



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

从8月26日至8月30日 市场评估



Houseteam Department
2024





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

宏观新闻



上周值得注意的宏观信息

世界

• US, EU, UK:

➤ US:

- 7月份FOMC会议纪要显示，货币政策制定者认为在9月份会议上降息的可能性有所增加。大多数委员认为，如果经济数据继续符合预期，则放松货币政策是适当的。
- 美国股市积极上涨，主要是受益于FOMC会议纪要公布后，美联储9月降息的概率为100%，预计将在今年的9月、11月和12月议息会议上实施三次降息。
- 美国劳工部估计，从2023年4月到2024年3月期间，新增就业岗位总数减少81.8万个。这意味着截至3月份，美国雇主创造的就业岗位数量远低于最初报告的数据。
- 8月份的制造业采购经理指数（PMI）：48 (预期: 49.5, 前值 : 49.6), 8月份服务业采购经理人指数: 55.2(预期: 54, 前值 : 55), 综合采购经理指数: 54.1 (预期: 53.2, 前值: 54.3)

➤ EU: 居民消费价格指数（CPI）环比增长 0% ，同比增长 2.6%

Sep 18, 2024

Meeting Time: Sep 18, 2024 02:00PM ET

Future Price: 94.795



Target Rate	Current Probability%	Previous Day Probability%	Previous Week Probability%
4.75 - 5.00	25.0%	28.0%	29.0%
5.00 - 5.25	75.0%	72.0%	71.0%

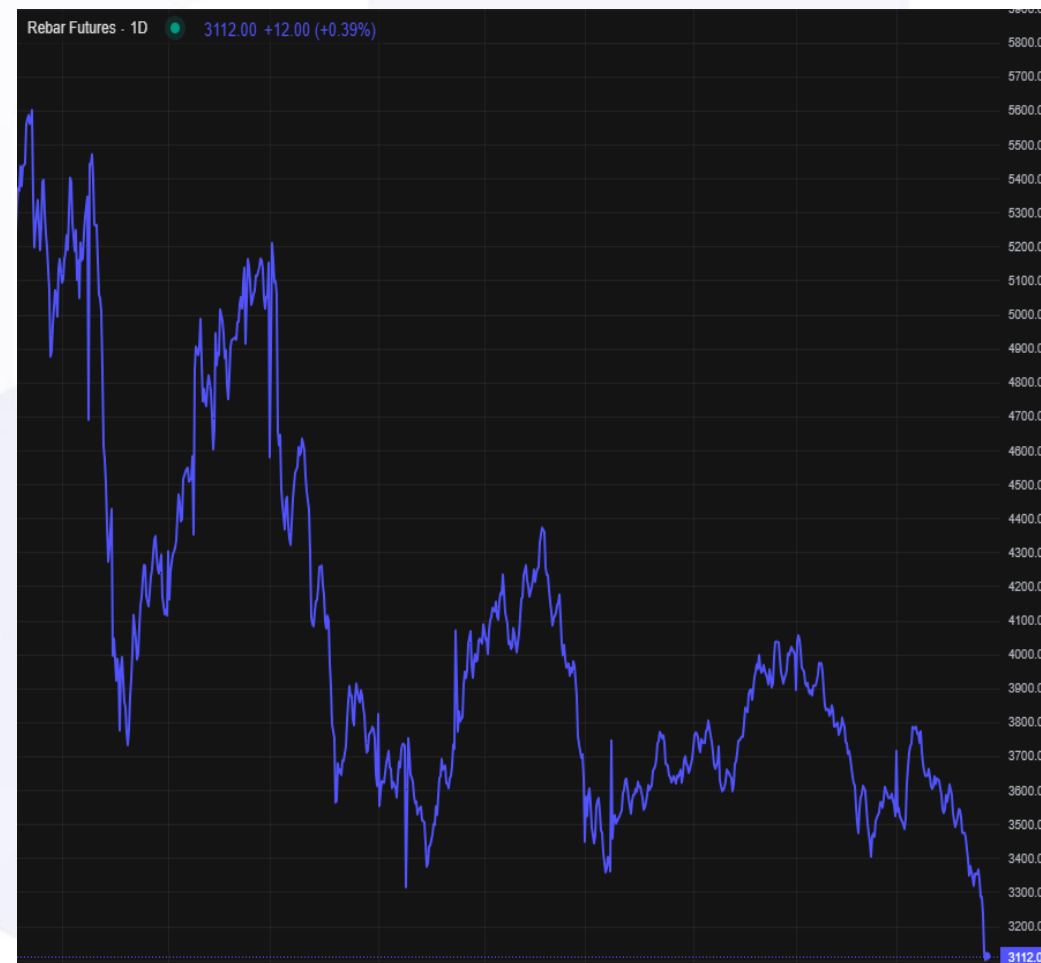
Updated: Aug 23, 2024 02:25AM EDT



上周宏观和值得注意的信息:

亚洲

- 中国: 允许地方政府发行债券购买住房
- 中国: 8月份新房成交面积为18.83亿平方米, 环比下降24.3%, 同比下降5.3%。年度增长率从正转为负
- 中国: 12个城市的新房库存面积为9700万平方米, 环比增长0.2%, 同比下降4.1%; 库存清算周期为17.3个月, 环比增加0.4个月, 同比增加2.3个月
- 中国: 国家统计局数据显示, 2024年1月至7月, 商品住宅销售面积为5.4149亿平方米, 同比下降18.6%; 商品住宅销售额为5333亿元人民币, 同比下降24.3%。全国房地产开发投资为6087.7亿元人民币, 同比下降10.2%。
- 中国: 7月份钢材出口量为783万吨, 环比减少92万吨 (-10.5%), 同比增长52万吨 (+7.1%)。从1月至7月, 累计钢材出口量达到6123万吨, 同比增长21.8%
- **Huafu**证券: 钢材主要出口至东南亚、韩国、阿拉伯等国家, 近期钢材出口的贸易冲突增加, 影响中国钢材出口的前景
- 中国: 钢材库存量为1590万吨, 环比增长3.2%, 同比下降0.9%

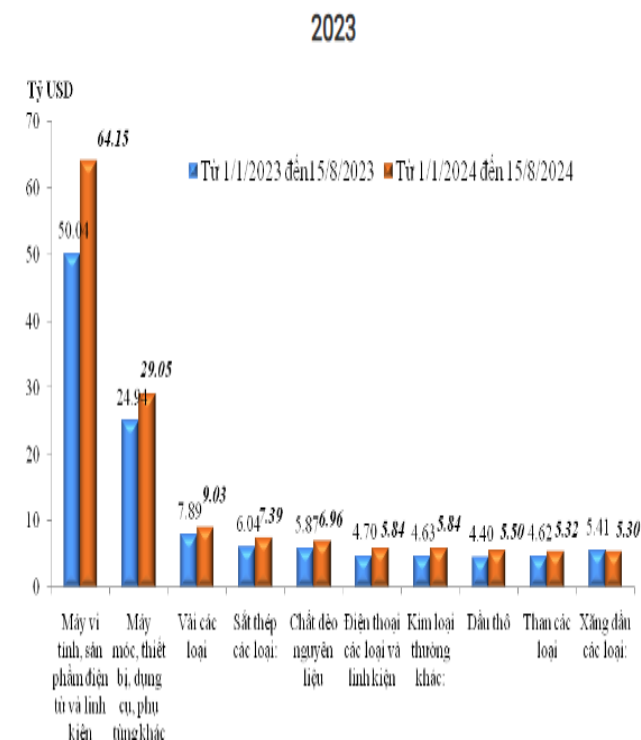


上周宏观和值得注意的信息:

越南

- 签署14项文件：在对中华人民共和国进行国事访问的框架内，8月19日上午，在中国首都北京，越共中央总书记、国家主席苏林与中国共产党总书记、国家主席习近平共同见证两国签署合作文件的仪式。
- 美国发起对越南部分出口产品的反倾销/反补贴行政复审，其中包括钢钉、不锈钢管、卡车轮胎等产品。
- 越南国家银行（SBV）：8月20日，越南中央银行(SBV)调整美元对越南盾的中间汇率至1美元兑换24251越南盾，较前一日下跌10越南盾/美元，这也是最近几个交易日中的最大跌幅。
- 越南国家银行（SBV）：8月20日在公开市场上，SBV 将国库券中标利率从前一交易日的年利率4.25%下调至4.2%。这是自8月初以来SBV第二次下调国库券利率。
- 8月半期进出口数据：出口：169.3亿美元，进口：160亿美元，贸易顺差：9.3亿美元。出口强劲的产品（不含外商投资企业）：纺织品、木材、钢铁和水产品。进口强劲的产品：各种面料、钢铁、塑料
- 预融资草案已提交给越南财政部，并将尽快签署，以赶上2024年9月23日FTSE评级提升的最后期限。
- SSI和HCM将被选为预融资试点单位（为外国投资者提供保证金贷款）。
- 三家国有银行：VCB、BID、CTG获得越南国家银行批准增资，其中BID增资21%。

Biểu đồ 2: Trị giá nhập khẩu của một số nhóm hàng lớn lũy kế từ 01/01/2024 đến 15/8/2024 và cùng kỳ năm



- **WTI 油价**上周下跌**3.29%**，至**73.054美元/桶**；**布伦特油价**下跌**3.05%**，至**77.2美元/桶**。中国的最新数据显示经济正面临困难，炼油厂的石油需求下降，而欧元区最新的制造业活动表明能源需求疲软，这给油价带来额外的压力。
- **钢材价格**：上周收盘价上涨**2.47%**，至**3154元/吨**，这是连续10周价格下跌后首周回升。中国经济衰退导致近年来新房需求大幅下降，房价出现自2015年以来最快的年度跌幅。
- **黄金价格**：2492 美元/盎司，与历史新高 2531 美元/盎司相比减少2.13%。



TOCOM Rubber JRUC1

Latest Trade

▲ 340.6 JPY

2.9
+0.86%

Today's Range
336.50 - 344.30

52 Week Range
198.50 - 378.40

As of Aug 23, 2024. Values delayed up to 15 minutes

- **橡胶价格:** 东京工业品交易所 (TOCOM) 橡胶收盘价为: 340.6日元, 与上周相比增长2.81%
- **生猪价格:** 6.1万-6.6万越南盾, 与上周相比稳定
- **化肥价格:** 化肥价格与上周相比小幅下跌

DCM: 53.5万-59万越南盾/包50公斤

DPM: 52万-60万越南盾/包50公斤



Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)



日期	事件
26/8/2024	US: Durable Goods Orders MoM
27/8/2024	VN: FDI US: Consumer Confidence
28/8/2024	VN Economics Data (Aug)
29/8/2024	US: GDP QoQ
30/8/2024	US: PCE Jul – MoM, Yoy EU: CPI Aug, Unemployment Rate
31/8/2024	
1/9/2024	



CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM) GUOTAI JUNAN SECURITIES (VIETNAM)			10/4/2024 - Nay	10/4/2024	23/08/2024	Change	Năm	Win	Loss	Tổng số lệnh đã đóng	Winrate
			VNINDEX	1258,56	1285,32	2,13%	2024	14	8	22	63,64%
			VN30 INDEX	1263,82	1321,15	4,54%					
Date	23/08/2024					Tổng số lệnh	WIN	LOSS	Win Rate	61,11%	
(*) Bán 50% vị thế			Available: Các mã đang mở vị thế - MAX 25% NAV/CP			36	22	14	Max Loss		
(**) Bán 50% vị thế còn lại	Lưu ý	Nhà đầu tư cần tuân thủ kỷ luật với setup giao dịch, bao gồm điểm mua/chốt lời/stoploss để đảm bảo hiệu quả giao dịch trong dài hạn. 2 giá mua mục tiêu để trung bình giá trong trường hợp thị trường giảm điểm bất ngờ so với kỳ vọng						Max Return	18,08%		
+Long	-Short	Note	Các lệnh giao dịch phân bổ tỷ trọng tối đa 25% tổng vốn đầu tư			Available	Đang mở vị thế	Min Return	-48,00%		
UUM	25/6/2024	35,7-34,5	35,9	42	38	11/11/2024	38	3,82%	11		
THỐNG KÊ HIỆU SUẤT ĐẦU TƯ TỪ 1/8/2024 - 31/8/2024										23/08/2024	
MÃ	NGÀY MỞ VỊ THẾ	CÁC GIÁ MUA MỤC TIÊU	GIÁ MUA TRUNG BÌNH/THỰC TẾ	GIÁ MỤC TIÊU	GIÁ CẮT LỖ	NGÀY ĐÓNG VỊ THẾ	GIÁ ĐÓNG	LÃI/LỖ	SỐ NGÀY NẮM GIỮ		
CTD	24/5/2024	73-66,8	69,5	80	65	1/8/2024	65	-6,47%	50		
CTG	20/6/2024	32,5-31,3	31,9	36	30,5	5/8/2024	30,4	-4,70%	33		
TPB*	7/5/2024	17,8-16,7	17,3	19,1	15	Available	17,9	3,47%	#VALUE!		
HPG	10/4/2024	29,75 - 29	26,4	32,15	26,4	Available	26,05	-1,33%	#VALUE!		
VPB	19/4/2024	17,9-15,7	17,0	21	17,2	Available	18,75	10,62%	#VALUE!		
VCB	23/5/2024	90,5 - 88 - 84,1	89,3	100	83,4	Available	92,4	3,53%	#VALUE!		
CHPG2334	3/6/2024	0,78	0,8	1	0	Available	0,53	-32,05%	#VALUE!		
MPC	4/6/2024	17,50	17,5	20	17	Available	17	-2,86%	#VALUE!		
CHPG2333	11/6/2024	1,00	1,0	1,37	0	Available	0,52	-48,00%	#VALUE!		
DGC	1/7/2024	121-117 -107	113,0	133	98	Available	112,9	-0,09%	#VALUE!		
PVS	2/7/2024	41 - 37	41,10	47	36,4	Available	40,4	-1,70%	#VALUE!		
TCB	11/7/2024	22,9-21	21,95	26	19	Available	22,4	2,05%	#VALUE!		
VHC	18/7/2024	72,3-70	71,15	80	68,9	Available	73,5	3,30%	#VALUE!		
DCM	23/7/2024	35,5-34,5	35,00	42	29,7	Available	37,5	7,14%	#VALUE!		
HAH	2/8/2024	39,1-36,1	39,05	44	34,5	Available	41,85	7,17%	#VALUE!		
TCM	12/8/2024	47,45-44	47,45	54	40	Available	48,7	2,63%	#VALUE!		

投资效率（从2024年4月10日至今）

- **VNINDEX: 2.13 %**
- **VN30INDEX: 4.54%**
- 已关闭的订单数量: **22**
- 赢/输比例: **14/8 – 胜率:: 63.64%**

**Action: Không có
策略: 没有**





- 板块：银行、出口：水产、肥料、纺织。注意，我们已将钢铁板块从第三季度关注板块名单中剔除（HPG股除外，该股票仍适用于长期投资）。断线投资战略的投资者在选择券商股时，可以优先考虑HCM股。
- 钢铁价格短期内不利，预计在第四季度回升。
- 纺织服装订单持续增长。
- 战略：维持原仓位，不加仓买入。
- VNINDEX 回升至1250-1295点区间波动；VN30 INDEX 在1264-1338点区间波动，并且有望再度测试1338点阻力位。





- **VNINDEX: O: 1259.36– C: 1285.32 +2.64% -VN30INDEX: O:1296.6– C:1321.15 +2.28%** (周一开盘低)
- 评估:
 - VNINDEX在1250点-1295点区间波动, 符合预期。
 - VN30在1264点-1338点区间波动, 尚未冲击1338点阻力位, 符合预期。





- 板块：银行、出口：水产、肥料、纺织。注意，我们已将钢铁板块从第三季度关注板块名单中剔除（HPG股除外，该股票仍适用于长期投资）。断线投资战略的投资者在选择券商股时，可以优先考虑HCM股。
- 战略：维持原仓位，利用市场的调整继续对上述板块的股票加仓买入。
- 日内交易：VN30F1：看跌期权（预计无法突破1338点的阻力位），止损位：1350点
- VNINDEX 已完成创建底部，并且将尽快回升至1250-1295点区间波动。
- VN30 INDEX 在1264-1338点区间波动，并且有望再度测试1338点阻力位。

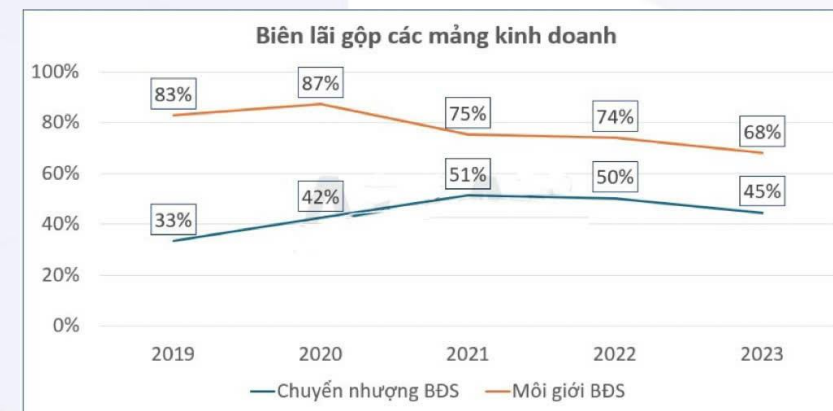


达桑集团股份有限公司 (Dat Xanh Group - DXG)

- **DXG介绍:** 达桑是房地产经纪板块的领先企业, 其经纪市场份额超过30%。此外, 公司还涉及到房地产投资开发领域, 在胡志明市、平阳省和同奈省等地拥有多个大型项目。
- **2024年计划:** 预计收入: 3.9万亿越南盾, 预计税后利润: 2260亿越南盾
- **主要经营活动:** DXG主要经营活动集中在两个板块, 包括: 房地产转让 (毛利率在30%到50%之间波动) 和房地产经纪 (毛利率在70%到90%之间波动), 这两大主要营业务板块都具有极高的毛利率。
- **2023年,** DXG的收入和利润显著下降, 主要是由于房地产经纪业务表现不佳。然而, 预计2024年起, 随着房地产市场逐步回暖, DXG的房地产经纪板块的毛利将很快恢复到此前的万亿越南盾以上的水平。

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

▪ Doanh thu	3,900 tỷ
▪ Lợi nhuận trước thuế	N/A
▪ Lợi nhuận sau thuế	226 tỷ
▪ Cổ tức bằng tiền mặt	20 %
▪ Cổ tức bằng cổ phiếu	N/A
▪ Dự kiến tăng vốn lên	N/A



达桑集团股份有限公司 (Dat Xanh Group - DXG)

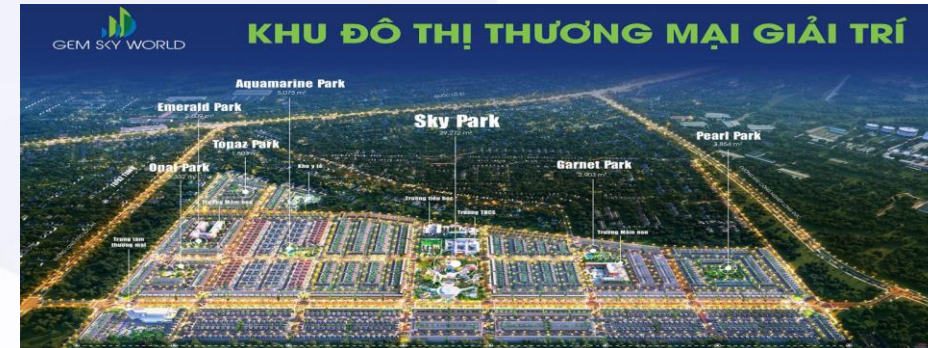
- 2024年第二季度，DXG的收入达1.126万亿越南盾，同比增长58%；毛利润达5390亿越南盾，同比增长86%。然而，由于DXG在2024年第二季度未计入资产清算收入，财务收入大幅下降，导致企业利润仅达到330亿越南盾，同比下降79%。
- 利润下降的原因是不再录得异常利润，但DXG的房地产和经纪业务仍录得正增长，因此2024年第二季度利润下降并不值得担忧。
- 投资论点
- 2024年第一季度，河内和胡志明市的公寓供应有限。在河内市场，第一季度开盘的公寓数量超过2300套（环比下降31%，同比增长17%）；售出公寓数量接近2000套（环比下降39%），与去年同期销售的公寓数量相当。在胡志明市市场，2024年第一季度的公寓供应量达到500套（环比下降48%，同比下降83%），售出的公寓数量达到600套（环比下降74%，同比下降38%）。

主要房地产项目正在和即将开盘，为2024-2025年带来稳定收入：

项目：Gem Sky World

Gem Sky World项目位于龙城机场附近，这使得该项目受到许多投资者的关注。此前，Gem Sky World项目于2020年首次开盘，但由于法律问题，该项目近年来的实施进度有所放缓，预计Gem Sky World将在2024年下半年重新开盘。预计该项目未交付部分的收入约为11万亿越南盾。

Dự án Gem Sky World	
Vị trí	Xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Quy mô	92,2 ha (2.700 nền và 1.300 nhà phố)
Tiến độ	(+) Mở bán lần đầu các sản phẩm đất nền vào năm 2020 với giá bán khoảng 16 triệu/m ² (+) Đã bán 60% dự án, và bàn giao khoảng 40% (+) Dự kiến mở bán lại vào nửa cuối năm 2024
Doanh thu còn lại ước tính	11.000 tỷ



Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)



达桑集团股份有限公司 (Dat Xanh Group - DXG)



➤ 投资论点

1. 主要房地产项目正在和即将开盘，为2024-2025年带来稳定收入：

项目 Gem Riverside

Gem Riverside项目位于新顺谭区 (Thu Thiem) 新城旁边 (该地区曾进行过每平方米2.4亿越南盾的土地拍卖交易)。从Gem Riverside项目可以轻松连接胡志明市中心和周边地区。

未来最给DXG带来期待的项目是Gem Riverside。Gem Riverside项目紧邻守添 (Thu Thiem) 新城 (该区域曾有每平方米240亿越南盾的土地拍卖交易)。

2018年，Gem Riverside由DXG开盘，均价约3500万/平方米，但由于项目的法律手续尚未完成，销售活动被暂停。目前，该项目正在申请施工许可证和销售许可证，预Gem Riverside将于2025年重新开盘，预计售价约为7000万/平方米。整个项目的预计收入为15万亿越南盾。

目前，Gem Riverside项目的现状仍是一片空地。尽管Gem Riverside充满期待和吸引力，但项目还在申请施工许可证，一旦获得批准，建设将随即开始。

Dự án Gem Riverside	
Vị trí	TP. Thủ Đức
Quy mô	6.7 Ha (3.200 căn hộ)
Tiến độ	(+) Đang xin giấy phép xây dựng và giấy phép bán hàng (+) Kỳ vọng mở bán lại trong 2025
Doanh thu ước tính	15.000 tỷ



Dự án Gem Riverside vẫn là mảnh đất trống



达桑集团股份有限公司 (Dat Xanh Group - DXG)



在2024年，达桑计划完成南部地区多个项目的法律手续，如胡志明市的Gem Riverside、同奈的Gem Sky World，以及平阳的Opal Luxury、Park View、Park City、Opal Cityview，以确保2024-2026年期间的销售收入。

发行计划：1. 根据2024年股东大会的决议，拟向现有股东发行1.501亿股，预计配股比例为24:5，最低发行价格为1.2万越南盾/股，预计收入为1.802万亿越南盾。其中，DXG将向河安房地产投资和商业股份公司（Ha An）出资1.359万亿越南盾，用于偿还本金和利息债务。

2. 向专业证券投资者私募发行9350万股，发行价格为1.86万越南盾/股。

DXG的下一阶段的项目

项目	面积 (公顷)	位置	拥有比列	法律情况
Opal Cityview	0.97	平阳	100%	正在申请变更土地用途
Opal Luxury	8.4	平阳	100%	正在申请变更土地用途
DXH Parkview	5.13	平阳	100%	正在申请变更土地用途
DXH New city	37.9	永福	100%	正在申请变更土地用途
Gem premium	6.49	守德市	75%	正在申请变更土地用途
Sunview Garden	1.76	守德市	100%	正在申请变更土地用途
Opal City	6.07	守德市	100%	已完成土地清理，正在申请变更土地用途
Lux Star	1.1	胡志明市第7郡	100%	正在申请项目核准
DXH Park City	10.4	平阳	100%	正在申请变更土地用途
Gem Green Bay	171.9	庆和	100%	正在等庆和省规划

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)





谢谢

