Shinhan Securities

Ngành Bất động sản
Khu công nghiệp

Dọn tổ đón đại bàng



Tiến Lê
☎(84-28) 6299-8029
✉tien.ld@shinhan.com

Nội dung

Bất động sản KCN – Dọn tổ đón đại bàng

1. Tổng quan ngành bất động sản KCN

   Bất động sản khu công nghiệp có sự tăng trưởng ổn định qua các năm với giá cho thuê ổn định

2. Tiềm năng phát triển bất động sản KCN

   Triển vọng phát triển hạ tầng cùng sự chuyển dịch của dòng vốn ngoại góp phần thúc đẩy bất động sản khu công nghiệp phát triển mạnh mẽ.

3. Triển vọng ngành bất động sản KCN

   Bất động sản khu công nghiệp được kỳ vọng sẽ tiếp tục phát triển với giá cho thuê tăng trưởng và tỷ lệ hấp thụ ở mức cao.

4. Cơ hội đầu tư

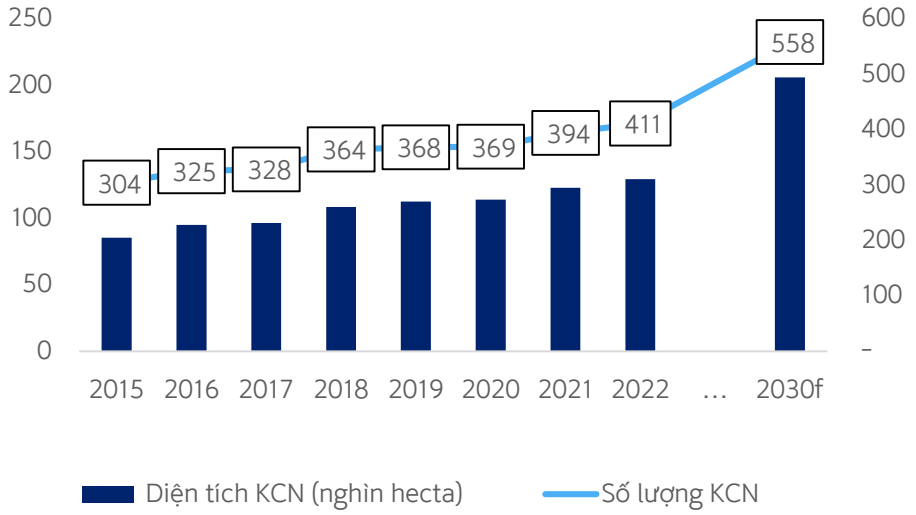
   BCM, KBC, IDC, SZC – Hưởng lợi từ FDI hồi phục & đầu tư cơ sở hạ tầng mạnh mẽ

01 Tổng quan ngành bất động sản KCN

Bất động sản khu công nghiệp có sự phát triển ổn định qua các năm. Dòng vốn FDI vào Việt Nam tiếp tục tăng trưởng tạo nền tảng cho bất động sản khu công nghiệp phát triển.

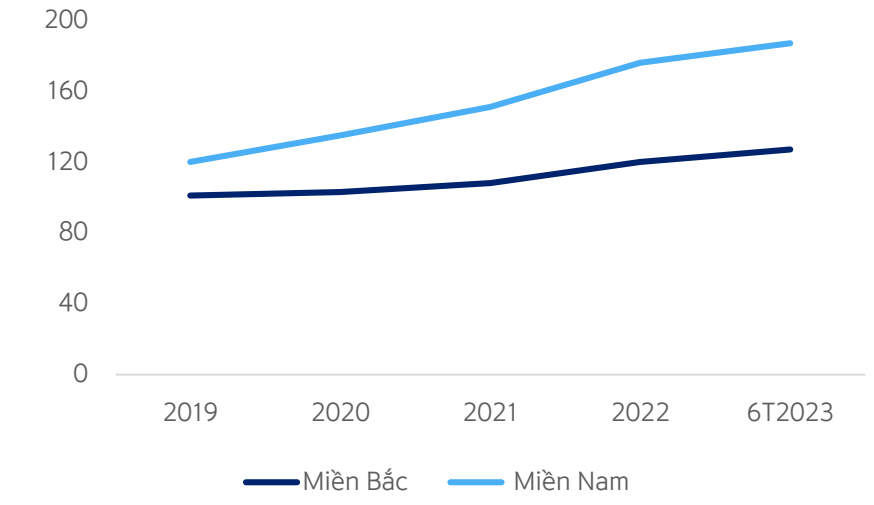
Bất động sản khu công nghiệp tiếp tục tăng trưởng đều đặn về giá và diện tích

Số lượng và diện tích khu công nghiệp 2015 – 2030



Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Shinhan Securities Vietnam

Giá đất KCN từ năm 2019 – 6T/2023 (USD/m2/ chu kỳ)

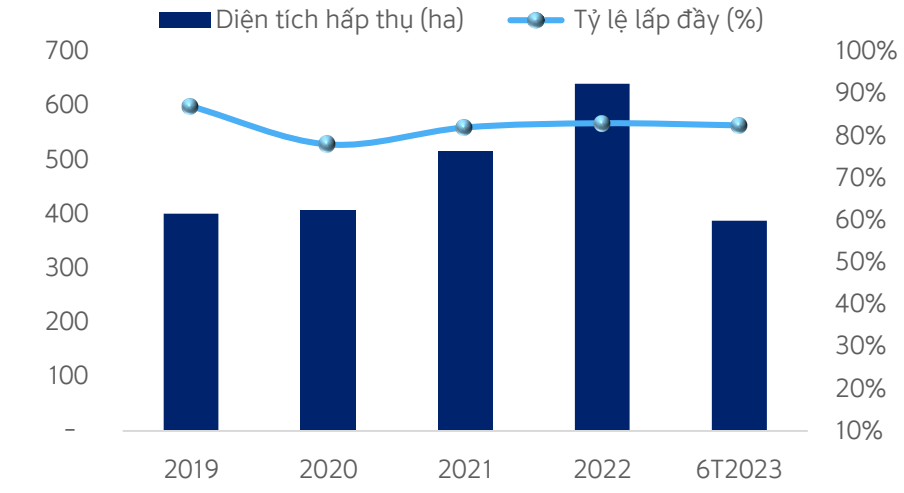


Nguồn: CBRE, Shinhan Securities Vietnam

- Tính đến cuối năm 2022, cả nước có 411 khu công nghiệp được thành lập với tổng diện tích đạt khoảng 129.3 nghìn ha, tỷ lệ lấp đầy ở các khu công nghiệp trung bình đạt 80%. Các khu công nghiệp tập trung chủ yếu ở miền Nam (chủ yếu tại: Hồ Chí Minh, Bình Dương, Long An, Đồng Nai, Bà Rịa Vũng Tàu) và miền Bắc (chủ yếu tại: Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hải Dương, Hưng Yên). Theo kế hoạch của chính phủ, đến năm 2030, cả nước sẽ có khoảng 558 khu công nghiệp với tổng diện tích hơn 200 nghìn ha.
- Bất động sản khu công nghiệp tiếp tục thể hiện sự hấp dẫn khi giá đất công nghiệp hằng năm tăng khoảng 10%. Trong đó giá đất khu công nghiệp miền Nam trung bình đạt khoảng USD 187/m2/chu kỳ, giá đất khu công nghiệp miền Bắc trung bình đạt khoảng USD 127/m2/chu kỳ.

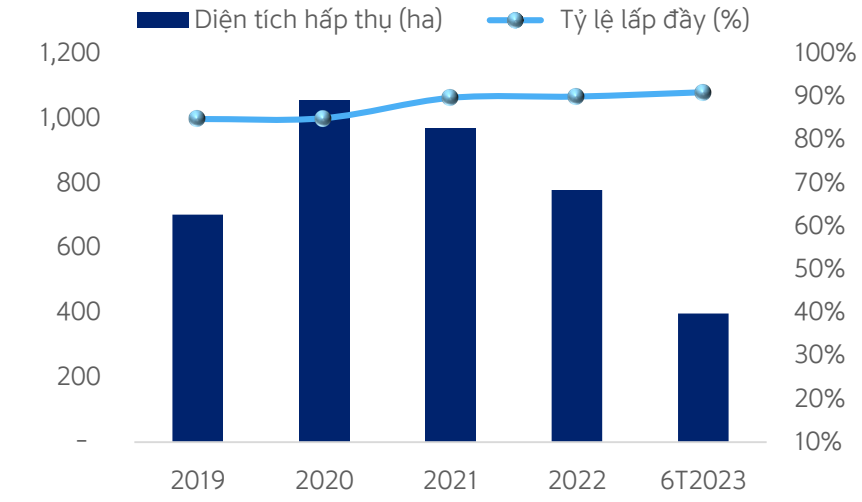
Tỷ lệ hấp thụ đất khu công nghiệp tiếp tục duy trì khả quan cho cả hai miền Bắc – Nam

Diện tích hấp thụ và tỷ lệ lấp đầy Khu Công Nghiệp từ 2019 – 6T/2023 tại miền Bắc



Nguồn: CBRE, Shinhan Securities Vietnam

Diện tích hấp thụ và tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp từ 2019 – 6T/2023 tại miền Nam

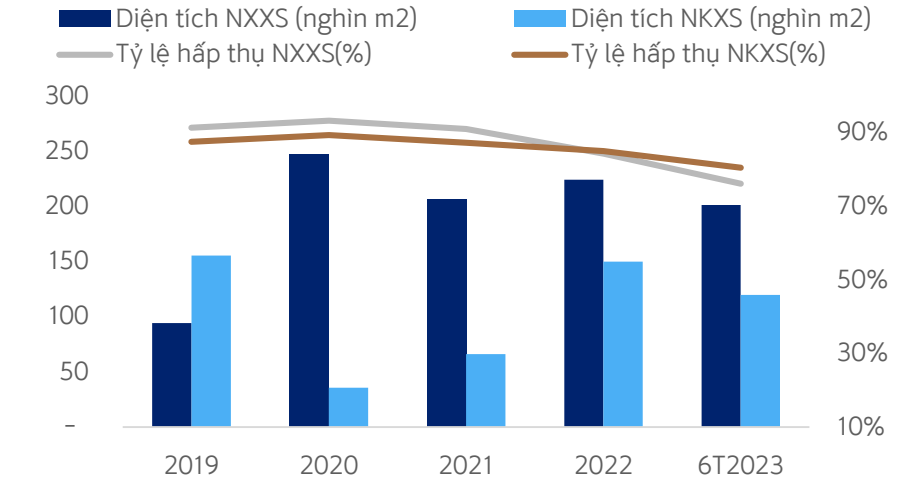


Nguồn: CBRE, Shinhan Securities Vietnam

- So với 6T/2022, diện tích đất thuê tại miền Nam tăng 20%, trong khi đó tại miền Bắc tăng đến 60%. Tỷ lệ hấp thụ trung bình tại miền Bắc và miền Nam tiếp tục duy trì ở mức cao, với miền Bắc đạt khoảng 80% và miền Nam đạt khoảng 90%. Tại các địa phương như Hà Nội, Đồng Nai, Hải Phòng, Bắc Ninh, TP HCM, nhiều khu công nghiệp đã lấp đầy 100%.
- Diện tích bất động sản khu công nghiệp hấp thụ tốt và tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức cao cho thấy tiềm năng phát triển tại các khu công nghiệp bất chấp tình hình kinh tế thế giới và thị trường bất động sản trong nước còn khó khăn.

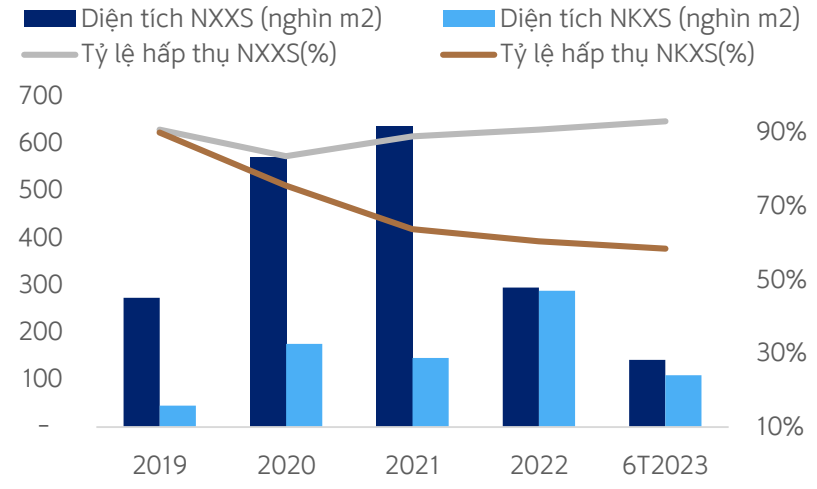
Nhu cầu thuê đối với kho/NXSS dùy trì ở mức cao, tỷ lệ hấp thụ tốt

Diện tích hấp thụ và tỷ lệ lấp đầy Kho/ NXXS từ 2019 – 6T/2023 tại miền Bắc



Nguồn: CBRE, Shinhan Securities Vietnam

Diện tích hấp thụ và tỷ lệ lấp đầy Kho/ NXXS từ 2019 – 6T/2023 tại miền Nam

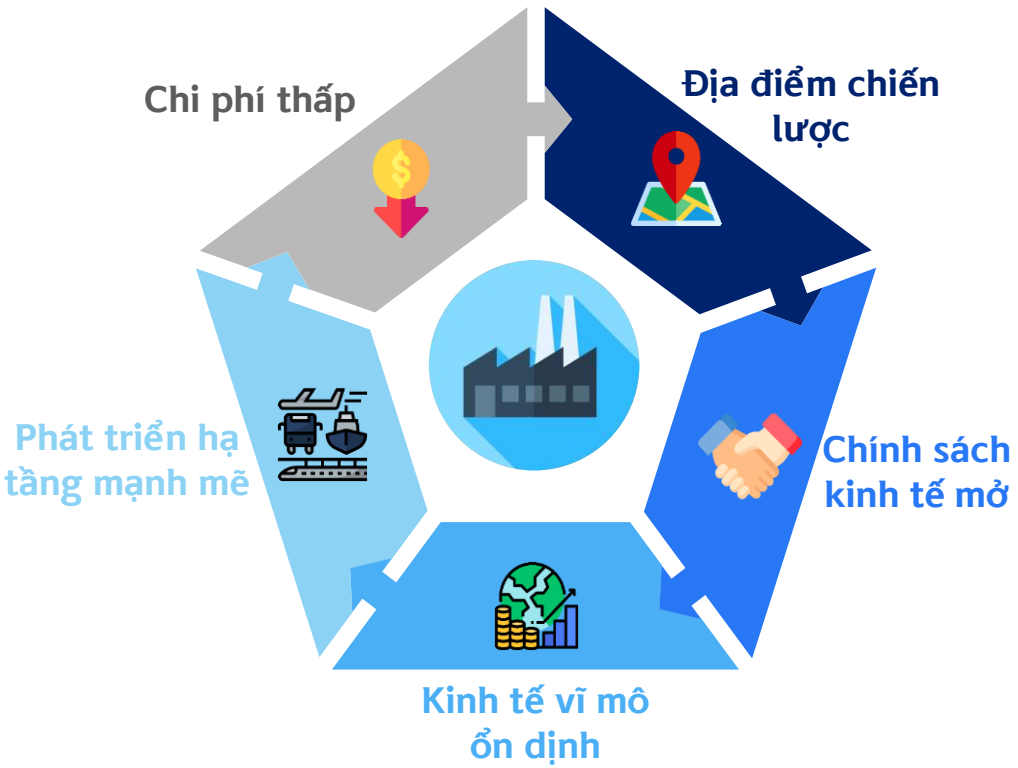


Nguồn: CBRE, Shinhan Securities Vietnam

- Thương mại điện tử bùng nổ đã thúc đẩy nhu cầu tăng trưởng mạnh mẽ trong mảng thuê nhà kho xây sẵn (NKSX) và nhà xưởng xây sẵn (NKSX). Tốc độ tăng trưởng của NXXS & NKXS đạt trung bình lần lượt khoảng 23% và 22% trong giai đoạn 2019 – Q2/2023.
- Tại miền Bắc, tỷ lệ hấp thụ của NXXS & NKXS đạt mức khoảng 80%. Trong khi đó, tại miền Nam, tỷ lệ hấp thụ của NXSK & NKXS có sự khác biệt, với tỷ lệ hấp thụ của NXXS đạt trên 90%, trong khi đó tỷ lệ lấp đầy của NKXS đạt trên 60% tại miền Nam.
- Nhu cầu tiêu thụ của NXSX & NKSX được dự báo sẽ tiếp tục tăng cao nhờ thiết kế hiện đại, tích hợp, phù hợp với các ngành công nghiệp nhẹ và công nghiệp phụ trợ. Đồng thời triển vọng thương mại điện tử tiếp tục tăng trưởng sẽ tạo ra nhu cầu lớn về kho bãi.

Bất động sản công nghiệp được hỗ trợ mãnh mẽ bởi:

- ✓ **Vị trí chiến lược**: Việt Nam là có vị trí chiến lược quan trọng trên tuyến đường vận tải hàng hóa quốc tế trong việc vận chuyển hàng hóa từ Châu Á đi khắp nơi trên thế giới.
- ✓ **Chính sách kinh tế mở**: Việt Nam đã ký kết nhiều hiệp định FTA với các nước trên thế giới tạo thuận lợi cho việc xuất nhập khẩu. Chính sách kinh tế mở cho phép các quốc gia đặt nhà máy ở Việt Nam dễ dàng xuất khẩu đi khắp nơi trên thế giới.
- ✓ **Kinh tế vĩ mô ổn định**: Tình hình kinh tế phát triển và nền chính trị ổn định góp phần thu hút các quốc gia đầu tư vào Việt Nam
- ✓ **Phát triển hạ tầng mạnh mẽ**: Việc chính phủ đã đẩy mạnh đầu tư công, nâng cấp hạ tầng đường xá sẽ góp phần kết nối nền kinh tế hiệu quả hơn, giảm chi phí vận chuyển và tiết kiệm thời gian. Điều này góp phần tạo điều kiện thu hút các doanh nghiệp FDI.
- ✓ **Chi phí thấp**: Giá thuê đất, giá nhân công và giá điện tại Việt Nam thuộc trong những nước thấp nhất Đông Nam Á. Qua đó tạo lợi thế cạnh tranh đặc biệt để thu hút các quốc gia trên thế giới đầu tư vào Việt Nam.

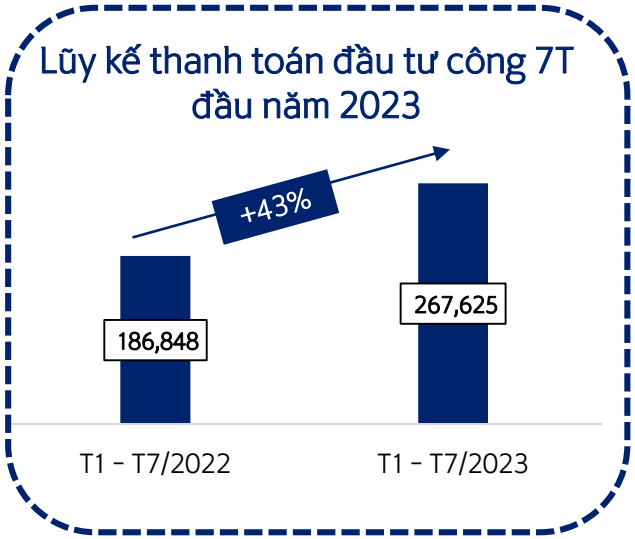


02

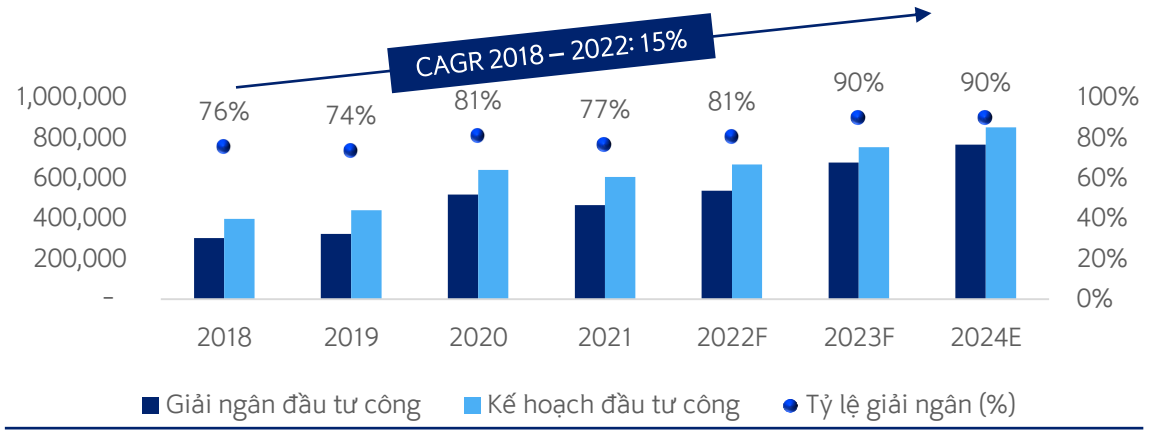
Tiềm năng phát triển bất động sản khu công nghiệp

Triển vọng phát triển hạ tầng cùng sự chuyển dịch của dòng vốn ngoại, đặc biệt là thị trường Mỹ sẽ góp phần thúc đẩy bất động sản khu công nghiệp phát triển mạnh mẽ.

Đầu tư công mạnh mẽ góp phần thúc đẩy hạ tầng phát triển



Giải ngân đầu tư công giai đoạn 2018 – 2023 (tỷ đồng)



Nguồn: Bộ Tài Chính, Shinhan Securities Vietnam

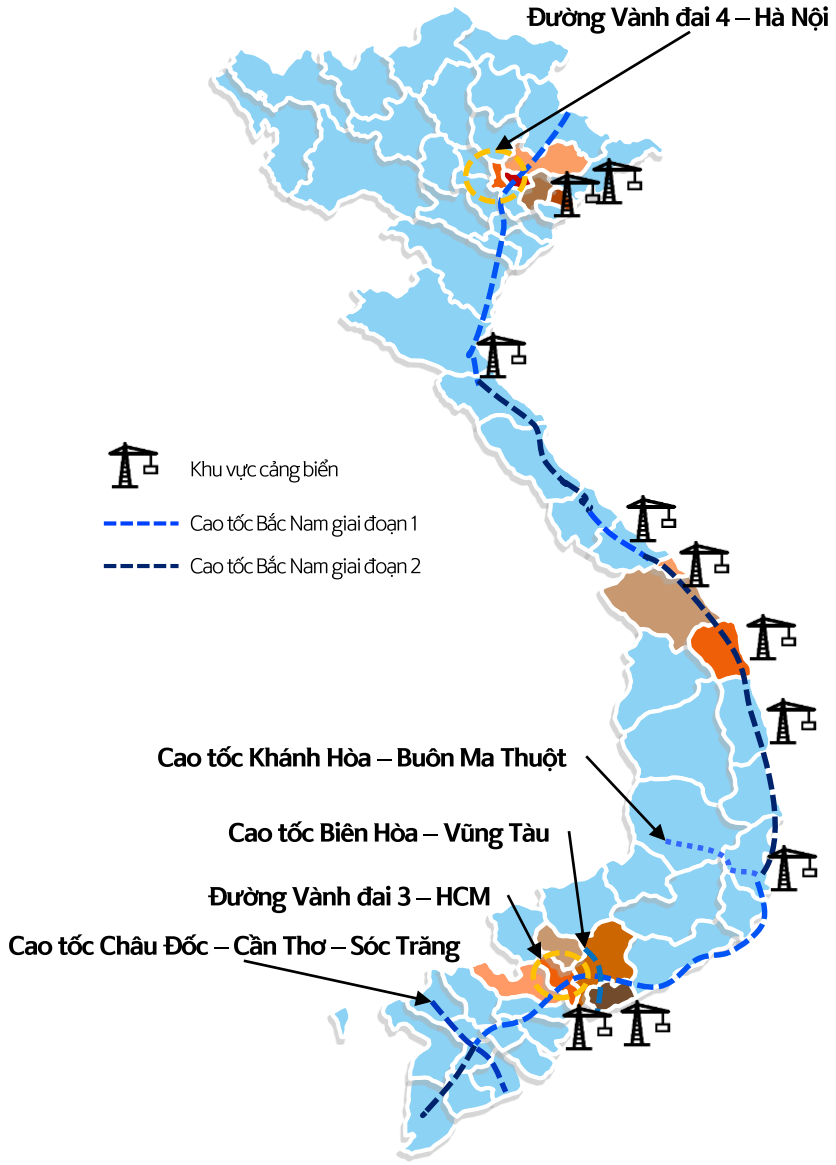
- Báo cáo của Bộ Tài chính cho biết, ước tính giải ngân đầu tư công từ đầu năm đến ngày 30/7/2023 là 267,625 tỷ đồng (+43% YoY), đạt 35.49% kế hoạch. Tỷ lệ giải ngân đạt 35.49% so với kế hoạch, cao hơn mức 31.61% trong 7 tháng đầu năm 2022.
- Căn cứ theo nghị quyết số 29/2021/QH15, với tổng kế hoạch cho giai đoạn 2021 – 2025 là 2.870 triệu tỷ đồng, chúng tôi ước tính, kế hoạch giải ngân trong năm 2024 sẽ đạt hơn 800 nghìn tỷ đồng, tăng khoảng 13% so với năm 2023, tỷ lệ giải ngân dự kiến được duy trì ở mức 90% theo mục tiêu của chính phủ.
- Năm 2024 được xem sẽ là năm quan trọng trong việc đẩy mạnh đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khi các dự án hạ tầng quan trọng như cao tốc Bắc Nam giai đoạn 2, đường Vành đai 3, đường Vành đai 4 và dự án sân bay Long Thành giai đoạn 1 đã hoàn tất việc đấu thầu và bắt đầu khởi công trong năm 2023.

Các dự án chính trong giai đoạn 2022 – 2025 đã hoàn thành xong việc đấu thầu và đã thi công trong năm 2023

Tên dự án	Thời gian	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tình hình đầu tư của các dự án
Cao tốc Bắc - Nam giai đoạn 1	2017 – 2024	118,716	Dự kiến hoàn thành 9/11 dự án đường cao tốc, dự án Diễn Châu-Bãi Vọt và Cam Lâm-Vĩnh Hảo sẽ hoàn thành trong năm 2024
Cao tốc Bắc - Nam giai đoạn 2	2023 – 2025	146,990	Tất cả dự án 12 dự án thành phần của giai đoạn 2 đã hoàn tất việc đấu thầu và bắt đầu thi công trong năm 2023
Đường vành đai 3 (Hồ Chí Minh)	2022 – 2026	75,378	Dự án đã giải phóng được 92% diện tích mặt bằng, 4/14 gói thầu đã bắt đầu thi công từ tháng 6/2023, các gói thầu còn lại sẽ hoàn tất thủ tục lựa chọn nhà thầu trong năm 2023.
Đường vành đai 4 (Hà Nội)	2022 – 2026	85,813	Dự án đã giải phóng được 86.68% diện tích mặt bằng. Ngày 25/6, chính quyền Hà Nội, Bắc Ninh và Hưng Yên cùng khởi công vành đai 4
Sân bay Long Thành giai đoạn 1	2020 – 2025	114,451	Dự án đã chọn được nhà thầu cho gói thầu 5.10 về thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình nhà ga hành khách, một số gói thầu quan trọng khác cũng đã tiến hành ký kết hợp động và thi công trong năm 2023

Nguồn: Bộ GTVT, Shinhan Securities Vietnam

Phần 2 – Tiềm năng phát triển bất động sản KCN



KCN miền Bắc
Hà Nội
Hải Phòng
Bắc Ninh
Hải Dương
Hưng Yên

- Diện tích đất (ha): 10,930
- Giá chào thuê trung bình (m2/ chu kỳ thuê): USD 85 – 175
- Tỷ lệ lấp đầy: ~79.3%

- Diện tích NXXS (m2): 2,458,543
- Giá chào thuê trung bình (m2/ tháng): USD 3.7 – 7.0
- Tỷ lệ lấp đầy: ~90.9%

- Diện tích NKXS (m2): 1,738,103
- Giá chào thuê trung bình (m2/ tháng): USD 2.8 – 7.2
- Tỷ lệ lấp đầy: ~80.3%

KCN miền Trung
Đà Nẵng
Quảng Nam
Quảng Ngãi

- Diện tích đất (ha): 7,748
- Giá chào thuê trung bình (m2/ chu kỳ thuê): USD 33.5 – 97
- Tỷ lệ lấp đầy: ~64.1%

- Diện tích NXXS (m2): 90,568
- Giá chào thuê trung bình (m2/ tháng): USD 2.5 – 4.0
- Tỷ lệ lấp đầy: ~53%

- Diện tích NKXS (m2): 242,390
- Giá chào thuê trung bình (m2/ tháng): USD 1.5 – 3.3
- Tỷ lệ lấp đầy: ~82.1%

KCN miền Nam
Hồ Chí Minh
Bình Dương
Đồng Nai
Vũng Tàu
Long An

- Diện tích đất (ha): 28,251
- Giá chào thuê trung bình (m2/ chu kỳ thuê): USD 95 – 286
- Tỷ lệ lấp đầy: ~86.7%

- Diện tích NXXS (m2): 4,568,393
- Giá chào thuê trung bình (m2/ tháng): USD 3.0 – 7.5
- Tỷ lệ lấp đầy: ~74.7%

- Diện tích NKXS (m2): 1,738,103
- Giá chào thuê trung bình (m2/ tháng): USD 2.8 – 7.2
- Tỷ lệ lấp đầy: ~82.5%

Nguồn: JLL, Bộ GTVT, Shinhan Securities Vietnam

Phần 2 – Tiềm năng phát triển bất động sản KCN



Các dự án hạ tầng góp phần phát triển KCN

Triển vọng đầu tư các dự án hạ tầng mạnh mẽ trong giai đoạn 2020 – 2030

- Tổng cộng 1,874 nghìn tỷ đồng sẽ được đầu tư trong giai đoạn 2021 – 2030 cho các dự án hạ tầng trên cả nước. Trong đó hạ tầng đường bộ chiếm 48% nguồn ngân sách nhà nước.
- Theo thống kê, trong giai đoạn 2000-2021, cả nước đã đầu tư đưa vào khai thác 1,163 km đường cao tốc. Chính phủ đã đặt mục tiêu đến năm 2025, cả nước sẽ có khoảng 3,000 km đường cao tốc, cao hơn gấp đôi so với con số hiện tại và kế hoạch đến năm 2030 đạt 5,000 km đường cao tốc.

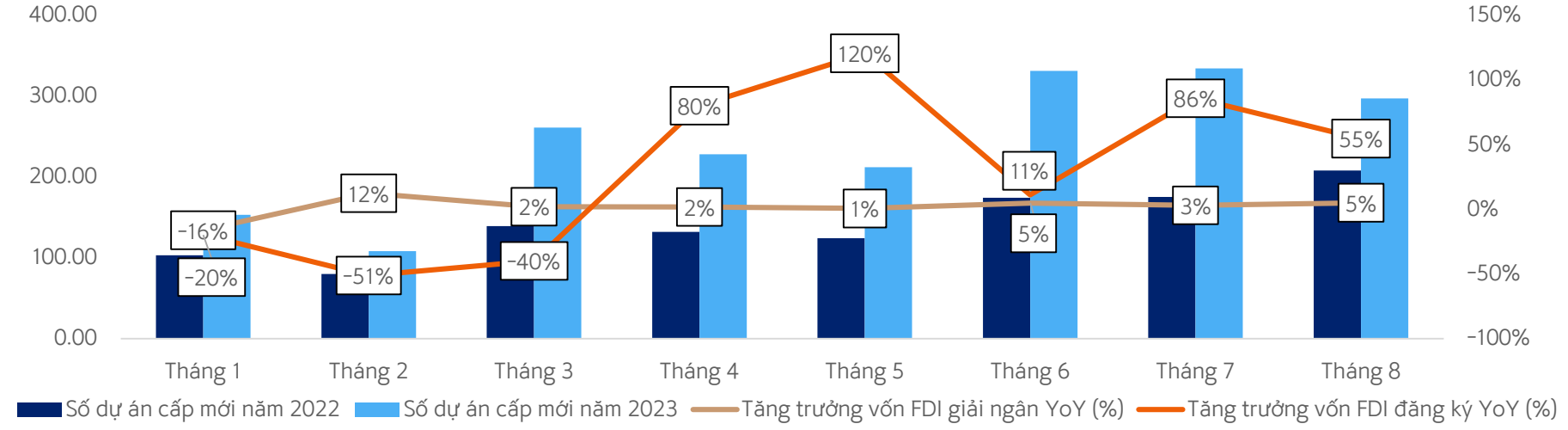
Các dự án hạ tầng giúp kết nối hiệu quả góp phần thu hút vốn FDI

- Các dự án hạ tầng đóng vai trò quan trọng trong việc thu hút các công ty nước ngoài đầu tư các cơ sở tại Việt Nam. Việc đẩy mạnh đầu tư cơ sở hạ tầng sẽ giúp kết nối nền kinh tế tốt hơn. Qua đó, gia tăng hiệu quả trong việc vận chuyển hàng hóa, nguyên liệu trong nước, góp phần đẩy mạnh hiệu quả sản xuất và giảm thiểu chi phí. Bên cạnh đó, hạ tầng phát triển sẽ hỗ trợ kết nối với các cảng biển và sân bay quan trọng, giúp đẩy mạnh xuất nhập khẩu.

Nguồn: Bộ GTVT, Shinhan Securities Vietnam

Dòng vốn FDI đăng ký đã tăng trưởng trở lại kể từ tháng 4 năm 2023

Tình hình vốn dòng FDI theo tháng trong 8 tháng đầu năm 2022 và 2023

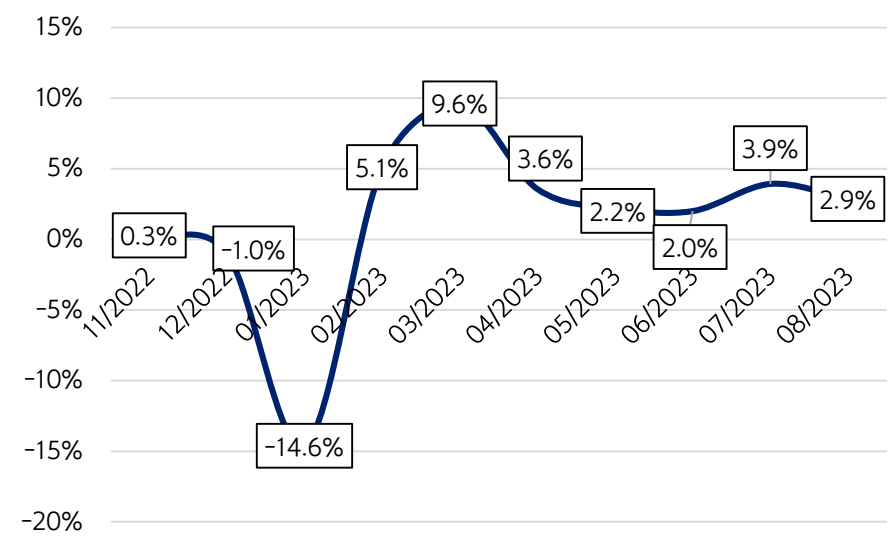


Nguồn: Fiinpro, Shinhan Securities Vietnam

- Tình hình vốn FDI đăng ký đã có sự tăng trưởng trở lại kể sau quá trình sụt giảm trong 6T/2023. Lượng vốn FDI đăng ký ghi nhận sự tăng trưởng vượt bậc trong quý 2 và quý 3 với mức tăng trưởng hơn 50% so với cùng kỳ. Tính chung lũy kế 8 tháng đầu năm, lượng vốn FDI giải ngân đạt 13,100 triệu USD (+1% YoY), lượng vốn FDI đăng ký đạt USD 18,146 triệu (+8% YoY).
- Số lượng dự án FDI được cấp phép trong năm 2023 cũng cao hơn hẳn so với năm trước, lũy kế 8 tháng đầu năm cả nước ghi nhận 1,924 dự án, tăng 69.5% YoY về số lượng dự án.
- Chính quyền địa phương cấp tỉnh đã tích cực trong việc tổ chức hội thảo xúc tiến đầu tư, mời gọi các nhà đầu tư, doanh nghiệp lớn từ nước ngoài. Qua đó góp phần thúc đẩy nguồn vốn FDI tiếp tục chảy vào Việt Nam.

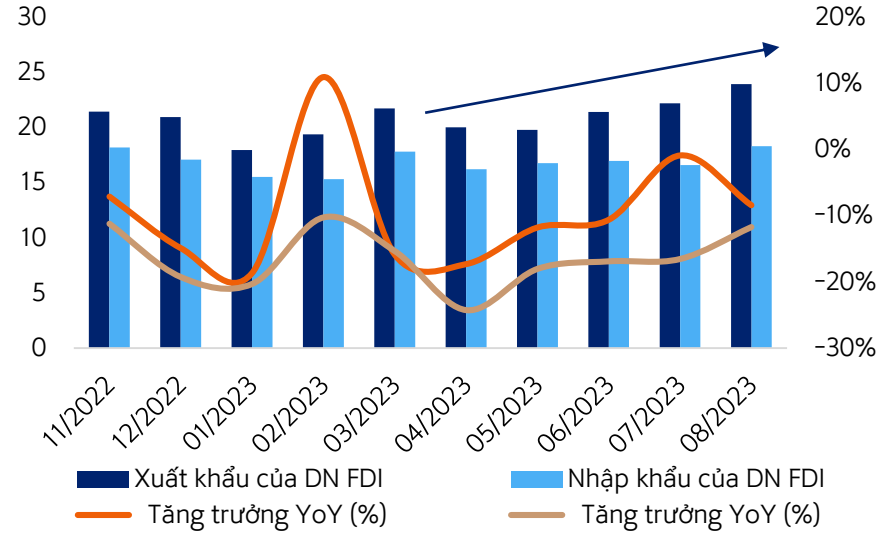
Tình hình sản xuất của các doanh nghiệp FDI tại Việt Nam

Chỉ số sản xuất công nghiệp – IIP (%)



Nguồn: Fiinpro, Shinhan Securities Vietnam

Xuất nhập khẩu doanh nghiệp FDI 11/2022 – 08/2023 (tỷ USD)

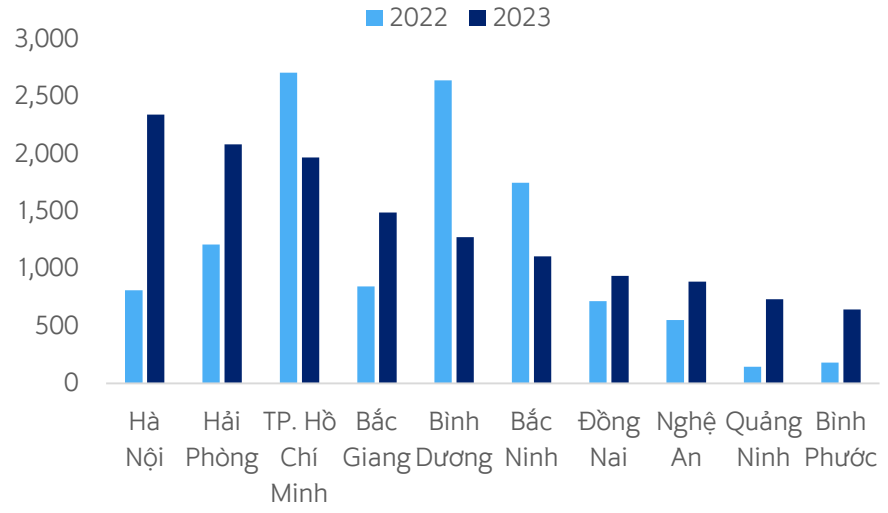


Nguồn: Fiinpro, Shinhan Securities Vietnam

- Chỉ số sản xuất công nghiệp đã tăng trưởng dương trở lại kể từ tháng 02/2023, điều này cho thấy tình hình sản xuất đã có sự cải thiện và tăng trưởng hơn so với năm trước. Hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp nói chung và FDI nói riêng đang dần khôi phục sau quá trình sụt giảm.
- Lũy kế xuất khẩu của các doanh nghiệp FDI đạt 167 tỷ USD (-10%YoY) so với năm 2022. Mặc dù tình hình xuất khẩu có phần sụt giảm hơn so với năm ngoái nhưng giá trị xuất khẩu của các doanh nghiệp FDI đã cải thiện dần kể từ tháng 05/2023.
- Tình hình kinh doanh hồi phục của các doanh nghiệp FDI tại Việt Nam tiếp tục là tiền đề cho những dòng vốn mới tiếp tục chảy vào Việt Nam.

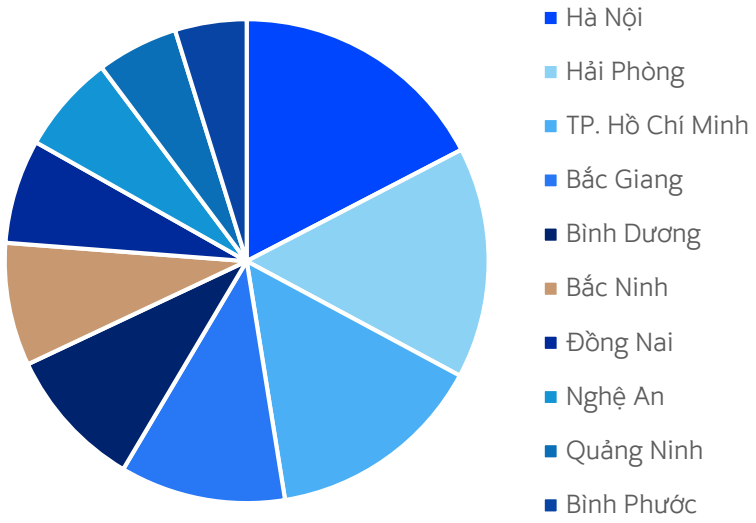
Các tỉnh thành phía Bắc và phía Nam tiếp tục nhận được phần lớn lượng vốn FDI

Top 10 địa phương nhận được vốn FDI lũy kế 8 tháng (triệu USD)



Nguồn: Fiinpro, Shinhan Securities Vietnam

Top 10 địa phương nhận được vốn FDI lũy kế 8 tháng 2023

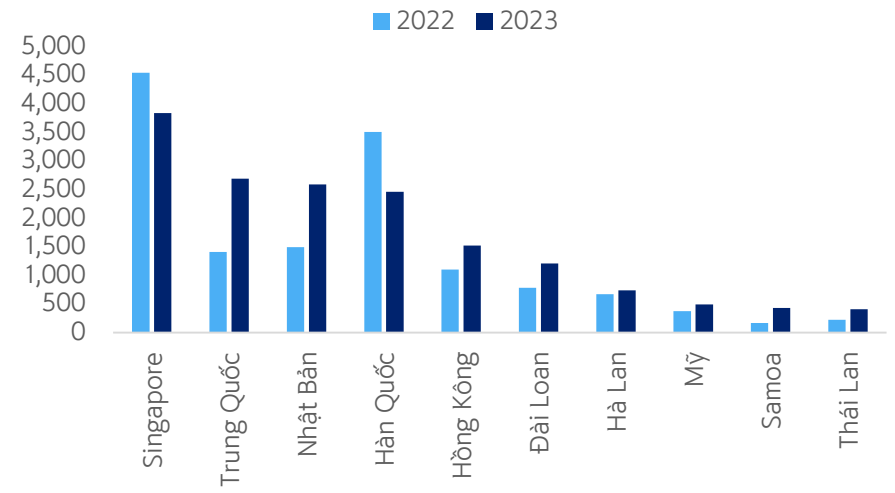


Nguồn: Fiinpro, Shinhan Securities Vietnam

- Các tỉnh thành như Hà Nội, Hải Phòng, Hồ Chí Minh, Bắc Giang và Bình Dương tiếp tục là những điểm đến của dòng vốn FDI vào Việt Nam. Với chính sách kinh tế mở, tình hình vĩ mô ổn định, chính sách hỗ trợ nhà đầu tư nước ngoài tốt, Việt Nam tiếp tục được các nhà đầu tư quốc tế và doanh nghiệp lớn trên thế giới tin tưởng.
- Các tỉnh thành phía Bắc tiếp tục nhận được phần lớn lượng vốn FDI trong năm 2023, theo báo cáo của Fitch Solutions cho thấy, 65% doanh nghiệp điện tử vốn FDI hiện đang đặt trụ sở tại các khu công nghiệp miền Bắc (Hải Phòng, Bắc Ninh, Bắc Giang, Thái Nguyên và Hà Nam) 30% ở phía Nam (Bình Dương, TPHCM và Đồng Nai) và còn lại ở miền Trung.

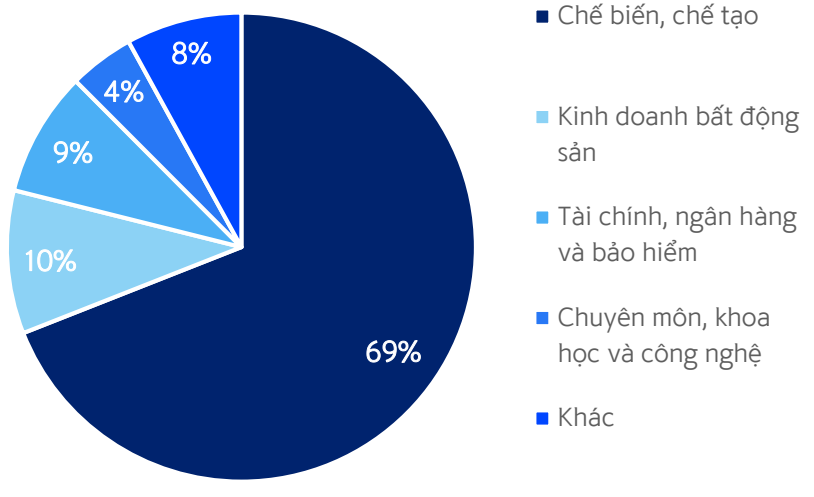
Các quốc gia Châu Á đóng vai trò quan trọng trong cơ cấu nguồn vốn FDI

Top 10 quốc gia đầu tư vào Việt Nam lũy kế 8 tháng (triệu USD)



Nguồn: Fiinpro, Shinhan Securities Vietnam

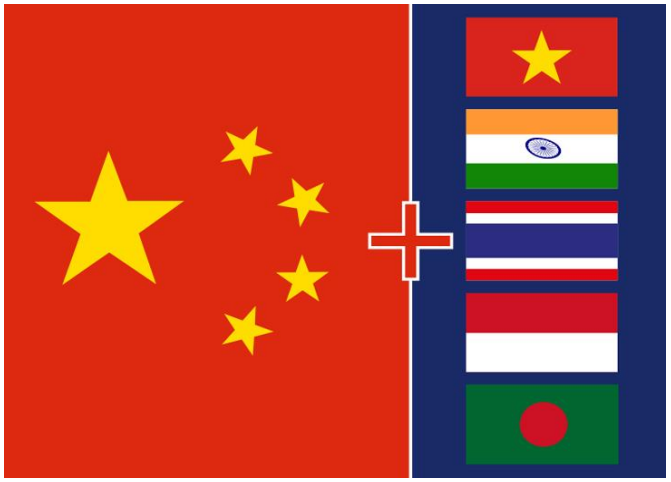
Cơ cấu lĩnh vực nhận được nguồn vốn đầu tư FDI (%)

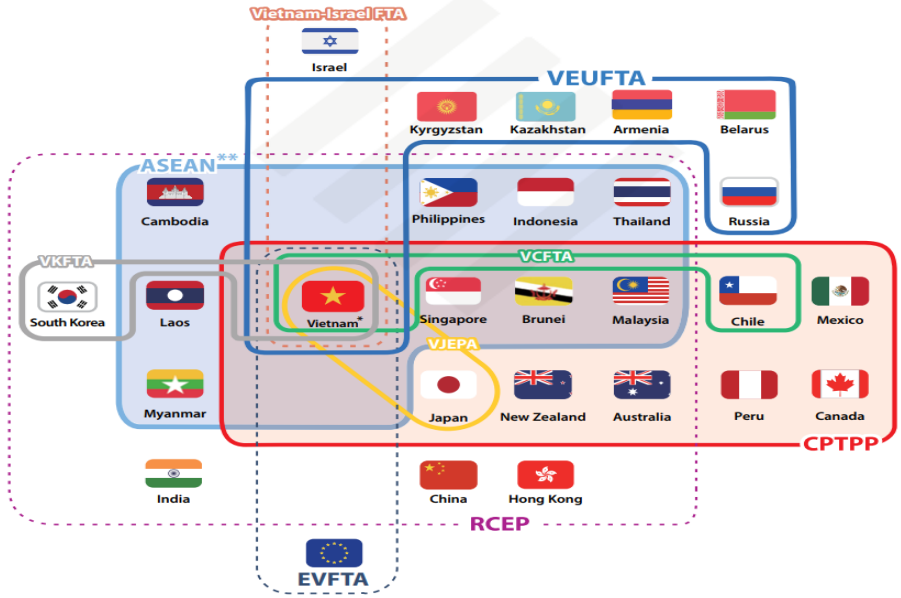


Nguồn: Fiinpro, Shinhan Securities Vietnam

- Các nhà đầu tư đến từ Châu Á, các đối tác đầu tư truyền thống vẫn chiếm tỷ trọng lớn (Singapore, Nhật Bản, Trung Quốc, Hàn Quốc, Hồng Kông, Đài Loan). Riêng 6 đối tác này đã chiếm tới 79% tổng vốn FDI đăng ký của cả nước trong 8 tháng đầu năm 2023.
- Việt Nam được định vị là một trong những địa điểm rất tiềm năng để mở rộng sản xuất và đang nổi lên như một điểm sáng cho sự dịch chuyển chuỗi cung ứng và logitics ở khu vực Châu Á – Thái Bình Dương. Trong những năm qua, nhà nước đã tích cực đầu tư cơ sở hạ tầng mạnh mẽ, qua đó góp phần thu hút nguồn vốn FDI chảy vào Việt Nam.
- Lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo là lĩnh vực đầu tư chủ yếu của các doanh nghiệp nước ngoài vào Việt Nam, chiếm 69% nguồn vốn FDI đầu tư vào Việt Nam.

Chính sách kinh tế mở đem lại tiềm năng to lớn khi các doanh nghiệp nước ngoài áp dụng chiến lược Trung Quốc +1





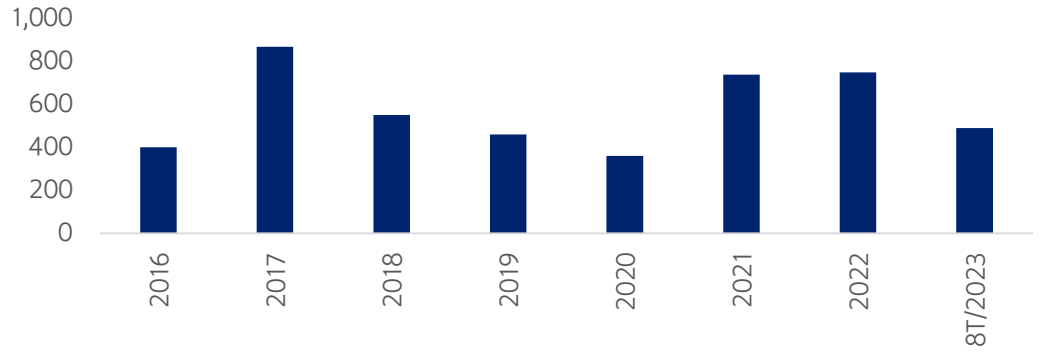
- Kể từ chiến tranh Nga-Ukraine, nền kinh tế toàn cầu ngày càng phân mảnh thành những thế cực đối lập nhau. Trước cuộc chạy đua liên quan đến chip bán dẫn và năng lượng tái tạo, các quốc gia như Mỹ và EU ngày càng cạnh tranh với Trung Quốc khốc liệt hơn, các biện pháp áp thuế và trả đũa lần lượt được áp dụng lên cả hai phía. Trước tình thế trên chiến lược Trung Quốc +1 là một chiến lược kinh doanh mà các tập đoàn quốc tế áp dụng để tránh chỉ đầu tư vào Trung Quốc, đa dạng hóa hoạt động kinh doanh sản xuất sang các quốc gia khác.
- Với chính sách kinh tế mở và trung lập, đồng thời tham gia vào nhiều hiệp định kinh tế quan trọng, Việt Nam đã tạo ra lợi thế đặc trưng giúp thu hút nhà đầu tư quốc tế đến với Việt Nam. Việt Nam được xem là cầu nối quan trọng giúp các doanh nghiệp quốc tế có thể thuận tiện xuất khẩu và nhập khẩu hàng hóa khắp nơi trên thế giới.

Việt Nam – Mỹ trở thành đối tác chiến lược toàn diện góp phần thúc đẩy dòng vốn từ Mỹ FDI vào Việt Nam



Tổng thống Mỹ và Tổng Bí thư nâng tầm quan hệ hai nước

Dòng vốn FDI của Mỹ vào Việt Nam (triệu USD)



Nguồn: Fiinpro, Shinhan Securities Vietnam

- Trong chuyến thăm của Tổng thống Mỹ Joe Biden đến Việt Nam vào chiều ngày 10/9, Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng và Tổng thống Mỹ Joe Biden đã nâng cấp quan hệ từ đối tác toàn diện của hai nước Mỹ – Việt Nam lên đối tác chiến lược toàn diện vì hòa bình, hợp tác phát triển. Qua đó, mối quan hệ hợp tác cả hai nước sẽ được đưa lên tầm cao mới trong các khía cạnh hợp tác kinh tế, thương mại, đầu tư theo hướng đổi mới sáng tạo. Bên cạnh đó cả hai nước cũng sẽ tăng cường hợp tác về khoa học công nghệ.
- Dòng vốn FDI từ Mỹ cũng ghi nhận mức tăng trưởng tích cực trong những năm gần đây. Lũy kế 8T/2023 Mỹ đã đầu tư khoảng 490 triệu USD vào Việt Nam, tăng 32% so với cùng kỳ năm trước và xếp hạng thứ 8 trong số các nước đầu tư vào Việt Nam. Với triển vọng nâng tầm mối quan hệ hai nước thành đối tác chiến lược toàn diện, dòng vốn FDI từ Mỹ vào Việt Nam dự kiến sẽ bùng nổ.

Thủ tướng Phạm Minh Chính khuyến khích doanh nghiệp Mỹ đầu tư vào Việt Nam



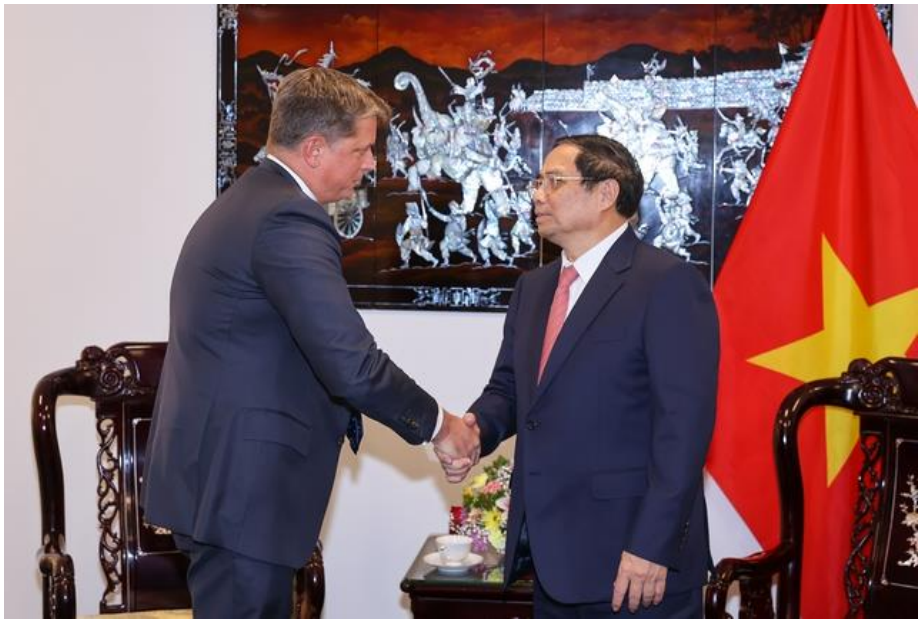
Thủ tướng Phạm Minh Chính rung chuông mở đầu phiên giao dịch Sàn NYSE



Thủ tướng Phạm Minh Chính rung chuông mở đầu phiên giao dịch Sàn NASDAQ

- Sau chuyến công tác của Tổng thống Mỹ đến Việt Nam, Thủ tướng Phạm Minh Chính đã thực hiện chuyến công tác từ ngày 17/09 – 26/09 tại Hoa Kỳ. Trong chuyến công tác trên, Thủ tướng Phạm Minh Chính đã rung chuông mở đầu phiên giao dịch tại hai sàn NYSE và NASDAQ. Thông qua hai sự kiện trên, thủ tướng thông tin tới các nhà đầu tư tại Mỹ về môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi tại Việt Nam, đồng thời khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư tại Việt Nam.
- Thủ tướng khẳng định, Việt Nam sẽ tạo thuận lợi nhất cho nhà đầu tư thông qua việc triển khai 3 đột phá chiến lược: hoàn thiện thể chế, cơ chế, chính sách; phát triển hạ tầng hiện đại, đồng bộ; đào tạo nhân lực chất lượng cao. Đồng thời Việt Nam cũng sẽ đẩy mạnh cải cách hành chính, bảo vệ quyền và lợi ích của nhà đầu tư, luôn lắng nghe, thấu hiểu và cùng cộng tác để tháo gỡ khó khăn, vượt qua thách thức, giúp các doanh nghiệp, nhà đầu tư giảm chi phí, nâng sức cạnh tranh, hoạt động hiệu quả, bền vững.

Thủ tướng Phạm Minh Chính khuyến khích doanh nghiệp Mỹ đầu tư vào Việt Nam



Thủ tướng Phạm Minh Chính tiếp Tim Hughes, Phó Chủ tịch Cấp cao của Tập đoàn SpaceX



Thủ tướng Phạm Minh Chính gặp tỷ phú Bill Gates tại New York, Mỹ

- Cũng trong chuyến công tác tại Hoa Kỳ, Thủ tướng đã tiếp lãnh đạo một số tập đoàn kinh tế hàng đầu về công nghệ trên thế giới gồm: SpaceX, Coca-Cola, Pacifico Energy, Apple, Boeing, Google và Siemens Healthineers. Qua đó Thủ tướng đã khuyến khích các tập đoàn lớn đầu tư và mở rộng nhà máy tại Việt Nam.
- Thủ tướng cũng đã có buổi gặp mặt với tỷ phú Bill Gates. Qua đó Bill Gates cho biết, Việt Nam rất quan trọng trong chính sách phát triển của Microsoft và các quỹ. Đồng thời, mong muốn tiếp tục thúc đẩy các hoạt động hợp tác và hỗ trợ Việt Nam, tập trung vào lĩnh vực vệ sinh, nước sạch, môi trường; lĩnh vực y tế; lĩnh vực AI và các mô hình giáo dục tiên tiến.

Một số dự án tiêu biểu của doanh nghiệp FDI đến từ Hoa Kỳ

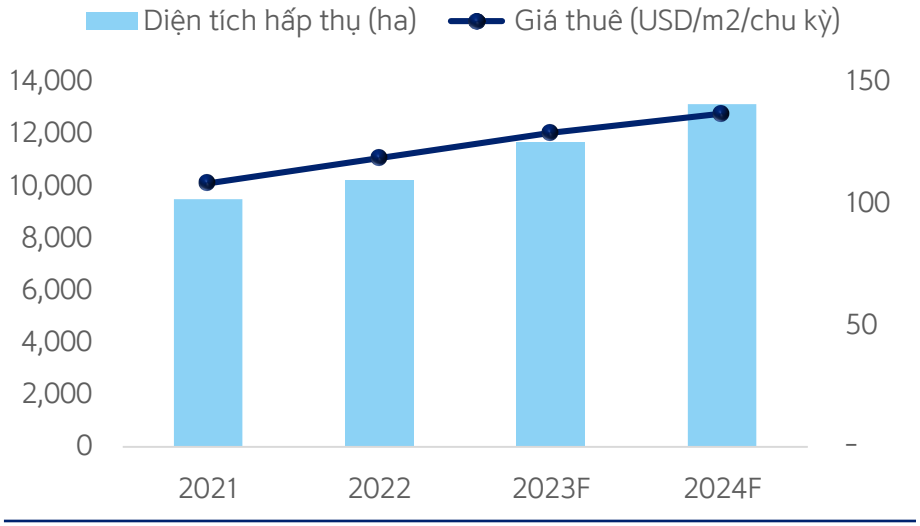
Tên doanh nghiệp	Tổng mức đầu tư	Quốc gia	Loại hình đầu tư
Coca-Cola	136 triệu USD	Mỹ	Xây dựng nhà máy nước giải khát với tổng diện tích 19 ha
Suntory PepsiCo	185 triệu USD	Mỹ	Xây dựng nhà máy nước giải khát với tổng diện tích 20 ha
P&G	100 triệu USD	Mỹ	Mở rộng dây chuyền sản xuất nhà máy Bến Cát
Tập đoàn AES	13 tỷ USD	Mỹ	Dự án điện gió ngoài khơi tại tỉnh Bình Thuận
Tập đoàn Apple	4 tỷ USD	Mỹ	Chuyển 11 nhà máy sản xuất các thiết bị nghe nhìn vào Việt Nam
SpaceX	500 triệu USD	Mỹ	Cung cấp dịch vụ Starlink
Intel	1 tỷ USD	Mỹ	Mở rộng nhà máy ở Việt Nam

03 Triển vọng ngành bất động sản KCN

Bất động sản khu công nghiệp được kỳ vọng sẽ tiếp tục phát triển với giá cho thuê tăng trưởng và tỷ lệ hấp thụ ở mức cao

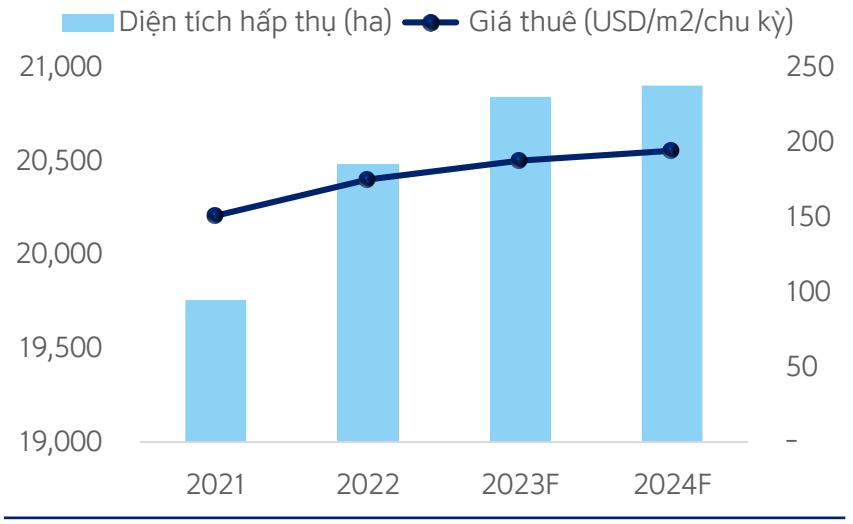
Triển vọng bất động sản KCN tiếp tục duy trì mức tăng ổn định trong tương lai

Dự phóng diện tích lũy kế và giá thuê đất KCN từ 2021 – 2024F tại miền Bắc



Nguồn: CBRE, Shinhan Securities Vietnam

Dự phóng diện tích lũy kế và giá thuê đất KCN từ 2021 – 2024F tại miền Nam

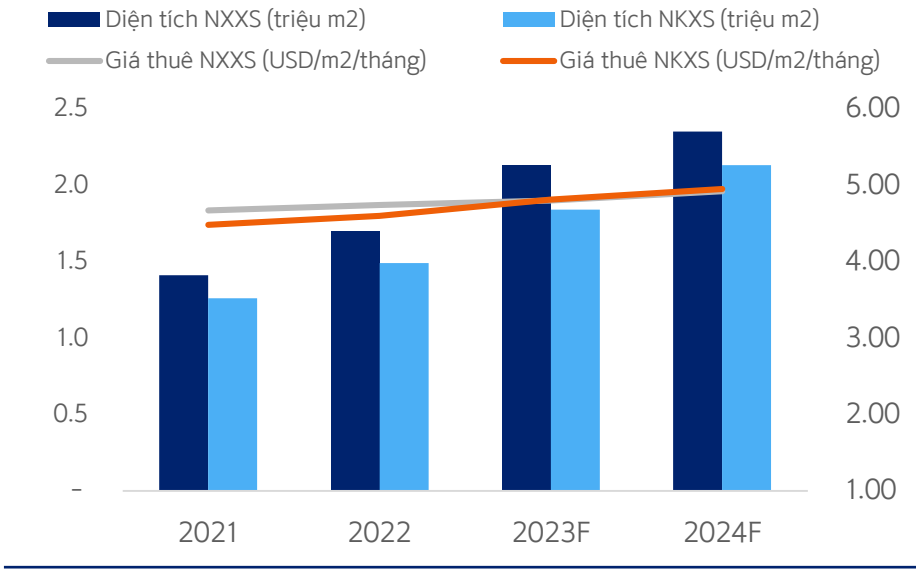


Nguồn: CBRE, Shinhan Securities Vietnam

- Với lợi thế nền kinh tế mở, đồng thời chính phủ có những chính sách đặc biệt để phát triển khu công nghiệp, triển vọng bất động sản khu công nghiệp tiếp tục duy trì tích cực trong tương lai. Theo báo cáo của CBRE, diện tích đất KCN tại miền Bắc và miền Nam được kỳ vọng lần lượt tăng thêm 3,700 ha và 9,800 ha.
- Giá đất KCN được dự phóng sẽ tiếp tục tăng trưởng ổn định 5% – 10%/ năm trong tương lai nhờ nhu cầu thuê ổn định, tỷ lệ lấp đầy tiếp tục duy trì ở mức cao, và nguồn vốn FDI vào Việt Nam tiếp tục tăng trưởng ổn định.

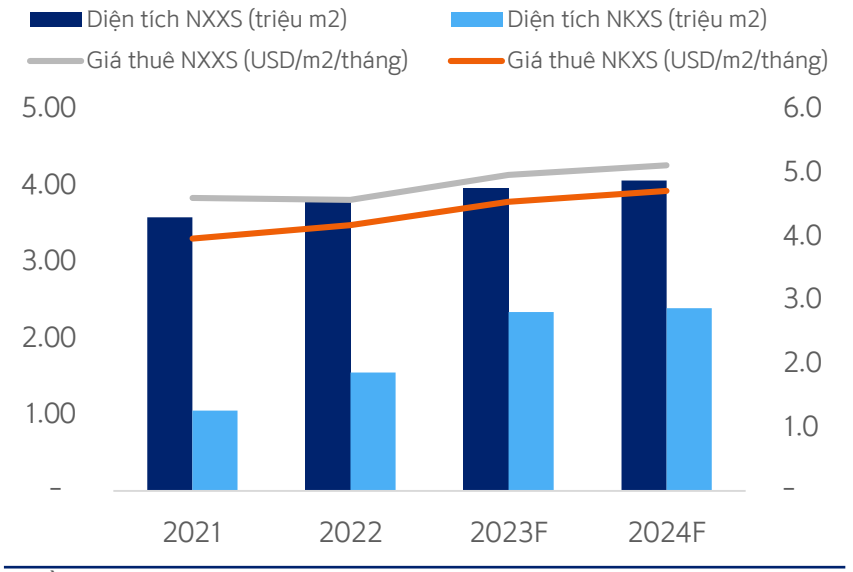
Nguồn cung NXXS và NKXS tiếp tục tăng trưởng theo nhu cầu của thị trường

Diện tích hấp thụ và tỷ lệ lấp đầy Kho/ NXXS từ 2019 – 6T/2023 tại miền Bắc



Nguồn: CBRE, Shinhan Securities Vietnam

Diện tích hấp thụ và tỷ lệ lấp đầy Kho/ NXXS từ 2019 – 6T/2023 tại miền Nam



Nguồn: CBRE, Shinhan Securities Vietnam

- Với xu hướng dịch chuyển sản xuất từ Trung Quốc sang Việt Nam đi cùng với sự bùng nổ của thương mại điện tử, chúng tôi dự báo NXXS và NKXS sẽ tiếp tục tăng trưởng trong tương lai nhờ thiết kế hiện đại, giúp tiết kiệm chi phí và nguồn vốn cho doanh nghiệp đi thuê. Bên cạnh đó, cơ sở hạ tầng hoàn thiện sẽ góp phần kết nối các thành phố lớn hiệu quả hơn, qua đó tạo điều kiện để NKXS và NXXS phát triển tại các tỉnh lân cận quanh thành phố lớn.
- Chúng tôi dự kiến diện tích cho thuê NKXS và NXXS sẽ duy trì tăng trưởng ổn định từ 15% đến 20% trong năm 2023 – 2024. Tỷ lệ hấp thụ sẽ duy trì từ 85% - 95% tại các thành phố lớn. Giá thuê NKXS và NXXS được dự phóng sẽ tăng nhẹ khoảng 5%.

Triển vọng hưởng lợi từ làn sóng đầu tư công nghệ

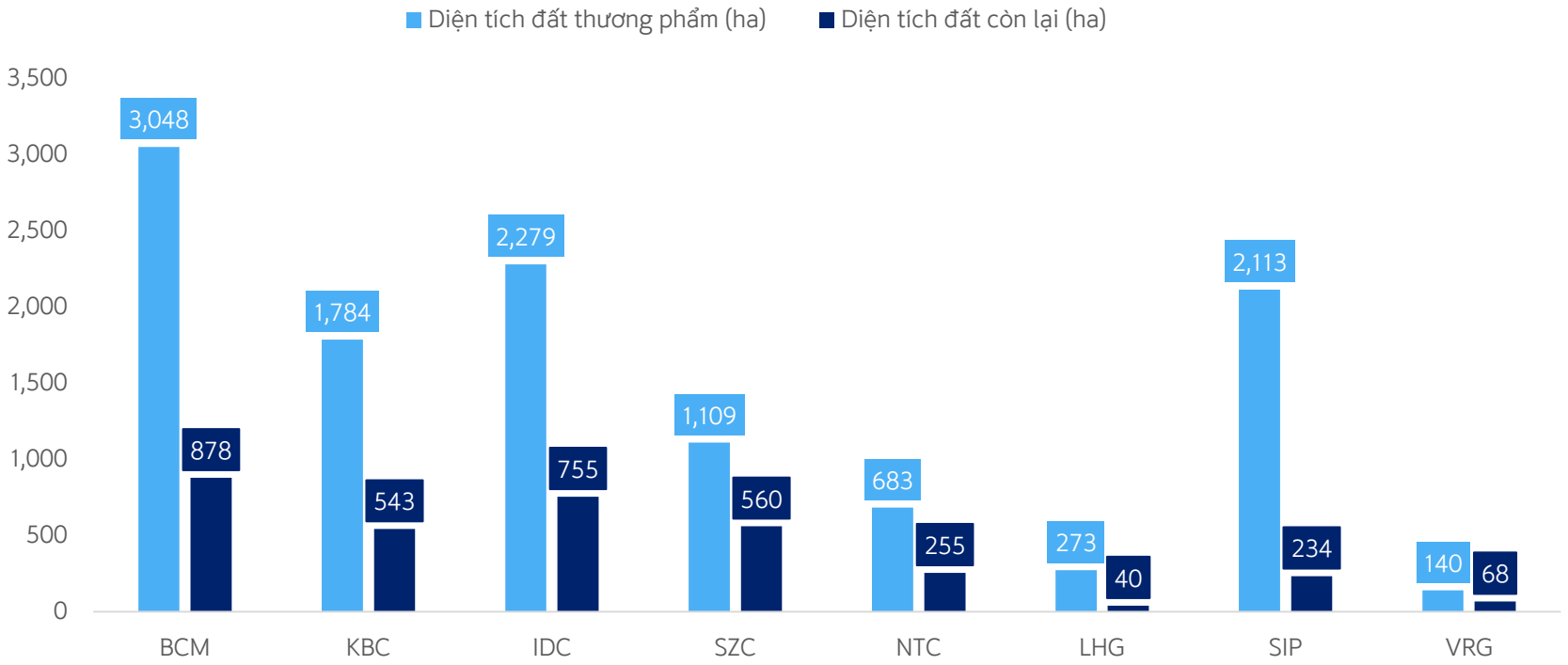
	Miền Bắc	Miền Trung	Miền Nam
Định hướng phát triển	Hiện tại: Điện tử tiên tiến, ô tô, thiết bị điện. Định hướng: Chuyển đổi sang chuỗi giá trị cao hơn.	Hiện tại: Công nghiệp nặng và công nghiệp nhẹ truyền thống. Định hướng: Phát triển thành trung tâm công nghiệp mới.	Hiện tại: Trung tâm công nghệ lớn nhất tập trung các ngành công nghiệp truyền thống như: nhựa, cao su, dệt may, và hàng tiêu dùng nhanh. Định hướng: Phát triển lĩnh vực IOT, công nghệ cao.
Phân bổ nhân lực công nghệ	8% (tập trung tại Hà Nội)	7% (tập trung tại Đà Nẵng)	85% (tập trung tại Hồ Chí Minh)
Một số thương hiệu công nghệ	HCL, TOSHIBA, Qualcomm	SYNOPSYS, Uniquify engineer ai, SYNAPSE design, QUEST	REALTEK, MICROCHIP, intel, SAVARTI
Doanh nghiệp bất động sản KCN điển hình	KBC, VRG, IDV	SGT	BCM, SZC, IDC, TID, SIP, NTC, ITA, LHG

Nguồn: Cộng đồng vi mạch Việt Nam, JLL, Shinhan Securities Vietnam

➔ Các khu công nghiệp gần các thành phố lớn như Hồ Chí Minh và Hà Nội được kỳ vọng sẽ hưởng lợi từ xu hướng đầu tư công nghệ của các doanh nghiệp nước ngoài vào Việt Nam nhờ sở hữu nguồn nhân lực trình độ cao dồi dào.

Doanh nghiệp sở hữu quỹ đất sẵn sàng khai thác có ưu thế trong việc đón đầu làn sóng

Diện tích đất của một số doanh nghiệp bất động sản khu công nghiệp tại thời điểm cuối năm 2022



Nguồn: Báo cáo doanh nghiệp, Shinhan Securities Vietnam

Các doanh nghiệp BDS khu công nghiệp niêm yết

Thông tin chung						Chỉ số tài chính								Định giá	
Mã	Khuyến nghị	Thị giá (VND)	Giá MT (VND)	Upside (%)	Vốn hoá (tỷ đồng)	Doanh thu 6T/2023 (tỷ đồng)	Tăng trưởng DT 6T/2023 (% YoY)	Lợi nhuận 6T/2023 (tỷ đồng)	Tăng trưởng LN 6T/2023 (% YoY)	ROA - TTM (%)	ROE - TTM (%)	GPM - TTM (%)	D/E	P/E - TTM	P/B - TTM
BCM	Mua	68,900	88,300	28%	71,311	1,885	-44%	49	-97%	2.54%	0.89%	39.34%	0.9	171.81	4.39
KBC	Mua	30,800	37,000	20%	23,642	4,551	319%	2068	933%	19.92%	9.79%	67.91%	0.21	8	1.49
IDC	Giữ	47,000	49,500	5%	15,510	3,554	-29%	838	-52%	25.59%	7.79%	36.66%	0.59	12.29	3.27
SZC	Giữ	35,600	38,300	8%	4,272	351	-35%	108	-21%	10.87%	2.70%	42.81%	1.48	28.15	2.92
NTC	N/A	185,100	N/A	N/A	4,442	118	-13%	155	1%	32.48%	6.32%	69.55%	0.2	17.24	5.16
LHG	N/A	33,000	N/A	N/A	1,652	182	-48%	75	-16%	12.32%	6.25%	49.81%	0.11	7.89	1
SIP	N/A	59,500	N/A	N/A	16,398	3,057	-1%	460	-9%	26.33%	4.42%	14.55%	0.37	10.58	3.8
VRG	N/A	24,300	N/A	N/A	629	19	109%	1	-188%	19.76%	8.61%	66.25%	-	12.11	2.52

* Giá mục tiêu (giá trị hợp lý) trong 12 tháng tới
** Số liệu 12 tháng tính tới Q2/2023

Nguồn: SSV Research, Bloomberg
Dữ liệu tại ngày 06/10/2023

04

Cơ hội đầu tư cổ phiếu khu công nghiệp

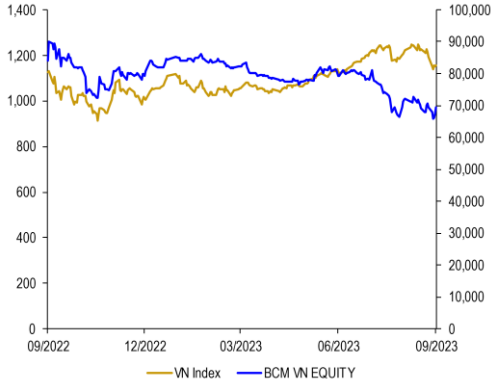
BCM, KBC, IDC, SZC – Hưởng lợi từ FDI hồi phục và đầu tư cơ sở hạ tầng mạnh mẽ

Tổng Công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp – (BCM VN)

Giá mục tiêu (12 tháng)	VND 88,300
Giá hiện tại (06/10//23)	VND 68,900
Suất sinh lời (%)	28%

VNINDEX	1,128
Market P/E (x)	11.4
Vốn hóa (tỷ VND)	71,311
SLCP lưu hành (triệu CP)	1,035
Tự do giao dịch (triệu CP)	34
52-tuần cao/thấp (VND)	92,800/64,000
KLGD bình quân 90 ngày (triệu CP)	0.27
GTGD bình quân 90 ngày (tỷ VND)	21
Cổ đông lớn (%) UBND tỉnh Bình Dương	95.44
Nguyễn Văn Hùng	0.58

Biến động giá	3T	6T	12T
Tuyệt đối (%)	-12.2	-15.5	-17.9
So với VNIndex(%)	-14.8	-24.7	-20.4



Shinhan Securities

Triển vọng hồi phục với KCN Cây Trường và doanh thu từ việc chuyển nhượng dự án

- Tổng Công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp – Became IDC (HoSE : BCM) thành lập năm 1976, là một trong những doanh nghiệp phát triển khu công nghiệp hàng đầu tại Việt Nam. Becamex là thương hiệu uy tín với kinh nghiệm phát triển các khu công nghiệp tại tỉnh Bình Dương. Trong suốt quá trình hoạt động Becamex đã thu hút hơn 500 doanh nghiệp đến từ 30 quốc gia khác nhau. Becamex hiện tại đang sở hữu 6 khu công nghiệp với diện tích hơn 4,000 ha. Ngoài ra BCM còn tham gia liên doanh với doanh nhiệp Singapore để phát triển khung công nghiệp VSIP (BCM sở hữu 49%). VSIP là nhà phát triển khu công nghiệp và đô thị tích hợp hàng đầu Việt Nam bao gồm 12 dự án trên cả nước với tổng diện tích hơn 10,000 ha.
- BCM đạt 1,885tỷ đồng doanh thu trong 6T/2023 (-44% YoY), lợi nhuận sau thuế đạt 106tỷ đồng (-92% YoY). Kết quả kinh doanh của BCM sụt giảm chủ yếu đến từ việc thị trường bất động sản bị đóng băng trong những tháng đầu năm và dòng vốn FDI sụt giảm trong Q1/2023. Điều này khiến nhu cầu tiêu thụ yếu và ảnh hưởng lớn đến lợi nhuận từ các công ty liên doanh liên kết của BCM.

Quan điểm đầu tư

- Với triển vọng dòng vốn FDI tăng trưởng mạnh mẽ trở lại từ Q2/2023 và thị trường bất động sản hồi phục, chúng tôi kỳ vọng tình hình kinh doanh của Becamex sẽ cải thiện rõ rệt trong quý 3 và quý 4 năm 2023. Với diện tích đất thương phẩm lên đến 490 ha, khu công nghiệp Cây Trường của BCM dự kiến sẽ đóng góp to lớn vào hoạt động kinh doanh của BCM. Bên cạnh đó, BCM cũng dự kiến ghi nhận doanh thu khoảng 5,000 tỷ đến từ việc bán một phần dự án thành phố mới cho Capital Land trong năm nay góp phần đem đến khoản thu đột biến trong năm.
- Chúng tôi ước tính doanh thu năm 2023 và năm 2024 lần đạt 3,610 tỷ đồng (+32% YoY) và 4,272 tỷ đồng (+18% YoY), lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt 240 tỷ đồng (+55% YoY) và 407 tỷ đồng (+69% YoY) với sự đóng góp chủ yếu từ mảng bất động sản khu công nghiệp.

Rủi ro:

(1) Nhu cầu thuê bất động sản khu công nghiệp sụt giảm;

(2) Tỷ lệ nợ vay/ vốn chủ sở hữu ở mức cao;

(3) Tiến độ triển khai dự án khu công nghiệp chậm.

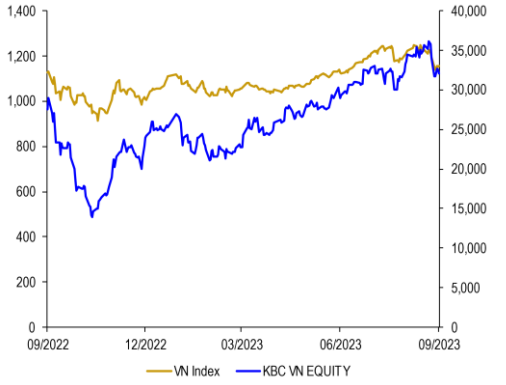
Năm	2020	2021	2022	2023F	2024F
Doanh thu (tỷ VND)	6,507	6,982	6,506	8,458	9,019
LN HDKD (tỷ VND)	1,910	2,002	1,437	1,945	2,345
Biên LNHDKD (%)	29.3	28.7	22.1	23.0	26.0
LNST của công ty mẹ (tỷ VND)	2,098	1,451	1,685	1,972	2,401
Biên LNR (%)	32.2	20.8	25.9	23.3	26.6
EPS (VND)	1,840	1,232	1,482	1,905	2,320
ROE (%)	12.7	8.1	9.3	10.2	11.3
P/E (x)	22.4	51.9	54.4	36.2	29.7
P/B (x)	2.8	4.1	4.9	3.7	3.4

Nguồn: Bloomberg, Shinhan Securities, Dữ liệu tại ngày 06/10/2023

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – (KBC VN)

Giá mục tiêu (12 tháng)	VND 37,000
Giá hiện tại (06/10/23)	VND 30,800
Suất sinh lời (%)	20%
VNINDEX	1,128
Market P/E (x)	11.4
Vốn hóa (tỷ VND)	23,642
SLCP lưu hành (triệu CP)	768
Tự do giao dịch (triệu CP)	384
52-tuần cao/thấp (VND)	36,600/13,250
KLGD bình quân 90 ngày (triệu CP)	9.63
GTGD bình quân 90 ngày (tỷ VND)	308
Cổ đông lớn (%) Đặng Thành Tâm	18.06
Cổ đông lớn (%) CTCP Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	8.11

Biến động giá	3T	6T	12T
Tuyệt đối (%)	10.7	41.4	16.5
So với VNIndex(%)	8.1	32.1	14.0



Tiềm năng phát triển với KCN Tràng Duệ 3

- Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (HoSE: KBC) thành lập năm 2002 là một trong những doanh nghiệp phát triển bất động sản khu công nghiệp hàng đầu tại Việt Nam. KBC có kinh nghiệm làm việc và thu hút các tập đoàn FDI hàng đầu tại Việt Nam. Hơn 90% khách hàng tại khu công nghiệp của KBC là các tập đoàn nước ngoài, đến từ các quốc gia như Nhật Bản, Đài Loan, Hàn Quốc, Trung Quốc với các tên tuổi lớn như Canon, Foxconn, LG... Tính đến cuối năm 2022, KBC sở hữu quỹ đất lên đến 6,386 ha đất KCN từ Bắc vào Nam.
- Doanh thu 6T/2023 đạt 4,550 tỷ đồng (+319% YoY), lợi nhuận sau thuế đạt 2,608 tỷ đồng (+933% YoY). KBC đạt kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm ấn tượng nhờ hoạt động cho thuê đến từ KCN Quang Châu mở rộng và KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh. Trong 6 tháng đầu năm, KBC đã bàn giao thành công khoảng 130 ha đất KCN cho khách hàng FDI. Bên cạnh đó, giá thuê đất tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh cũng đạt mức giao động khoảng 130 – 140 USD/m2, cao hơn hẳn so với giai đoạn trước, qua đó cải thiện đáng kể biên lợi nhuận gộp của KBC.

Quan điểm đầu tư

- Về triển vọng tương lai, KCN Tràng Duệ 3 được kỳ vọng sẽ là đóng góp chủ yếu vào kết quả kinh doanh của KBC trong tương lai. KCN Tràng Duệ 3, với diện tích 687 ha (trong đó 200 ha đất đã được giải phóng mặt bằng và sẵn sàng cho thuê), dự kiến được chấp nhận đầu tư vào cuối năm 2023 và triển khai trong năm 2024. Hiện LG đã cam kết đầu tư 1 tỷ USD và có thể đầu tư thêm 3 tỷ USD vào KCN Tràng Duệ 3. KCN Tràng Duệ 3 dự kiến sẽ đem lại doanh thu khoảng 11,500 tỷ đồng cho KBC trong giai đoạn 2024 – 2027.
- Qua đó, chúng tôi ước tính doanh thu KBC năm 2023 và năm 2024 dự kiến lần lượt đạt 6,633 tỷ đồng (+598% YoY) và 8,980 tỷ đồng (+35% YoY), lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt 2,695 tỷ đồng (+71% YoY) và 3,428 tỷ đồng (+27% YoY).

Rủi ro:

(1) Nhu cầu thuê bất động sản khu công nghiệp sụt giảm;

(2) Tỷ lệ nợ vay/ vốn chủ sở hữu ở mức cao;

(3) Dòng vốn FDI suy yếu;

(4) Tiến độ triển khai dự án khu công nghiệp chậm.

Năm	2020	2021	2022	2023F	2024F
Doanh thu (tỷ VND)	2,151	4,246	950	6,633	8,980
LN HDKD (tỷ VND)	366	1,849	-245	3,535	4,018
Biên LNHDKD (%)	17.0	43.5	-25.7	53.3	44.7
LNST của công ty mẹ (tỷ VND)	224	1,095	1,526	2,609	3,319
Biên LNR (%)	10.4	25.8	160.6	39.3	37.0
EPS (VND)	358	1,441	1,993	3399	4324
ROE (%)	2.4	9.2	10.1	12.8	14.0
P/E (x)	51.2	31.6	12.1	10.5	8.2
P/B (x)	1.2	2.4	1.2	1.3	1.2

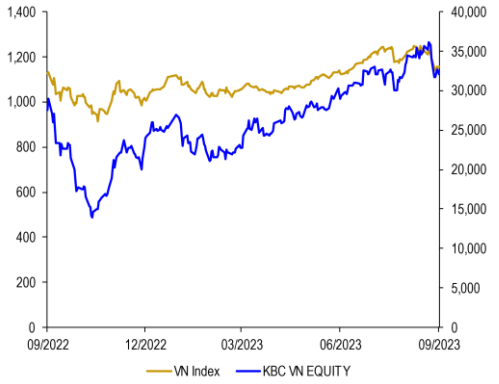
Nguồn: Bloomberg, Shinhan Securities, Dữ liệu tại ngày 06/10/2023

Tổng Công ty IDICO – (IDC VN)

IDICO

Giá mục tiêu (12 tháng)	VND 49,500
Giá hiện tại (06/10/23)	VND 47,000
Suất sinh lời (%)	5%
VNINDEX	1,128
Market P/E (x)	11.4
Vốn hóa (tỷ VND)	15,510
SLCP lưu hành (triệu CP)	330
Tự do giao dịch (triệu CP)	209
52-tuần cao/thấp (VND)	51,400/23,600
KLGD bình quân 90 ngày (triệu CP)	3.74
GTGD bình quân 90 ngày (tỷ VND)	154
Cổ đông lớn (%) Công ty Cổ phần Tập đoàn SSG	22.5
Cổ đông lớn (%) Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt	11.93

Biến động giá	3T	6T	12T
Tuyệt đối (%)	9.2	16.9	-6.5
So với VNIndex(%)	6.6	7.7	-9.0



Diện tích đất sẵn sàng cho thuê rộng lớn tạo lợi thế lớn cho IDC

- Tổng Công ty IDICO (HoSE: IDC) thành lập năm 2000, tiền thân là tiền thân là tổng Công ty Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam. IDC hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực khu công nghiệp (chiếm 44%), lĩnh vực kinh doanh điện (chiếm 38%) và mảng thu phí BOT (chiếm 5%). IDC đang đầu tư và quản lý 10 khu công nghiệp tại Việt Nam với tổng diện tích gần 3,267 ha. Trong đó, có 7 khu công nghiệp ở phía Nam, 3 khu công nghiệp ở phía Bắc trải dài tại các tỉnh Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Long An, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Thái Bình. Đối với mảng điện, IDC sở hữu 2 nhà máy thủy điện với tổng công suất lên đến 114 MW, và hệ thống 2 trạm biến áp đóng góp trên 80% tổng doanh thu mảng điện tại IDC, góp phần đem lại nguồn doanh thu ổn định cho IDC.
- Lũy kế 6 tháng đầu năm 2023, doanh thu IDC đạt 3,554tỷ đồng (-29% YoY), lợi nhuận sau thuế đạt838tỷ đồng (-52% YoY), tổng diện tích đất bàn giao khoảng 77 ha. Nguyên nhân sụt giảm của IDC chủ yếu do 6T/2022 IDC ghi nhận khoảng doanh thu bất thường khoảng 1,500 tỷ đồng đến từ việc thay đổi phương thức ghi nhận doanh thu sang ghi nhận một lần đối với KCN Nhơn Trạch V.

Quan điểm đầu tư

- Diện tích đất sẵn sàng cho thuê của IDC đạt 677 ha, chủ yếu tập trung tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (236 ha tại KCN Phú Mỹ II và KCN mở rộng) và tỉnh Long An (294 ha tại KCN Hựu Thạnh), bên cạnh đó IDC cũng dự kiến đầu tư KCN Tân Phước 1 và dự kiến cho thuê trong năm 2024.
- Với diện tích quỹ đất sẵn sàng cho thuê ở mức cao, chúng tôi ước tính doanh thu IDC sẽ có tiềm năng tăng trưởng trong năm 2023 và 2024, chúng tôi dự kiến doanh thu 2023 và 2024 lần lượt đạt 7,744 tỷ đồng (+3.4% YoY) và 987 tỷ đồng (+13% YoY), lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt 1,864 tỷ đồng (+5.4% YoY) và 2,210 tỷ đồng (+18% YoY).

Rủi ro:

(1) Nhu cầu thuê bất động sản khu công nghiệp sụt giảm;

(2) Dòng vốn FDI suy yếu;

(3) Tiến độ triển khai dự án khu công nghiệp chậm.

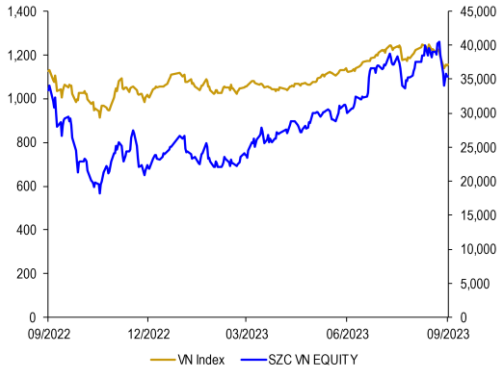
Năm	2020	2021	2022	2023F	2024F
Doanh thu (tỷ VND)	5,356	4,301	7,485	7,744	8,803
LN HDKD (tỷ VND)	1,236	477	2,726	2,516	2,984
Biên LNHDKD (%)	23.1	11.1	36.4	32.5	33.9
LNST của công ty mẹ (tỷ VND)	873	454	1,768	1,864	2,210
Biên LNR (%)	16.3	10.6	23.6	24.1	25.1
EPS (VND)	2,630	1,376	5,356	5,298	6,218
ROE (%)	22.8	11.2	40.0	33.0	68.3
P/E (x)	12.3	48.0	5.9	9.1	7.8
P/B (x)	2.5	5.6	2.1	2.5	2.3

Nguồn: Bloomberg, Shinhan Securities, Dữ liệu tại ngày 06/10/2023

CTCP Sonadezi Châu Đức – (SZC VN)

Giá mục tiêu (12 tháng)	VND 38,300
Giá hiện tại (06/10/23)	VND 35,600
Suất sinh lời (%)	**8%**
VNINDEX	1,128
Market P/E (x)	11.4
Vốn hóa (tỷ VND)	4,242
SLCP lưu hành (triệu CP)	120
Tự do giao dịch (triệu CP)	51
52-tuần cao/thấp (VND)	41,500/17,042
KLGD bình quân 90 ngày (triệu CP)	1.29
GTGD bình quân 90 ngày (tỷ VND)	44
Cổ đông lớn (%) Tổng Công ty Cổ phần phát triển khu Công nghiệp	46.84
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	10.08

Biến động giá	3T	6T	12T
Tuyệt đối (%)	17.8	47.8	5.8
So với VNIndex(%)	15.3	38.5	3.3



Sở hữu lợi thế tiềm năng với khu công nghiệp Châu Đức

- CTCP Sonadezi Châu Đức (HoSE: SZC) thành lập ngày 26/06/2007, tiền thân là Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng Sonadezi, SZC hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực cho thuê đất KCN, kinh doanh bất động sản và đầu tư các dự án BOT. Trong đó mảng bất động sản khu công nghiệp của SZC chiếm hơn 80% trên tổng cơ cấu doanh thu. SZC sở hữu diện tích đất rộng lớn lên đến 2,287 ha tại huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, trong đó đất KCN chiếm 1,556 ha, còn lại chủ yếu dành cho khu đô thị và sân golf.
- Trong 6 tháng đầu năm 2023, doanh thu SZC đạt351 tỷ đồng (-35% YoY), lợi nhuận sau thuế đạt 108 tỷ đồng (-21% YoY), tổng diện tích đất bàn giao khoảng 15 ha. Nguyên nhân sụt giảm của SZC chủ yếu do tình hình nền kinh tế 6 tháng đầu năm còn yếu và thị trường bất động sản trong nước bị đóng băng.

Quan điểm đầu tư

- Về dài hạn, SZC đang có quỹ đất lên đến 300 ha sẵn sàng cho thuê (trên tổng 560 ha đất KCN còn lại) tại khu công nghiệp Châu Đức góp phần tạo cơ sở tăng trưởng dài hạn cho SZC. Nhìn chung, khu công nghiệp Châu Đức có vị trí chiến lược gần cảng quốc tế Cái Mép. Bên cạnh đó giá thuê của KCN Châu Đức dao động từ USD 70 – USD 75, rẻ hơn các tỉnh thành lớn như Bình Dương, Hồ Chí Minh, góp phần tạo điều kiện tiềm năng thu hút nhà đầu tư nước ngoài.
- Qua đó, chúng tôi ước tính doanh thu SZC năm 2023 và năm 2024 dự kiến lần lượt đạt 872 tỷ đồng (+2% YoY) và 987 tỷ đồng (+13% YoY), lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt 235 tỷ đồng (+19% YoY) và 273 tỷ đồng (+16% YoY).

Rủi ro:

(1) Nhu cầu thuê bất động sản khu công nghiệp sụt giảm;

(2) Dòng vốn FDI suy yếu;

(3) Vấn đề pháp lý và chi phí đền bù khu công nghiệp Châu Đức;

(4) Tiến độ triển khai dự án khu công nghiệp chậm.

Năm	2020	2021	2022	2023F	2024F
Doanh thu (tỷ VND)	433	713	859	872	987
LN HDKD (tỷ VND)	199	386	260	314	365
Biên LNHDKD (%)	46.0	54.2	30.2	36.0	37.0
LNST của công ty mẹ (tỷ VND)	186	324	197	235	273
Biên LNR (%)	43.0	45.4	23.0	26.9	27.7
EPS (VND)	1,401	2,395	1,458	1,958	2,275
ROE (%)	13.7	21.1	11.7	14.2	15.1
P/E (x)	19.0	23.7	15.0	19.5	16.8
P/B (x)	2.5	4.6	1.7	2.8	2.5

Nguồn: Bloomberg, Shinhan Securities, Dữ liệu tại ngày 6/10/2023

Công bố quan trọng

Cổ phiếu

- **MUA:** Khả năng sinh lời trong 12 tháng từ 15% trở lên
- **GIỮ:** Khả năng sinh lời trong 12 tháng từ -15% đến 15%
- **BÁN:** Khả năng sinh lời trong 12 tháng thấp hơn -15%

Ngành

- **TÍCH CỰC:** Cổ phiếu được theo dõi có vốn hóa lớn nhất trong ngành được khuyến nghị MUA
- **TRUNG LẬP:** Cổ phiếu được theo dõi có vốn hóa lớn nhất trong ngành được khuyến nghị GIỮ
- **TIÊU CỰC:** Cổ phiếu được theo dõi có vốn hóa lớn nhất trong ngành được khuyến nghị BÁN



Thông báo tuân thủ

- Tôi/chúng tôi, với tư cách là chuyên viên/các chuyên viên chuẩn bị bản báo cáo này, cam kết nội dung trình bày ở trên phản ánh chính xác quan điểm của tôi/chúng tôi về các chủ đề chứng khoán và tổ chức phát hành được thảo luận trong bài nghiên cứu. Hơn nữa, tôi/chúng tôi cũng xác nhận rằng bài báo cáo này được soạn thảo mà không phải chịu bất kỳ áp lực hoặc sự can thiệp bất hợp lí nào từ bên ngoài.
- Bản báo cáo này là tài liệu tham khảo cho đầu tư dựa trên các dữ liệu trong quá khứ, vì thế những biến động giá cổ phiếu trong tương lai có thể khác với các xu hướng đã được hình thành.
- Các dữ liệu này phản ánh chính xác quan điểm của người phụ trách nghiên cứu và phân tích về chứng khoán của doanh nghiệp, nhưng các quan điểm và những ước tính này có thể có sai sót. Vì vậy, việc lựa chọn cổ phiếu và đưa ra quyết định đầu tư cuối cùng nên phụ thuộc vào chính mỗi nhà đầu tư.
- Các dữ liệu nghiên cứu và phân tích chỉ được gửi tới cho khách hàng của chúng tôi, do đó không được phép sao chép, chuyển tiếp, hay gửi lại cho các đơn vị khác trong mọi trường hợp mà chưa được sự cho phép của chúng tôi.

Miễn trừ trách nhiệm

- Báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing dành cho thị trường / chứng khoán Việt Nam được thực hiện và phát hành bởi Phòng Phân Tích của Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam, công ty được cấp giấy phép đầu tư của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam. Chuyên viên phân tích, người thực hiên và phát hành báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing, được cấp chứng chỉ hành nghề và được quản lý bởi UBCKNN Việt Nam. Báo cáo này không được sao chụp, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam.
- Báo cáo này được viết nhằm mục đích chỉ cung cấp thông tin. Bản báo cáo này không nên và không được diễn giải như một đề nghị mua hoặc bán hoặc khuyến khích mua hoặc bán bất cứ khoản đầu tư nào. Khi xây dựng bản báo cáo này, chúng tôi hoàn toàn đã không cân nhắc về các mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính hoặc các nhu cầu cụ thể của các nhà đầu tư. Cho nên khi đưa ra các quyết định đầu tư cho riêng mình, các nhà đầu tư nên dựa vào đánh giá cá nhân hoặc tư vấn của chuyên gia tư vấn tài chính độc lập của mình và tùy theo tình hình tài chính cá nhân, mục tiêu đầu tư và các quan điểm thích hợp khác trong từng hoàn cảnh. Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam không đảm bảo nhà đầu tư sẽ đạt được lợi nhuận hoặc được chia sẻ lợi nhuận từ các khoản đầu tư. Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam, hoặc các bên liên quan, và các nhân sự cấp cao, giám đốc và nhân viên tuyên bố miễn trừ trách nhiệm với các khoản lỗ hoặc tổn thất liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc một phần báo cáo này. Thông tin và nhận định có thể thay đổi bất cứ lúc nào mà không cần báo trước và có thể khác hoặc ngược với quan điểm được thể hiện trong các mảng kinh doanh khác của Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam. Quyết định đầu tư cuối cùng phải dựa trên các đánh giá cá nhân của khách hàng, và báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing không thể được sử dụng như là chứng cứ cho các tranh chấp pháp lý liên quan đến các quyết định đầu tư.
- Bản quyền ⓒ 2020 của Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam. Báo cáo này không được sao chụp, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam.

Mạng lưới Shinhan Investment

SEOUL
Shinhan Securities Co., Ltd
Shinhan Investment Tower
70, Youido-dong, Yongdungpo-gu,
Seoul, Korea 150-712
Tel : (82-2) 3772-2700, 2702
Fax : (82-2) 6671-7573

NEW YORK
Shinhan Investment America Inc.
1325 Avenue of the Americas Suite 702,
New York, NY 10019
Tel : (1-212) 397-4000
Fax : (1-212) 397-0032

HONG KONG
Shinhan Investment Asia Ltd.
Unit 7705 A, Level 77
International Commerce Centre
1 Austin Road West
Kowloon, Hong Kong
Tel : (852) 3713-5333
Fax : (852) 3713-5300

INDONESIA
PT Shinhan Sekuritas Indonesia
30th Floor, IFC 2, Jl. Jend. Sudirman Kav.
22-23, Jakarta, Indonesia
Tel : (62-21) 5140-1133
Fax : (62-21) 5140-1599

SHANGHAI
Shinhan Investment Corp.
Shanghai Representative Office
Room 104, Huaneng Union Mansion No.958,
Luijiazui Ring Road, PuDong, Shanghai, China
Tel : (86-21) 6888-9135/6
Fax : (86-21) 6888-9139

HO CHI MINH
Shinhan Securities Vietnam Co., Ltd.
22nd Floor, Centec Tower, 72-74 Nguyen Thi Minh Khai Street,
District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam
Tel : (84-8) 6299-8000
Fax : (84-8) 6299-4232

HA NOI
Shinhan Securities Vietnam Co., Ltd.
Hanoi Branch
2nd Floor, Leadvisors Building, No. 41A Ly Thai To,
Ly Thai To Ward, Hoan Kiem District,
Hanoi, Vietnam.
Tel : (84-8) 6299-8000


Shinhan
Securities