



INDUSTRIAL REAL ESTATE OUTLOOK 2024

CVPT
Vũ Quỳnh Như

Mail: nhuvq@gtjas.com.vn – ext 702

26/03/2024

Ngành bất động sản khu công nghiệp

NỘI DUNG CHÍNH

Nguồn cung bất động sản khu công nghiệp tại các thị trường cấp 1 cả nước đã đạt tỷ lệ lấp đầy ở mức cao khiến giá thuê tăng nhanh chóng và neo ở mức cao. Nhu cầu thuê đất tiếp tục gia tăng đến từ lượng vốn FDI đăng ký mới bùng nổ, cũng như các nhà sản xuất FDI hiện hữu mở rộng sản xuất tại Việt Nam; khu vực sản xuất, xuất nhập khẩu phục hồi

Tăng trưởng doanh thu năm 2023 có sự phân hóa lớn giữa các nhà phát triển bất động sản KCN, tăng trưởng tích cực đối với các nhà phát triển có dự án khu công nghiệp mới được bàn giao.

KỶ VỌNG KINH DOANH 2024: Ngành Bất động sản Khu công nghiệp tiếp tục đà tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2024 với các triển vọng: (1) Nội lực Việt Nam tiếp tục là điểm sáng thu hút FDI; cùng với đó (2) Định hướng đẩy mạnh sản xuất công nghiệp và xuất khẩu cùng những chính sách hỗ trợ từ chính phủ sẽ giúp thị trường gia tăng nguồn cung đáp ứng nhu cầu thuê cũng như thu hút các nhà sản xuất FDI vào thị trường; (3) Việc nâng cấp quan hệ đối tác chiến lược với các nước lớn: Mỹ, Trung Quốc, Hàn Quốc kỳ vọng thu hút làn sóng FDI thứ 4 tập trung vào ngành công nghệ chất lượng cao và năng lượng tái tạo.

KHUYẾN NGHỊ

Chúng tôi đánh giá cao các nhà phát triển bất động sản sở hữu quỹ đất lớn với các khu công nghiệp hoàn thiện thủ tục pháp lý, sẵn sàng đưa vào khai thác cho thuê trong giai đoạn 2024 hoặc có các dự án đã mở bán với tỷ lệ lấp đầy thấp nằm tại khu vực phía Bắc và tại các vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, nơi ghi nhận nhu cầu thuê lớn và giá thuê cao.

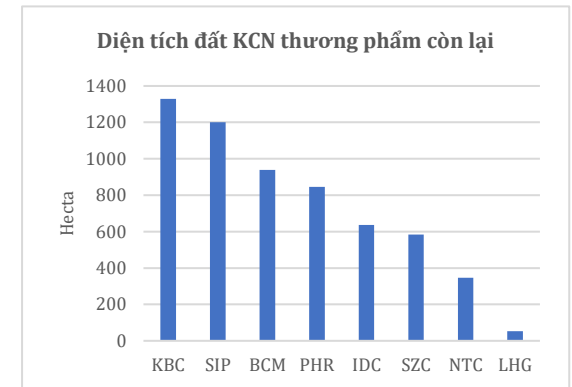
Chúng tôi ưa thích **KBC, IDC** do tiềm năng tăng trưởng trung và dài hạn lớn với quỹ đất “sạch” dồi dào, triển khai nhiều dự án gối đầu giúp duy trì dòng tiền, cơ cấu tài chính lành mạnh.

Triển vọng ngành: Tích cực

Diễn biến giá cổ phiếu ngành bất động sản KCN so với VNIndex



Nguồn: Fii X, Guotai Junan (VN) tổng hợp



Nguồn: GTJAVN tổng hợp

I. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP NĂM 2023

Chuỗi giá trị ngành phát triển bất động sản KCN



Nguồn: GTJAVN tổng hợp

1. Nguồn cung: Quỹ đất KCN chững lại tại các khu vực kinh tế trọng điểm

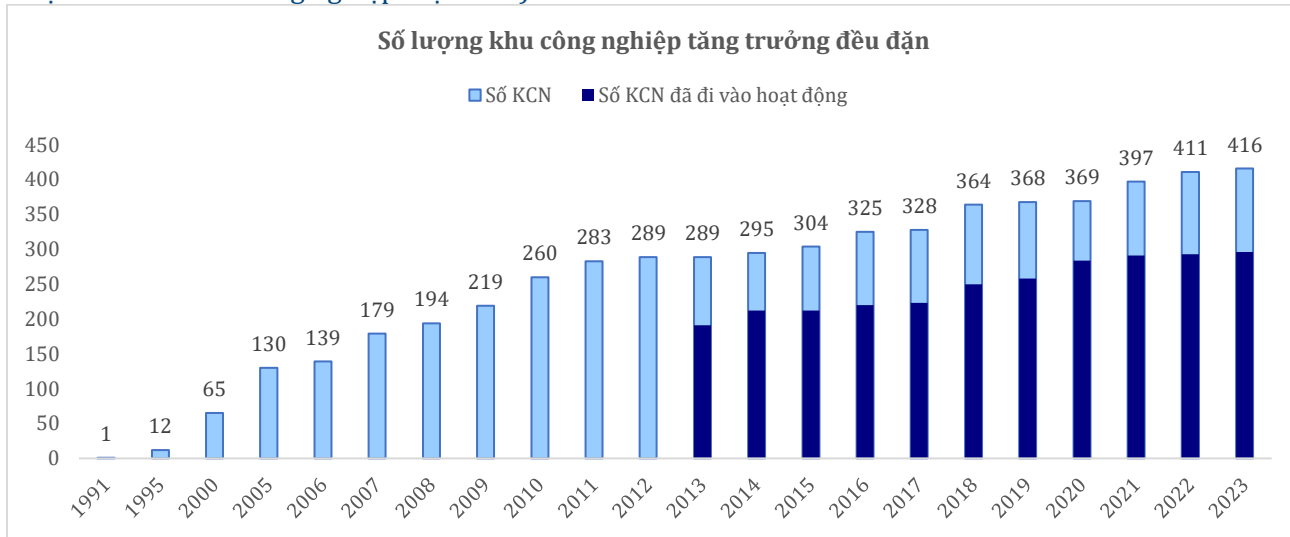
Với định hướng phát triển nền kinh tế tập trung và xuất khẩu, việc phát triển các khu công nghiệp (KCN), khu kinh tế (KKT) được xác định là một trong những nội dung trọng điểm của Việt Nam ngay từ những năm 1990s – giai đoạn đầu mở cửa kinh tế. Trải qua 35 năm tăng tốc mở rộng quy mô bất động sản khu công nghiệp, đến nay trên cả nước đã có 416 khu công nghiệp được thành lập tại 61/63 tỉnh, thành phố, tổng diện tích đất tự nhiên gần 130 nghìn ha, tổng diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 89.2 nghìn ha.



Nguồn: Bộ KH – ĐT, GTJAVN

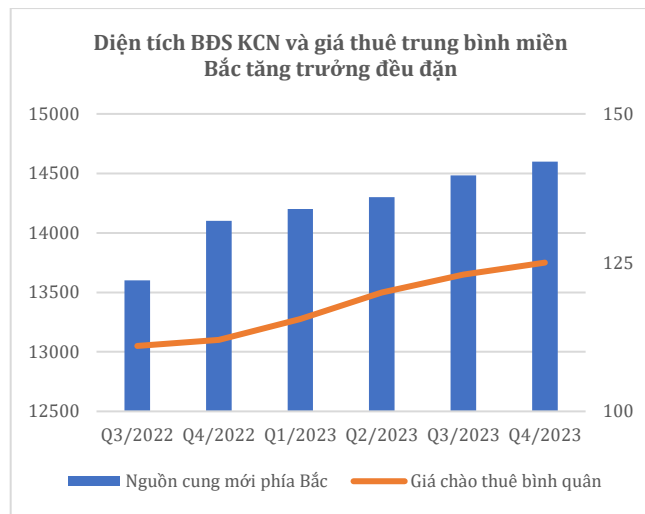
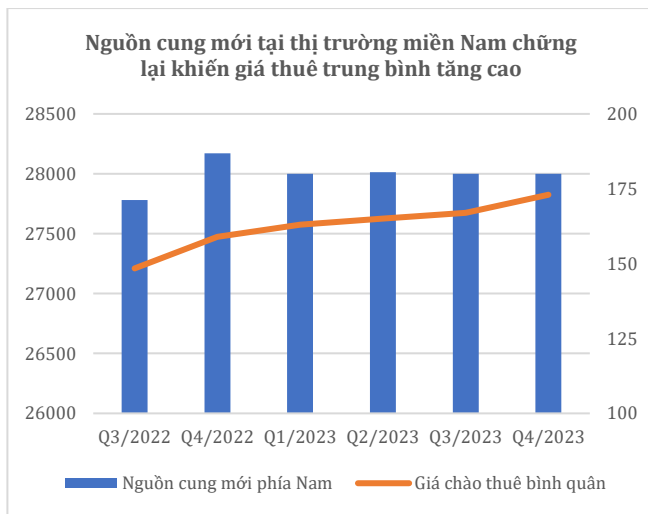
Theo Bộ Kế hoạch đầu tư, trong số các KCN đã được thành lập, có 296 KCN đã đi vào hoạt động với tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng 92.22 nghìn ha, diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 63 nghìn ha. Tổng diện tích đất công nghiệp đã cho thuê của các KCN cả nước đạt khoảng 51.8 nghìn ha, đạt tỷ lệ lấp đầy khoảng 58%. Nếu tính riêng các KCN đã đi vào hoạt động, thì tỷ lệ lấp đầy đạt khoảng 73%.

Đầu tư vào khu công nghiệp có hơn 11,000 dự án đầu tư nước ngoài với tổng vốn đăng ký đạt hơn 230 tỷ USD, và 10,200 dự án đầu tư của doanh nghiệp trong nước với tổng vốn đăng ký đạt 2.54 triệu tỷ đồng. (Theo Liên chi hội tài chính Khu công nghiệp Việt Nam)



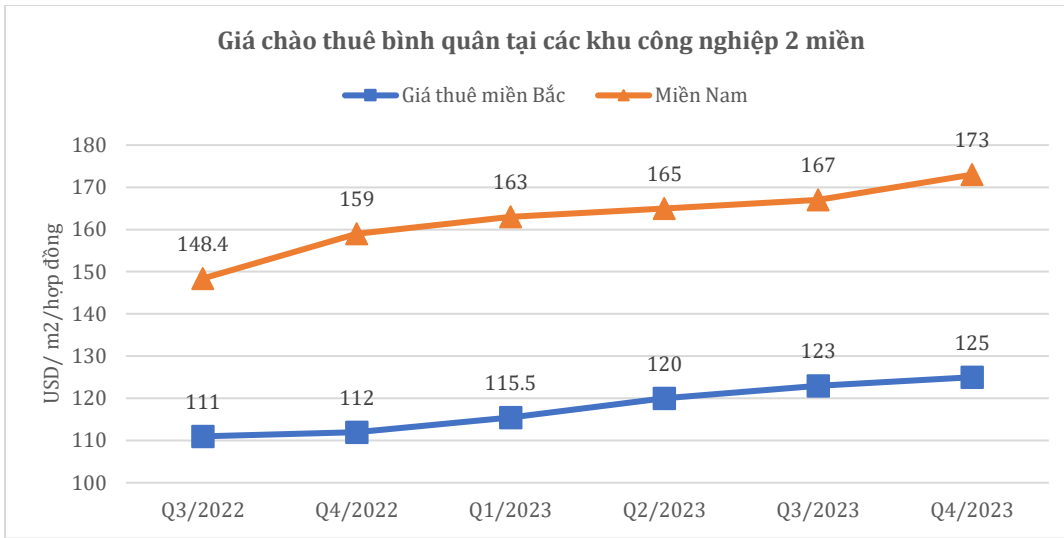
Nguồn: Bộ KH – ĐT, GTJAVN

Miền Nam: Nguồn cung mới chững lại ở các tỉnh cấp 1, tỷ lệ lấp đầy cao kết hợp với nhu cầu thuê lớn khiến giá thuê neo cao. Ngược lại tại thị trường miền Bắc, nguồn cung mới dồi dào, tăng trưởng đều đặn cùng với mặt bằng giá thuê hợp lý



Nguồn: Cushman & Wakefield, GTJAVN

Theo số liệu thống kê của Cushman & Wakefield, giá chào thuê bình quân tại các khu công nghiệp phía Bắc có mức cạnh tranh hơn so với thị trường miền Nam.

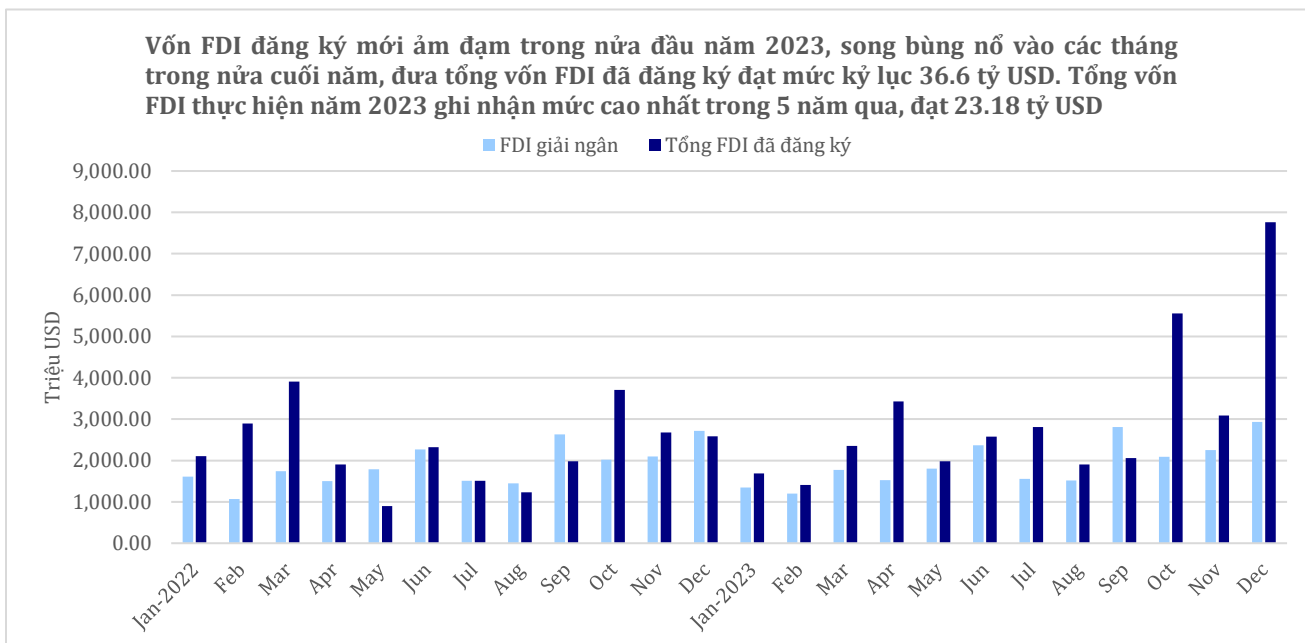


Nguồn: Cushman & Wakefield, GTJAVN

2. Nhu cầu thuê đất tiếp tục tăng cao đến từ dòng vốn FDI đăng ký mới bùng nổ, mở rộng sản xuất tại dự án hiện hữu và dấu hiệu hoạt động sản xuất, xuất nhập khẩu phục hồi

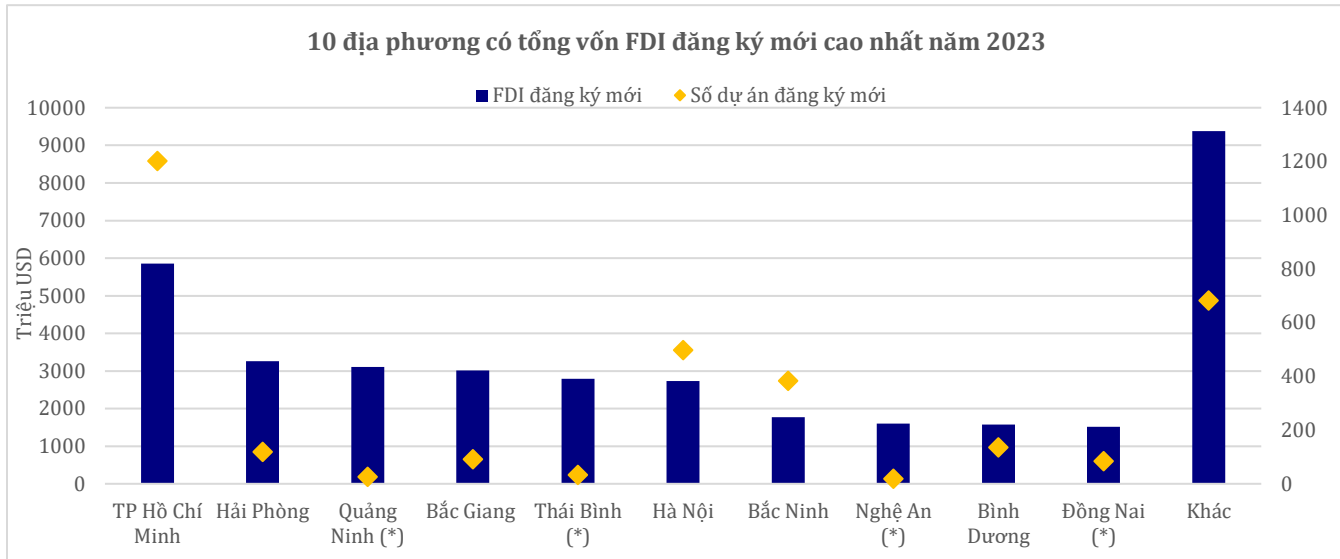
Bùng nổ vốn FDI đăng ký mới mang đến các dự án quy mô lớn

Trong ba động lực của tăng trưởng kinh tế gồm đầu tư, tiêu dùng và xuất khẩu, FDI đang dẫn dắt hoàn toàn yếu tố cuối cùng. Theo Tổng cục thống kê, nhóm doanh nghiệp có vốn FDI đóng góp 73% tổng giá trị xuất khẩu, tạo ra 35.3% số việc làm và chiếm 18.7% GDP cả nước năm 2023. Sự tham gia của các nhà sản xuất FDI cả về triển khai dự án mới và mở rộng hoạt động kinh doanh hiện hữu có tác động tích cực đến tăng trưởng nhu cầu thuê bất động sản tại các Khu công nghiệp.



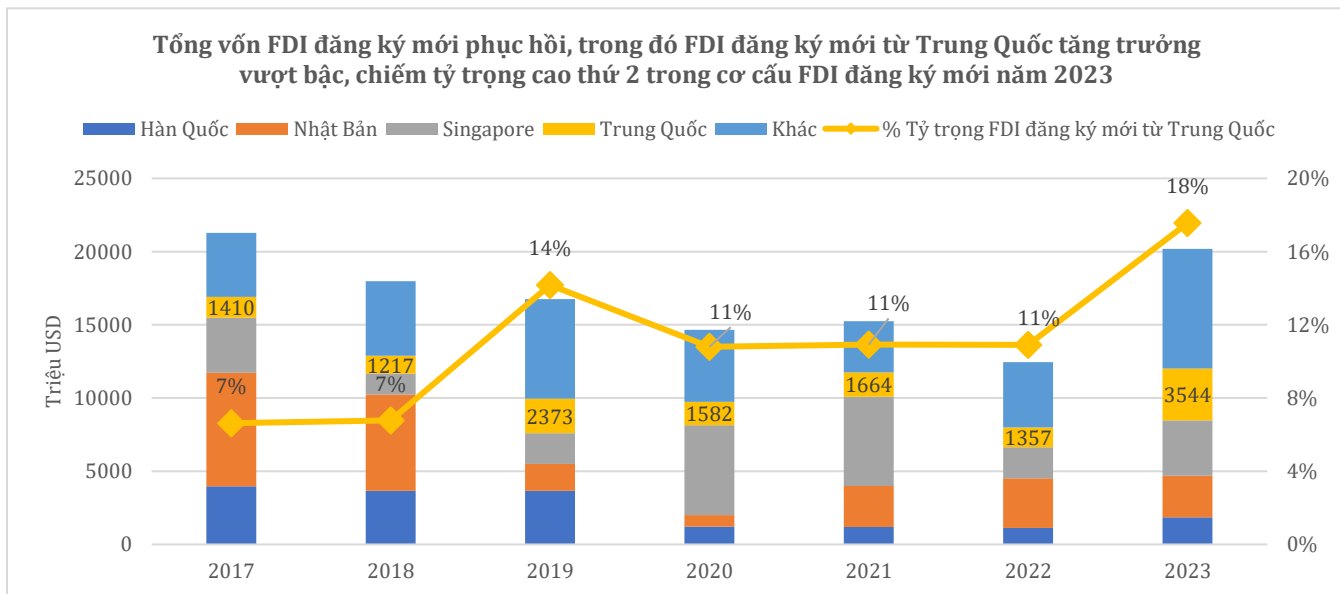
Nguồn: FiinPro, Tổng cục thống kê, GTJAVN

Trong bối cảnh nguồn cung mới tại thị trường phía Nam ngày càng khan hiếm và xu hướng dịch chuyển sản xuất từ Trung Quốc, FDI đăng ký mới được ghi nhận tập trung ở các tỉnh cấp 1 và cấp 2 ở khu vực phía Bắc, cho thấy sức hút của các địa phương này trong xu hướng FDI sắp tới.



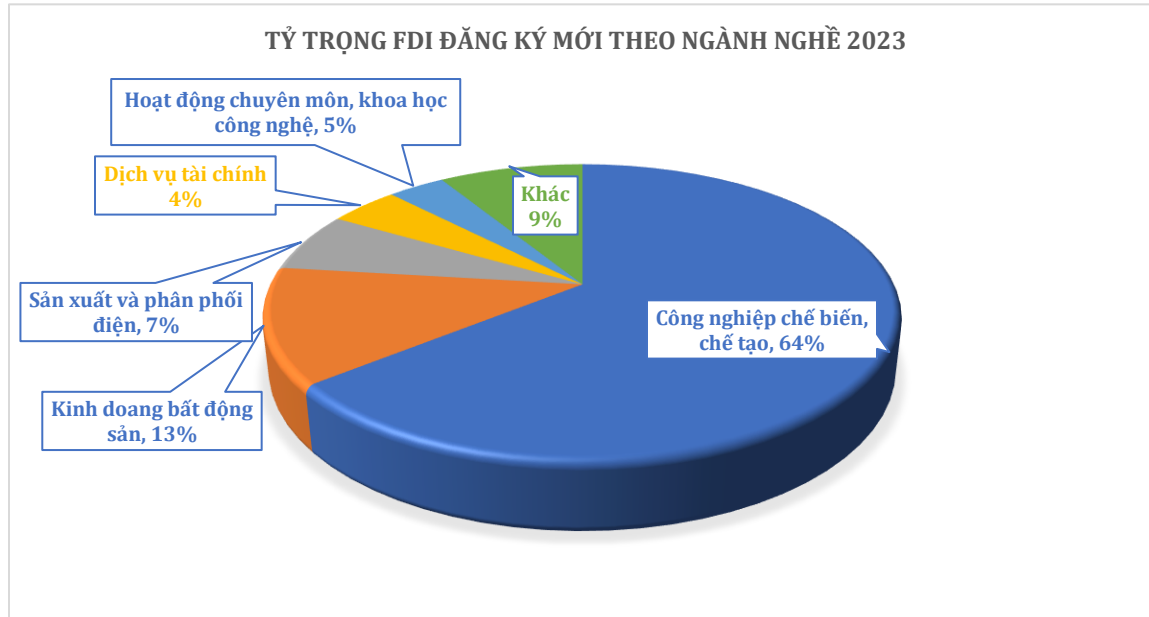
Nguồn: Báo cáo tình hình thu hút đầu tư theo tỉnh, Tổng cục thống kê, GTJAVN

Xét về đối tác đầu tư, Singapore tiếp tục dẫn đầu về quốc gia có vốn FDI đăng ký mới cao nhất. Đáng chú ý trong những năm gần đây, FDI từ Trung Quốc vào Việt Nam có sự thay đổi đáng kể, liên tục gia tăng về quy mô vốn, thay đổi về hình thức, lĩnh vực và mở rộng về mặt địa lý, đưa Trung Quốc trở thành nước có tỷ trọng vốn FDI đăng ký mới cao thứ 2 trong năm 2023. Điều này được cho là do căng thẳng thương mại Mỹ-Trung trong những năm gần đây, khiến các doanh nghiệp chuyển hướng một phần đầu tư và dây chuyền sản xuất từ Trung Quốc sang một quốc gia ASEAN khác. Xu hướng dịch chuyển vốn FDI theo mô hình “Trung Quốc +1” vẫn đang tiếp diễn.



Nguồn: Tổng cục thống kê, GTJAVN

Lĩnh vực Công nghệ chế biến, chế tạo luôn chiếm tỷ trọng FDI cao nhất trong 10 năm qua, bình quân trên 60%. Năm 2023, vẫn giữ vững vị trí là ngành kinh tế dẫn đầu về thu hút FDI đăng ký mới, chiếm tới 64%. Năm 2023, Việt Nam thu hút 3,188 dự án (+47% YoY) với nhiều dự án trị giá hàng tỷ USD, chủ yếu thuộc các lĩnh vực như (1) Sản xuất/lắp ráp thiết bị điện tử; (2) Công nghiệp bán dẫn; (3) Sản xuất thiết bị năng lượng mặt trời; và (4) Các dự án năng lượng xanh. Những dự án này phù hợp với định hướng của chính phủ là tập trung phát triển dự án ngành năng lượng và công nghệ có giá trị gia tăng cao.



Nguồn: Tổng cục thống kê, GTJAVN

Lĩnh vực đầu tư vào mỗi vùng miền dần trở nên tập trung và đồng bộ:

Nằm trong chiến lược đa dạng hóa chuỗi cung ứng, nhiều tập đoàn công nghệ lớn đang có kế hoạch cụ thể để chuyển dây chuyền sản xuất từ Trung Quốc sang Việt Nam, với vị trí tiếp giáp Trung Quốc, các KCN miền Bắc sẽ trở thành điểm đến phù hợp, nắm bắt xu hướng chuyển dịch sản xuất điện tử này.

Tại thị trường bất động sản KCN miền Nam, tỷ lệ lấp đầy đất khu công nghiệp đã đạt mức cao ở 98%. Mặc dù chịu ảnh hưởng bởi giãn cách xã hội năm 2021, nhu cầu thuê mặt bằng khu công nghiệp vẫn tăng mạnh mẽ. Điển hình là thương vụ thuê đất của Coca-cola tại khu công nghiệp Phú An Thạnh và Lego tại khu công nghiệp VSIP. Là trung tâm công nghiệp phát triển lâu đời, miền Nam tập trung số lượng lớn các ngành nghề truyền thống, như: cao su và nhựa, các ngành dệt may

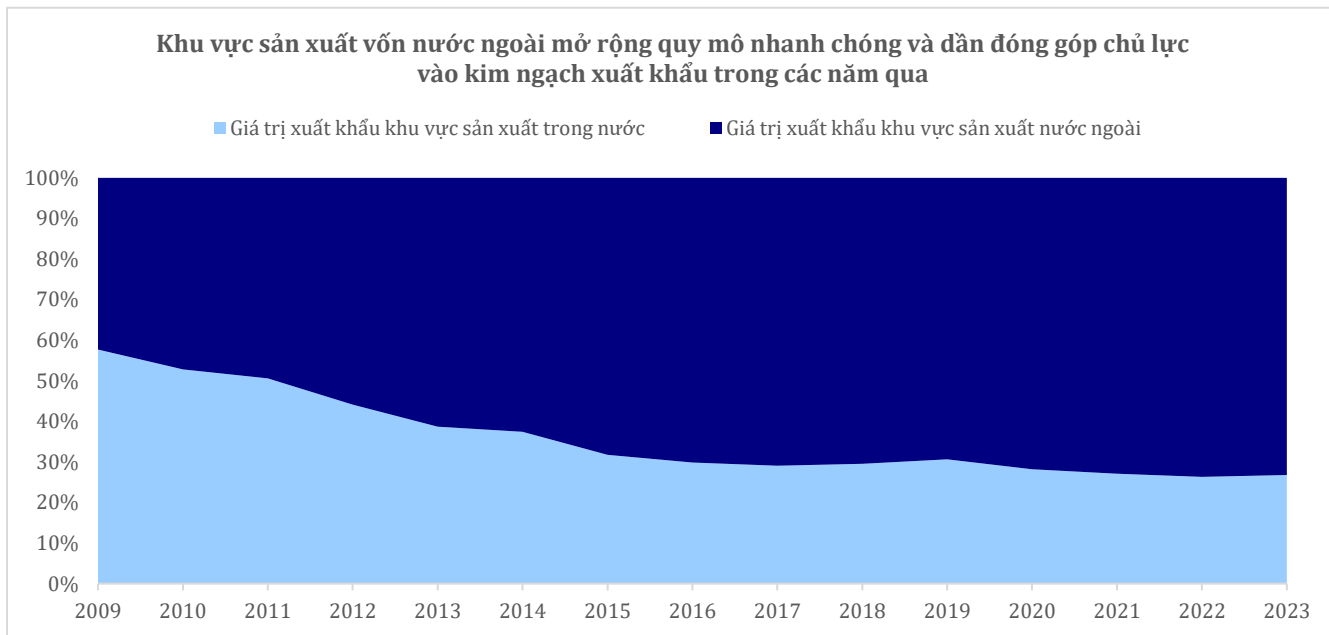
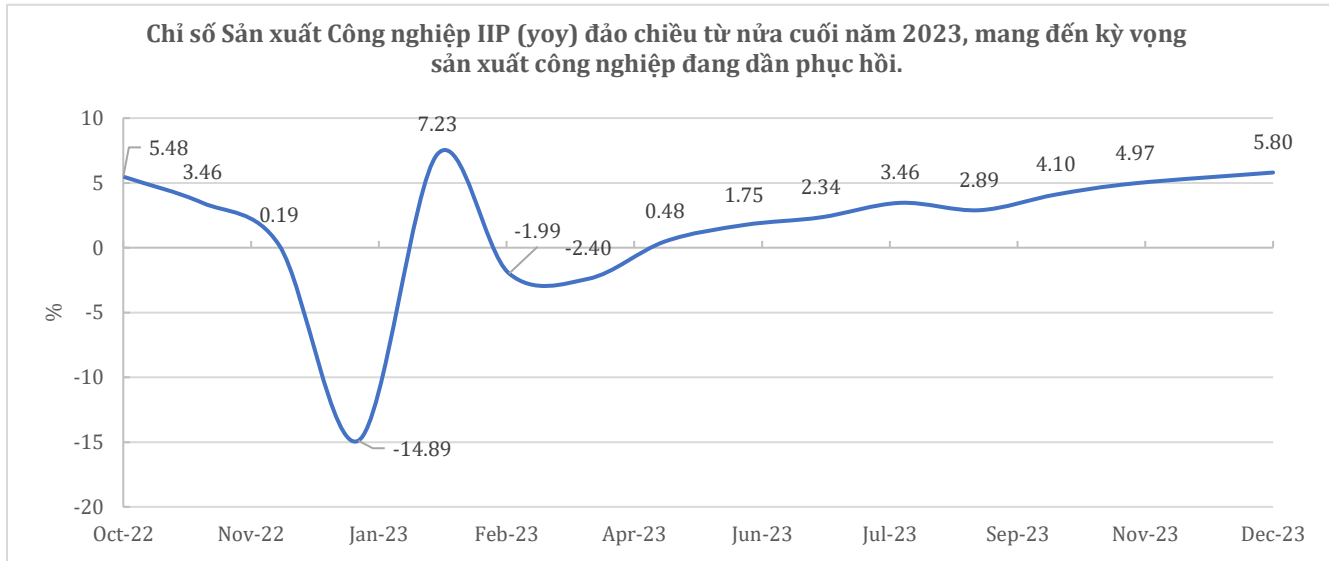
MỘT SỐ DỰ ÁN FDI NỔI BẬT VỚI VỐN ĐẦU TƯ LỚN TRONG NĂM 2023

Khu vực	Chủ đầu tư	Quốc gia - Lĩnh vực	Giá trị (triệu USD)	Hình thức đầu tư	Khu công nghiệp
Miền Bắc					
Hải Phòng	ECOVANCE CNC	Hàn Quốc - Sản xuất vật liệu phân hủy sinh học công nghệ cao	500	Triển khai dự án mới	Deep C 1
	LG Innotek	Hàn Quốc - Sản xuất linh kiện điện tử	1000	Mở rộng hoạt động - xây dựng thêm nhà máy mới	Tràng Duệ 3
Bắc Ninh	Victory Giant Technology	Trung Quốc - Sản xuất linh kiện điện tử, chất bán dẫn	400	Triển khai dự án mới	VSIP Bắc Ninh
	Geortek	Trung Quốc - Sản xuất linh kiện điện tử	280	Mở rộng hoạt động - xây dựng thêm nhà máy mới	Nam Sơn - Hạp Lĩnh
Quảng Ninh	Jinko Solar Hải Hà	Trung Quốc - Sản xuất TB NLMT	1500	Triển khai dự án mới	Sông Khoai
	Lite-on Technology	Đài Loan - Sản xuất linh kiện điện tử, quang điện, chất bán dẫn	690	Triển khai dự án mới	Sông Khoai
	FECV Foxconn và FMMV Foxconn	Đài Loan - Sản xuất linh kiện điện tử	250	Mở rộng hoạt động - xây dựng 2 nhà máy mới	Sông Khoai
Bắc Giang	Foxconn - Fullian Technology	Đài Loan - Sản xuất linh kiện điện tử	621	Mở rộng hoạt động - chuyển dịch dây chuyền từ Trung Quốc sang Việt Nam	Quang Châu
	JA Solar	Trung Quốc - Sản xuất TB NLMT	378	Mở rộng dự án hiện hữu - tăng vốn đầu tư	Việt Hàn
	Luxshare ICT	Trung Quốc - Sản xuất linh kiện điện tử	330	Mở rộng dự án hiện hữu - tăng vốn đầu tư	Quang Châu
Miền Trung					
Nghệ An	Runergy PV Technology	Thái Lan - Sản xuất linh kiện điện tử, chất bán dẫn	293	Triển khai dự án mới	Hoàng Mai I
Đà Nẵng	Foxlink	Đài Loan - Sản xuất linh kiện điện tử	135	Triển khai dự án mới	Khu Công nghệ cao Đà Nẵng
Miền Nam					
Bình Phước	SHANDONG HAOHUA TIRE	Trung Quốc - Sản xuất lốp xe cao su	500	Triển khai dự án mới	Minh Hưng Sikico
Bà Rịa - Vũng Tàu	BOE Group	Trung Quốc - Sản xuất linh kiện điện tử	300	Triển khai dự án mới	Phú Mỹ 3
	Hyosung giai đoạn 1	Hàn Quốc - Sản xuất sợi sinh học	120	Mở rộng hoạt động - xây dựng thêm nhà máy mới	Phú Mỹ 2
Đồng Nai	Hyosung	Hàn Quốc - Sản xuất sợi nhân tạo	182	Mở rộng dự án hiện hữu - tăng vốn đầu tư	Nhơn Trạch V
	Cao su Kenda	Đài Loan - Sản xuất sản phẩm nhựa	80	Mở rộng dự án hiện hữu - tăng vốn đầu tư	Khu Công nghệ cao Long Thành
	SCM Manufacturing	Nhật Bản - Sản xuất kim loại	120	Mở rộng hoạt động - xây dựng thêm nhà máy mới	Long Đức

Nguồn: GTJAVN tổng hợp

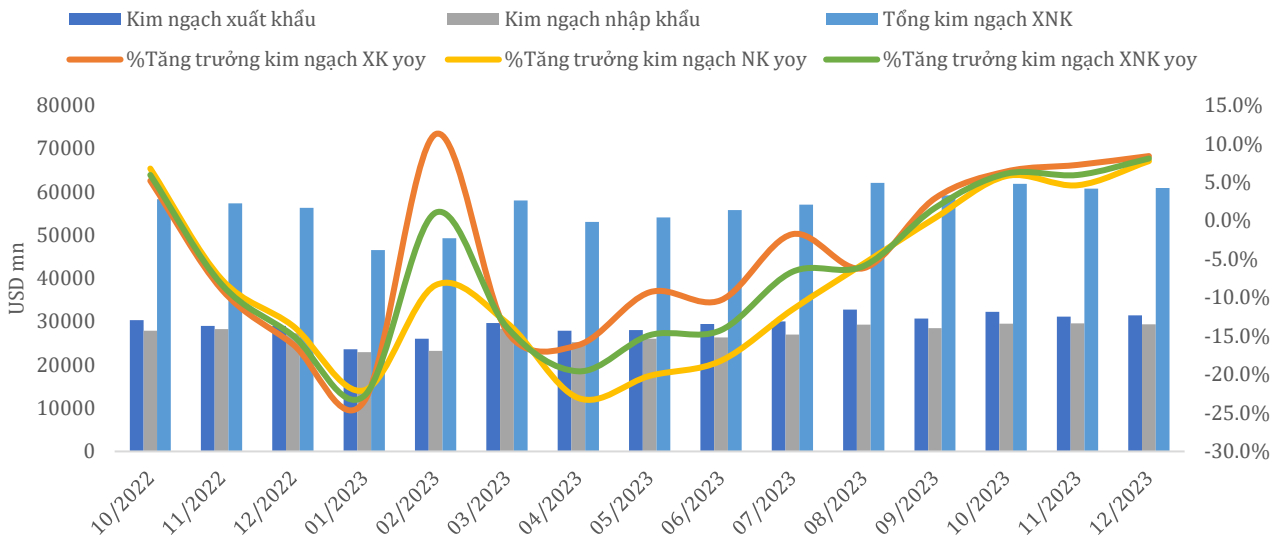
Sản xuất và xuất khẩu phục hồi

Khi theo dõi mức tăng trưởng qua hàng tháng, chúng tôi thấy rằng sản xuất dường như đang dần có tín hiệu hồi phục ở hầu hết các nhóm sản phẩm trong ngành Công nghiệp, đặc biệt là các ngành mũi nhọn như sản xuất điện thoại, máy vi tính, linh kiện điện tử, thép.. và công nghiệp nhẹ như may mặc trong nửa sau của năm 2023. Chúng tôi kỳ vọng sản xuất công nghiệp sẽ khởi sắc trong năm 2024 nhờ tình hình xuất khẩu cải thiện và tiêu dùng trong nước duy trì tốt.

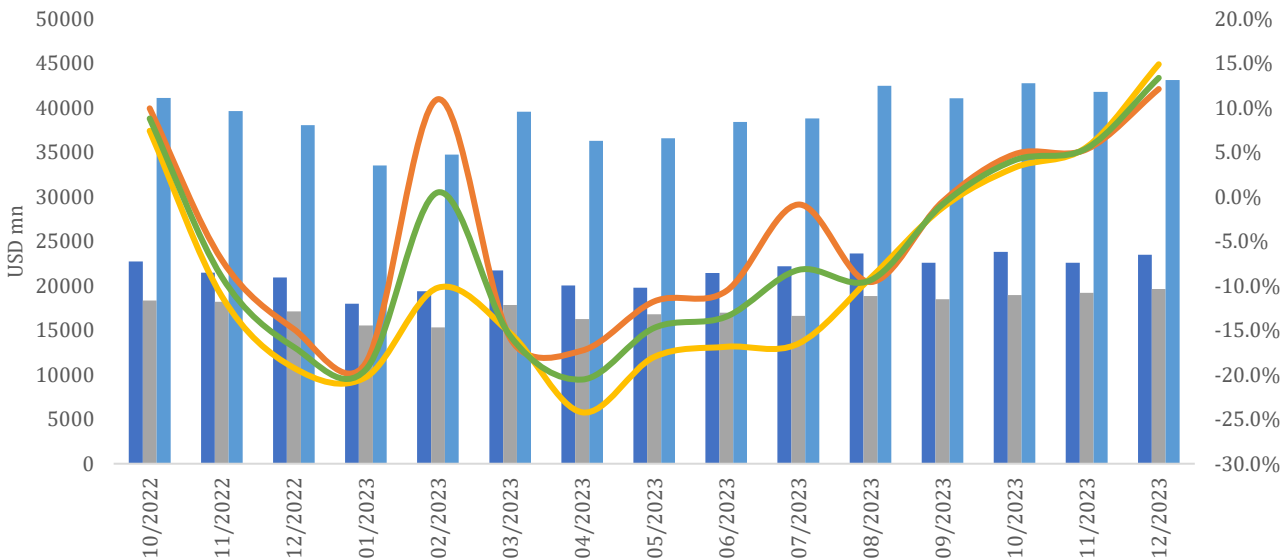


Nguồn: Tổng cục thống kê, FiinPro, GTJAVN

Xuất nhập khẩu dần phục hồi từ mức tăng trưởng âm những tháng đầu năm 2023 nhờ tiêu dùng trong nước và nhu cầu ở các thị trường xuất khẩu lớn dần cải thiện



Xuất nhập khẩu của khối FDI cũng tăng trưởng tích cực trong các tháng cuối năm 2023



Nguồn: Tổng cục thống kê, FiinPro, GTJAVN

Cập nhật tình hình 2 tháng đầu năm, chỉ số Sản xuất Công nghiệp IIP của Việt Nam 2 tháng đầu năm 2024 tăng 5.7% so với cùng kỳ. Đây là mức tăng 2 tháng đầu năm cao nhất trong giai đoạn 2022 - 2024. Ngoài ra, chỉ số quản trị mua hàng PMI của Việt Nam tăng lên 50.4 điểm trong tháng 2/2024, tăng nhẹ từ mức 50.3 điểm trong tháng 1, ghi nhận tháng thứ 2 liên tiếp đạt mốc trên 50 điểm. Bên cạnh đó, theo Tổng cục Hải quan kim ngạch xuất khẩu trong 2 tháng đầu năm tăng 19.0% svck trong khi nhập khẩu tăng 17.1% svck. Điều này cho thấy sự khởi đầu tích cực của lĩnh vực sản xuất trong năm 2024, trái ngược hoàn toàn với sự suy giảm của hoạt động sản xuất trong nửa đầu năm 2023.

3. Kết quả kinh doanh các doanh nghiệp bất động sản KCN niêm yết trong 2023

Doanh thu phân hóa, tăng trưởng tích cực đối với các nhà phát triển có dự án mới được bàn giao, ngành cao su và bất động sản nhà ở ẩm đạm ảnh hưởng kết quả kinh doanh chung của các doanh nghiệp kinh doanh cao su.

Tăng trưởng doanh thu năm 2023 có sự phân hóa lớn giữa các nhà phát triển bất động sản KCN. Ở chiều tích cực, KBC, BCM, SIP là 3 doanh nghiệp ghi nhận tăng trưởng cả về doanh thu thuần và lợi nhuận ròng cả năm. Kết thúc năm 2023, KBC ghi nhận doanh thu thuần đạt 5,644.6 tỷ đồng, tăng 475% so với năm 2022. Trong đó, hơn 5,247 tỷ đồng (chiếm tỷ trọng gần 93% tổng doanh thu) được đóng góp từ mảng cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tăng mạnh so với con số 657 tỷ đồng cùng kỳ. Trong năm, KBC thành công bàn giao 152ha đất đến khách thuê mới tại các khu công nghiệp: Nam Sơn Hạp Lĩnh (Bắc Ninh), Quang Châu và Tân Phú Trung (TP Hồ Chí Minh). Tăng trưởng lợi nhuận không tương xứng với tốc độ tăng trưởng doanh thu sở dĩ do doanh nghiệp này ghi nhận khoản lãi bất thường từ công ty liên kết trong năm 2022 lên đến hơn 2,000 tỷ đồng, cuối năm 2023 khoản này lỗ 11 tỷ đồng, các chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp duy trì ở mức ổn định.

Doanh thu của BCM tăng nhờ tăng trưởng mạnh ở mảng bất động sản dân dụng, nổi bật là việc chuyển nhượng 18.9 ha đất vàng tại Bình Dương cho CapitalLand với tổng giá trị tương đương 5,920 tỷ đồng. GVR và PHR sụt giảm doanh thu do mảng kinh doanh cao su ẩm đạm trong bối cảnh thị trường cao su trầm lắng.

Ngoài ra, sự chậm trễ trong tiến độ dự án do trở ngại pháp lý và vấn đề giải phóng mặt bằng cũng tác động tiêu cực đến tiến độ bàn giao dự án tại các khu công nghiệp, ảnh hưởng tiêu cực đến tăng trưởng doanh thu các doanh nghiệp còn lại trong ngành.

Bên cạnh kết quả kinh doanh 2023 khả quan, có thể thấy tiềm năng tăng trưởng kinh doanh từ 2024 trở đi đến từ các doanh nghiệp có tỷ lệ hàng tồn kho lớn, trong đó chủ yếu là các dự án bất động sản được kỳ vọng bàn giao từ 2024. Điển hình có khu công nghiệp Trảng Duyệt 3 của KBC đã được phê duyệt quy hoạch 1/2000 từ Q4/2023, kỳ vọng đủ điều kiện mở bán trong 2024; KĐT Trảng Cát được phê duyệt quy hoạch 1/500 vào quý 4/2023, điểm nghẽn pháp lý về tính tiền sử dụng đất cho phần diện tích tăng thêm (khoảng 100ha) sẽ hoàn tất nhờ vào Nghị định 12/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung quy định về giá đất, qua đó đem đến nguồn thu nhập lớn cho KBC trong 5-10 năm nữa.

Mã	P/E cơ bản 2023	P/B 2023	%ROE 2023	%Tăng trưởng DT yoy	%Tăng trưởng LN ròng yoy	%Hàng tồn kho/ TTS	%DT chưa thực hiện/ TTS
KBC	12.46	1.37	12.97%	494.01%	40.71%	36.54%	0.02%
IDC	13.62	3.82	33.38%	-3.32%	-19.43%	7.33%	29.58%
BCM	27.30	3.66	13.17%	24.06%	34.99%	42.21%	1.12%
SZC	23.27	2.93	13.38%	-4.77%	10.90%	23.29%	4.72%
NTC	16.02	5.00	35.79%	-12.35%	16.86%	0.00%	65.88%
VGC	20.98	3.25	15.03%	-9.58%	-39.25%	20.60%	11.08%
PHR	14.10	2.40	19.07%	-20.93%	-28.87%	5.29%	22.47%
GVR	50.36	2.62	6.83%	-13.16%	-29.10%	4.34%	11.85%
DPR	16.86	1.48	10.84%	-15.86%	-13.33%	4.01%	23.22%
SIP	17.38	4.62	30.31%	10.59%	2.64%	2.26%	53.47%
LHG	10.89	1.14	10.62%	-37.21%	-18.50%	21.18%	0.05%
TID	20.62	2.15	12.01%	-9.79%	84.67%	2.08%	31.63%

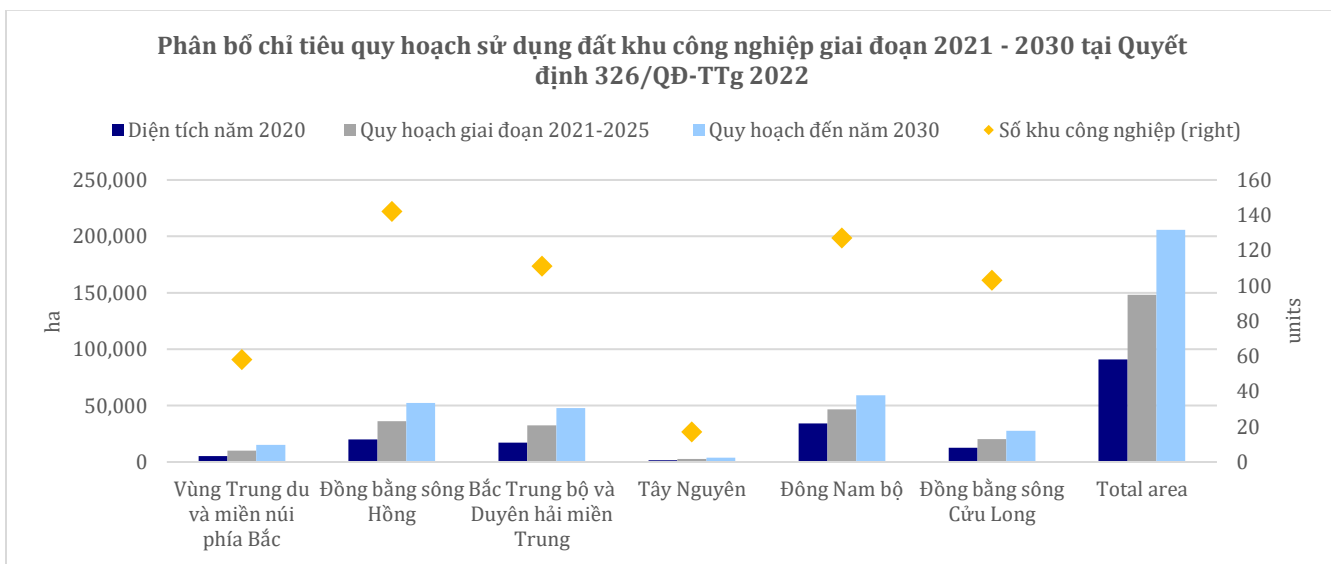
Nguồn: Báo cáo tài chính công ty, FiinPro, GTJAVN

II. TRIỂN VỌNG TĂNG TRƯỞNG TRUNG VÀ DÀI HẠN TÍCH CỰC: NĂNG LỰC NỘI TẠI CỦA VIỆT NAM TIẾP TỤC LÀ ĐIỂM SÁNG THU HÚT FDI MỚI TRONG XU HƯỚNG “TRUNG QUỐC +1”, QUA ĐÓ THỨC ĐẨY NHU CẦU THUÊ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP

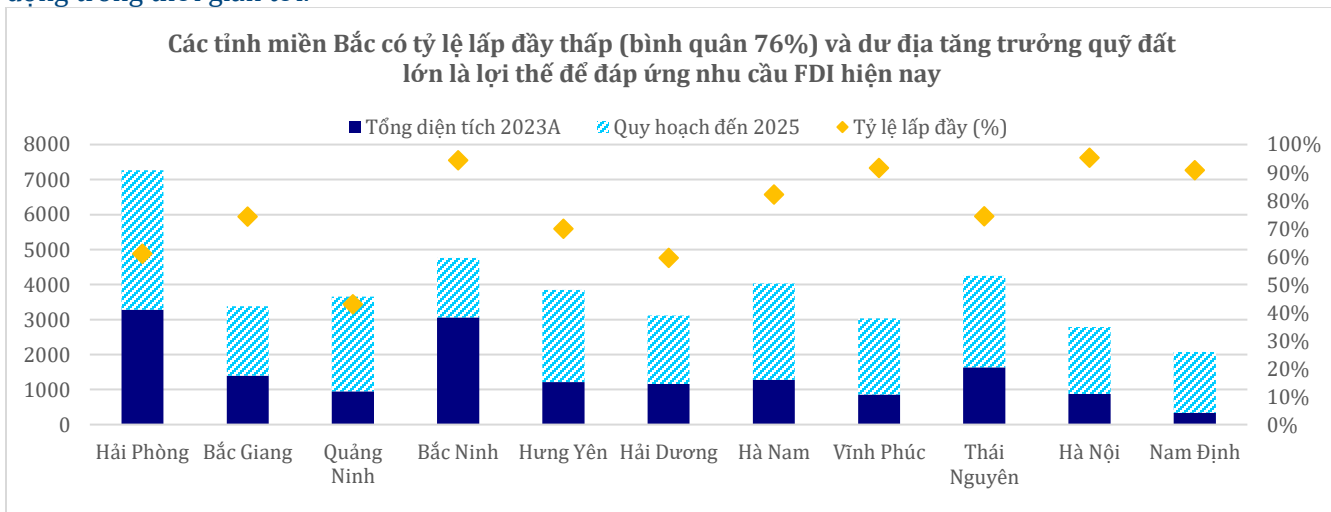
1. Nguồn cung BĐS KCN dồi dào nhờ định hướng và quy hoạch của chính phủ nhằm đáp ứng nhu cầu thuê đất dự kiến sẽ gia tăng cao

Quy hoạch sử dụng đất quốc gia theo quyết định số 326

Theo Quyết định số 326/QĐ-TTg 2022, Quy hoạch sử dụng đất quốc gia giai đoạn 2021-2030 nhằm tận dụng lợi thế và tạo cơ hội phát triển tiềm năng các Khu công nghiệp (IP) cho các địa phương. Quyết định này liên quan đến việc phân bổ mạnh mẽ quỹ đất công nghiệp cho vùng Đồng bằng sông Hồng, Bắc Trung bộ và Duyên Hải miền Trung và Đông Nam bộ. Các khu vực trên là điểm đến lý tưởng để phát triển các nhà máy sản xuất và khu công nghiệp do có địa hình rộng bằng phẳng, vị trí giao thông thuận tiện, nguồn tài nguyên thiên nhiên dồi dào nhờ phù sa màu mỡ bồi đắp từ các con sông lớn, dân cư tập trung đông đúc, cung cấp lực lượng lao động dồi dào.

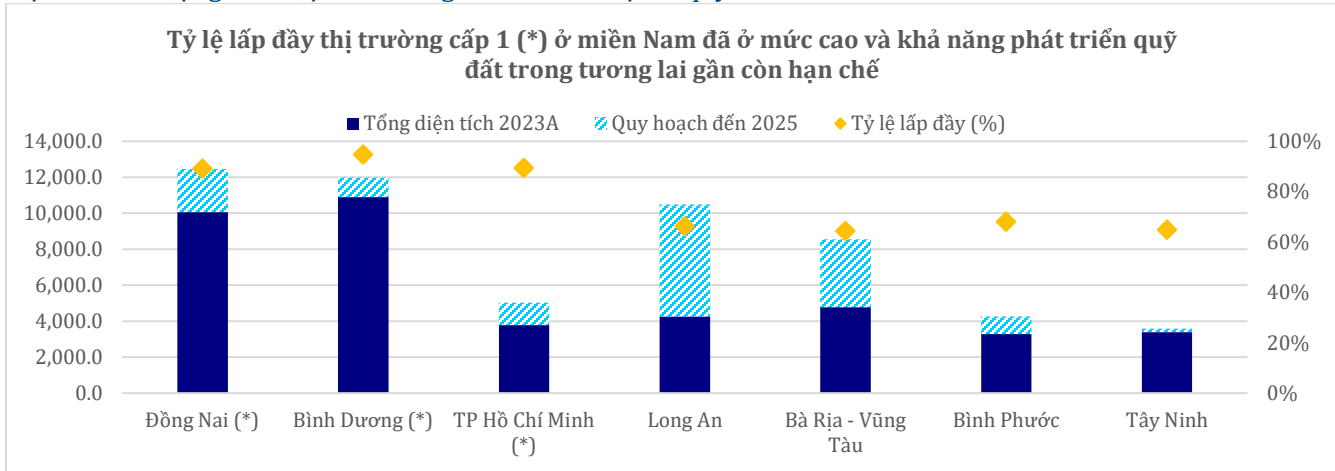


Với quỹ đất quy hoạch lớn, mức giá thuê trung bình ở mức cạnh tranh so với thị trường miền Nam cùng nhu cầu thuê lớn từ các dự án FDI tỷ USD, chúng tôi kỳ vọng thị trường bất động sản KCN miền Bắc sẽ trở nên sôi động trong thời gian tới.



Nguồn: Quyết định số 326/QĐ-TTg 2022, Quy hoạch theo từng địa phương, Bộ KH – ĐT, GTJAVN

Dự địa phát triển bất động sản Khu công nghiệp khu vực miền Nam nằm tại các tỉnh cấp 2 với quỹ đất lớn, diện tích đất rộng mạch dễ dàng thu hút các dự án quy mô lớn.



Nguồn: Quyết định số 326/QĐ-TTg 2022, Quy hoạch theo từng địa phương, Bộ KH – ĐT, GTJAVN

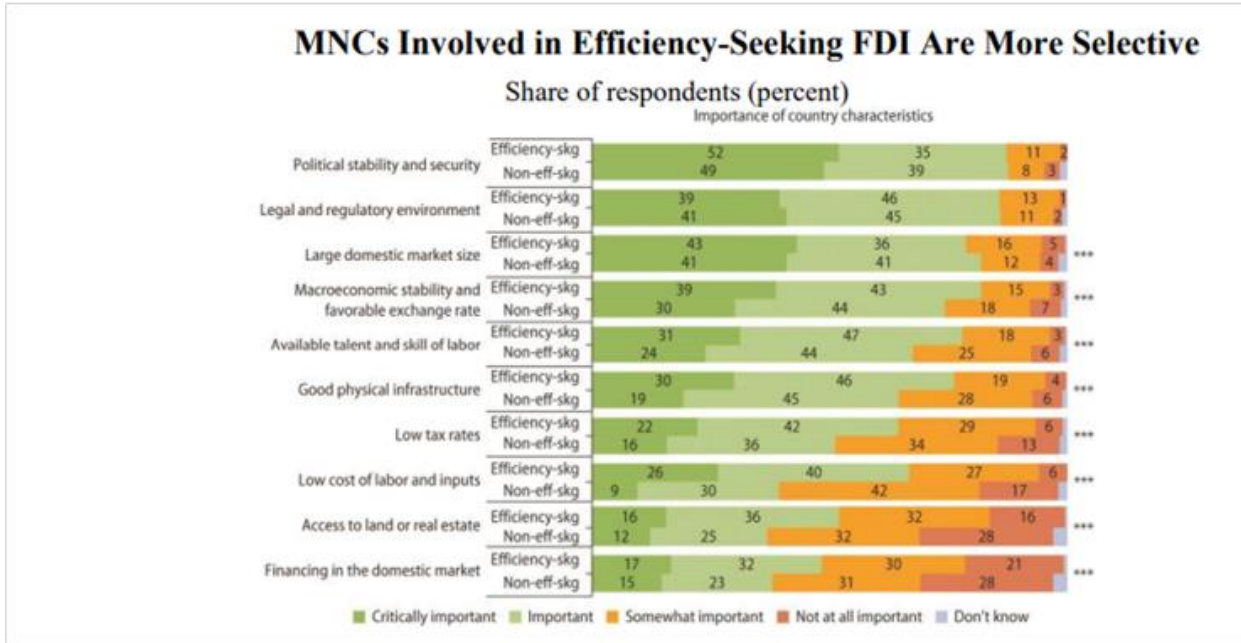
Các dự án KCN mới dự kiến đủ điều kiện kinh doanh trong giai đoạn 2024-2026

Dự án	Quy mô cho thuê	Vị trí	Chủ đầu tư	Thời gian bàn giao
Miền Bắc				
KCN Tràng Duệ 3	697 ha	Hải Phòng	Đô thị Kinh Bắc (KBC)	2024
KCN Tiên Thanh	281.71 ha	Hải Phòng	CTCP ĐT KCN Tiên Thanh	2024
KCN Nam Bình Xuyên Green Park	200 ha	Vĩnh Phúc	YSL Group	10/2024
CNCTech Bá Thiện giai đoạn 2	N/A	Vĩnh Phúc	CNC Tech	Q1/2024
KCN Nam Đình Vũ (thuộc KKT Đình Vũ – Cát Hải)	1329 ha	Hải Phòng	Tập đoàn Sao Vàng	2024
Miền Nam				
KCN Dốc Đá Trắng	288 ha	Khánh Hòa	Viglacera (VGC)	Cấp chứng nhận đầu tư 2024
KCN Cây Trường	700 ha	Bình Dương	IDICO (IDC)	2024 - 2030
Hựu Thạnh	524.14 ha	Long An	IDICO (IDC)	2024 - 2026
KCN Nhơn Trạch 6	314.23 ha	Đồng Nai	Nhơn Trạch VI	2024 - 2026
Lộc An Bình Sơn	497.77 ha	Đồng Nai	CTCP ĐT PT VRG – Long Thành	Cuối 2025
KCN Nam Tân Uyên mở rộng	345 ha	Bình Dương	CTCP KCN Nam Tân Uyên (NTC)	2023 -

Nguồn: GTJAVN tổng hợp

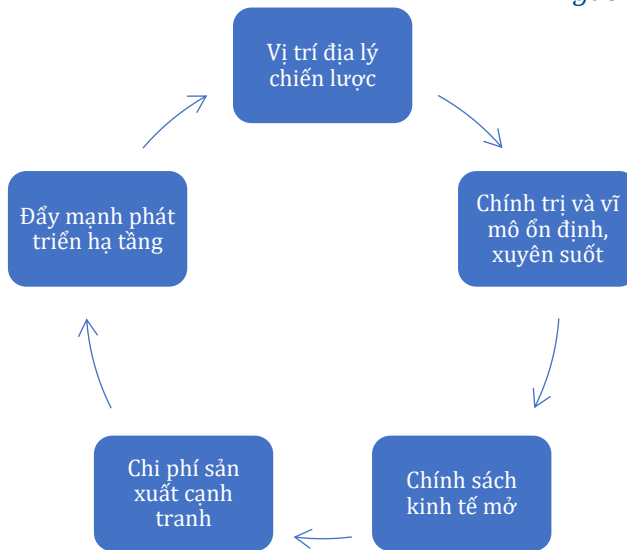
2. Tiềm năng của Việt Nam tiếp tục là lợi thế thu hút đầu tư trong xu hướng đa dạng hóa chuỗi cung ứng toàn cầu

Theo khảo sát năng lực cạnh tranh đầu tư toàn cầu của World Bank, các chủ đầu tư FDI với mục tiêu đặt nhà máy sản xuất để xuất khẩu hàng hóa có xu hướng tối đa hóa hiệu quả sản xuất thông qua lựa chọn môi trường đầu tư có chi phí sản xuất cạnh tranh. Cụ thể, các mối quan tâm hàng đầu bao gồm: *vĩ mô ổn định, lao động tay nghề cao, hạ tầng phát triển đồng bộ, nhiều ưu đãi về thuế và mức thuế thấp, chi phí nguyên vật liệu và nhân công thấp, dễ dàng tiếp cận nguồn vốn vay và thuê đất. Trên hết, chính trị ổn định & an ninh quốc gia tốt, môi trường kinh doanh và pháp lý hoàn thiện* luôn được đánh giá cao trên tất cả các loại nhà đầu tư



Các nhà sản xuất vốn nước ngoài có định hướng xuất khẩu sản phẩm sẽ có các tiêu chí chọn lọc hơn trong việc lựa chọn quốc gia để đặt nhà máy sản xuất

Nguồn: GIC Survey - World Bank, GTIAS

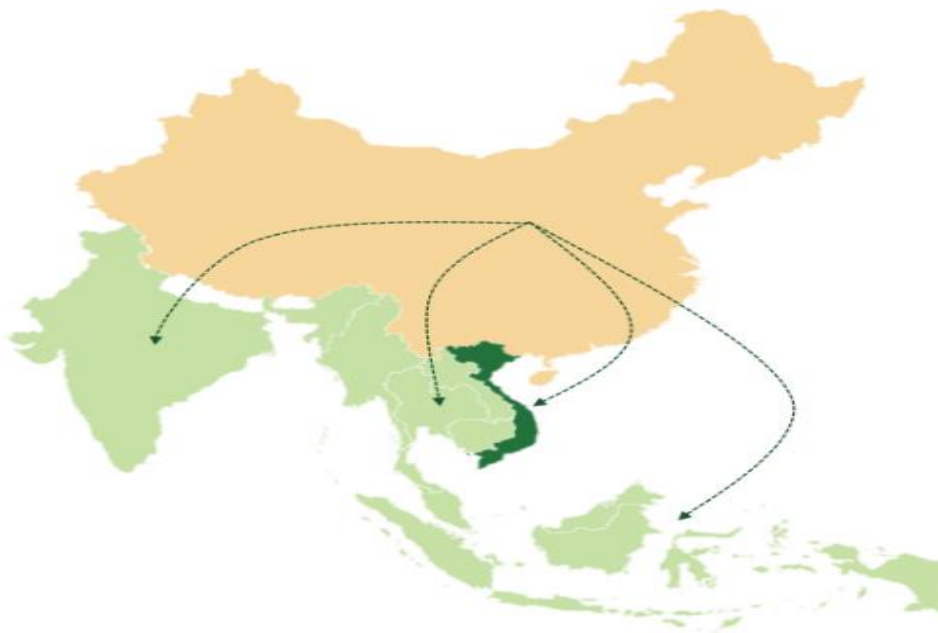


a. Vị trí địa lý chiến lược

Việt Nam nằm trong vùng biển Đông, thuộc tuyến đường giao thông huyết mạch nối liền Thái Bình Dương - Ấn Độ Dương; Châu Âu - Châu Á; Trung Đông - Châu Á. Là vùng biển có 1 trong số 10 tuyến đường hàng hải lớn nhất trên thế giới đi qua. Giao thông nhộn nhịp đứng thứ 2 trên thế giới (sau Địa Trung Hải). Vị trí chiến lược này mang lại cho Việt Nam những lợi thế về an ninh, vận tải hàng hải và các cơ hội kinh tế.

Vị trí tiếp giáp Trung Quốc, đặc biệt là ở các khu vực phía Bắc, tạo điều kiện thuận lợi cho việc vận chuyển hàng hóa và nguyên liệu thô phục vụ sản xuất hiệu quả và tiết kiệm chi phí do có nhiều tuyến đường vận chuyển thuận tiện giữa hai nước.

Cơ sở hạ tầng phát triển đồng bộ phát triển ở phía Bắc tạo điều kiện cho việc vận chuyển trong khu vực và liên khu vực dễ dàng, giúp tăng cường kết nối giữa Hà Nội với các tỉnh công nghiệp trọng điểm cũng như cảng biển, tạo kết nối thuận tiện với các thị trường quốc tế như Hàn Quốc và Trung Quốc, từ đó tăng cường khả năng cạnh tranh công nghiệp của khu vực.



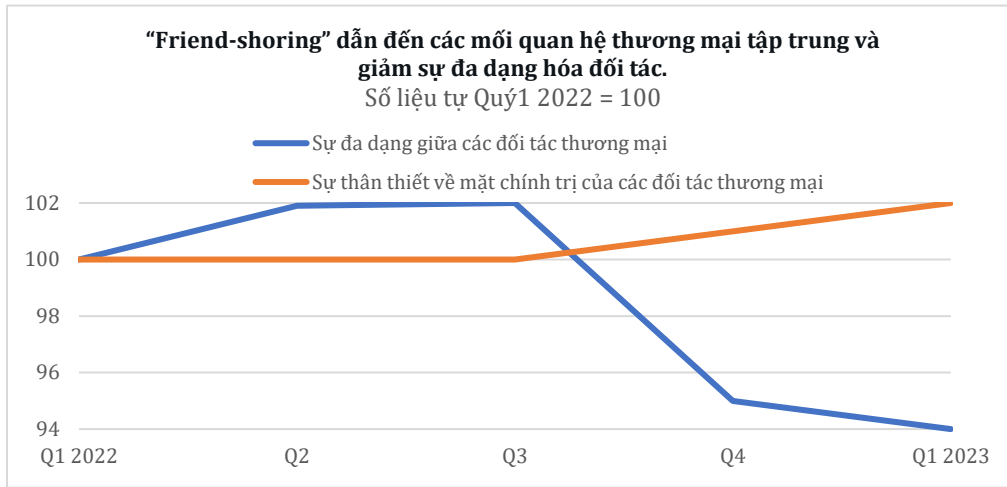
b. Chính trị và tình hình vĩ mô ổn định với các chính sách xuyên suốt

Hệ thống quản lý một Đảng giúp chính phủ Việt Nam có những chính sách điều hành xuyên suốt và thống nhất, đem lại môi trường kinh doanh và địa chính trị ổn định.

Sự gián đoạn chuỗi cung ứng trong đại dịch Covid-19, Chiến tranh Ukraine, sự rạn nứt thương mại Mỹ - Trung và sự kiện Anh tách khỏi liên minh châu Âu đóng vai trò quan trọng trong việc hình thành xu hướng thương mại “friend-shoring” hay chuyển giao đối tác thương mại giữa các quốc gia có cùng quan điểm chính trị, kinh tế, đặc biệt là trong đầu tư lĩnh vực chất bán dẫn và khai thác đất hiếm. Trong bối cảnh tăng cường các mối hợp tác “friend-shoring”, chúng tôi tin rằng Việt Nam, ở vị thế trung lập, có thể gạt hái được các cơ hội thương mại và đầu tư.

Theo nghiên cứu của Tập đoàn Allianz, Việt Nam được đánh giá là một trong 8 quốc gia được hưởng lợi từ xu hướng “friend-shoring”, giúp tăng cường quan hệ thương mại với Mỹ và EU (Allianz, “Globalization 2.0 – Can the US and EU really “Friendshore” away from China”). Nghiên cứu dựa trên các tiêu chí sau:

- i. Không có căng thẳng địa chính trị với Mỹ và EU.
- ii. Lợi thế cạnh tranh về giá trị thương mại toàn cầu.
- iii. Sở hữu lợi thế cạnh tranh trong chuỗi cung ứng toàn cầu

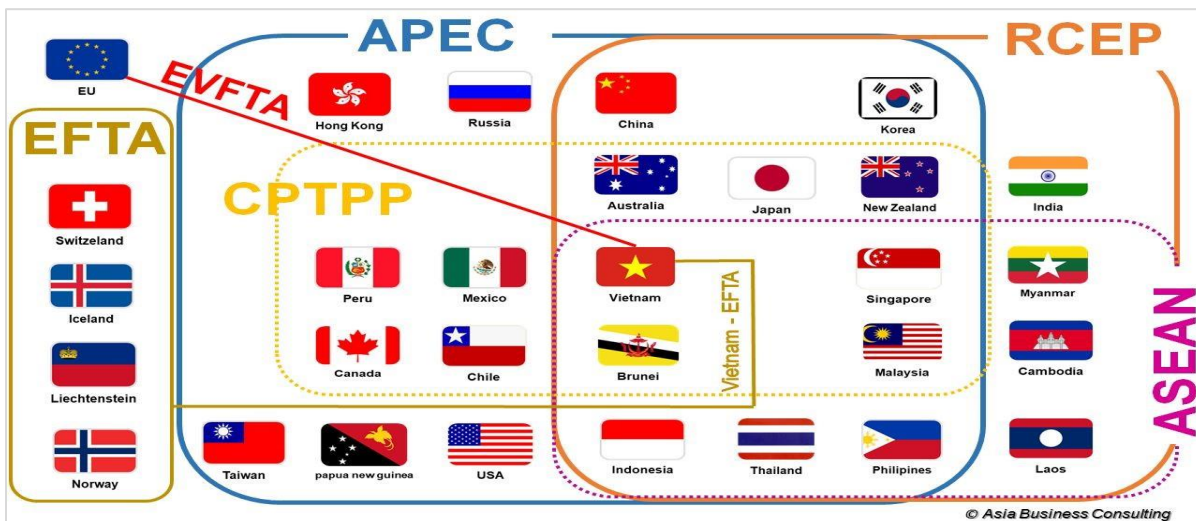


Nguồn: UNCTADstat, Allianz, GTJAVN

c. Chính sách kinh tế mở với nhiều hiệp định thương mại được ký kết

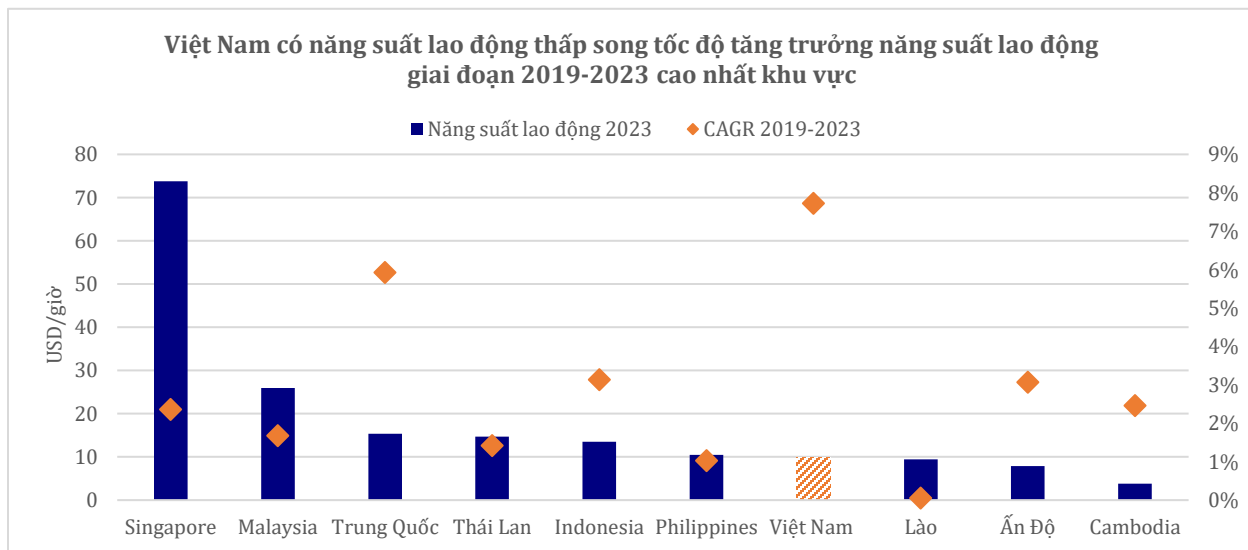
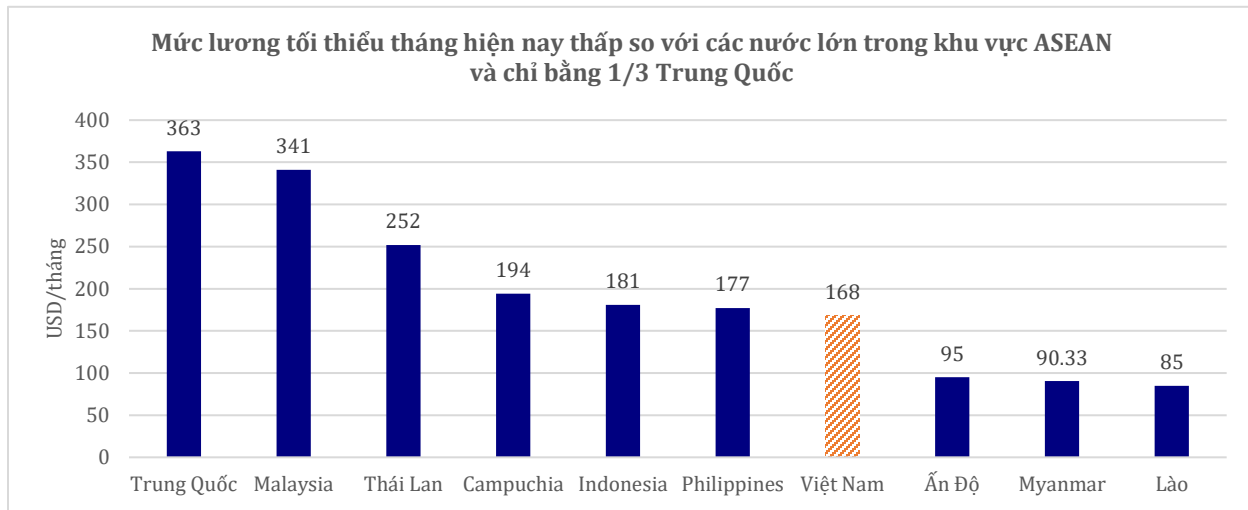
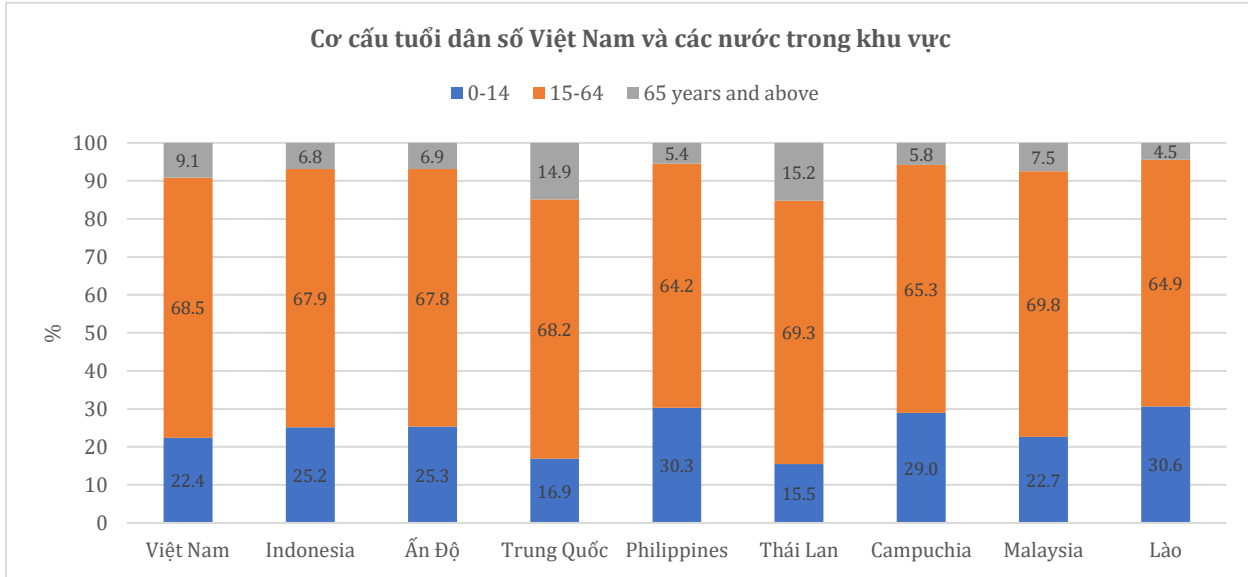
Việt Nam nổi bật là quốc gia hàng đầu khu vực trong hội nhập toàn cầu và tham gia tích cực vào các hiệp định thương mại. Hội nhập sâu rộng đã đưa Việt Nam trở thành cửa ngõ quan trọng trên toàn cầu, hợp tác với 60 quốc gia (chiếm 90% GDP toàn cầu), thông qua 16 Hiệp định Thương mại Tự do (FTA) đã ký và 3 FTA đang đàm phán. Điều này đã mở ra cơ hội cho Việt Nam tiếp cận hầu hết các thị trường toàn cầu.

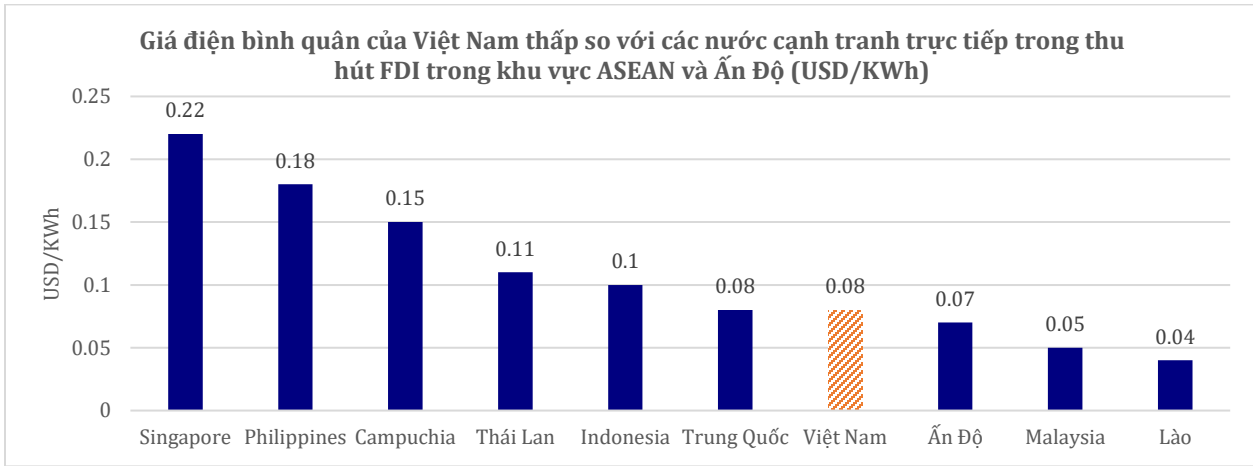
Hơn nữa, Việt Nam đã xây dựng thành công mối quan hệ thương mại bền chặt với Hoa Kỳ, Hàn Quốc và Trung Quốc, bằng chứng là các văn kiện hợp tác chiến lược được ký kết vào nửa cuối năm 2023, khách thuê từ các quốc gia này dự kiến sẽ tiếp tục dẫn đầu nhu cầu về bất động sản công nghiệp của Việt Nam trong tương lai.



Nguồn: Asia Business Consulting, GTJAVN

d. Chi phí sản xuất cạnh tranh



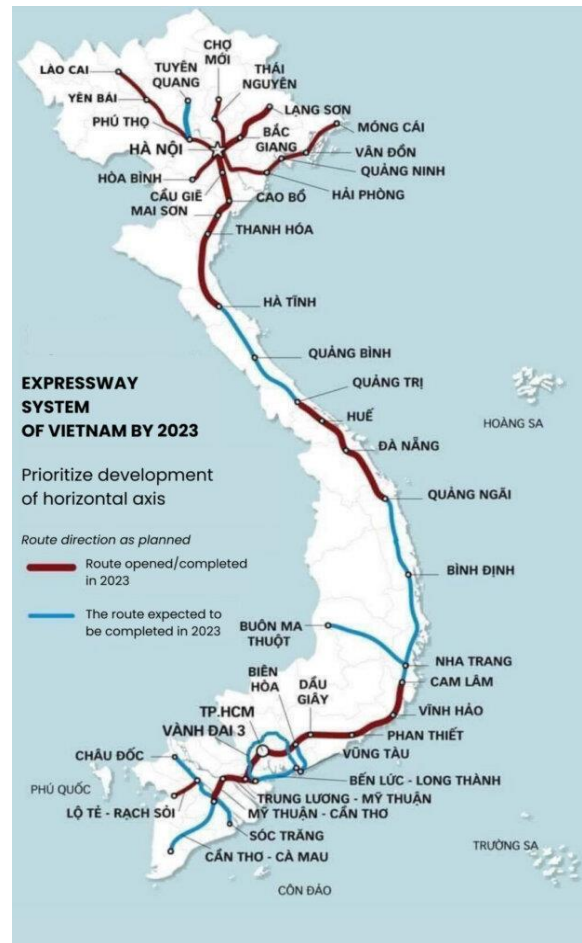


Nguồn: Tổ chức Lao động Quốc tế, CEIC, Statista, GTJAVN

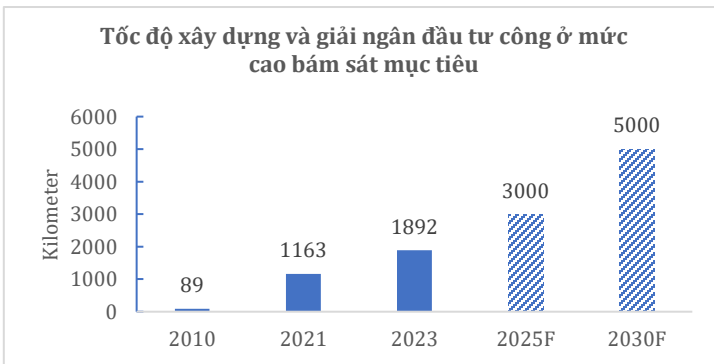
e. Hạ tầng được đẩy mạnh giúp nâng cao năng lực logistic

Tập trung giải ngân đầu tư công là động lực gián tiếp cho sự phát triển của các khu công nghiệp thông qua việc tăng cường sức hấp dẫn đối với các nhà sản xuất FDI. Cơ sở hạ tầng chất lượng cao và đồng bộ sẽ kết nối nền kinh tế tốt hơn, từ đó tăng hiệu quả vận chuyển hàng hóa, nguyên liệu trong nước, góp phần nâng cao hiệu quả sản xuất và giảm chi phí. Ngoài ra, cơ sở hạ tầng phát triển sẽ hỗ trợ kết nối với các cảng biển, sân bay quan trọng, tạo điều kiện thúc đẩy hoạt động xuất nhập khẩu.

Đến hết năm 2023 đã hoàn thành 1892km đường cao tốc trên cả nước, mục tiêu đến năm 2025 và 2030 hoàn thành lần lượt 3000km và 5000km đường cao tốc là khả thi khả thi do hiệu quả giải ngân đầu tư công hiện nay ở mức cao. Chỉ riêng năm 2023, cả nước đã hoàn thành 729km đường cao tốc, tương đương 24% mục tiêu 3000km năm 2025.



Nguồn: Bộ KH – ĐT, GTJAVN





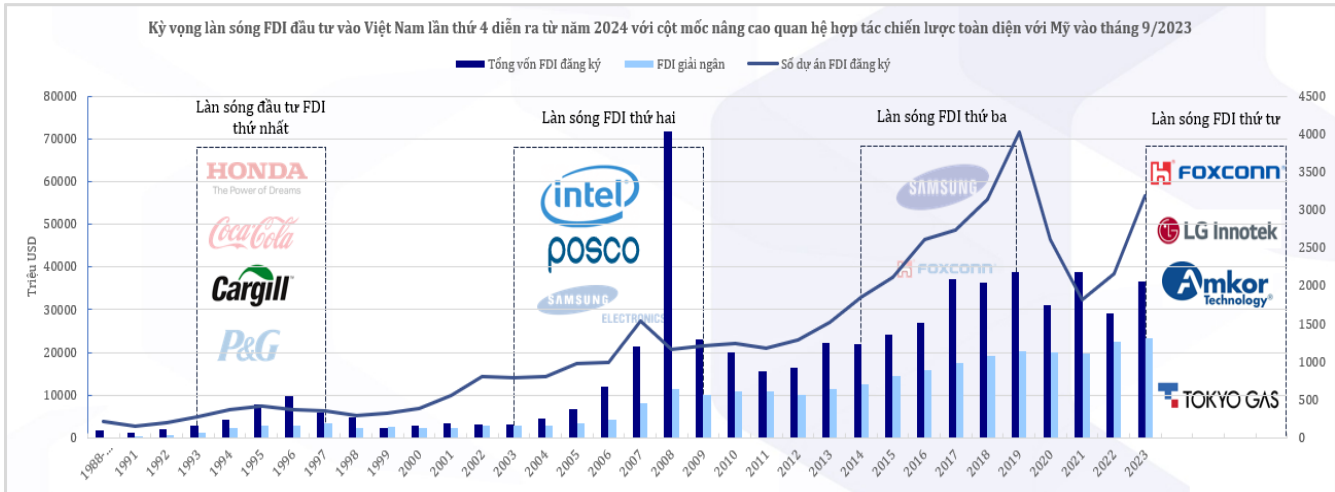
MỘT SỐ DỰ ÁN PHÁT TRIỂN Hạ Tầng Trọng Điểm

Dự Án	Tình trạng	Thời gian	Khu vực hưởng lợi
Cao tốc Bắc Nam	Đang thực hiện giai đoạn 2	2021 – 2030	Kết nối 4 vùng kinh tế trọng điểm miền Bắc – Trung – Nam và đồng bằng sông Cửu Long, kết nối với 16 cảng hàng không với kết nối 91% lưu lượng hành khách thông qua dự án này Đi qua 32 tỉnh thành phố, tác động trực tiếp tới 62,1% dân số toàn quốc (khoảng hơn 60 triệu người), đóng góp 65,7% GDP của Việt Nam, có ảnh hưởng đến 74% cảng biển và 75% khu kinh tế.
Đường vành đai 4 giai đoạn 1	Đang thực hiện	2022 – 2028	Các khu công nghiệp nằm trên địa bàn các tỉnh: Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Bắc Giang & Vĩnh Phúc
Cao tốc Hà Nội – Hải Phòng	Đã hoàn thành	2009 - 2015	Các KCN tại Hải Phòng
Đường vành đai 3 thành phố Hồ Chí Minh	Đang thực hiện	2023 – 2026	Các KCN: Hựu Thạnh, Nam Tân Uyên, Tân Phú Trung
Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu	Đang thực hiện	2023 – 2026	Các KCN: Châu Đức, Phú Mỹ 2
Sân bay Long Thành – Giai đoạn 1	Đang thực hiện giai đoạn 1	2022 – 2026	Các KCN ở miền Nam
Hệ thống tuyến cao tốc khu vực phía Nam	Đang thực hiện	Khởi công năm 2023	Các KCN nằm trên địa bàn các tỉnh: thành phố Hồ Chí Minh, Vũng Tàu, Bình Dương, Cần Thơ
Cao tốc Bến Lức – Long Thành	Đang thực hiện	2014 – 2025	Các KCN nằm trên địa bàn các tỉnh: thành phố Hồ Chí Minh, Long An, Đồng Nai
Cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết	Đã hoàn thành vào 04/2023	Khởi công năm 2020	Các KCN ở miền Nam

Nguồn: Bộ KH – ĐT, GTJAVN

3. Làn sóng FDI thứ 4 tập trung vào lĩnh vực công nghệ cao và năng lượng tái tạo mở ra trong bối cảnh Việt Nam nâng cấp quan hệ đối tác chiến lược toàn diện với các đối tác lớn (Mỹ, Hàn Quốc,...)

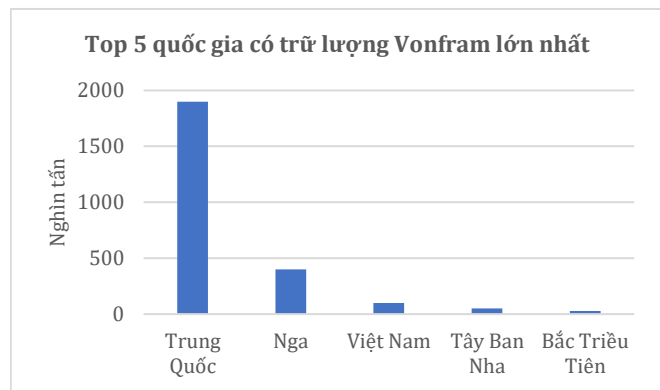
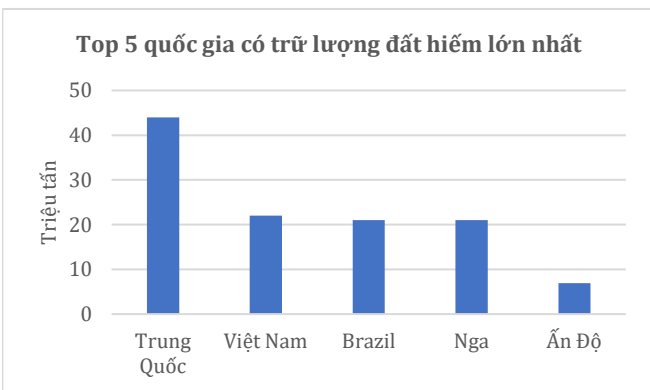
Chuyến thăm Việt Nam của Tổng thống Hoa Kỳ Joe Biden vào ngày 10 tháng 9 năm 2023, đánh dấu sự kiện hai nước đã chính thức nâng cấp quan hệ lên Đối tác Chiến lược Toàn diện (CSP). Mỹ là quốc gia dẫn đầu về công nghệ trên thế giới. CSP giữa Hoa Kỳ và Việt Nam dự kiến sẽ mang lại một số lợi ích kinh tế cho Việt Nam, đáng chú ý nhất là tăng đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), mở rộng thương mại, chuyển giao công nghệ, đa dạng hóa chuỗi cung ứng, cải thiện cơ sở hạ tầng thông qua đầu tư của Hoa Kỳ và hợp tác phát triển bền vững.



Nguồn: Bộ KH – ĐT, FiinPro, GTJAVN

Các doanh nghiệp Mỹ đầu tư khoảng 200-300 tỷ USD ra nước ngoài mỗi năm, song vốn FDI từ Mỹ vào Việt Nam những năm gần đây chỉ ở mức khoảng 1 tỷ USD mỗi năm. Sau khi nâng tầm hợp tác với Hoa Kỳ lên CSP, chúng tôi dự đoán dòng vốn FDI của Hoa Kỳ vào các lĩnh vực công nghệ cao tại Việt Nam sẽ tăng đáng kể. Điều này dự kiến được thúc đẩy bởi trữ lượng dồi dào các nguyên tố đất hiếm và vonfram của Việt Nam.

Theo Cục Khảo sát Địa chất Mỹ, Việt Nam được xếp hạng là quốc gia lớn thứ hai trên toàn cầu về trữ lượng đất hiếm và lớn thứ ba về trữ lượng vonfram. Những chất này có vai trò rất quan trọng và là vật liệu chiến lược đối với sự phát triển của các ngành kỹ thuật mũi nhọn, công nghệ cao như điện, điện tử, quang học, laser, vật liệu siêu dẫn, chất phát quang, phục vụ cho quốc phòng, hàng không vũ trụ, giao thông vận tải, v.v. Đất hiếm cũng là chất không thể thiếu trong xe ô tô điện, pin lưu trữ, tấm pin mặt trời và tua bin gió...



Nguồn: Cục Khảo sát Địa chất Mỹ, GTJAVN

III. THÁCH THỨC

1. Nguồn cung điện hạn chế trong điều kiện thời tiết không thuận lợi;

Theo Trung tâm Điều độ Hệ thống Phụ tải Quốc gia, Việt Nam có công suất phát điện khả dụng cao nhất đạt khoảng 43,000 MW. Tuy nhiên, trong những mùa cao điểm gần đây, công suất phụ tải cao nhất đã lên tới gần 46,000 MW. Với nhu cầu điện tăng nhanh trong khi nguồn cung vẫn không đủ, Việt Nam có khả năng phải đối mặt với tình trạng thiếu hụt tối đa gần 2,500 MW trong các mùa cao điểm trong các năm tới, đặc biệt với chu kỳ El Niño kéo dài và mạnh mẽ hơn. Nguy cơ thiếu điện ảnh hưởng đến sản xuất đã khiến một số nhà đầu tư hủy kế hoạch đầu tư tại Việt Nam.

2. Sự tham gia của các nhà phát triển bất động sản IP nước ngoài thúc đẩy cạnh tranh và đa dạng hóa trên thị trường

Sự cạnh tranh với các nhà phát triển bất động sản KCN nước ngoài ngày càng gia tăng khi các doanh nghiệp này thu hút tới 45% giá trị đầu tư vào các dự án lớn. Các chủ đầu tư đáng chú ý bao gồm Amata, thu hút 2674 triệu USD vốn đăng ký từ các dự án FDI, Sumitomo với 732 triệu USD và Deep Sea với 500 triệu USD.

Sự tham gia của các chủ đầu tư bất động sản KCN nước ngoài với tiềm lực tài chính lớn và chuyên môn sâu rộng trong triển khai dự án, buộc các chủ đầu tư trong nước phải xây dựng chiến lược mạnh mẽ để vượt qua họ trong đấu thầu dự án và thu hút khách thuê tiềm năng.

3. Áp dụng thuế tối thiểu toàn cầu khiến Việt Nam mất đi cạnh tranh về các chính sách thuế

Nghị quyết số 107/2023/QH15 của Quốc hội về áp dụng thuế tối thiểu toàn cầu có hiệu lực từ ngày 1/1/2024. Thuế suất áp dụng là 15% đối với các doanh nghiệp đa quốc gia có tổng doanh thu hợp nhất vượt quá 750 triệu euro (khoảng 800 triệu USD).

Việc áp dụng mức thuế tối thiểu toàn cầu có thể khiến các chính sách ưu đãi thuế (miễn thuế, giảm thuế) của Việt Nam mất đi hiệu quả. Tuy nhiên, chúng tôi tin rằng điều này không có tác động tiêu cực đến việc thu hút vốn FDI vào Việt Nam vì ưu đãi thuế không phải là yếu tố quyết định duy nhất khi đầu tư vào Việt Nam đối với doanh nghiệp FDI. Theo đó, các yếu tố như (i) Tình hình chính trị ổn định; (ii) Ổn định kinh tế vĩ mô; (iii) Môi trường pháp lý và pháp lý và (iv) Trình độ lao động là những yếu tố được các nhà đầu tư quan tâm nhất.

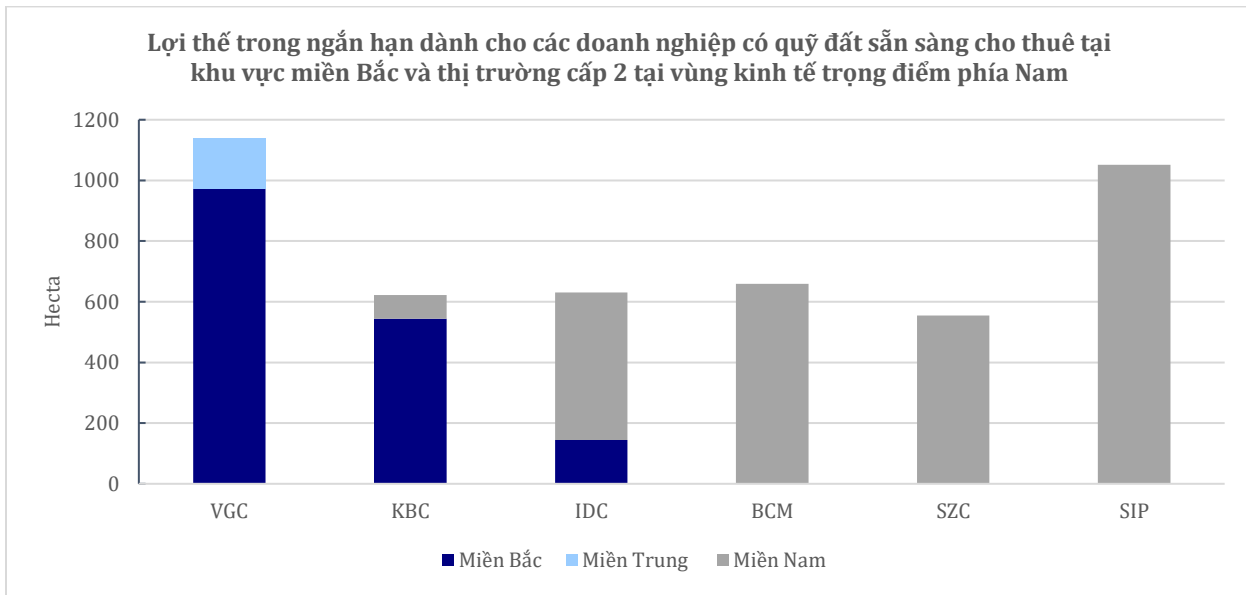
IV. CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP

Chúng tôi nhận thấy dòng vốn FDI đăng ký mới đang có xu hướng dịch chuyển sang các tỉnh phía Bắc và thị trường loại 2 trên cả nước. Trong đó nhu cầu thuê được chi phối bởi 2 yếu tố:

- (1) Vị trí phía Bắc tiếp giáp Trung Quốc, giúp chuỗi cung ứng thuận tiện hơn cho các doanh nghiệp chuyển dịch sản xuất sang Việt Nam trong chiến lược “Trung Quốc +1”
- (2) Đất khu công nghiệp tại các thị trường loại 2 hiện có giá thuê hợp lý, nguồn cung dồi dào, diện tích liền mạch rộng lớn thuận tiện cho các nhà sản xuất đặt nhà máy quy mô lớn.

Ngoài ra, hạ tầng phát triển đồng bộ giúp kết nối liên vùng là trợ lực cho xu hướng chuyển dịch trên.

Về loại hình khu công nghiệp: Mô hình đô thị - khu công nghiệp sẽ được quan tâm do định hướng xây dựng cụm khu công nghiệp, khu kinh tế tập trung.



Nguồn: Bộ phận quan hệ cổ đông, Website công ty, GTJAVN tổng hợp

Trong ngắn hạn, chúng tôi đánh giá cao các nhà phát triển bất động sản sở hữu các khu công nghiệp hoàn thiện thủ tục pháp lý, sẵn sàng đưa vào khai thác cho thuê trong giai đoạn 2024 hoặc có các dự án đã mở bán với tỷ lệ lấp đầy thấp nằm tại khu vực phía Bắc và các vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, nơi ghi nhận nhu cầu thuê lớn từ các dự án FDI đăng ký mới quy mô lớn và giá thuê đã đạt mức cao.

Trong dài hạn, chúng tôi dự đoán xu hướng đầu tư vào các dự án quy mô lớn tại khu vực phía Bắc sẽ tiếp tục phát triển do 3 lợi thế chính: (i) nguồn cung đất IP tiềm năng dồi dào; (ii) kết nối cơ sở hạ tầng khu vực được phát triển đầy đủ; (iii) giá thuê cạnh tranh.

Chúng tôi yêu thích 2 mã cổ phiếu **KBC** và **IDC** với các luận điểm

- (1) Quỹ đất sạch lớn đảm bảo cho thuê trong dài hạn với vị trí thuận tiện, hưởng lợi từ cơ sở hạ tầng giao thông hoàn thiện;
- (2) Năng lực triển khai dự án tốt, nhiều dự án triển khai gối đầu giúp đảm bảo dòng tiền đều đặn. Doanh nghiệp nỗ lực trong việc minh bạch thông tin tiến độ dự án đến nhà đầu tư
- (3) Tình hình tài chính lành mạnh, vay nợ thấp
- (4) Định giá hấp dẫn

MÃ CP	KHUYẾN NGHỊ	GIÁ MỤC TIÊU	LUẬN ĐIỂM
KBC	Mua	40,000	<ul style="list-style-type: none"> - Mảng BĐS KCN: Khu công nghiệp Trảng Duệ 3 đã được phê duyệt quy hoạch 1/2000 vào tháng 11/2023, dự kiến đủ điều kiện mở bán từ Q1/2024. Dự án nằm trong khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, nơi có vị trí giao thông thuận lợi và nhiều chính sách ưu đãi cho khách thuê - là động lực tăng trưởng chính cho KBC trong giai đoạn 2024 - 2026. Dự án hiện đã hoàn thiện giải phóng hơn 200 ha, dự kiến cho LG Innotek thuê (40 ha). Ngoài ra, KBC sẽ tiếp tục tạo ra doanh thu từ khu công nghiệp hiện hữu tại KCN Tân Phú Trung (20 ha) và Quang Châu mở rộng (17ha) - Mảng BĐS Nhà ở: điểm nghẽn pháp lý chủ chốt của 2 dự án nhà ở về tính tiền sử dụng đất (KĐT Phúc Ninh giai đoạn 2 và KĐT Trảng Cát mở rộng) kỳ vọng sẽ được tháo gỡ trong năm 2024 trong bối cảnh nội dung về định giá đất đã được hoàn thiện trong Luật Đất đai (sửa đổi) vừa được Quốc Hội thông qua. - Trong trung và dài hạn, KBC vẫn có triển vọng đầy hứa hẹn nhờ quỹ đất lớn hơn 1,000ha (bao gồm Trảng Duệ 3, Tân Tập, Nam Tân Tập, Lộc Giang) tọa lạc tại các tỉnh chiến lược thu hút dòng vốn FDI cao từ Bắc vào Nam. Phía Nam, với giá thuê khu công nghiệp dự đoán sẽ tăng 6-8% trong thời gian tới. Hơn nữa, tại khu vực phía Nam, KBC đang chuẩn bị đầu tư vào Khu công nghiệp Sông Hậu 2 tại Hậu Giang với tổng vốn hơn 5,500 tỷ đồng. <p>Rủi ro: Các vướng mắc pháp lý không được giải quyết kịp tiến độ như kỳ vọng sẽ ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trong ngắn hạn.</p>
IDC	Nắm giữ	60,000	<ul style="list-style-type: none"> - Mảng BĐS KCN: IDICO đang đầu tư, quản lý 10 KCN tại Việt Nam với tổng diện tích 3,267 ha, trong đó 07 KCN ở phía Nam và 03 KCN ở phía Bắc. Diện tích đất thương phẩm còn lại là khoảng 600 ha. Kỳ vọng diện tích cho thuê khu công nghiệp năm 2024 ghi nhận đạt 124 ha (tăng 70% so với cùng kỳ), nhờ vướng mắc pháp lý được tháo gỡ nhờ thông qua luật đất đai, luật khu kinh tế, khu công nghiệp giúp cho tiến độ ghi nhận cho thuê khu công nghiệp sẽ được đẩy nhanh hơn. Ngoài ra, diện tích MOUs lớn (138.3 ha) trong năm 2023 kỳ vọng sẽ chuyển thành hợp đồng chính thức trong năm 2024 do theo chia sẻ từ IDICO, quá trình này thường sẽ diễn ra trong vòng 6 tháng – 1 năm. - Mảng sản xuất điện: triển vọng tăng trưởng doanh thu mảng sản xuất điện đến từ việc nhà máy biến áp 110/22 KV tại KCN Hữu Thạnh sẽ tăng công suất nhờ lượng khách thuê tại KCN gia tăng và hoạt động sản xuất hồi phục trở lại, đồng thời giai đoạn 2 của dự án với công suất thiết kế 126 MVA dự kiến sẽ đi vào hoạt động - Mảng BĐS nhà ở: Kỳ vọng doanh thu tăng đột biến từ hoạt động chuyển nhượng dự án khu dân cư Phường 6, Tân An rộng 21,870 m² tại cho AEON, trị giá xấp xỉ 300 tỷ đồng. Ngoài ra IDICO chủ trương phát triển nhà ở xã hội và nhà ở công nhân gần các KCN mà công ty phát triển. Các dự án này sẽ được hưởng lợi từ chính sách phát triển Chính phủ đang khuyến khích đầu tư. <p>Rủi ro: (1) Tiến độ cho thuê đất khu công nghiệp chậm hơn dự kiến; (2) Quá trình phê duyệt đầu tư các dự án khu công nghiệp có thể phải đối mặt với thời gian kéo dài do những phức tạp về thủ tục pháp lý.</p>



KHUYẾN CÁO

Các nhận định trong báo cáo này phản ánh quan điểm riêng của chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo này về mã chứng khoán hoặc tổ chức phát hành. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo và không nên xem báo cáo này là nội dung tư vấn đầu tư chứng khoán khi đưa ra quyết định đầu tư và Nhà đầu tư phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại nào là hệ quả phát sinh từ hoặc liên quan tới việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay ý kiến nào được đề cập trong bản báo cáo này.

Chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo này nhận được thù lao dựa trên các yếu tố khác nhau, bao gồm chất lượng và độ chính xác của nghiên cứu, phản hồi của khách hàng, yếu tố cạnh tranh và doanh thu của công ty. Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam và cán bộ, Tổng giám đốc, nhân viên có thể có một mối liên hệ đến bất kỳ chứng khoán nào được đề cập trong báo cáo này (hoặc trong bất kỳ khoản đầu tư nào có liên quan).

Chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo này nỗ lực để chuẩn bị báo cáo trên cơ sở thông tin được cho là đáng tin cậy tại thời điểm công bố. Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam không tuyên bố hay cam đoan, bảo đảm về tính đầy đủ và chính xác của thông tin đó. Các quan điểm và ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện quan điểm của chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo tại thời điểm công bố và không được hiểu là quan điểm của Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam và có thể thay đổi mà không cần báo trước.

Báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin cho các Nhà đầu tư bao gồm nhà đầu tư tổ chức và nhà đầu tư cá nhân của Guotai Junan Việt Nam tại Việt Nam và ở nước ngoài theo luật pháp và quy định có liên quan rõ ràng tại quốc gia nơi báo cáo này được phân phối và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua, bán hay nắm giữ chứng khoán cụ thể nào ở bất kỳ quốc gia nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng Nhà đầu tư. Nhà đầu tư hiểu rằng có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này.

Nội dung của báo cáo này, bao gồm nhưng không giới hạn nội dung khuyến cáo không phải là căn cứ để Nhà đầu tư hay một bên thứ ba yêu cầu Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam và/hoặc chuyên viên chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo này thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào với Nhà đầu tư hay một bên thứ ba liên quan đến quyết định đầu tư của Nhà đầu tư và/hoặc nội dung của báo cáo này.

Bản báo cáo này không được sao chép, xuất bản hoặc phân phối lại bởi bất kỳ đối tượng nào cho bất kỳ mục đích nào mà không có sự cho phép bằng văn bản của đại diện có thẩm quyền của Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam. Vui lòng dẫn nguồn khi trích dẫn.



GUOTAI JUNAN VIETNAM RESEARCH & INVESTMENT STRATEGY

Vũ Quỳnh Như

Research Analyst

nhuvq@gtjas.com.vn

(024) 35.730.073- ext:702

Trần Thị Hồng Nhung

Deputy Director

nhungtth@gtjas.com.vn

(024) 35.730.073- ext:703

26 Mar 2024

Industrial Real Estate



CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM)
GUOTAI JUNAN SECURITIES (VIETNAM)

LIÊN HỆ	TRỤ SỞ CHÍNH HÀ NỘI	CHI NHÁNH TP. HCM
Điện thoại tư vấn: (024) 35.730.073	P9-10, Tầng 1, Charmvit Tower	Tầng 3, Số 2 BIS, Công Trường Quốc Tế, P. 6, Q. 3, Tp.HCM
Điện thoại đặt lệnh: (024) 35.779.999	Điện thoại: (024) 35.730.073	Điện thoại: (028) 38.239.966
Email: info@gtjas.com.vn Website: www.gtjai.com.vn	Fax: (024) 35.730.088	Fax: (028) 38.239.696

Sector Report