

# BĐS Khu công nghiệp

Sẵn sàng đón làn sóng chuyển dịch

# Tóm tắt

## Bức tranh ngành BĐS Khu công nghiệp 2024

- Sau quý khởi đầu năm hứng khởi với nguồn cung mới mạnh mẽ được bổ sung, thị trường BĐS KCN miền Bắc đã liên tiếp có 2 quý gần nhất không ghi nhận nguồn cung mới, chia sẻ bức tranh khan hiếm nguồn cung cùng với thị trường miền Nam (kể từ Q3/22). Tắc nghẽn nguồn cung mới trong bối cảnh nhu cầu thuê đất KCN tại 2 trung tâm KCN lớn nhất cả nước đã thúc đẩy giá thuê trung bình của 2 thị trường cùng ghi nhận xu hướng tăng giá mạnh mẽ, ước tính giá thuê bình quân tại miền Nam và miền Bắc lần lượt tăng 4.5% và 7.8% so với năm 2023.
- Về KQKD lũy kế 9T24 toàn ngành BĐS KCN có xu hướng đi ngang so với cùng kì năm 2023 bất chấp sắc xanh tăng trưởng được thể hiện ở hơn 2/3 các doanh nghiệp BĐS KCN niêm yết. Chúng tôi cho rằng sẽ khó có thể kì vọng KQKD toàn ngành BĐS KCN năm 2024 ghi nhận tăng trưởng dương so với năm 2023 khi thiếu hụt đi những động lực tăng trưởng bứt phá của các doanh nghiệp dẫn đầu ngành trong quý cuối cùng năm 2024.

## Triển vọng năm 2025-26

- **Dòng vốn FDI sẽ tiếp tục là động lực mạnh mẽ dẫn dắt ngành BĐS KCN.** Trong 9T24, dòng vốn FDI đăng kí cũng như giải ngân đã thiết lập mức đỉnh mới trong 5 năm gần nhất với trọng tâm thu hút vốn FDI vẫn là lĩnh vực Công nghiệp, chế biến, chế tạo. Với việc hơn 85% vốn FDI đăng kí mới cho lĩnh vực Công nghiệp, chế biến, chế tạo sẽ được sử dụng cho mục đích đầu tư thuê đất KCN, chúng tôi cho rằng đây là tín hiệu tích cực đảm bảo cho hoạt động của ngành BĐS KCN trong năm 2025. Bên cạnh đó, chúng tôi cho rằng xu hướng chuyển dịch Trung Quốc +1 đang ngày càng rõ ràng hơn khi Việt Nam đang cho thấy những lợi thế nhất định về bức tranh vĩ mô, ổn định địa chính trị cùng với những lợi thế về nguồn nhân lực giá rẻ, chi phí hoạt động thấp để vươn lên đón làn sóng FDI này. Về dài hạn, Việt Nam cũng đang xây dựng lộ trình phát triển để vươn lên trong chuỗi giá trị ngành bán dẫn toàn cầu, nhằm đảm bảo vị thế thu hút vốn FDI.
- **Nút thắt về nguồn cung dần được nới lỏng để đón dòng vốn FDI.** Chúng tôi nhận thấy nút thắt về pháp lý đang dần được nới lỏng sẽ tạo tiền đề cho nguồn cung mới được phê duyệt trong 2 năm tới nhờ: 1) Quyết định 227/QĐ-TTg điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất KCN của 63 tỉnh/thành phố đã tạo thêm dư địa phê duyệt quỹ đất KCN tại nhiều tỉnh/thành trọng điểm, 2) Quy hoạch sử dụng đất của nhiều tỉnh/thành phố cũng nhanh chóng được hoàn thiện, tạo nên sự đồng nhất với quy hoạch chung của quốc gia.
- **Vẫn còn đó những thách thức cần cải thiện để duy trì vị thế thu hút FDI** như 1) tốc độ gia tăng lương cùng với chất lượng nhân lực chưa cao sẽ dẫn xói mòn lợi thế về chi phí trong bối cảnh các ngành nghề trọng tâm thu hút vốn FDI của Việt Nam đòi hỏi nhân lực với kĩ năng cao, 2) độ phủ rộng về các FTA của Việt Nam sẽ mất dần ưu thế nếu không được cải thiện khả năng thâm nhập sâu, nâng cao vị thế trong chuỗi giá trị toàn cầu.

**Cổ phiếu khuyến nghị:** KBC, BCM và IDC



# CÁC LƯU Ý CHUNG

## Mục đích và đối tượng Nhà đầu tư

Báo cáo phân tích này được chuẩn bị cho tất cả các nhà đầu tư có nhu cầu tham khảo thông tin chuyên sâu về Ngành và Chủ đề được nhắc đến, bao gồm và không giới hạn trong các Khách hàng tại VPBankS.

Tuy nhiên, chúng tôi lưu ý rằng báo cáo phân tích này sẽ hữu ích nhất cho các đối tượng Nhà đầu tư theo trường phái phân tích cơ bản, và thời gian nắm giữ cổ phiếu trung bình trên 3 tháng.

## Phạm vi nghiên cứu

Trong khuôn khổ báo cáo này, chúng tôi chỉ tập trung vào các thông tin liên quan tới Ngành BĐS KCN, và Chủ đề về thị trường BĐS KCN trong nước, các cổ nhóm ngành BĐS KCN, nhằm mang đến lợi ích tốt nhất cho Nhà đầu tư.

Các thông tin về các Ngành khác, nếu có, chỉ nhằm phục vụ các căn cứ, phân tích của chúng tôi về Ngành BĐS KCN, và các cổ phiếu thuộc nhóm ngành BĐS KCN.

## Các hạn chế của báo cáo

Báo cáo phân tích này được chuẩn bị dựa trên các thông tin và số liệu từ nhiều nguồn khác nhau, chúng tôi đã cố gắng xác thực nhưng không đảm bảo tính đầy đủ và chính xác cho các thông tin này.

Các phân tích và nhận định trong báo cáo này thể hiện quan điểm của Chuyên viên phân tích, dựa trên thông tin và số liệu, chúng tôi ý thức trong việc bày tỏ góc nhìn khách quan, tuy nhiên không tránh khỏi các thiên kiến bị ảnh hưởng bởi kiến thức và kinh nghiệm cá nhân. Nhà đầu tư chỉ nên coi các nhận định này như một nguồn tham khảo, và đưa ra quyết định đầu tư một cách độc lập.



## Mục lục

---

**Diễn biến ngành 9T24: Xu hướng tăng giá được duy trì từ nhu cầu cao**

---

**Bức tranh KQKD 9T24 và kì vọng Q4/24**

---

**Triển vọng năm 2025-26**

---

Dòng vốn FDI vẫn sẽ tiếp tục dẫn dắt triển vọng ngành BĐS KCN

Nút thắt về nguồn cung dần được nới lỏng để đón dòng vốn FDI

Thách thức để duy trì vị thế thu hút FDI trong dài hạn

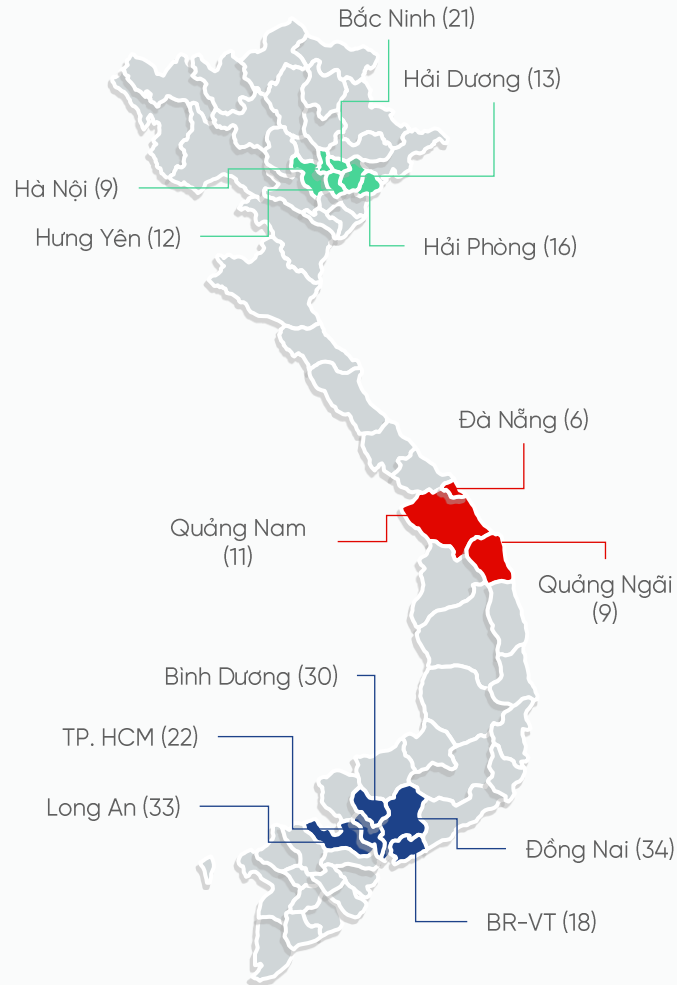
**Cổ phiếu khuyến nghị**

---



**Diễn biến 9T24:  
Xu hướng tăng giá được duy trì từ  
nhu cầu cao**

## Số lượng Khu công nghiệp đang vận hành tại một số tỉnh/thành phố trọng điểm



## Khu Công nghiệp miền Bắc

- Lĩnh vực thu hút chủ lực: Điện tử, linh kiện điện tử, ô tô



### Đất KCN

- Tổng diện tích: 17,190ha
- Tổng diện tích cho thuê: 11,855ha
- Giá cho thuê: 90-180 USD/m<sup>2</sup>/thời hạn thuê
- Tỷ lệ lấp đầy bình quân: 75.5%



### Nhà kho

- Tổng nguồn cung: 1,862,958m<sup>2</sup>
- Giá cho thuê: 2.5-6.5 USD/m<sup>2</sup>/tháng
- Tỷ lệ lấp đầy bình quân: 83.8%



### Nhà xưởng xây sẵn

- Tổng nguồn cung: 3,052,739m<sup>2</sup>
- Giá cho thuê: 3.5-7.0 USD/m<sup>2</sup>/tháng
- Tỷ lệ lấp đầy bình quân: 89.7%

## Khu Công nghiệp miền Trung

- Lĩnh vực thu hút chủ lực: CN nặng và một số ngành CN nhẹ truyền thống



### Đất KCN

- Tổng diện tích: ~11,000ha
- Tổng diện tích cho thuê: 7,748ha
- Giá cho thuê: 33.5-97 USD/m<sup>2</sup>/thời hạn thuê
- Tỷ lệ lấp đầy bình quân: 64.1%



### Nhà kho

- Tổng nguồn cung: 242,390m<sup>2</sup>
- Giá cho thuê: 1.5-3.3 USD/m<sup>2</sup>/tháng
- Tỷ lệ lấp đầy bình quân: 82.1%



### Nhà xưởng xây sẵn

- Tổng nguồn cung: 90,568m<sup>2</sup>
- Giá cho thuê: 2.4-4.0 USD/m<sup>2</sup>/tháng
- Tỷ lệ lấp đầy bình quân: 53%

## Khu Công nghiệp miền Nam

- Lĩnh vực thu hút chủ lực: Các ngành truyền thống có mức thâm dụng lao động cao (nhựa, cao su, dệt may, FMCG)



### Đất KCN

- Tổng diện tích: 41,950ha
- Tổng diện tích cho thuê: 27,948ha
- Giá cho thuê: 90-280 USD/m<sup>2</sup>/thời hạn thuê
- Tỷ lệ lấp đầy bình quân: 89%



### Nhà kho

- Tổng nguồn cung: 5,001,514m<sup>2</sup>
- Giá cho thuê: 2.0-7.1 USD/m<sup>2</sup>/tháng
- Tỷ lệ lấp đầy bình quân: 82.9%



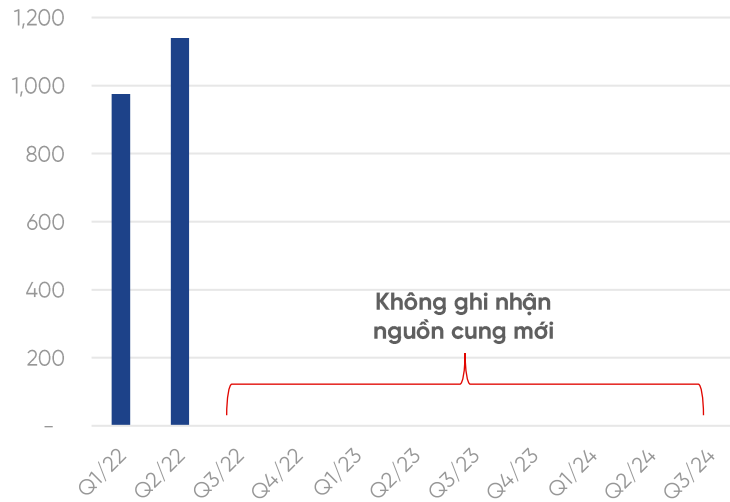
### Nhà xưởng xây sẵn

- Tổng nguồn cung: 4,960,571m<sup>2</sup>
- Giá cho thuê: 2.8-7.9 USD/m<sup>2</sup>/tháng
- Tỷ lệ lấp đầy bình quân: 81.3%

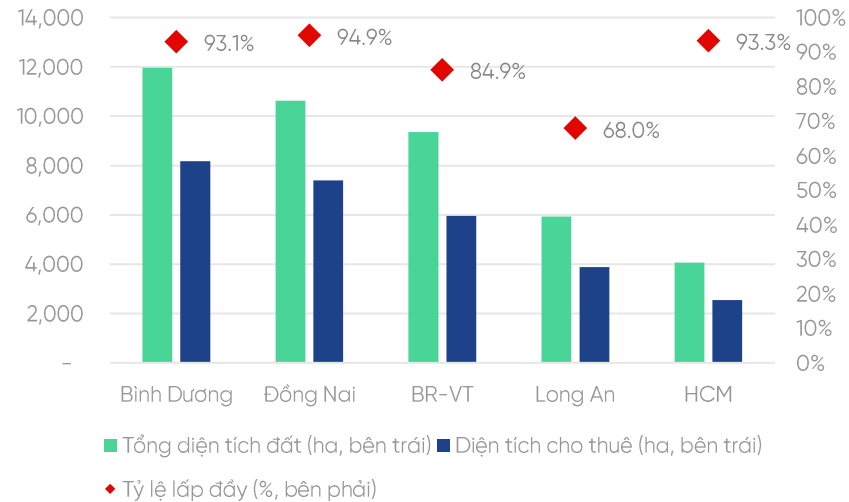
# Xu hướng tăng giá được duy trì từ nhu cầu cao

## Thị trường miền Nam nổi dài sự khan hiếm nguồn cung mới...

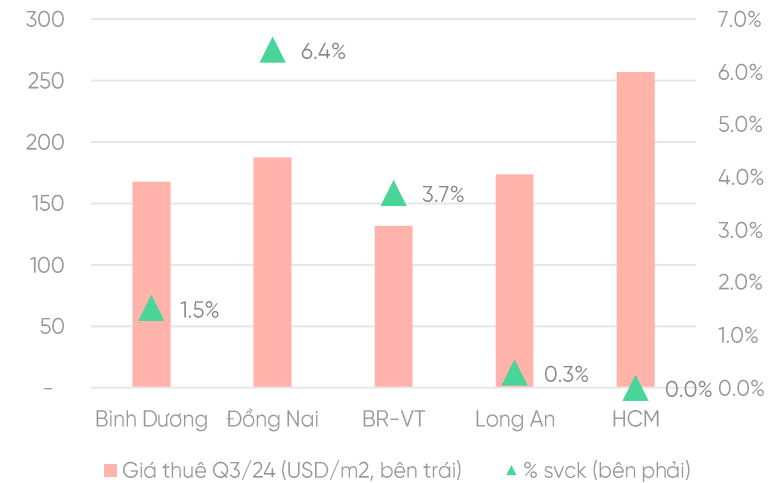
Nổi dài khan hiếm nguồn cung mới (ha)



... dẫn đến tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức cao



..và xu hướng tăng giá thuê được thể hiện ở hầu hết các khu vực



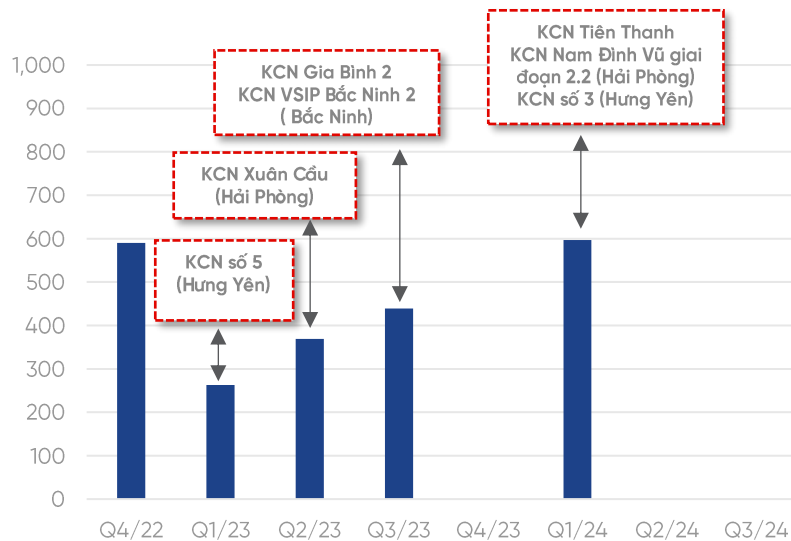
- Thị trường BĐS KCN miền Nam tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mới được đưa vào hoạt động trong Q3/24, dẫn tới nổi dài chuỗi ngày khan hiếm nguồn cung mới kể từ Q2/22. Tổng nguồn cung thị trường tiếp tục không đổi với tổng diện tích/ diện tích cho thuê lần lượt là 41,950ha/27,948ha.
- Nguồn cung mới không được bổ sung dẫn tới tỷ lệ lấp đầy thị trường BĐS KCN miền Nam tiếp tục duy trì ở mức nền cao, bình quân toàn thị trường đã lấp đầy hơn 89%, trong đó đặc biệt có những tỉnh/thành phố đã dẫn tới hạn nguồn cung cho thuê với tỷ lệ lấp đầy cao trên 93% như TP. HCM, Binh Duong, Dong Nai.
- Trong Q3/24, giá thuê đất KCN tại thị trường miền Nam tiếp tục xu hướng gia tăng tại hầu hết các khu vực, nổi bật có thể kể tới Đồng Nai với mức tăng 6.4% svck, BR-VT với mức tăng 3.7% svck. Trong khi đó, TP.HCM vẫn duy trì nền giá cao vượt trội so với các khu vực xung quanh, với mức giá chào thuê lên tới 257USD/m2/ thời hạn thuê kể từ cuối năm 2023, đi cùng với lượng giao dịch, lượng khách hàng hỏi thuê tương đối hạn chế.



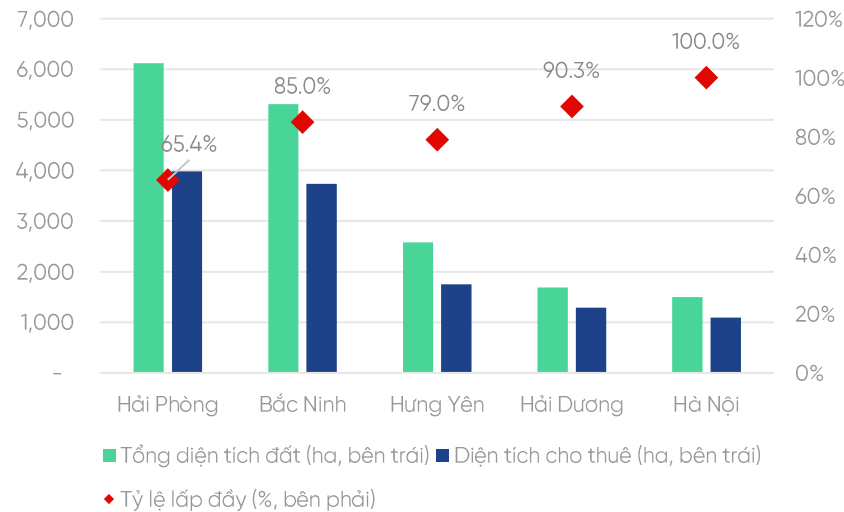
# Xu hướng tăng giá được duy trì từ nhu cầu cao

... trong khi đó, thị trường miền Bắc cũng đã 2 quý liên tiếp không có nguồn cung mới

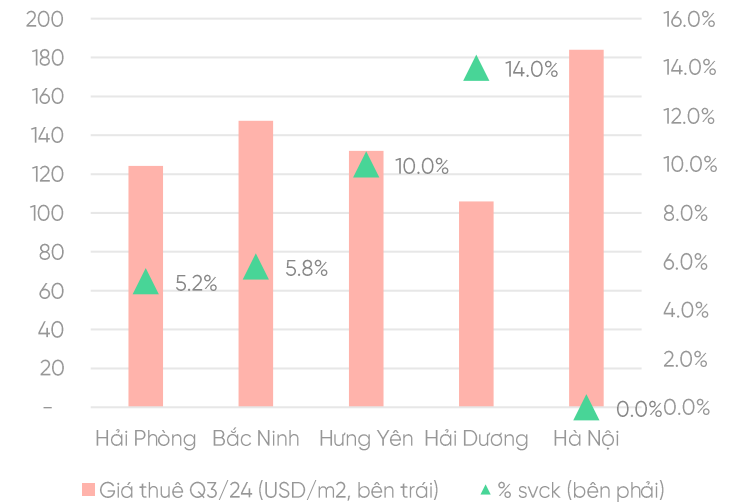
Thị trường miền Bắc không ghi nhận cung mới trong 2 quý liên tiếp sau quý khởi đầu bùng nổ (ha)



Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường được cải thiện, đạt 75.5% tính tới cuối Q3/24



Hải Dương, Hưng Yên là điểm sáng với đà tăng giá mạnh mẽ



- Sau khi bùng nổ nguồn cung mới trong quý khởi đầu năm 2024 (với 597ha từ 3 dự án mới), thị trường miền Bắc cũng đã 2 quý liên tiếp trầm lắng khi không chào đón dự án mới nào được bổ sung. Tính tới hết Q3/24, tổng nguồn cung của toàn thị trường miền Bắc đạt 17,190ha trong đó, 11,855ha là diện tích cho thuê.
- Chúng tôi nhận thấy, trong 9T24 thị trường miền Bắc có sức thu hút mạnh mẽ với các nhà đầu tư, với các giao dịch thuê tiếp tục ghi nhận tích cực. Theo CBRE, tỷ lệ hấp thụ thuần của toàn thị trường miền Bắc trong 9T24 ước đạt hơn 330ha, với các giao dịch bàn giao đất nổi bật tại Bắc Ninh, Hưng Yên và Hải Dương giúp cho tỷ lệ lấp đầy tại các tỉnh/thành phố này được cải thiện mạnh mẽ so với đầu năm 2024, tuy nhiên vẫn thấp hơn so với cùng kì năm 2023.
- Nguồn cung mới chất lượng cao cùng với mức độ quan tâm, thu hút của các nhà đầu tư thuê đất vào thị trường miền Bắc đã thúc đẩy đà tăng giá mạnh mẽ, bình quân toàn thị trường miền Bắc với mức tăng hơn 8% svck, trừ Hà Nội đã hết nguồn cung cho thuê không ghi nhận giá tăng.

# Thị trường vẫn diễn biến sôi động trong bối cảnh cung mới hạn chế

## Các giao dịch thuê đất KCN nổi bật trong năm 2024

Công ty	Quốc gia	Lĩnh vực đầu tư	Vốn đầu tư (triệu USD)	Tỉnh/thành phố	KCN	Nhà phát triển KCN
<b>Miền Bắc</b>			<b>4,065</b>			
Victory Giant	Trung Quốc	Sản xuất bo mạch	800	Bắc Ninh	VSIP Bắc Ninh	VSIP
Talway	Trung Quốc	Phụ tùng xe điện	700	Bắc Ninh	Nam Sơn Hạp Lĩnh	KBC
Trina Solar Cell	Trung Quốc	Tấm pin năng lượng mặt trời	454	Thái Nguyên	Yên Bình	Yên Bình
Foxconn	Đài Loan	Sản xuất bo mạch	383	Bắc Ninh	Nam Sơn Hạp Lĩnh	KBC
Sunwoda	Trung Quốc	Pin xe điện	300	Bắc Giang	Yên Lữ	CTCP BĐS Capella
Foxconn	Đài Loan	Linh kiện điện tử	287	Quảng Ninh	Deep C Quảng Ninh 2	Deep C
Gokin Solar	Trung Quốc	Tấm pin năng lượng mặt trời	275	Quảng Ninh	Texhong Hải Hà	Công ty TNHH Hải Hà
Foxconn	Đài Loan	Linh kiện điện tử	264	Quảng Ninh	Sông Khoai	Amata
Geely Auto	Trung Quốc	Sản xuất, lắp ráp ô tô	168	Thái Bình	Tiến Hải	VGC
Nien Made	Đài Loan	Nội thất	124	Phú Thọ	Phú Hà	VGC
Yuan Long	Đài Loan	Sản xuất máy móc, pin quạt	120	Thái Bình	Liên Hà Thái	Green I-Park
Johnson Group	Đài Loan	Thiết bị thể thao	100	Bắc Ninh	Thuận Thành	VGC
Yangjie Technology	Trung Quốc	Linh kiện điện tử	90	Bắc Ninh	Yên Phong 2C	VGC
<b>Miền Trung</b>			<b>1,063</b>			
Mega Textile	Singapore	Dệt may	590	Nghệ An	Thọ Lộc	VSIP
Casetek	Singapore	Điện tử	473	Nghệ An	VSIP Nghệ An	VSIP
<b>Miền Nam</b>			<b>2,154</b>			
Hyosung	Hàn Quốc	Sợi sinh học	730	BR-VT	Phú Mỹ 2	IDC
Kumho Tire	Hàn Quốc	Lốp ô tô	300	Bình Dương	Mỹ Phước 3	BCM
BOE	Nhật Bản	Linh kiện điện tử	277	BR-VT	Phú Mỹ 3	CTCP Thanh Bình Phú Mỹ
Tripod	Trung Quốc	Sản xuất bo mạch	250	BR-VT	Châu Đức	SZC
CS Wind	Hàn Quốc	Năng lượng tái tạo	200	Long An	Đông Nam Á	CTCP KCN Đồng Tâm
Tosoh Corporation	Nhật Bản	Hóa chất	176	BR-VT	Phú Mỹ 3	CTCP Thanh Bình Phú Mỹ
SLP	Singapore	Logistic	121	Đồng Nai	Lộc An Bình Sơn	SIP
Vina One Steel	Việt Nam	Thép	100	BR-VT	Châu Đức	SZC

- Trong năm 2024, các giao dịch cho thuê, bàn giao đất KCN vẫn tiếp tục sôi động, mặc dù nguồn cung mới hạn chế tại nhiều khu vực.
- Chúng tôi nhận thấy, thị trường miền Bắc với nguồn cung hiện hữu dồi dào cùng với nền giá cho thuê vẫn đang duy trì ở mức cạnh tranh đã và đang thu hút được lượng lớn khách hàng, đặc biệt là nhóm khách thuê sản xuất máy móc, điện tử, linh kiện điện tử.

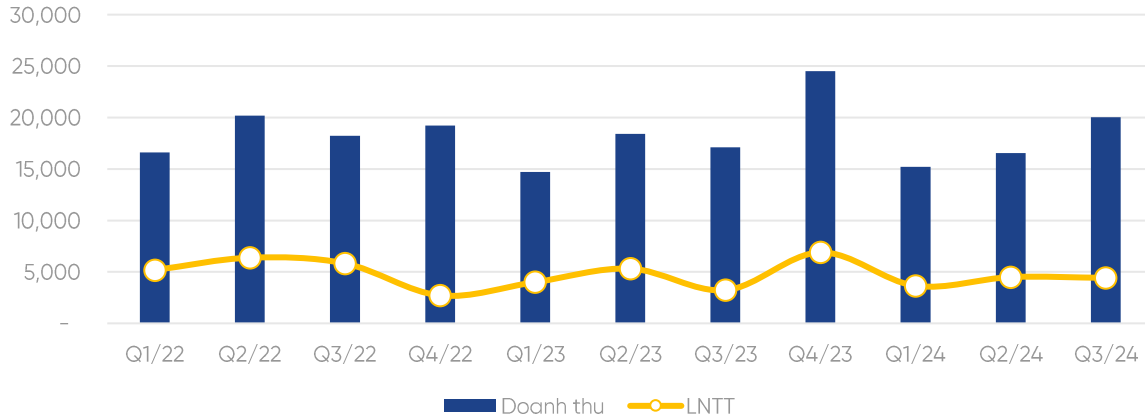
# Bức tranh KQKD 9T24 và kì vọng Q4/24



# Bức tranh KQKD Q3/24 và 9T24

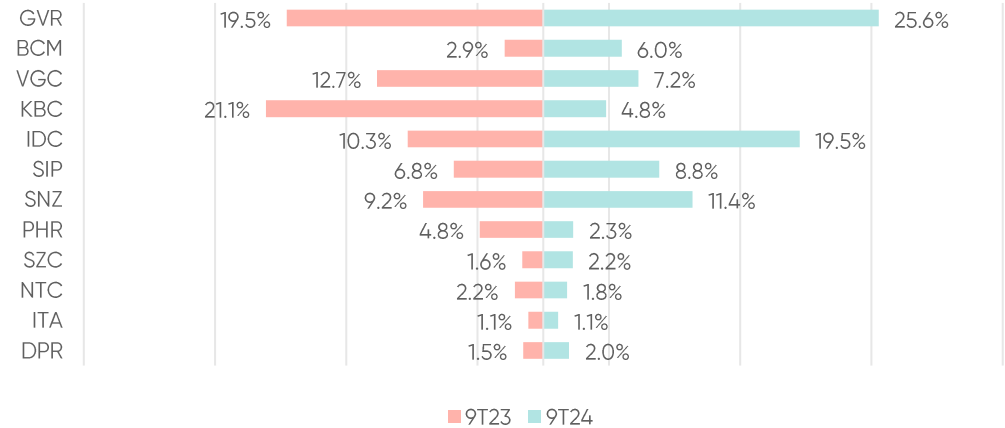
## Sắc xanh tăng trưởng trở lại

Doanh thu toàn ngành hồi phục mạnh mẽ, tuy nhiên LNTT vẫn đi ngang trong Q3/24 (tỷ đồng)

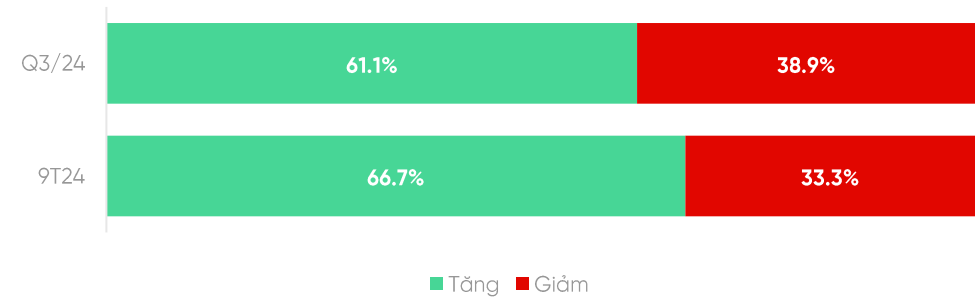


- Tổng doanh thu toàn ngành BĐS KCN trong Q3/24 đã cho thấy dấu hiệu hồi phục 20,045 tỷ đồng, tăng 17% svck và tăng 21% so với Q2/24. Lũy kế doanh thu toàn ngành BĐS KCN trong 9T24 đạt 51,816 tỷ đồng, tăng 3.2% svck.
- Mặc dù vậy, LNTT toàn ngành lũy kế 9T24 đi ngang svck, đạt 12,559 tỷ đồng trong bối cảnh hơn 2/3 doanh nghiệp BĐS KCN ghi nhận LNTT 9T24 tăng trưởng dương. Nguyên nhân chính tới từ 1/3 doanh nghiệp ghi nhận LNTT suy giảm trong 9T24 là những doanh nghiệp có tỷ trọng đóng góp lớn, có thể kể tới như KBC, VGC...

Tỷ trọng đóng góp LNTT toàn ngành



Số lượng doanh nghiệp ghi nhận tăng trưởng dương vẫn chiếm tỷ trọng chính



# Bức tranh KQKD Q3/24 và 9T24

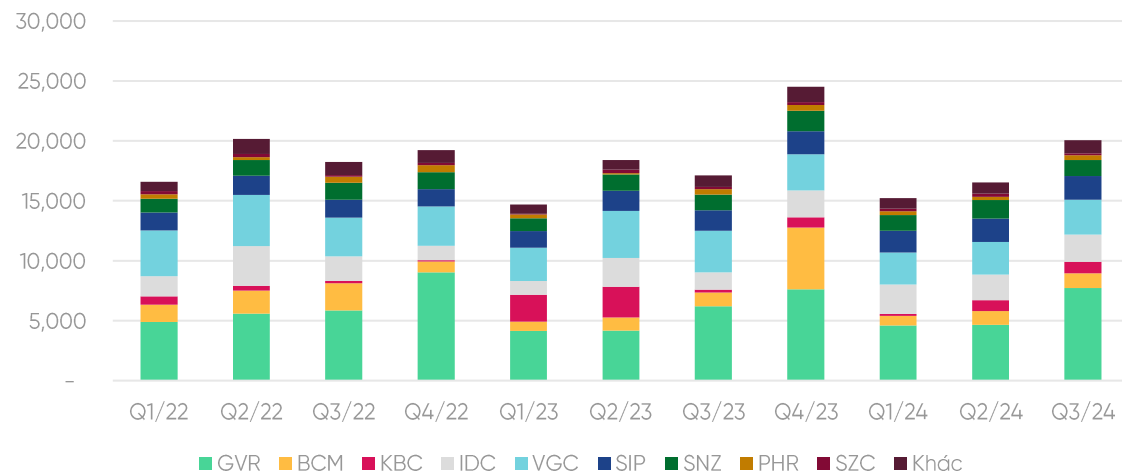
## Sắc xanh tăng trưởng trở lại

Cổ phiếu	KQKD Q3/24 (tỷ đồng)				KQKD 9T24 (tỷ đồng)			
	Doanh thu	% svck	LNTT	% svck	Doanh thu	% svck	LNTT	% svck
GVR	7,717	24.5%	1,306	110.0%	16,961	17.0%	3,209	30.9%
BCM	1,241	8.6%	379	41.1%	3,212	5.9%	751	103.8%
VGC	2,901	-16.5%	334	-40.7%	8,284	-18.6%	909	-42.8%
KBC	950	284.5%	250	430.8%	1,994	-60.4%	600	-77.4%
IDC	2,276	57.6%	717	180.0%	6,891	37.9%	2,453	89.2%
SIP	1,977	16.0%	384	54.6%	5,738	20.5%	1,109	29.8%
PHR	412	-9.1%	116	-31.7%	1,007	13.1%	287	-52.7%
SZC	165	-20.8%	73	8.5%	641	14.6%	282	40.1%
NTC	51	-5.7%	74	-17.4%	175	1.4%	229	-15.1%
DPR	348	21.8%	70	3.0%	768	25.5%	246	29.4%

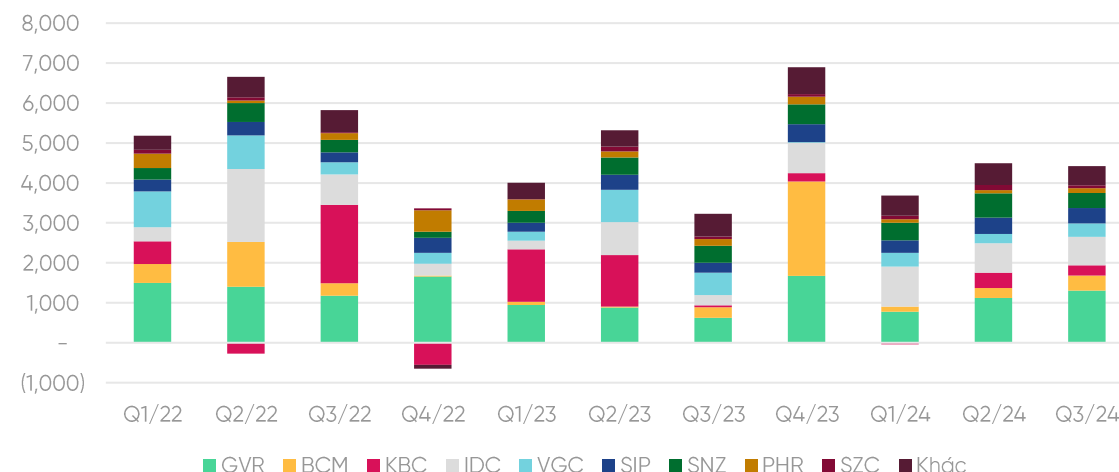
# KQKD Q4/24 liệu có đủ để bút phá?

Sẽ khó có thể kì vọng tăng trưởng từ mức nền cao của năm 2023

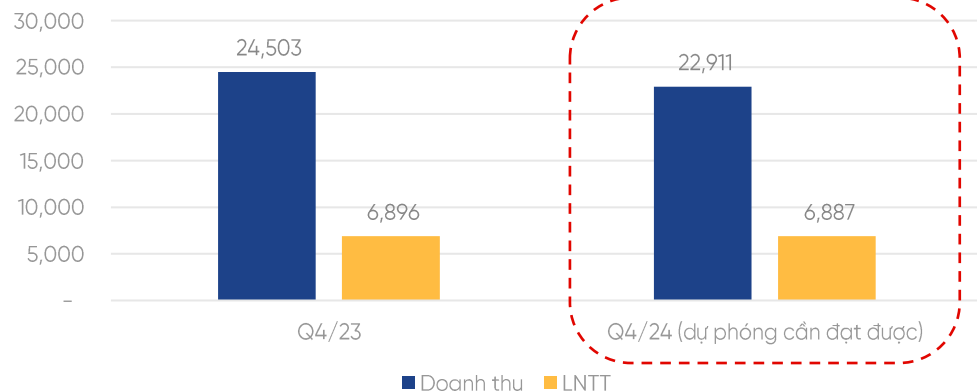
Doanh thu ngành BĐS KCN (tỷ đồng)



LNTT ngành BĐS KCN (tỷ đồng)



## KQKD Q4/24 ngành BĐS KCN cần 1 cú hích mạnh mẽ để KQKD cả năm 2024 ngang với năm 2023



Chúng tôi cho rằng sẽ khó có thể kì vọng KQKD toàn ngành BĐS KCN ghi nhận bút phá trong quý cuối cùng của năm 2024 để ghi nhận lũy kế tăng trưởng dương so với năm 2023, tới từ:

- Thiếu hụt khoản thu bất thường từ doanh nghiệp có đóng góp tỷ trọng lớn trong KQKD Q4/23 như BCM. Trong Q4/23, BCM đã ghi nhận KQKD đột phá nhờ bàn giao 1 phần đất cho CapitalLand với tổng giá trị ước tính 5,600 tỷ đồng.
- Nền tảng backlog để bàn giao trong Q4/24 của các doanh nghiệp BĐS KCN dẫn đầu ngành là không đủ lớn để bút phá, như KBC, VGC....

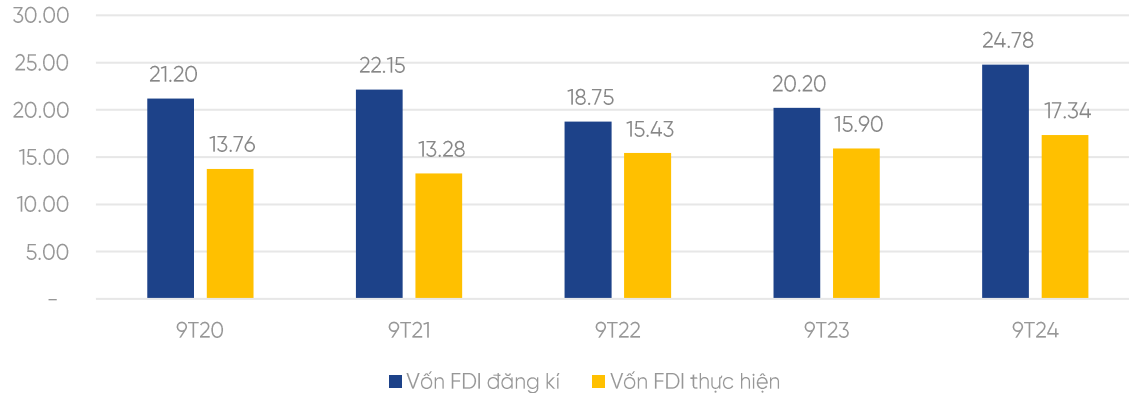


# Triển vọng năm 2025-26

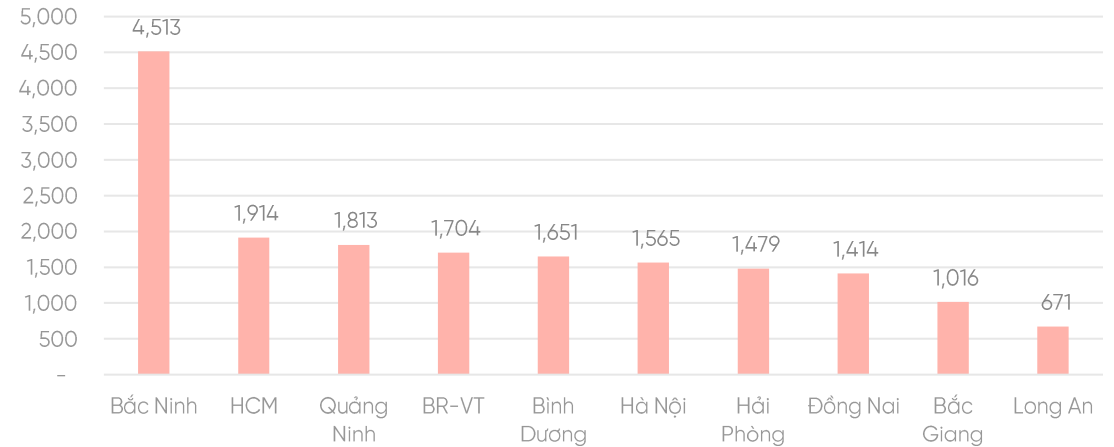
# Dòng vốn FDI vẫn sẽ tiếp tục dẫn dắt triển vọng ngành BĐS KCN

## Tín hiệu từ dòng vốn FDI tích cực năm 2024 là nền tảng cho năm 2025

Vốn FDI đăng kí cũng như giải ngân 9 tháng cao nhất trong 5 năm qua (tỷ USD)

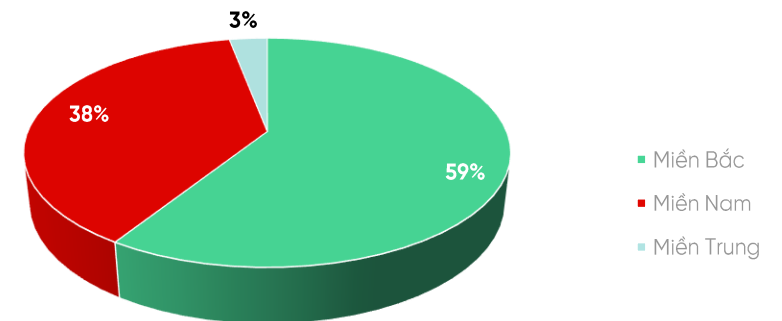


10 tỉnh/thành thu hút FDI tốt nhất 9T24 (tr USD)



- Trong 9T24, dòng vốn FDI đăng kí cũng như FDI thực hiện đã tiếp tục thể hiện xu hướng tích cực, thiết lập mức đỉnh mới trong 5 năm gần nhất. Đặc biệt, vốn FDI đăng kí trong 9T24 đạt 24.78 tỷ USD, tăng 11.6% svck, trong đó các tỉnh/thành phố phía Bắc đã và đang nổi lên như là những điểm đến hấp dẫn với dòng vốn FDI khi 59% vốn FDI đăng kí trong 9T24 tập trung tại các trung tâm công nghiệp miền Bắc.
- Nổi bật trong đó là tỉnh Bắc Ninh, dẫn đầu về thu hút vốn FDI trong 9T24 với tổng vốn FDI đăng kí đạt 4.5 tỷ USD.

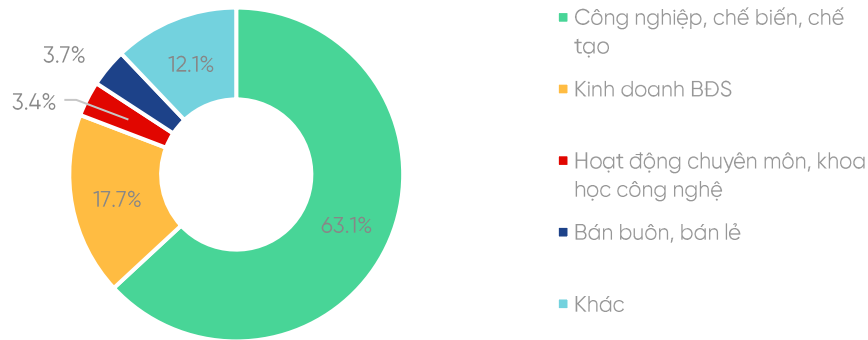
Vốn FDI đăng kí theo khu vực, 9T24



# Dòng vốn FDI vẫn sẽ tiếp tục dẫn dắt triển vọng ngành BĐS KCN

## Tín hiệu từ dòng vốn FDI tích cực năm 2024 là nền tảng cho năm 2025

Thu hút FDI đăng kí theo lĩnh vực, 9T24

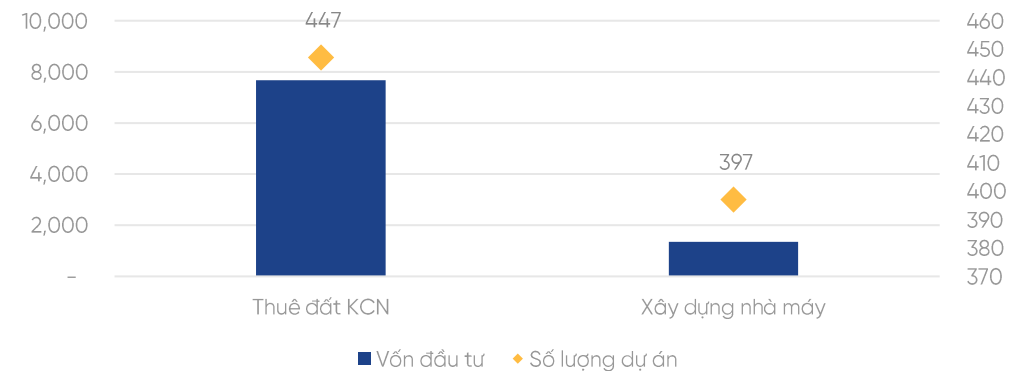


- Theo Bộ KH&ĐT, lĩnh vực công nghiệp, chế biến, chế tạo tiếp tục dẫn đầu về thu hút vốn FDI đăng kí mới trong 9T24, với tổng vốn FDI đăng kí đạt hơn 15.6 tỷ USD, trong đó hơn 9 tỷ USD là vốn FDI đăng kí đầu tư mới.
- Trong cơ cấu vốn FDI đăng kí đầu tư mới lĩnh vực công nghiệp, chế biến, chế tạo, nhóm ngành về sản xuất điện tử, linh kiện điện tử, máy móc đang là nhóm ngành tập trung thu hút đầu tư, với tỷ trọng hơn 50%. Với việc lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo ngày càng thể hiện vị trí trọng tâm trong thu hút vốn FDI, sẽ thúc đẩy mạnh mẽ cho hoạt động sản xuất, mà ở đó, ngành BĐS KCN sẽ được hưởng lợi mạnh mẽ.
- Cũng theo Bộ KH&ĐT và Savills, trong 844 dự án FDI đăng kí mới lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo, 85% tổng vốn đầu tư được sử dụng chính cho mục đích thuê đất KCN.

Vốn FDI đăng kí mới lĩnh vực công nghiệp, chế biến, chế tạo theo ngành, 9T24

Ngành	Số lượng dự án	Vốn FDI đăng kí mới (tr USD)	Tỷ trọng trong tổng vốn FDI lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo
Điện tử	120	3,187	35.3%
Linh kiện điện tử	70	823	9.1%
Máy móc, thiết bị	73	587	6.5%
Dược phẩm	3	737	8.2%
Kim loại	118	669	7.4%
Cao su và nhựa	136	627	6.9%
Dệt may	48	580	6.4%
Khác	276	1,810	20.1%
<b>Tổng</b>	<b>844</b>	<b>9,020</b>	

Mục đích của các khoản đầu tư FDI đăng kí mới, 9T24





# Dòng vốn FDI vẫn sẽ tiếp tục dẫn dắt triển vọng ngành BĐS KCN

## Xu hướng chuyển dịch Trung Quốc +1 ngày càng rõ ràng

Các quốc gia trong khu vực Đông Nam Á sở hữu bức tranh vĩ mô ổn định và hấp dẫn cho xu hướng chuyển dịch ra ngoài Trung Quốc

	Nguồn nhân lực			Cơ sở hạ tầng			Mức độ thuận lợi trong gia nhập thị trường	Tỷ lệ nội địa hóa	Kim ngạch XK (tỷ USD)	Hiệp định thương mại tự do (FTA)
	Lực lượng lao động hiện hữu (tr người)	Năng suất bình quân (1,000USD/người/năm)	Lương bình quân (USD/giờ)	LPI (hiệu quả Logistic)	Chất lượng hạ tầng đường bộ	Chất lượng hạ tầng hệ thống cảng biển				
Trung Quốc	983	22	5.6	3.7	4.6	4.5	78	Cao	3,274	RCEP
Đông Nam Á	409	9	1.8	3.5	4.6	4.6	75	Trung Bình	1,784	
Indonesia	189	6	1.1	3.0	4.2	4.3	70	Cao	188	RCEP, AFTA
Malaysia	24	21	4.4	3.6	5.3	5.2	82	Trung Bình	226	RCEP, AFTA, CPTPP
Philippines	76	8	1.4	3.3	3.7	3.7	63	Trung Bình	104	RCEP, AFTA
Singapore	4	102	21.0	4.3	6.5	6.5	86	Thấp	766	RCEP, AFTA, CPTPP
Thái Lan	49	8	2.7	3.5	4.4	4.1	80	Trung Bình	220	RCEP, AFTA
Việt Nam	67	7	1.6	3.3	3.4	3.8	70	Thấp	280	RCEP, AFTA, CPTPP

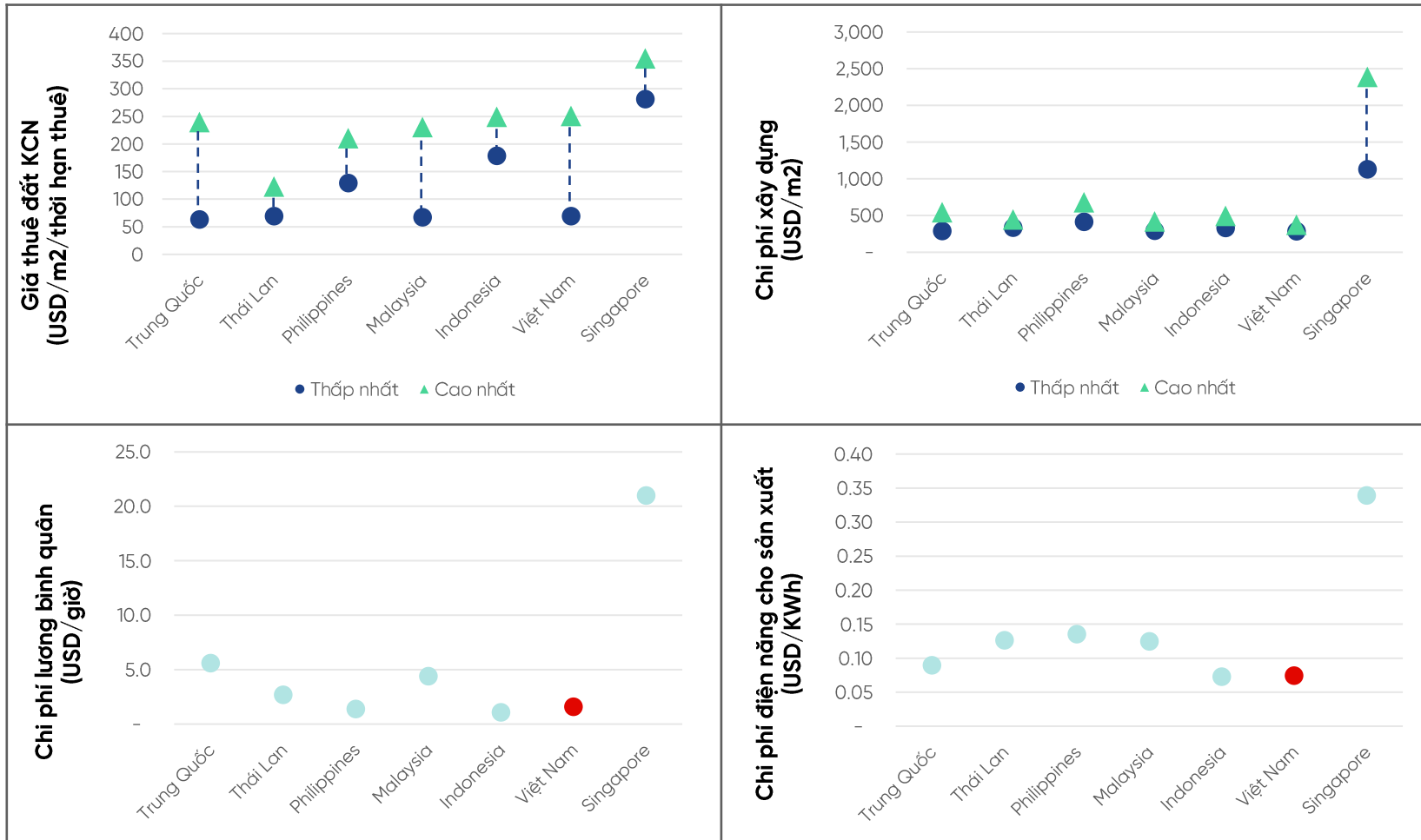
Chúng tôi cho rằng các quốc gia trong khu vực Đông Nam Á đang nổi lên như là điểm đến tiềm năng đón đầu xu hướng Trung Quốc +1 tới từ:

- Xu hướng đa dạng hóa chuỗi giá trị sản xuất, mở rộng năng lực sản xuất tới nhiều thị trường trung tâm công nghiệp sản xuất mới.
- Sự lo ngại căng thẳng gia tăng giữa xung đột thương mại Mỹ - Trung là một trong những tác động thúc đẩy kế hoạch tìm kiếm "công xưởng mới" của các tập đoàn lớn.
- Sự cải thiện môi trường đầu tư của các quốc gia trong khu vực Đông Nam Á đang ngày càng trở nên hấp dẫn hơn so với Trung Quốc từ các yếu tố vĩ mô, lực lượng lao động, chi phí hoạt động, chất lượng hạ tầng kết nối, ưu đãi thuế quan cũng như mức độ thuận lợi trong đầu tư gia nhập thị trường...

# Dòng vốn FDI vẫn sẽ tiếp tục dẫn dắt triển vọng ngành BĐS KCN

## Xu hướng chuyển dịch Trung Quốc +1 ngày càng rõ ràng

Các quốc gia trong khu vực Đông Nam Á còn sở hữu lợi thế cạnh tranh về chi phí so với Trung Quốc



Trong hơn 1 thập kỉ qua Trung Quốc đã ghi nhận tốc độ gia tăng chi phí nhanh chóng, khiến cho lợi thế về chi phí giá rẻ từng giúp Trung Quốc thu hút đầu tư trở thành công xưởng sản xuất của Thế giới dần biến mất.

Chúng tôi nhận thấy, trong nhóm các quốc gia thuộc khu vực Đông Nam Á, Việt Nam sở hữu lợi thế cạnh tranh lớn về chi phí hoạt động so với các quốc gia trong khu vực.

So với đối thủ cạnh tranh trực tiếp là Indonesia, Việt Nam đang sở hữu rai giá cho thuê đất KCN rộng và đa dạng, phù hợp với nhiều nhu cầu thuê của khách hàng cùng với đó là chi phí xây dựng, chi phí điện năng cho hoạt động sản xuất thấp nhất khu vực Đông Nam Á.









# Dòng vốn FDI vẫn sẽ tiếp tục dẫn dắt triển vọng ngành BĐS KCN

## Xu hướng chuyển dịch Trung Quốc +1 ngày càng rõ ràng

### Các nhà đầu tư đã và đang có kế hoạch chuyển dịch từ Trung Quốc sang Việt Nam

Công ty	Tình trạng	Sản phẩm	Trụ sở
Inventec	Đang chuyển dịch	Cung ứng linh kiện Apple	Đài Loan
Wistron	Đang chuyển dịch	Linh kiện Máy tính ODM	Đài Loan
Pegatron	Đang chuyển dịch	Cung ứng linh kiện Apple	Đài Loan
Apple	Đang chuyển dịch	AirPods	Mỹ
Qisda	Đang chuyển dịch	Cung ứng EMS	Đài Loan
Dell	Đang lên kế hoạch	Máy vi tính	Mỹ
Google	Đang lên kế hoạch	Điện thoại thông minh	Mỹ
Microsoft	Đang lên kế hoạch	Máy vi tính	Mỹ
Lenovo	Đang lên kế hoạch	Máy vi tính	Hồng Kông
Nintendo	Đang lên kế hoạch	Máy chơi game cầm tay	Nhật Bản

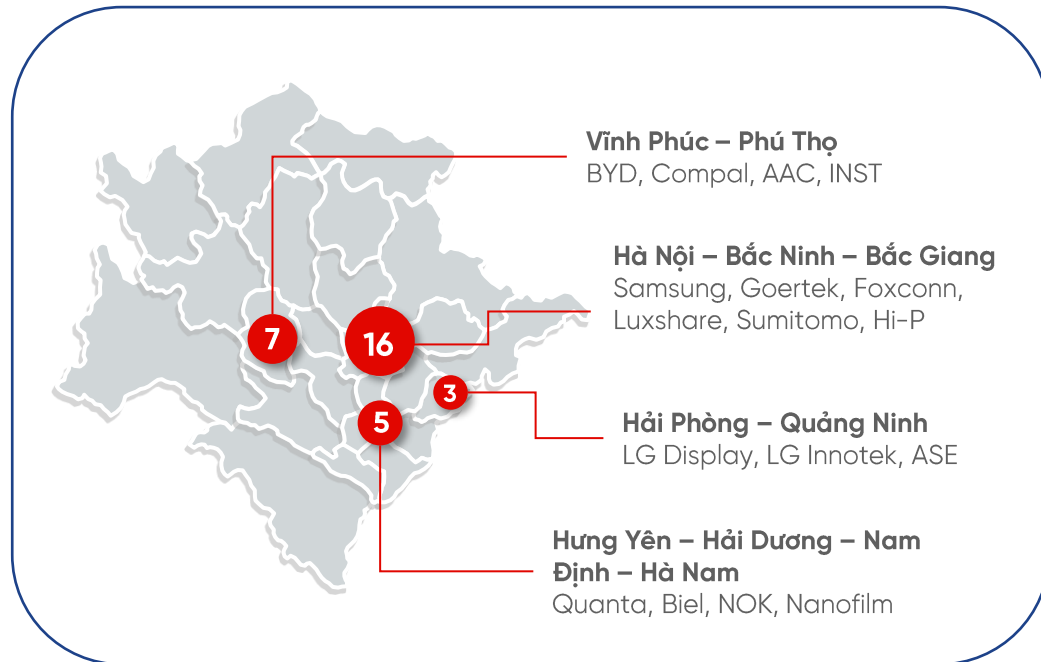
### Lĩnh vực thu hút chủ lực của 2 trung tâm KCN

	Các nhà phát triển KCN lớn	VSIP, KBC, VGC, TNI Holdings, Deep C			
<b>Miền Bắc</b>	Lĩnh vực thu hút chủ lực	 Điện tử và linh kiện điện tử	 Ô tô	 Máy móc, thiết bị	 Sản xuất liên quan năng lượng tái tạo
	Các nhà phát triển KCN lớn	VSIP, SNZ, SZC, SIP, TIP, ITA, IDC			
<b>Miền Nam</b>	Lĩnh vực thu hút chủ lực	 Sản phẩm từ cao su, nhựa	 FMCG	 Vật liệu xây dựng	 Dệt may

- Chúng tôi cho rằng lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo vẫn sẽ là trọng tâm thu hút dòng vốn FDI trong giai đoạn 2025-26, nắm bắt xu hướng chuyển dịch từ Trung Quốc +1 tới từ việc ngày càng nhiều tập đoàn công nghệ/sản xuất điện tử có kế hoạch cụ thể về việc chuyển dịch chuỗi giá trị sản xuất từ Trung Quốc sang Việt Nam. Dẫn đầu làn sóng chuyển dịch phải kể tới Apple, theo JP Morgan ước tính Apple sẽ chuyển dây chuyền sản xuất để đảm bảo tương ứng năng lực sản xuất tại Việt Nam đạt lần lượt 65% AirPods, 20% iPad, 20% Apple Watch và 5% MacBook sản lượng toàn cầu năm 2025. Bên cạnh đó, những cái tên nổi bật như Dell, Google, Lenovo cũng đang lên kế hoạch chuyển dịch vào Việt Nam trong thời gian tới.
- Chúng tôi tin rằng với lợi thế về vị trí địa lý và môi trường phát triển phù hợp cho hoạt động sản xuất điện tử, linh kiện điện tử, thị trường Khu công nghiệp miền Bắc sẽ tiếp tục là điểm đến tiềm năng, nắm bắt cơ hội trong xu hướng chuyển dịch này.

# Dòng vốn FDI vẫn sẽ tiếp tục dẫn dắt triển vọng ngành BĐS KCN

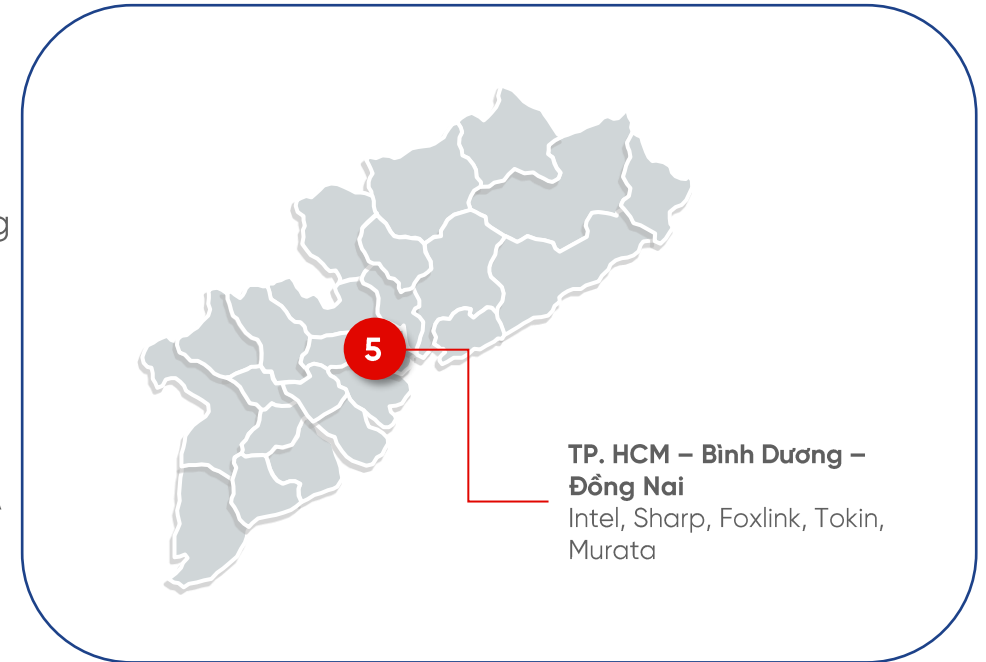
Xu hướng chuyển dịch Trung Quốc +1 ngày càng rõ ràng



**35** Nhà cung ứng

**Số 4** Thế giới

**Số 1** Đông Nam Á



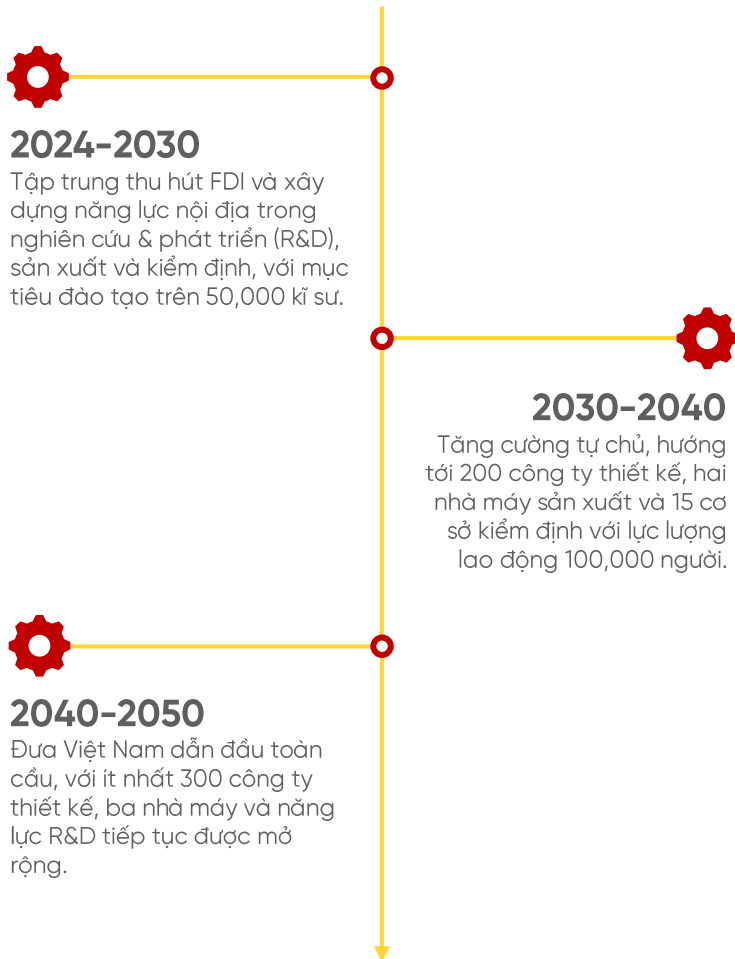
- Một trong những lý do củng cố niềm tin Việt Nam là điểm đến lý tưởng trong xu hướng chuyển dịch từ Trung Quốc +1 tới từ Việt Nam đã và đang dẫn đầu về số lượng các doanh nghiệp/nhà cung ứng linh kiện cho Apple trong khu vực Đông Nam Á. Tính tới hết năm 2023, hiện đang có 35 nhà cung ứng linh kiện điện tử, phần mềm cho Apple đã có mặt tại Việt Nam.
- Với kế hoạch Apple sẽ còn mở rộng công suất sản xuất tại Việt Nam trong những năm tới, sẽ kéo theo sự chuyển dịch/gia tăng đầu tư của các tập đoàn điện tử cung cấp linh kiện cho Apple, tạo nên hệ sinh thái, chuỗi cung ứng toàn diện và mạnh mẽ cho Apple tại Việt Nam.



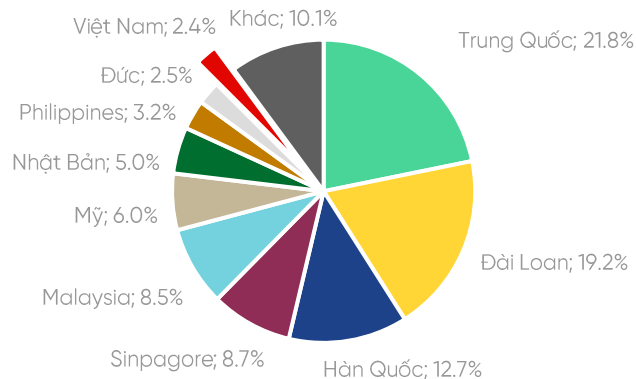
# Dòng vốn FDI vẫn sẽ tiếp tục dẫn dắt triển vọng ngành BĐS KCN

## Xu hướng mới sẽ định hình nên tiềm năng thu hút FDI trong dài hạn

### Lộ trình phát triển ngành công nghiệp bán dẫn của Việt Nam



### Tỷ trọng các quốc gia xuất khẩu vi mạch bán dẫn và mạch tích hợp lớn nhất toàn cầu



### Các tập đoàn bán dẫn lớn đã đầu tư tại Việt Nam

Công ty	Quốc gia	Năm thành lập	Đầu tư tại
ON Semiconductor	Mỹ	2004	Đồng Nai
Qualcomm	Mỹ	2003	Hà Nội
Intel	Mỹ	2006	HCM
Samsung	Hàn Quốc	2007	Bắc Ninh
Amkor	Mỹ	2023	Bắc Ninh
Hana Micron	Hàn Quốc	2023	Bắc Giang
Hami Semiconductor	Hàn Quốc	2023	Bắc Ninh
Infineon	Đức	2023	Hà Nội
Victory Giang	Trung Quốc	2024	Bắc Ninh
Coherent	Mỹ	2024	Đồng Nai

Chúng tôi cho rằng công nghiệp bán dẫn sẽ là một trong những xu hướng phát triển, giúp Việt Nam thu hút vốn FDI trong những năm tới nhờ:

- Định hướng phát triển ngành bán dẫn Việt Nam tới năm 2050 đã được Chính phủ đề ra gắn đây với các mục tiêu quan trọng về phát triển nhân lực, sản xuất và tự chủ.
- Sự gia tăng của các tập đoàn bán dẫn lớn vào Việt Nam trong 2 năm qua cho thấy tiềm năng lớn giúp Việt Nam vươn lên trong chuỗi sản xuất bán dẫn toàn cầu.
- Mặc dù Việt Nam chỉ xếp thứ 9 trong các quốc gia xuất khẩu vi mạch bán dẫn, mạch tích hợp và chỉ dừng lại ở mức tham gia quá trình lắp ráp, kiểm thử và đóng gói, đem lại giá trị thấp; nhưng chúng tôi cho rằng Việt Nam có nhiều tiềm năng tăng trưởng mạnh mẽ với dự phóng thị trường bán dẫn Việt Nam có thể đạt 18.2 tỷ USD năm 2024 và tăng trưởng đạt 31.4 tỷ USD vào năm 2029.

# Nút thắt về nguồn cung dẫn được nới lỏng để đón dòng vốn FDI

**QĐ 227/QĐ-TTg đã tạo ra dư địa về quỹ đất KCN tại nhiều tỉnh/thành tới năm 2025**

Tỉnh/Thành phố	Quỹ đất sử dụng tới 2025 (theo 326/QĐ-TTg)	Quỹ đất sử dụng tới 2025 (điều chỉnh theo 227/QĐ-TTg)	Chênh lệch sau điều chỉnh	Quỹ đất sử dụng tới 2030 (theo 326/QĐ-TTg)
<b>Miền Bắc</b>				
Hà Nội	2,787	2,787	-	3,828
Bắc Ninh	4,760	5,540	<b>780</b>	6,408
Hải Phòng	7,262	7,262	-	8,710
Hung Yên	3,849	4,209	<b>360</b>	5,021
Vĩnh Phúc	3,037	3,187	<b>150</b>	4,815
Quảng Ninh	3,658	3,808	<b>150</b>	5,904
Hải Dương	3,115	3,385	<b>270</b>	5,661
Thái Nguyên	3,286	2,953	<b>(333)</b>	4,245
Bắc Giang	3,377	3,377	-	7,000
<b>Miền Trung</b>				
Đà Nẵng	2,023		-	2,412
Quảng Nam	2,525	2,725	<b>200</b>	3,524
Quảng Ngãi	2,662	2,352	<b>(310)</b>	3,157
<b>Miền Nam</b>				
HCM	5,021	5,021	-	5,918
Bình Dương	11,990	11,990	-	14,990
Đồng Nai	12,470	12,470	-	18,543
Long An	10,479	10,479	-	12,433
BR-VT	8,550	8,079	<b>(471)</b>	10,755
Bình Phước	4,258	4,908	<b>650</b>	7,584
Tây Ninh	3,580	3,580	-	4,269

**Các tỉnh/thành phố lớn cũng nhanh chóng hoàn thiện quy hoạch 2021-2030 để đồng nhất với quy hoạch chung quốc gia**

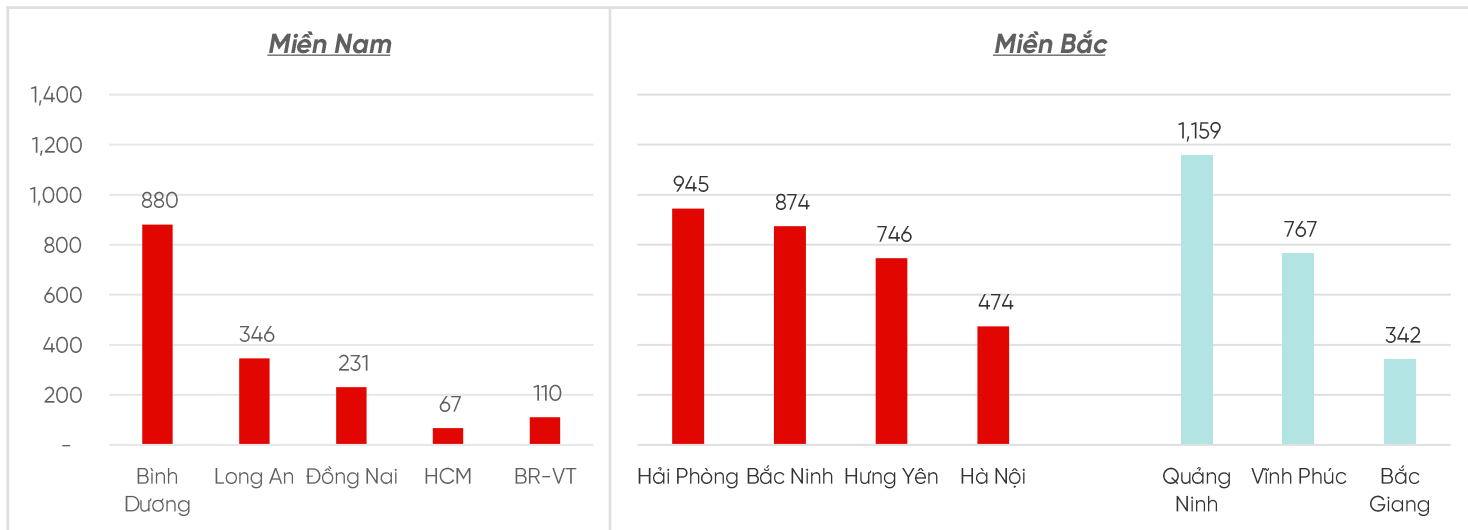
Tỉnh	Quyết định
Hải Phòng	Quyết định 1516/TT-g
Bắc Ninh	Quyết định 1589/TT-g
Hải Dương	Quyết định 1639/TT-g
Bắc Giang	Quyết định 1279/TT-g
Bình Dương	Quyết định 790/TT-g
Long An	Quyết định 686/TT-g
Đồng Nai	Quyết định 1015/TT-g
BR-VT	Quyết định 1629/TT-g

Từ triển vọng dòng vốn FDI được kì vọng sẽ tiếp tục đổ vào Việt Nam mạnh mẽ trong ngắn hạn cũng như dài hạn, chúng tôi cho rằng nút thắt về nguồn cung hạn chế đang dần được tháo gỡ, giúp ngành BĐS KCN đón được dòng vốn này từ những tín hiệu tích cực trong hành pháp lý năm 2024:

- Quyết định 227/QĐ-TTg về điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất tại 63 tỉnh/thành phố tới năm 2025 đã tạo thêm dư địa sử dụng đất tại nhiều tỉnh/thành phố, từ đó thúc đẩy quá trình phê duyệt các dự án mới.
- Quy hoạch sử dụng đất của các tỉnh/thành phố lớn/các trung tâm công nghiệp giai đoạn 2021-2030 cũng nhanh chóng được hoàn thiện, tạo nên sự đồng nhất với quy hoạch chung của quốc gia, tiêu biểu có thể kể tới các trung tâm công nghiệp cấp 1 tại miền Bắc và miền Nam.

# Nút thắt về nguồn cung dần được gỡ lỏng để đón dòng vốn FDI

Chúng tôi cho rằng nguồn cung mới sẽ được chào đón mạnh mẽ trong 2 năm tới...



Chúng tôi kì vọng sau khoảng thời gian dài khan hiếm nguồn cung cùng những tín hiệu tích cực về quy hoạch, pháp lý cho các dự án mới dần được gỡ lỏng, 2 trung tâm khu công nghiệp miền Nam và miền Bắc sẽ đón nguồn cung mới mạnh mẽ trong giai đoạn 2025-26.

- Với miền Nam, chúng tôi kì vọng nguồn cung mới ước tính đạt hơn 1,600ha với trọng tâm nguồn cung mới tới từ tỉnh Bình Dương với 1 loạt các dự án mới được đưa vào hoạt động sau thời gian dài chờ đợi phê duyệt pháp lý, nguồn cung mới sẽ tới từ những chủ đầu tư quen thuộc như BCM, PHR và NTC.
- Với miền Bắc, chúng tôi kì vọng nguồn cung mới sẽ tiếp tục bùng nổ không chỉ ở các thị trường cấp 1 mà còn tới từ các thị trường cấp 2 - đang thể hiện xu hướng vươn lên. Hải Phòng và Bắc Ninh sẽ tiếp tục dẫn dắt nguồn cung mới để đáp ứng dòng vốn FDI mạnh mẽ sẽ đổ vào 2 địa phương này.

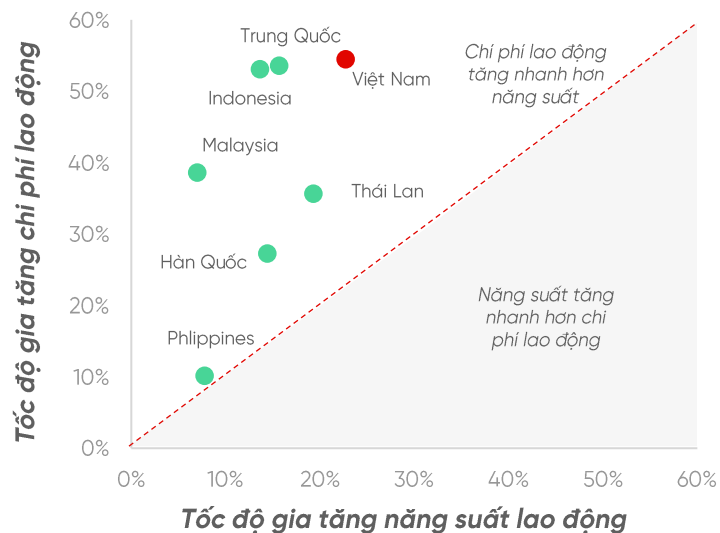
... ở cả miền Nam và miền Bắc tới từ những chủ đầu tư uy tín

Dự án	Vị trí	Diện tích (ha)	Chủ đầu tư
<b>Miền Nam</b>			
KCN Cây Trường	Bình Dương	490	BCM
KCN Nam Tân Uyên mở rộng	Bình Dương	254	NTC (với PHR, GVR và SIP nắm giữ lần lượt 32.85%, 20.42% và 19.95%)
KCN Tân Lập 1	Bình Dương	136	PHR
KCN Thủ Thừa	Long An	130	CTCP Khu công nghiệp & Đô thị Thủ Thừa
KCN Quốc Tế	Long An	113	N/A
KCN Mỹ Xuân B1 mở rộng	BR-VT	110	IDC
<b>Miền Bắc</b>			
KCN Tràng Duệ 3	Hải Phòng	456	KBC
KCN Vinh Quang	Hải Phòng	350	IDC
KCN Đại Kim	Bắc Ninh	294	Tập đoàn Khoa Học Kỹ Thuật Hồng Hải
KCN Nam Bình Xuyên	Vinh Phúc	182	Liên kết J&D Partners và VK Consulting
KCN Yên Mỹ 2 – GD2	Hung Yên	200	HPG
KCN Hoàn Kiếm	Quảng Ninh	499	Geleximco
KCN Đông Anh	Hà Nội	299	VCG

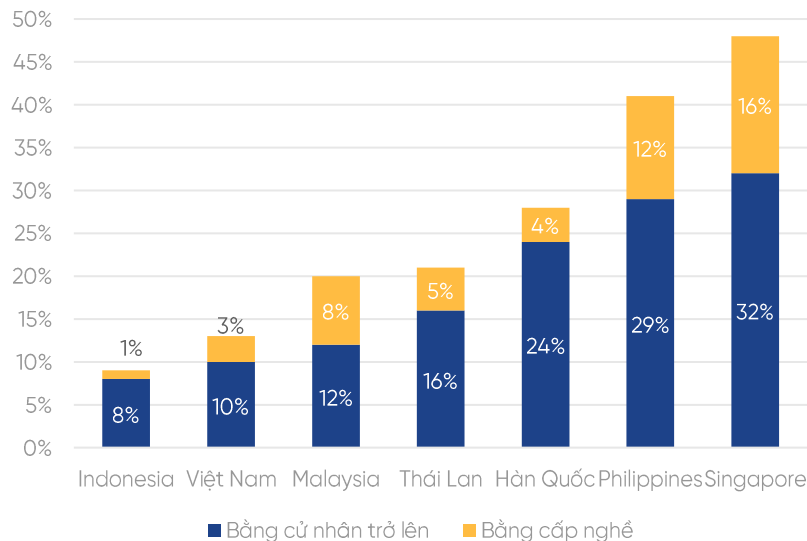
# Thách thức để duy trì vị thế thu hút FDI trong dài hạn

## Tốc độ gia tăng lương và hạn chế chất lượng nhân lực sẽ dần xói mòn lợi thế trong dài hạn

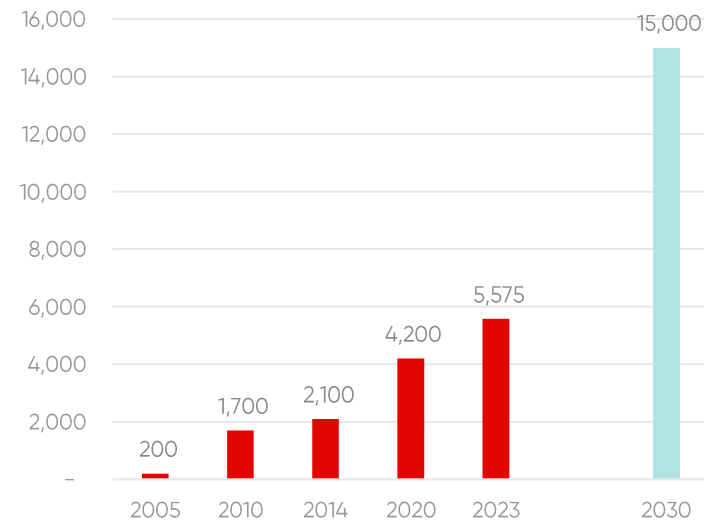
Việt Nam có tốc độ tăng lương cao vượt trội so với tăng năng suất trong giai đoạn 2012-18



Nguồn cung lao động chất lượng còn hạn chế



Việt Nam cần đạt được mục tiêu 15,000 kỹ sư bán dẫn để đảm bảo mục tiêu



Mặc dù sở hữu tiềm năng mạnh mẽ để thu hút nguồn vốn FDI, tuy nhiên chúng tôi cho rằng trong dài hạn khả năng thu hút vốn FDI của Việt Nam có thể bị ảnh hưởng bởi những thách thức tiềm ẩn cần được cải thiện:

- Tốc độ gia tăng lương chưa tương xứng với năng suất lao động. Việt Nam một trong những quốc gia có tốc độ tăng lương/tăng năng suất lao động cao nhất khu vực Đông Nam Á. Chúng tôi cho rằng trong dài hạn, nếu tốc độ gia tăng năng suất không được cải thiện sẽ dẫn tới lợi thế về chi phí nhân công giá rẻ sẽ không còn hấp dẫn thu hút đầu tư.
- Việt Nam là quốc gia có chất lượng nhân lực sản xuất thấp thứ 2 trong nhóm các quốc gia cạnh tranh (chỉ cao hơn Indonesia) đặt ra áp lực nâng cao chất lượng nguồn nhân lực để đáp ứng cho các ngành nghề đang được xem là trọng tâm phát triển như điện tử, linh kiện điện tử, bán dẫn... Bên cạnh đó, Việt Nam còn phải đối mặt với thiếu hụt lao động và kỹ sư có kỹ năng trong lĩnh vực bán dẫn. Theo ước tính, số lượng kỹ sư trong lĩnh vực bán dẫn hiện nay chưa đáp ứng được một nửa nhu cầu trong 5 năm tới, tạo áp lực lên mục tiêu phát triển lĩnh vực bán dẫn tại Việt Nam.

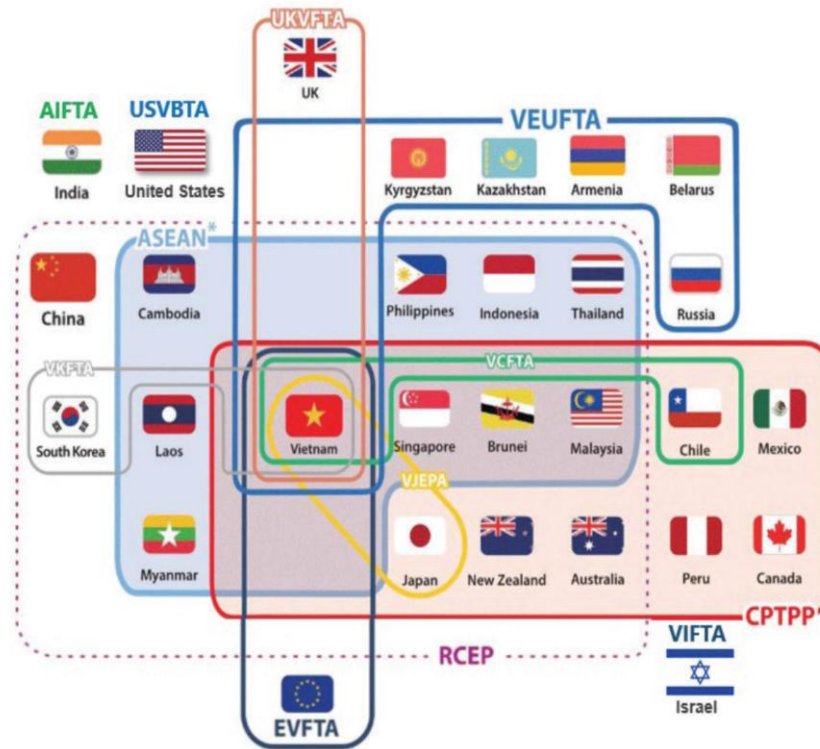
# Thách thức để duy trì vị thế thu hút FDI trong dài hạn

## Độ phủ các FTA sẽ mất dần ưu thế nếu không được khai thác hiệu quả

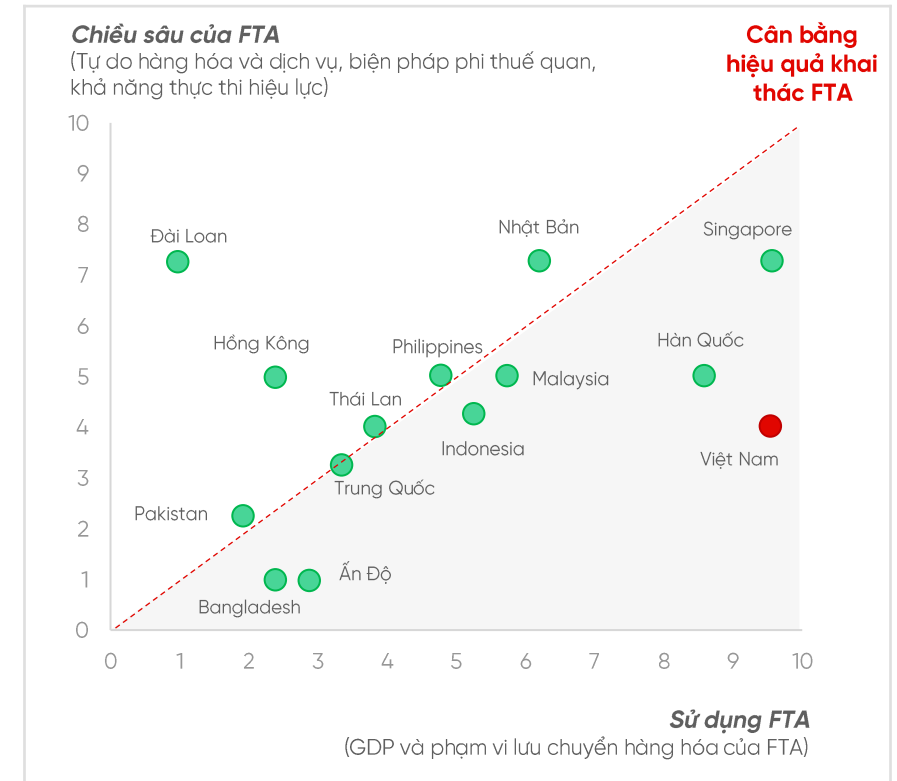
Theo World Bank, với 19 hiệp định thương mại tự do (FTA), Việt Nam là một trong những quốc gia có độ phủ FTA lớn nhất châu Á cũng như toàn cầu. Trong bối cảnh chia rẽ địa kinh tế toàn cầu gia tăng, các FTA giúp Việt Nam nổi lên như là cầu nối hoạt động thương mại toàn cầu, giúp Việt Nam nâng cao vị thế trong chuỗi giá trị toàn cầu.

Tuy nhiên, chúng tôi cho rằng thách thức đặt ra cho Việt Nam trong giai đoạn tiếp theo tới từ việc khai thác hiệu quả các FTA này tới từ việc các FTA mà Việt Nam đã kí kết có phạm vi rộng, nhưng hầu hết lại tương đối nông, tập trung chủ yếu vào hạ thuế quan, ít cam kết về dịch vụ, về các biện pháp phi thuế quan và xử lý tranh chấp. Việc hài hòa các chuẩn mực, tăng cường chiều sâu các hiệp định thương mại ưu đãi sẽ hỗ trợ nâng cao vị thế của Việt Nam trong chuỗi giá trị toàn cầu cũng như đảm bảo khả năng chống chịu được các cú sốc kinh tế.

Các hiệp định thương mại tự do của Việt Nam có phạm vi rộng, bao phủ 87% nền kinh tế toàn cầu



Chiến lược phát triển FTA của Việt Nam vẫn chú trọng phát triển bề rộng hơn chiều sâu



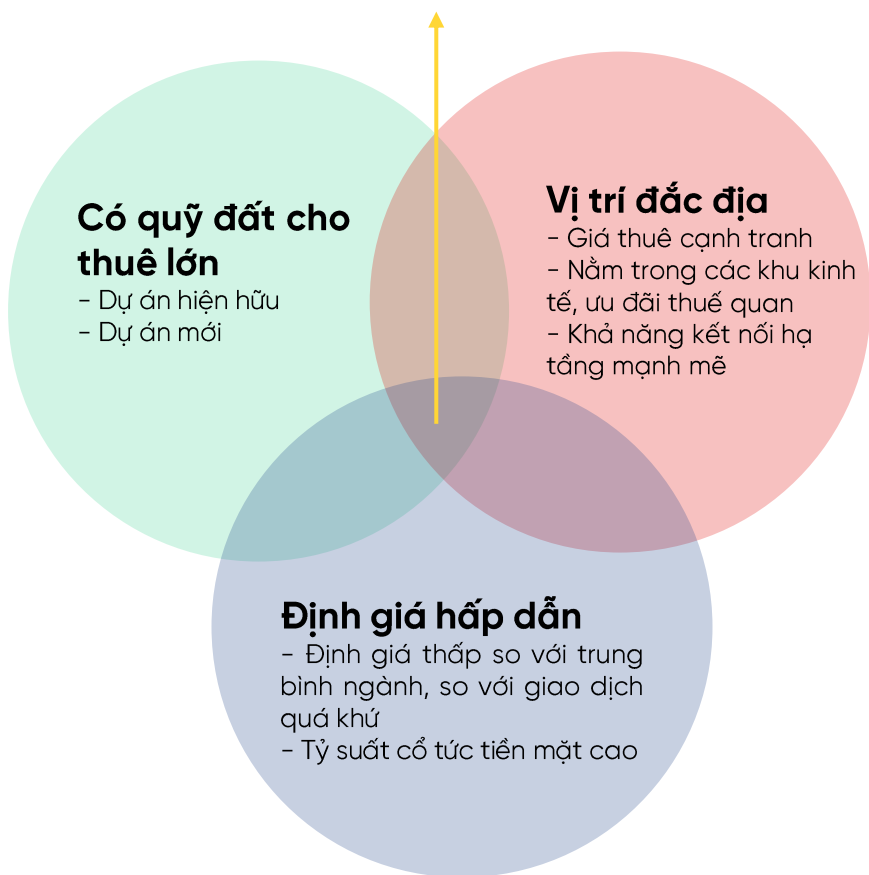
\*Mức độ vận dụng và chiều sâu tham gia FTA được đo theo thang điểm từ 0-10



# Cổ phiếu khuyến nghị

# Cổ phiếu khuyến nghị

Với triển vọng tích cực của ngành BĐS KCN trong giai đoạn 2025-26, chúng tôi cho rằng các doanh nghiệp sở hữu quỹ đất cho thuê hiện hữu lớn, nằm tại các vị trí đặc địa để đón dòng vốn FDI cùng với định giá đã ở vùng hấp dẫn sẽ là lựa chọn phù hợp đầu tư trung và dài hạn: **KBC, BCM và IDC**



Cổ phiếu	Giá mục tiêu (VND/cp)	Luận điểm đầu tư	Báo cáo cập nhật chi tiết
<b>KBC</b>	35,900	BDS KCN: sự đóng góp từ các dự án mới – KCN Trảng Duệ 3, cụm CN tại Hưng Yên sau khi tín hiệu tích cực xuất hiện. Với việc LG Group và Heesung được phê duyệt đầu tư với tổng vốn đầu tư hơn 1.1 tỷ USD sẽ là động lực khơi thông pháp lý cho dự án KCN Trảng Duệ 3 năm 2025. BDS nhà ở: KĐT Trảng Cát là tâm điểm thu hút sự chú ý. Chúng tôi cho rằng KBC có tiềm năng lớn trong việc hoàn thành pháp lý sau khi thu xếp, huy động nguồn vốn để đóng tiền sử dụng đất tăng thêm. Từ đó, KĐT Trảng Cát có thể bắt đầu mở bán và trở thành động lực tăng trưởng LN 2025 nhờ ghi nhận khoản đặt cọc bán/môi giới 40.5ha (5,650 tỷ đồng, đã nhận từ Q2/24).	<a href="#">Tại đây</a>
<b>BCM</b>	82,100	BDS KCN: Hồi phục sau mức nền thấp của năm 2024 nhờ nền tảng dự án mới – KCN Cây Trường, dự án chúng tôi cho rằng sẽ sớm được phê duyệt chủ trương đầu tư trong năm 2025 tới từ: 1) thị trường KCN miền Nam đối mặt khan hiếm nguồn cung trong khi nhu cầu thuê vẫn tăng cao, 2) Quy hoạch tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2030 được thông qua với KCN Cây Trường là một trong những dự án trọng tâm phát triển. Thu nhập từ các công ty liên kết như VSIP, BIWD tiếp tục được cải thiện sẽ đóng góp nguồn thu lớn.	<a href="#">Tại đây</a>
<b>IDC</b>	65,200	Hoạt động BDS KCN tiếp tục dẫn dắt tăng trưởng LN từ 1) backlog còn tồn lại vẫn còn 75-80ha cho năm 2025 và 2) hoạt động mở bán của 2 dự án KCN mới – Tân Phước 1 (Tiền Giang) và Mỹ Xuân B1 mở rộng (BR-VT), đã hoàn thiện pháp lý năm 2024, sẽ đảm bảo tăng trưởng doanh số bán giao đất KCN năm 2025.	<a href="#">Tại đây</a>

# So sánh các doanh nghiệp trong ngành

(dữ liệu ngày 27/12/2024)

Doanh nghiệp	Vốn hóa (tỷ đồng)	ROE trượt 12T (%)	ROA trượt 12T (%)	Nợ/VCSH (lần)	P/E trượt 12T (lần)	P/B hiện tại (lần)
<b>Nhóm chuyển đổi cao su, KCN</b>						
GVR	123,600	6.1	4.4	0.1	36.3	2.4
PHR	7,303	9.9	6.4	-	18.9	1.9
DPR	3,376	8.1	5.9	-	13.3	1.4
<i>Trung bình</i>		8.0	5.6	0.0	22.8	1.9
<b>Nhóm phát triển KCN</b>						
BCM	72,140	14.4	5.2	1.0	25.9	4.0
KBC	21,148	2.1	1.1	0.3	50.2	1.1
VGC	19,952	6.0	2.5	0.5	33.9	2.6
IDC	21,148	2.1	1.1	0.3	50.2	1.1
SIP	18,545	35.2	12.5	0.4	8.5	3.5
SZC	17,895	27.9	5.3	0.8	15.1	4.2
LHG	7,739	11.4	3.7	0.8	27.4	2.6
<i>Trung bình</i>		15.7	5.3	0.6	24.3	2.7
<b>Trung bình toàn ngành</b>		<b>13.4</b>	<b>5.4</b>	<b>0.4</b>	<b>23.9</b>	<b>2.5</b>
<b>Trung vị toàn ngành</b>		<b>10.7</b>	<b>5.3</b>	<b>0.4</b>	<b>22.4</b>	<b>2.5</b>

## MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Các thông tin, số liệu thống kê và khuyến nghị trong bản báo cáo này, bao gồm cả các nhận định cá nhân, được dựa trên các nguồn thông tin công bố đại chúng theo quy định của pháp luật, hoặc các nguồn thông tin mà chúng tôi cho rằng đáng tin cậy tính đến thời điểm phát hành báo cáo, Khối Nghiên Cứu chỉ sử dụng mà không thực hiện xác minh lại các thông tin này, do đó Khối Nghiên Cứu không đảm bảo về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin này.

Các nhận định, khuyến nghị, so sánh trong bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn trọng, theo đánh giá chủ quan của người lập là hợp lý tại thời điểm thực hiện báo cáo. Do đó các phân tích này có thể thay đổi trong tương lai theo tình hình biến động thực tế mà chúng tôi không có trách nhiệm tự động cập nhật liên tục, trừ trường hợp được yêu cầu chính thức từ Ban lãnh đạo Công ty hoặc ràng buộc trong các điều khoản điều kiện của hợp đồng kinh tế đã được công ty ký kết với các đối tác liên quan.

Báo cáo phân tích cùng các định giá nằm trong báo cáo phân tích (nếu có) nhằm mục đích tham khảo và không có giá trị pháp lý như một chứng thư thẩm định giá. Báo cáo phân tích và các tài liệu đi kèm được lập bởi Khối Nghiên Cứu – CTCP Chứng Khoán VPBank, tất cả các quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến báo cáo này đều thuộc sở hữu của CTCP Chứng khoán VPBank. Công ty nghiêm cấm mọi việc sử dụng, in ấn, sao chép, tái xuất bản toàn bộ hoặc từng phần bản Báo cáo này vì bất cứ mục đích gì mà không có sự chấp thuận của Công ty.

### Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank

Tầng 25, tòa nhà VPBank, số 89 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 1900 636679

Email: [cskh@vpbanks.com.vn](mailto:cskh@vpbanks.com.vn)

Website: [www.vpbanks.com.vn](http://www.vpbanks.com.vn)

### Phòng Phân tích Ngành và Cổ phiếu

Email: [research@vpbanks.com.vn](mailto:research@vpbanks.com.vn)

### Chuyên viên cao cấp Phân tích

**Lê Anh Sơn**

Bất động sản Khu công nghiệp

Email: [sonla@vpbanks.com.vn](mailto:sonla@vpbanks.com.vn)