giao mặt bằng quý 1/2027. Khu công nghiệp số 06 tiếp tục bổ sung vào hệ thống KCN của Hòa Phát, vốn đang có tỷ lệ lấp đầy cao và thu hút nhiều doanh nghiệp trong, ngoài nước.

**VNM:** Sáng 22/12, 96 triệu cổ phiếu VNM trị giá hơn 6.000 tỷ đồng đã được giao dịch thỏa thuận giữa F&N Dairy Investments và Platinum Victory (JC&C), hoàn tất thương vụ chuyển nhượng vốn trước đó. Mức giá thực hiện là 62.555 đồng/cổ phiếu, trùng khớp với thông báo đăng ký mua của F&N trên Sở Giao dịch Singapore. Sau giao dịch, F&N nâng tỷ lệ sở hữu tại Vinamilk lên 24,99%, tiếp tục là cổ đông nước ngoài lớn nhất và cổ đông lớn thứ hai tại công ty. Trong khi đó, tỷ lệ sở hữu của Platinum Victory giảm từ 10,62% xuống 6,02%, đồng thời dự kiến rút người đại diện vốn khỏi HĐQT Vinamilk. Thương vụ đánh dấu cam kết đầu tư dài hạn của tỷ phú Charoen Sirivadhanabhakdi tại Vinamilk. Vinamilk hiện là khoản đầu tư mang lại dòng cổ tức lớn nhất cho nhóm nhà đầu tư Thái Lan, với tổng giá trị cổ tức nhận được khoảng 16.500 tỷ đồng.

**Chứng khoán thế giới**

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.878,49	0,64%	17,21%
DJIA	48.362,68	0,47%	14,08%
Nasdaq	23.428,83	0,52%	21,51%
Shanghai	3.917,36	0,69%	20,07%
Hang Seng	25.801,77	0,43%	31,49%

**Thị trường hàng hóa**

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	4.469,40	3,21%	70,30%
Dầu WTI	57,99	2,60%	-19,14%
Dầu Brent	62,06	2,63%	-17,01%
Than	108,25	-0,05%	-13,57%
Đồng	5,44	0,55%	36,53%
Quặng sắt	106,94	0,02%	3,21%
Thép	438,98	0,55%	-1,85%

**Thị trường ngoại tệ**

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	98,26	-0,34%	-10,09%
USD/JPY	157,04	-0,46%	-0,28%
USD/CNY	7,03	0,00%	-4,23%
EUR/USD	1,1760	0,43%	14,58%
GBP/USD	1,3460	0,61%	8,73%

# KBC

(HOSE)

**Khuyến nghị**

**Mua**

Giá hiện tại (22/12/2025)

**34.600**

Giá mục tiêu trung hạn

**38.000**

Tiềm năng tăng trưởng

**10%–12%**

Vùng mua

**34.000–34.700**

**Ngưỡng cắt lỗ**

**<32.500**

**LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ**

**Lũy kế 9 tháng**, KBC ghi nhận doanh thu hơn 5.000 tỷ đồng (tăng 150%), lợi nhuận sau thuế đạt hơn 1.500 tỷ đồng (tăng gần 300 %); biên lợi nhuận gộp cải thiện từ 45% lên 51%. Mức tăng trưởng mạnh đến từ việc bàn giao tổng cộng 100 ha đất khu công nghiệp trong 9 tháng, chủ yếu tại Hưng Yên và Nam Sơn Hạp Lĩnh

**KBC đang bước vào giai đoạn mở rộng quỹ đất mạnh mẽ** với hàng loạt dự án KCN mới như Phú Bình (675ha) chính thức khởi công cuối năm 2025 và Bình Giang (147,8ha) dự kiến khởi công trong quý I/2026. Các dự án này giúp KBC gia tăng đáng kể quỹ đất sẵn sàng kinh doanh trong giai đoạn 2026–2030. Khi hoàn thành, tổng quỹ đất KCN của KBC có thể đạt khoảng 3.000 ha, duy trì vị thế hàng đầu trong nhóm phát triển KCN và đảm bảo nguồn doanh thu dài hạn cho doanh nghiệp.

**Doanh thu KCN được đảm bảo nhờ các hợp đồng và MOU đã ký:** Dù nhu cầu thuê đất KCN ngắn hạn có dấu hiệu chững lại, KBC vẫn sở hữu nguồn doanh thu tương đối chắc chắn từ các biên bản ghi nhớ đã ký với khách hàng lớn. Các MOU với Luxshare, AIC và Invest Group dự kiến đóng góp phần lớn doanh số bàn giao trong giai đoạn 2025–2026. Dự báo, KBC có thể bàn giao 110ha năm 2025 và 80ha năm 2026, mang về doanh thu ổn định hàng nghìn tỷ đồng mỗi năm.

**Bất động sản đô thị Trảng Cát tạo cú hích lợi nhuận từ 2026:** Khu đô thị Trảng Cát (585ha) đã hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ tiền sử dụng đất và giải phóng mặt bằng, với tổng vốn đầu tư thực hiện hơn 16.000 tỷ đồng. Từ năm 2026, dự án được kỳ vọng bước vào giai đoạn mở bán, trong đó riêng kế hoạch bán buôn 20ha có thể mang lại doanh thu khoảng 4.620 tỷ đồng. Việc đã hoàn tất chi phí đất từ các năm trước giúp biên lợi nhuận của dự án cải thiện đáng kể khi ghi nhận doanh thu

**Trung tâm dữ liệu và dự án Trump International Hưng Yên nâng tầm chiến lược dài hạn:** KBC đang mở rộng sang lĩnh vực hạ tầng số thông qua dự án trung tâm dữ liệu hợp tác cùng AIC và VietinBank tại KCN Tân Phú Trung. Trung tâm dữ liệu mang lại dòng tiền dài hạn, ổn định và nâng cao giá trị khai thác của các KCN hiện hữu. Song song đó, dự án Trump International Hưng Yên quy mô gần 1.000 ha là bước đi chiến lược trong phân khúc bất động sản cao cấp và du lịch. Sự kết hợp này được kỳ vọng tạo dư địa tăng trưởng lớn cho KBC trong giai đoạn dài hạn sau 2030.

**PHÂN TÍCH KỸ THUẬT**

KBC đang nỗ lực nắm giữ các mốc MA ngắn hạn và lấy lại MA 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
KLGDBQ 10D (CP)	2.515.200
Vốn hóa (tỷ đồng)	32.302,19
BVPS	25.709
P/E (lần)	18,32
P/B (lần)	1,33
EPS (VND)	1.872,26
SL CPLH (triệu CP)	941,75
Tỷ lệ free-float (%)	55,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	10,22
ROA (%)	2,59
ROE (%)	7,09

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Đi ngang
RSI 14	51,94	Mua
MFI	47,82	Mua
MA10	33,70	Mua
MA20	34,40	Mua
MA50	34,46	Mua
MA100	35,55	Quan sát

## 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	PAN	Theo dõi	28,0-28,4			30.500	26.500			
2										

## 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	SHB	Nắm giữ	10,5-11,0	25/04/2025	10.700	20.000	9.800			52,3%
2	HPG	Nắm giữ	26,0-27,0	14/11/2025	26.500	30.000	25.000			1,5%
3	ACV	Nắm giữ	54,0-55,0	02/12/2025	53.100	62.000	51.000			-2,3%
4	HCM	Nắm giữ	22,4-23,0	10/12/2025	22.900	25.000	21.500			1,7%
5	PNJ	Nắm giữ	88,0-90,0	15/12/2025	89.700	98.000	85.000			4,7%
6	POW	Nắm giữ	11,5-12,2	15/12/2025	11.700	13.800	11.000			8,5%
7	CTG	Nắm giữ	33,0-34,0	16/12/2025	33.500	38.000	32.200			4,9%
8	MWG	Nắm giữ	77,5-80,0	16/12/2025	77.600	90.000	77.000			9,5%
9	MBB	Nắm giữ	23,8-24,3	17/12/2025	24.350	26.500	22.500			3,7%
10	VNM	Nắm giữ	62,8-63,5	19/12/2025	63.000	68.000	59.000			0,3%
11	VIX	Nắm giữ	22,5-23,5	22/12/2025	22.400	28.000	23.000			4,9%
12	VCI	Nắm giữ	33,8-34,5	22/12/2025	34.600	38.000	32.000			1,7%

## 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	CEO	Chốt lời	24,5-25,7	02/12/2025	24.300	28.000	23.500	05/12/25	26.400	8,2%
4	IDC	Chốt lời	38,5-39,5	25/11/2025	37.600	45.500	36.500	08/12/25	39.000	2,7%
5	DBC	Chốt lời	26,5-27,0	26/11/2025	26.550	30.000	25.200	08/12/25	28.100	5,3%
6	VRE	Cắt lỗ	32,5-33,5	26/11/2025	33.400	36.500	30.500	09/12/25	33.400	0,0%
7	KDH	Cắt lỗ	33,5-34,5	20/11/2025	34.350	38.000	32.000	10/12/25	33.400	-2,8%
8	MWG	Chốt lời	75,0-77,0	11/11/2025	77.500	85.000	71.500	11/12/25	83.400	7,6%
9	TCB	Chốt lời	33,0-33,5	12/11/2025	33.600	37.000	31.500	11/12/25	34.000	1,2%
10	VSC	Cắt lỗ	20,5-22,0	14/11/2025	21.900	25.000	19.000	11/12/25	21.500	-1,8%
11	KBC	Cắt lỗ	30,0-35,0	20/11/2025	34.400	39.000	32.500	12/12/25	33.950	-1,3%
12	MSN	Cắt lỗ	77,0-78,5	01/12/2025	77.700	85.000	75.000	12/12/25	76.500	-1,5%
13	PVS	Cắt lỗ	31,5-32,0	02/12/2025	32.000	35.000	30.000	12/12/25	31.300	-2,2%
14	EIB	Cắt lỗ	21,8-22,3	03/12/2025	22.200	24.500	20.500	12/12/25	22.000	-0,9%
15	VCG	Chốt lời	23,7-24,1	04/12/2025	24.200	26.500	23.000	12/12/25	24.400	0,8%
16	HHV	Chốt lời	14,2-14,6	09/12/2025	14.300	16.000	13.500	12/12/25	14.450	1,0%
17	DBC	Chốt lời	27,0-27,7	16/12/2025	27.200	30.000	26.800	19/12/25	25.650	5,3%

### THÔNG TIN LIÊN HỆ

Chuyên viên phân tích:

**Hoàng Ngọc Thùy Liên**

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.