

KHU CÔNG NGHIỆP

Nước nổi thuyền dâng



TRUNG TÂM PHÂN TÍCH CHỨNG KHOÁN MIRAE ASSET VIỆT NAM

Nguyễn Khánh Duy – duy.nk@miraeasset.com.vn
Nguyễn Nam Sơn – son.nn@miraeasset.com.vn

PLEASE SEE ANALYST CERTIFICATIONS AND IMPORTANT DISCLOSURES & DISCLAIMERS IN APPENDIX 1 AT THE END OF REPORT.

Nội dung

Triển vọng vĩ mô tích cực	3
Sự dịch chuyển trở lại của dòng vốn FDI	4
FDI: Dòng vốn đảo chiều	4
Việt Nam vẫn là điểm đến lý tưởng	5
Hoạt động xuất nhập khẩu khu vực FDI có thể đã chạm đáy	6
Thách thức bởi thuế tối thiểu toàn cầu	7
Các chính sách hỗ trợ cho doanh nghiệp FDI	8
Bước ngoặt cận kề	9
Doanh thu kỳ vọng tăng trưởng 22% YoY 9 tháng còn lại để đạt kế hoạch	9
Tỷ lệ lấp đầy ổn định trên 80% với mức giá chào thuê ít biến động	10
Năm bắt cơ hội	11
Biểu đồ/bảng	
Vốn nước ngoài đăng ký tăng 120% YoY vào tháng 5 năm 2023 (tháng 4: +80% CK)	4
Đài Loan xếp thứ 4 trong các quốc gia đăng ký vốn (chiếm 7.2% trong 5T23)	5
Thị trường phía Bắc tiếp tục thu hút vốn đăng ký	5
Điểm đảo chiều của nhập khẩu khu vực FDI báo hiệu sớm sự phục hồi sản xuất	6
Cơ chế GMT	7
Tỷ lệ lấp đầy tại thị trường miền Bắc và miền Nam tính đến tháng 3 năm 2023	8
Kế hoạch năm 2023 cho thấy niềm tin của các nhà phát triển KCN vào sự phục hồi của thị trường trong 2H23	9
Giá thuê các KCN trong Q1/2023	10
KBC lên kế hoạch đón mạnh dòng vốn Trung Quốc và Đài Loan trong 2023	11
Quỹ đất sẵn sàng cho thuê của IDC, VGC, KBC tính đến cuối năm 2022	12

Triển vọng kinh tế 2H23- Nới lỏng điều kiện tài chính

Môi trường tài chính toàn cầu hạ nhiệt, Chiến lược Trung Quốc +1, Các chính sách hỗ trợ khuyến khích dòng vốn FDI

- Áp lực lạm phát nhẹ dần: (i) lạm phát chi phí đẩy có phần giảm bớt (do chuỗi cung ứng hàng hóa toàn cầu đã được dần ổn định) và (ii) lạm phát cầu kéo cũng nhanh chóng suy yếu do nhu cầu tiêu dùng trên toàn thế giới giảm đáng kể trong 5T23.
- Tỷ lệ lạm phát tại khu vực Euro tháng 5 cũng đã giảm xuống mức thấp nhất trong 15 tháng; cùng với chỉ số CPI tháng 5 của Mỹ vừa được công bố cho thấy viễn cảnh tương tự. Theo Bộ Lao động Hoa Kỳ, CPI chỉ tăng 0.1% trong tháng 5 và 4% so với một năm trước, đây là mức thấp nhất được ghi nhận trong hai năm vừa qua.
- Trong bối cảnh lạm phát thế giới đang hạ nhiệt một cách rõ ràng, chúng tôi cho rằng Việt Nam sẽ có nhiều dư địa hơn cho việc quản lý và điều tiết kinh tế vĩ mô trong 2H23, và điều này sẽ khuyến khích dòng vốn FDI nhanh chóng quay trở lại. Nhìn chung, trong năm 2023, nhờ: 1) chuỗi cung ứng toàn cầu đã được khôi phục, 2) lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, 3) thặng dư thương mại duy trì ở mức dương và 4) Fed nhiều khả năng sẽ thực hiện đợt tăng lãi suất cuối cùng vào năm 2023; chúng tôi cho rằng áp lực lạm phát đang dần giảm bớt và nhờ đó vẫn còn dư địa cho các chính sách hỗ trợ trong 2H23.

Lạm phát Việt Nam đạt đỉnh vào tháng 1/2023 và có dấu hiệu hạ nhiệt

Lạm phát (% YoY)	Tỷ trọng	Xu hướng từ 2022	2022												2023				
			T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	T1	T2	T3	T4	T5
CPI			1.9	1.4	2.4	2.6	2.9	3.4	3.1	2.9	3.9	4.3	4.4	4.5	4.9	4.3	3.4	2.8	2.4
CPI cơ bản			0.7	0.7	1.1	1.5	1.6	2.0	2.6	3.1	3.8	4.5	4.8	5.0	5.2	5.0	4.9	4.6	4.5
Hàng ăn và dịch vụ ăn uống	33.6%		-0.1	-0.2	1.0	1.1	1.3	2.3	3.0	3.3	3.7	5.1	5.2	5.2	6.1	4.3	4.0	3.6	3.6
Nhà ở và vật liệu xây dựng	18.8%		3.5	0.4	1.7	2.7	2.2	1.5	1.1	1.4	4.4	5.4	6.0	7.1	6.9	7.9	6.7	5.2	6.4
Giao thông	9.7%		14.5	15.5	18.3	16.6	18.4	21.4	15.2	8.9	6.7	1.8	0.9	-0.2	0.1	-0.2	-4.9	-3.9	-8.9
Thiết bị và đồ dùng gia đình	6.7%		1.2	1.2	1.4	1.6	1.8	2.0	2.2	2.5	2.5	2.6	2.6	2.7	2.9	2.7	2.7	2.3	2.2
Giáo dục	6.2%		-3.8	-3.3	-3.2	-2.3	-2.2	-2.1	-2.0	-0.6	8.4	10.6	11.0	11.8	11.6	10.4	8.4	6.0	5.7
May mặc, giày dép và mũ nón	5.7%		0.9	0.7	1.0	1.1	1.3	1.5	1.8	2.1	2.2	2.3	2.2	2.4	2.8	2.6	2.5	2.3	2.2
Thuốc và dịch vụ y tế	5.4%		0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
Văn hoá, giải trí và du lịch	4.6%		-0.1	0.3	0.5	1.8	2.8	3.4	4.3	4.8	4.8	4.8	5.0	5.0	5.3	4.7	4.7	3.0	2.5
Bưu chính viễn thông	3.1%		-0.7	-0.7	-0.6	-0.5	-0.3	-0.5	-0.2	-0.2	-0.1	-0.2	-0.2	-0.2	-0.2	-0.3	-0.3	-0.3	-0.5
Đồ uống và thuốc lá	2.7%		2.8	2.2	2.6	2.7	3.0	3.2	3.4	3.5	3.4	3.6	3.5	3.8	4.4	3.8	3.7	3.6	3.4

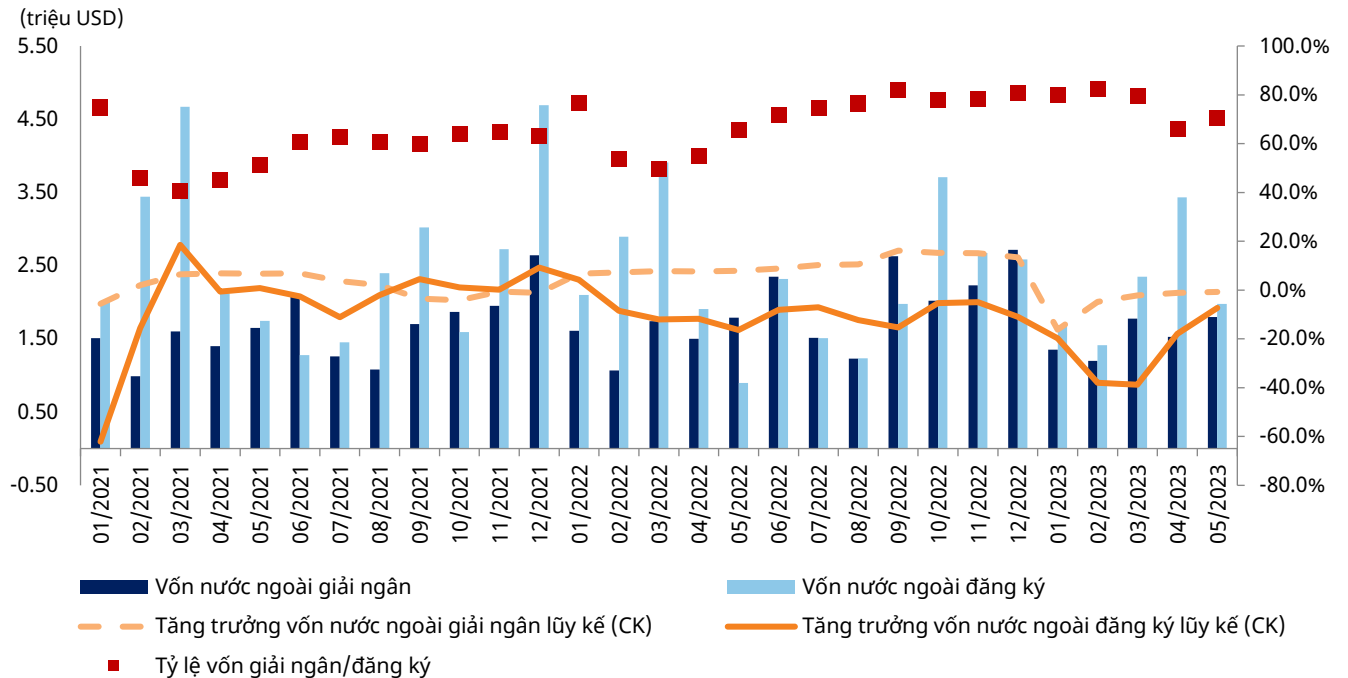
Nguồn: GSO data

Sự dịch chuyển trở lại của dòng vốn FDI

FDI: Dòng vốn đảo chiều

- Trong 2H22 và 5T23, xung đột giữa Trung Quốc và Đài Loan đã có những thời điểm rơi vào trạng thái căng thẳng cùng với đó là kết quả Hoa Kỳ đã kêu gọi các nhà sản xuất chip chuyển một phần dây chuyền sản xuất của họ ra ngoài quốc gia này, cụ thể là đến Nhật Bản. Nhiều quốc gia châu Á và ASEAN đã tận dụng được làn sóng "Trung Quốc +1" trong 2022. Tuy nhiên, Việt Nam dường như chưa nắm bắt tốt cơ hội này trong năm 2022 do hai lý do: 1) áp lực từ các nước phương Tây đối với quan điểm của Việt Nam về chiến tranh Ukraine và Nga, và 2) sự bất ổn của môi trường chính trị nội tại.
- Việc Thủ tướng Phạm Minh Chính tham dự Hội nghị thượng đỉnh G7 lần thứ 49 vào năm 2023, theo chúng tôi kỳ vọng, có thể là một bước ngoặt cho nền kinh tế Việt Nam. Điều này cũng phản ánh rằng môi trường chính trị đã có sự thuận lợi hơn và có thể là tín hiệu cho dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) mạnh hơn.
- Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư (MPI), mặc dù tổng vốn nước ngoài giảm so với cùng kỳ năm trước trong 5T23, nhưng mức độ giảm đã được thu hẹp do sự tăng trưởng mạnh mẽ của vốn đầu tư mới và góp vốn thông qua mua cổ phần so với cùng kỳ. Tổng vốn đăng ký FDI trong 5T23 ghi nhận vượt trội với 5.26 tỷ USD (+27.8% so CK).

Vốn nước ngoài đăng ký tăng 120% YoY vào tháng 5/2023 (tháng 4: +80% CK)



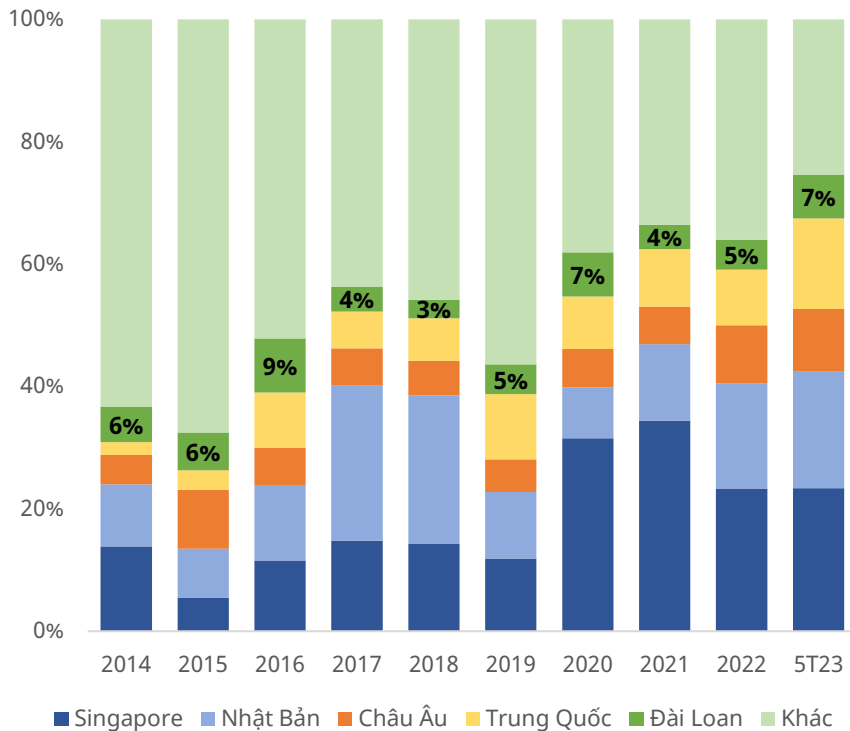
Nguồn: GSO data

Sự dịch chuyển trở lại của dòng vốn FDI

Việt Nam vẫn là điểm đến lý tưởng

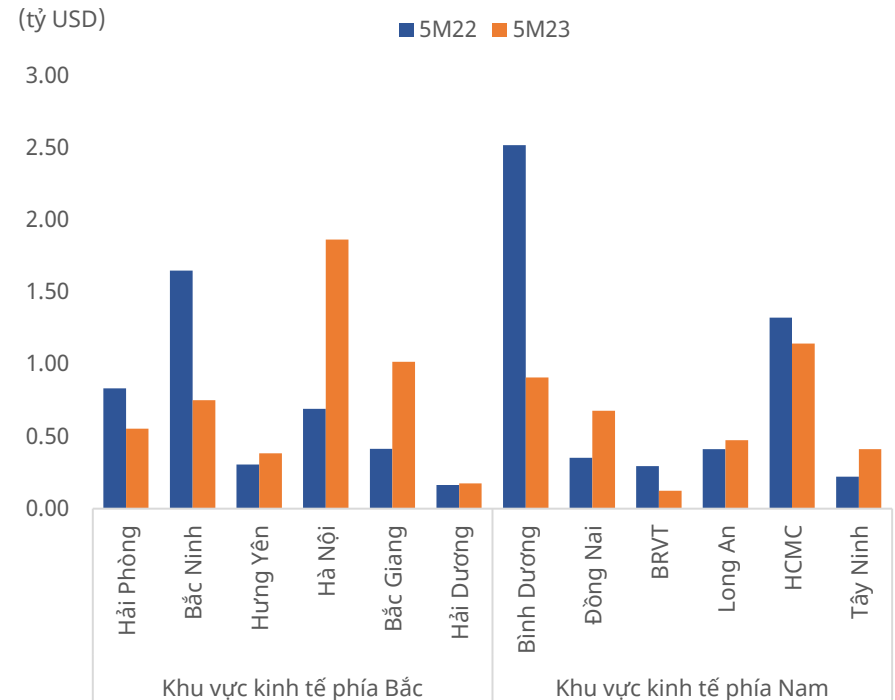
- Dựa trên số liệu vốn nước ngoài đăng ký, các nhà đầu tư Đài Loan — phần lớn là các nhà sản xuất linh kiện điện tử — đang tích cực xem xét mở rộng chuỗi cung ứng của tại thị trường Việt Nam. Ngoài ra, ngày càng có nhiều các công ty Trung Quốc khởi động hoặc mở rộng các dự án sản xuất tại Việt Nam, nhờ vào hàng loạt thỏa thuận thương mại tự do và chi phí lao động cạnh tranh. Các doanh nghiệp này đang tiến hành đẩy mạnh khảo sát thị trường khu công nghiệp phía Bắc để tìm các địa điểm xây dựng cơ sở sản xuất với các lợi thế về chuỗi cung ứng và hậu cần thuận lợi so với thị trường Trung Quốc.

Đài Loan xếp thứ 4 trong các quốc gia đăng ký vốn (chiếm 7.2% trong 5T23)



Nguồn: FiinPro, Mirae Asset Vietnam Research

Thị trường phía Bắc tiếp tục hút vốn đăng ký



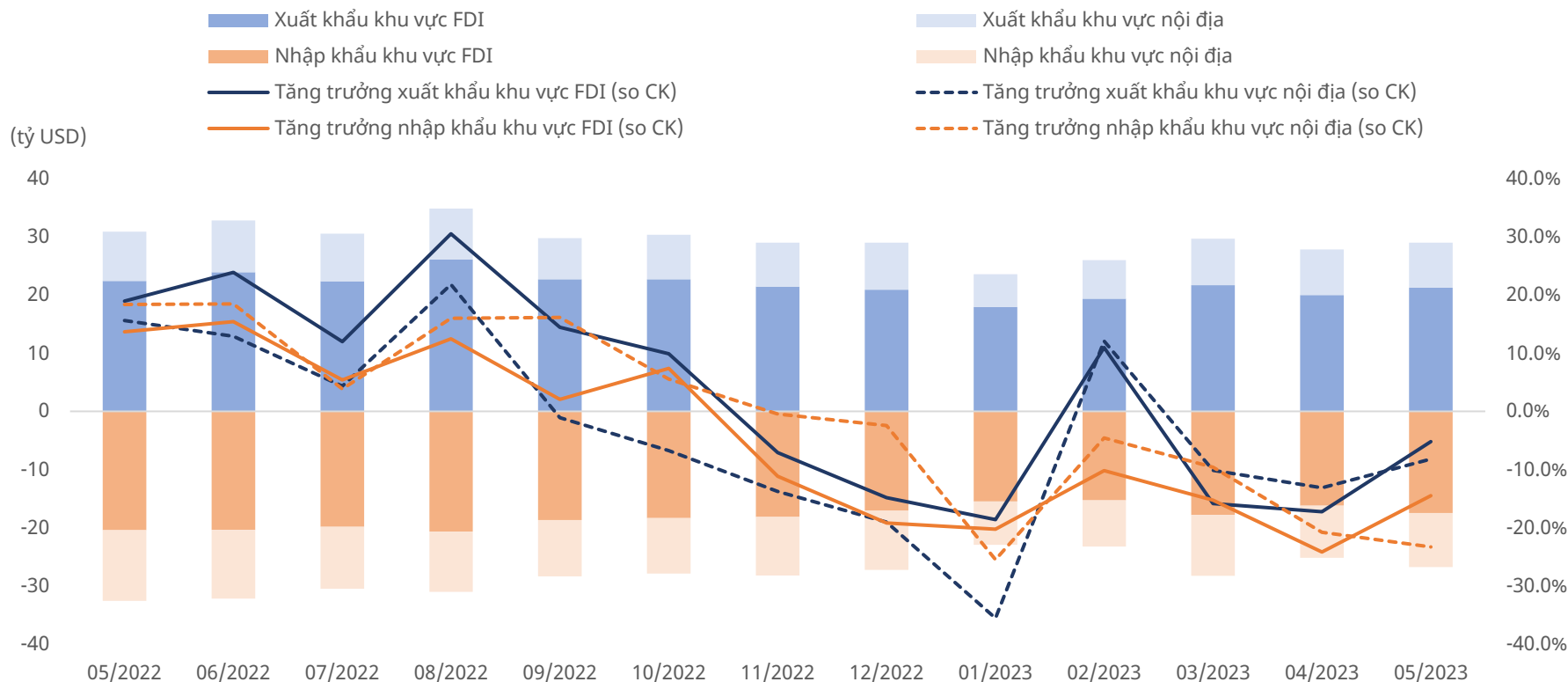
Nguồn: FiinPro, Mirae Asset Vietnam Research

Hoạt động xuất nhập khẩu khu vực FDI có thể đã chạm đáy

Kỳ vọng tín hiệu sớm cho sự hồi phục

- Trong 5M23, tổng giá trị nhập khẩu và xuất khẩu ước tính đạt 262.54 tỷ USD, giảm 14.2% so với cùng kỳ năm trước. Theo Tổng cục Thống kê (GSO), sự sụt giảm trong tổng giá trị giao dịch chủ yếu do nền kinh tế thế giới chậm lại, đặc biệt là nhu cầu yếu. Những yếu tố này ảnh hưởng tiêu cực đến cả sản xuất công nghiệp và hoạt động xuất nhập khẩu của Việt Nam, sản xuất các mặt hàng chủ lực trong xuất khẩu đã chậm lại trong thời gian qua. Sự đình trệ trong sản xuất trong tương lai ngắn hạn có thể là một rào cản đối với việc các doanh nghiệp FDI mở rộng đầu tư tại Việt Nam.
- Tuy nhiên, sự cải thiện trong nhập khẩu của các doanh nghiệp FDI trong T5/2023 so với tháng trước cũng như tốc độ giảm so với cùng kỳ đã giảm tốc đưa ra tín hiệu tích cực giữa những dữ liệu đáng thất vọng. Theo quan điểm của chúng tôi, điểm đảo chiều của nhập khẩu sẽ là dấu hiệu sớm về sự phục hồi sản xuất.

Điểm đảo chiều của nhập khẩu khu vực FDI báo hiệu sớm sự phục hồi sản xuất



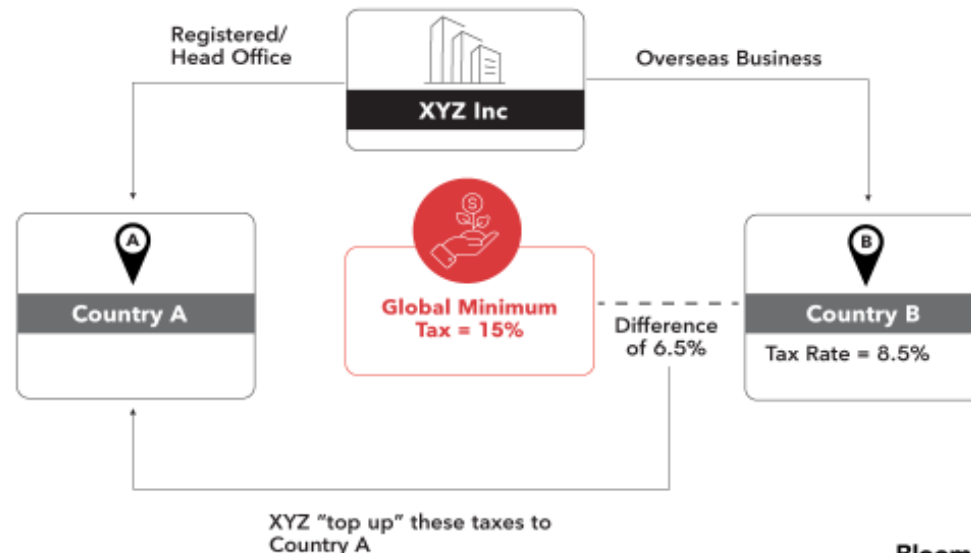
Nguồn: FiinPro, Mirae Asset Vietnam Research

Thách thức từ thuế tối thiểu toàn cầu

Sự thay đổi cần thiết

- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp tối thiểu toàn cầu (GMT – thuế tối thiểu) do Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD) đề xuất đưa ra mức thuế suất 15% đối với các tập đoàn đa quốc gia (MNCs) có doanh thu hàng năm trên 750 triệu Euro (hoặc 870 triệu USD) ít nhất hai năm trong giai đoạn bốn năm gần nhất. 163 quốc gia (bao gồm Việt Nam) đã đồng ý thực hiện chính sách này, và Việt Nam đang xem xét khả năng áp dụng từ đầu năm 2024.
- Đáng chú ý, mức thuế ưu đãi cho các nhà đầu tư nước ngoài của các quốc gia tham gia sẽ được quy về tiêu chuẩn GMT. Theo đó, chính sách này có thể làm mờ nhạt những lợi thế của Việt Nam trong việc thu hút FDI thông qua công cụ thuế quan. Theo Bộ Tài chính, hiện có khoảng 90 MNCs tại Việt Nam đang được hưởng mức thuế suất hiệu quả bình quân là 12.3%, thấp hơn mức 15% của OECD. Việt Nam đang lên kế hoạch điều chỉnh chính sách liên quan đến khu vực FDI để bù đắp cho những hạn chế về mặt ưu đãi thuế. Bên cạnh đó, Việt Nam đang nghiên cứu và ưu tiên áp dụng chính sách Thuế tối thiểu nội địa để giành quyền ưu tiên thu mức thuế chênh lệch thay vì chuyển giao quyền này cho các quốc gia khác.
- Ngoài ra, ưu đãi thuế không phải là yếu tố then chốt mà Việt Nam có được trong việc thu hút FDI. Theo Phòng Thương mại Châu Âu tại Việt Nam (Eurocham), mức độ cạnh tranh về mặt thuế quan là không phải là yếu tố trọng yếu trong quá trình ra quyết định của các nhà đầu tư nước ngoài. Việc cải thiện quy trình hành chính, phát triển cơ sở hạ tầng, đơn giản hóa thủ tục nhập cư và cấp phép làm việc là những yếu tố ưu tiên hàng đầu. Do đó, mức GMT được đánh giá sẽ không phải là một rào cản đáng kể đối với dòng vốn FDI vào Việt Nam, đặc biệt là đối với việc phát triển các khu công nghiệp.

Cơ chế GMT



Nguồn: Bloomberg

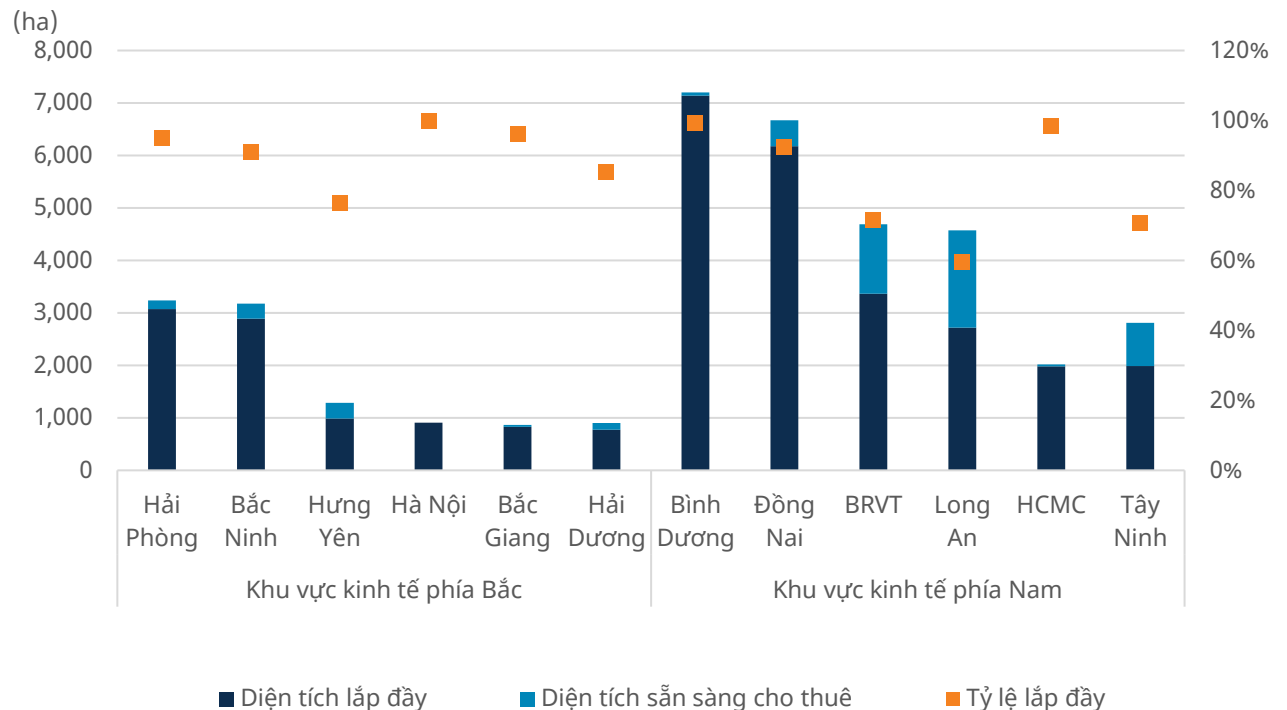
Bloomberg Tax

Các chính sách bổ sung nhằm hỗ trợ FDI

Bổ sung chính sách hỗ trợ tập trung vào FDI

- **Chủ trương thí điểm Hợp đồng mua bán điện trực tiếp (DPPA) và Quy hoạch điện 8** đã thể hiện rõ định hướng phát triển năng lượng tái tạo và hướng đến việc cung cấp tín chỉ carbon (loại giấy phép cho phép chủ sở hữu một giới hạn phát thải khí CO2 nhất định, có thể chuyển nhượng được, và được công nhận bởi Chính phủ).
- Bộ Tài nguyên và Môi trường hiện đang xây dựng dự thảo về "Phát triển thị trường carbon tại Việt Nam". Theo đó, kể từ năm 2025, Việt Nam sẽ bắt đầu tổ chức vận hành thí điểm sàn giao dịch tín chỉ carbon với kỳ vọng triển khai chính thức vào năm 2028. Hiện các doanh nghiệp FDI vào Việt Nam cũng yêu cầu được cung ứng năng lượng sạch cho sản xuất.
- Chúng tôi kỳ vọng các nhà phát triển khu công nghiệp (IP) có quỹ đất sẵn sàng cho thuê lớn sẽ được hưởng lợi từ xu hướng này. Vừa qua, Nam Tân Uyên (mã chứng khoán: NTC) đã được UBND tỉnh Bình Dương cho phép thuê đất để triển khai KCN Nam Tân Uyên 3 với diện tích hơn 344 ha. Việc này được kỳ vọng sẽ mở ra một làn sóng tháo gỡ pháp lý cho các khu công nghiệp đang gặp tình trạng tương tự. Bên cạnh đó, tỷ lệ lấp đầy cao ở Khu vực kinh tế phía Bắc có thể thúc đẩy Chính phủ hành động nhanh hơn để nắm bắt cơ hội.

Tỷ lệ lấp đầy tại thị trường miền Bắc và miền Nam tính đến tháng 3 năm 2023



Nguồn: CBRE

Bước ngoặt cận kề

Tăng trưởng doanh thu dự kiến đạt 22% YoY trong 9 tháng cuối năm để đạt được mục tiêu cả năm

Hầu hết các doanh nghiệp niêm yết đều ghi nhận mức lợi nhuận giảm đáng kể so với CK trong Q1/2023:

- **Mức nền cao:** Các nhà phát triển đã tăng tốc việc chuyển giao đất thuê và các thủ tục khuyến khích đầu tư đã nhanh chóng hồi phục sau một thời gian gián đoạn kéo dài do đại dịch.
- **Sự chậm lại của nền kinh tế gây gián đoạn trong việc xúc tiến đầu tư:** Các nhà đầu tư mới đánh giá lại kế hoạch kinh doanh do triển vọng chưa ổn định. Ngoài ra, nhiều doanh nghiệp trong KCN cũng đã không gia hạn thuê một phần hoặc toàn bộ mặt bằng sản xuất kinh doanh do nhu cầu thị trường yếu và không ổn định về tài chính.

Mặc dù thị trường trong giai đoạn nửa đầu năm 2023 khá trầm lắng, nhưng hầu hết các tổ chức đều đặt mục tiêu tăng trưởng tích cực cho năm tài chính 2023. Phần lớn doanh số trong giai đoạn này sẽ phụ thuộc vào các hợp đồng được ký kết từ trước nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận trong năm 2022, cũng như từ nguồn doanh thu chưa thực hiện phân bổ định kỳ đối với các DN chọn cách ghi nhận phân bổ doanh thu.

Bước ngoặt cận kề: Dựa trên mục tiêu doanh thu năm 2023 và kết quả Q1/2023, các nhà phát triển khu công nghiệp kỳ vọng đạt được tăng trưởng doanh thu 22% so với CK trong giai đoạn 9 tháng cuối năm 2023 để đạt được mục tiêu cả năm. Điều này cho thấy sự tự tin của các doanh nghiệp trong ngành về sự phục hồi của thị trường trong nửa cuối năm 2023, khi kế hoạch cho năm 2023 đã được đưa ra tại ĐHCĐ diễn ra vào tháng 4-5 năm 2023, sau khi công bố kết quả Q1/2023.

Kế hoạch năm 2023 cho thấy niềm tin của các nhà phát triển KCN vào sự phục hồi của thị trường trong 2H23

Mã	Tăng trưởng doanh thu so CK					Tăng trưởng doanh thu so quý trước					2023 doanh thu mục tiêu (% thay đổi)		Tăng trưởng cần đạt trong 9 tháng cuối năm (sv CK)
	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	KH so với thực hiện 2022	KH so với KH 2022	
BCM	2%	14%	197%	-72%	-45%	-54%	35%	17%	-61%	-10%	45%	-2%	71%
KBC	-65%	-47%	-37%	N/A	221%	-44%	-43%	-48%	N/A	N/A	840%	-8%	2451%
VGC	63%	45%	45%	-11%	-28%	4%	11%	-25%	2%	-15%	8%	5%	21%
IDC	60%	162%	128%	8%	-31%	50%	98%	-38%	-41%	-5%	0%	147%	9%
SIP	11%	-3%	33%	-1%	-6%	2%	9%	-6%	-5%	-3%	-12%	2%	-14%
TID	38%	53%	72%	1%	-13%	13%	17%	-24%	1%	-4%	4%	11%	9%
ITA	-64%	113%	-75%	N/A	-3%	-77%	384%	-72%	N/A	N/A	-149%	0%	N/A
SZC	56%	17%	-24%	32%	-77%	88%	-5%	-53%	59%	-68%	6%	18%	46%
NTC	-22%	39%	42%	-25%	9%	-50%	54%	-35%	50%	-27%	N/A	N/A	N/A
SZG	54%	N/A	69%	-23%	-14%	-2%	-23%	51%	-33%	11%	14%	11%	24%
TIP	-60%	-35%	236%	-25%	-17%	-38%	0%	158%	-53%	-32%	22%	55%	31%
LHG	4%	-58%	242%	62%	1%	79%	104%	-24%	-42%	12%	43%	16%	53%
HPI	-81%	27%	35%	340%	N/A	14%	31%	-13%	240%	N/A	0%	-12%	16%
IDV	-5%	-2%	-21%	100%	132%	-33%	-3%	78%	74%	-23%	53%	-21%	39%
TIX	-13%	-35%	14%	3%	-26%	50%	-21%	-9%	-4%	7%	4%	5%	18%
SZL	7%	-6%	12%	13%	3%	7%	4%	-3%	5%	-3%	11%	6%	13%

Nguồn: FiiPro, Mirae Asset Vietnam Research

Bước ngoặt cận kề

Tỷ lệ lấp đầy ổn định trên 80%; mặt bằng giá giữ ở mức cao

Thị trường kinh tế trọng điểm phía Bắc:

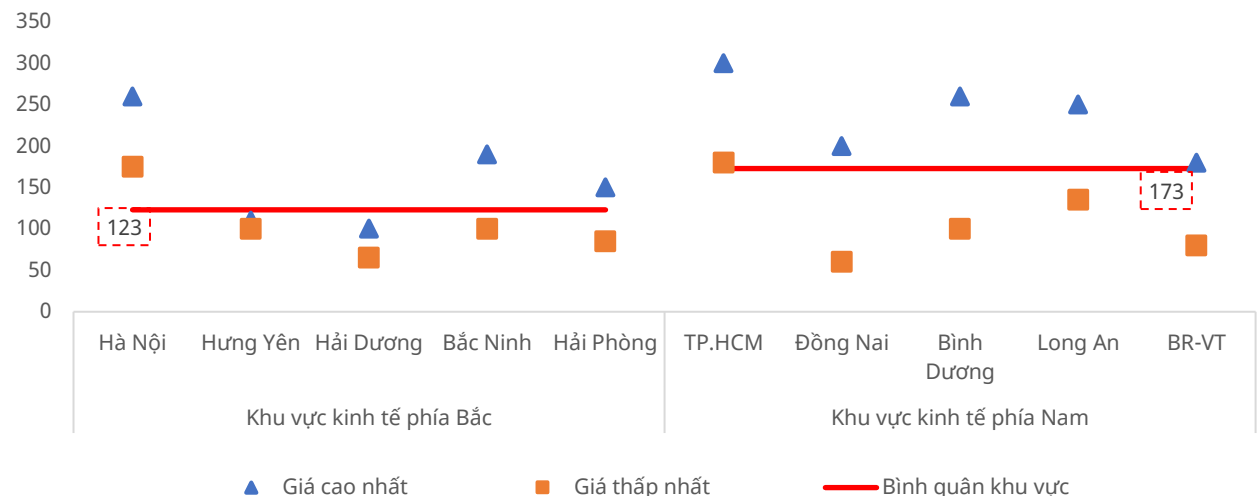
- Theo CBRE, trong Q1/2023 có ba KCN mới đã đi vào hoạt động với diện tích tăng thêm khoảng 528 ha, thuộc tỉnh Bắc Ninh và Hải Dương. Do nguồn cung mới tăng lên, tỷ lệ lấp đầy đã giảm nhẹ về mức 80.6% (giảm 2.2 điểm phần trăm so với quý trước).
- Trong khi đó, giá thuê trung bình được ghi nhận tăng 2% so với quý trước, nhờ vào nhu cầu vẫn được duy trì tốt ở các KCN mới ở Bắc Ninh và Hải Dương.

Thị trường kinh tế trọng điểm phía Nam:

- Tương tự, trong cùng kỳ, hai dự án KCN VSIP 3 (1,000 ha) và KCN Nam Tân Uyên 3 dự kiến đưa ra thị trường hơn 1,300 ha. Bên cạnh đó, trong thời gian tới, ước tính có khoảng 5,400 ha diện tích KCN mới, chủ yếu tập trung tại Long An (40%) và Bình Dương (27%). Tỷ lệ lấp đầy bình quân ở 5 tỉnh thành (cấp 1) đạt khoảng 85%. Trong khi các KCN ở TP.HCM đã gần như lấp đầy tối đa, Bình Dương và Đồng Nai duy trì tỷ lệ sử dụng trên 90%. Việc mở rộng phát triển công nghiệp ở các tỉnh thành cấp 2 được thúc đẩy bởi những yếu tố sau: 1) Chi phí bồi thường tăng cao, trong bối cảnh nguồn đất ở khu vực cấp 1 hạn chế; 2) sự khó khăn trong các thủ tục pháp lý liên quan đến chuyển đổi mục đích sử dụng đất; 3) tăng kết nối các vùng kinh tế đang dần được cải thiện; và 4) giá thuê cạnh tranh, do chi phí đất thấp hơn.
- Giá thuê trung bình của các KCN ở miền Nam đạt 173 USD/m²/chu kỳ thuê, tăng 4% so với quý trước. Đặc biệt, giá thuê tại TP.HCM đạt mức cao kỷ lục, 300 USD/m²/chu kỳ thuê, do sự khan hiếm của quỹ đất.

Giá thuê các KCN trong Q1/2023

USD/m²/chu kỳ thuê



Nguồn: CBRE, Mirae Asset Vietnam Research

Nắm bắt cơ hội

Cơ hội cho doanh nghiệp sở hữu quỹ đất lớn tại các vùng kinh tế trọng điểm, đặc biệt là thị trường phía Bắc

Chiến lược “Trung Quốc +1” sẽ mở ra cơ hội cho các KCN miền Bắc

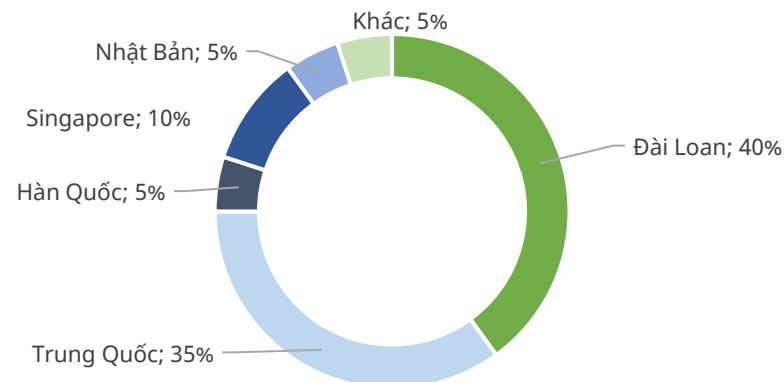
Các DN có sở hữu quỹ đất nằm ở khu vực phía Bắc là đối tượng được hưởng lợi chính trong xu hướng này nhờ: 1) các lợi thế liên quan đến thời gian giao hàng, và chuỗi cung ứng sẵn có với thị trường Trung Quốc; 2) Xung đột thương mại giữa Mỹ Trung và căng thẳng giữa Trung Quốc và Đài Loan có thể sẽ đẩy nhanh quá trình dịch chuyển các nhà máy sản xuất; 3) Các dự án lớn sẽ kéo theo các doanh nghiệp vệ tinh. Nhiều dự án mới dự kiến cam kết sẽ đầu tư vào VN trong thời gian tới như LG (4 tỷ USD), Foxconn (300 triệu USD), ...

- Theo chia sẻ của lãnh đạo IDC, hiện các nhà sản xuất linh kiện điện tử tại thị trường Đài Loan rất quan tâm đến thị trường Việt Nam cũng như có kế hoạch về việc sẽ mở rộng đầu tư tại thị trường KCN miền Bắc. Theo kết quả khảo sát, có đến hơn tới 42% các doanh nghiệp ưu tiên đầu tư tại Việt Nam trong tương lai.

Cơ hội dành cho các doanh nghiệp còn quỹ đất cho thuê lớn

- Chúng tôi cho rằng những sự khó khăn của nền kinh tế chung trên toàn cầu đã và đang giảm dần (lạm phát hạ nhiệt), điều này sẽ là nền tảng hỗ trợ cho đà tăng trưởng lợi nhuận của các nhà phát triển KCN thông qua sự phục hồi của dòng vốn FDI; đặc biệt là đối với những nhà phát triển có quỹ đất lớn sẵn sàng cho thuê. Trong đó, chúng tôi đánh giá cao tiềm năng thu hút đầu tư của các doanh nghiệp đầu ngành như IDC, VGC, KBC và BCM, với quỹ đất lớn nằm tại các khu vực kinh tế trọng điểm. Bên cạnh đó, việc sở hữu tệp khách hàng gồm các tập đoàn lớn như Samsung, LG, Hyosung, Foxconn, v.v. với kế hoạch tăng cường hợp tác mở rộng đầu tư sắp tới là một lợi thế khi dòng vốn mới sẽ ưu tiên thuê đất tại các KCN mà các công ty hay tập đoàn đa quốc gia đã đề cập có cơ sở sản xuất.
- **Dòng vốn đầu tư công là nhân tố hỗ trợ phát triển KCN trong dài hạn:** Việc đẩy mạnh đầu tư cơ sở hạ tầng sẽ là ưu tiên hàng đầu của Chính phủ trong giai đoạn 2023-2025, với mục tiêu hoàn thành 1,600km đường cao tốc trong 3 năm. Việc phát triển cơ sở hạ tầng sẽ gia tăng sự hấp dẫn của các KCN trong dài hạn, thông qua việc tối ưu hóa chi phí hoạt động, chi phí vận chuyển.

KBC lên kế hoạch đón mạnh dòng vốn Trung Quốc và Đài Loan trong 2023



Nguồn: KBC, Mirae Asset Vietnam Research

Năm bắt cơ hội

Quý đất sẵn sàng cho thuê của IDC, VGC, KBC tính đến cuối năm 2022

	Khu công nghiệp	Tỉnh	GLA	NLA còn lại
IDC	Tổng		1,994	751
	Câu Nghìn	Thái Bình	184	94
	Quế Võ II	Bắc Ninh	267	86
	Hựu Thạnh	Long An	524	334
	Phú Mỹ II	BR-VT	621	119
	Phú Mỹ II mở rộng	BR-VT	398	118
VGC	Tổng		3,053	824
	Yên Phong mở rộng	Bắc Ninh	659	28
	Yên Phong II C	Bắc Ninh	219	56
	Thuận Thành I	Bắc Ninh	250	181
	Hải Yên	Quảng Ninh	184	84
	Đông Mai	Quảng Ninh	160	19
	Đồng Văn IV giai đoạn 2	Hà Nam	300	180
	Phú Hà	Phú Thọ	350	24
	Tiền Hải	Thái Bình	251	51
	Yên Mỹ	Hưng Yên	280	70
	Phong Điền	Huế	400	130
KBC	Tổng		1,604	423
	Tân Phú Trung	HCMC	245	171
	Tân Lập	Long An	543	99
	Quang Châu	Bắc Giang	426	13
	Quang Châu mở rộng	Bắc Giang	90	17
	Nam Sơn - Hạp Lĩnh	Bắc Ninh	300	124

Nguồn: IDC, VGC, KBC, Mirae Asset Vietnam Research

Ghi chú: NLA còn lại bao gồm cả diện tích đất chưa giải phóng mặt bằng

Phụ lục

Hệ thống khuyến nghị cổ phiếu

Mua	: Lợi nhuận kỳ vọng từ 20% trở lên
Tăng Tỷ Trọng	: Lợi nhuận kỳ vọng từ 10% trở lên
Nắm Giữ	: Lợi nhuận kỳ vọng trong khoảng +/-10%
Bán	: Lợi nhuận kỳ vọng từ -10% trở xuống

Thang đánh giá ngành

Tích Cực	: Các yếu tố cơ bản thuận lợi hoặc đang cải thiện
Trung Tính	: Các yếu tố cơ bản ổn định và dự kiến không có thay đổi trọng yếu
Tiêu Cực	: Các yếu tố cơ bản không thuận lợi hoặc theo xu hướng xấu

* Hệ thống khuyến nghị của chúng tôi dựa trên lợi nhuận kỳ vọng về tăng trưởng giá cổ phiếu trong vòng 12 tháng tiếp theo.

* Giá mục tiêu được xác định bởi chuyên viên phân tích áp dụng các phương pháp định giá được đề cập trong báo cáo, một phần dựa trên dự phóng của người phân tích về lợi nhuận trong tương lai.

* Việc đạt giá mục tiêu có thể chịu tác động từ các rủi ro liên quan đến cổ phiếu, doanh nghiệp, cũng như điều kiện thị trường, vĩ mô nói chung.

Khuyến cáo

Kể từ ngày phát hành, Chứng Khoán Mirae Asset và các chi nhánh không có bất kỳ lợi ích đặc biệt liên quan đến doanh nghiệp chủ thể và không sở hữu trên 1% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của doanh nghiệp chủ thể.

Xác nhận của chuyên viên phân tích

Chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm thực hiện báo cáo này xác nhận rằng (i) những quan điểm được trình bày trong báo cáo này phản ánh đúng quan điểm cá nhân các tổ chức phát hành và chứng khoán trong báo cáo và (ii) không có phần thù lao nào của chuyên viên phân tích đã, đang, hoặc sẽ trực tiếp hay gián tiếp có liên quan đến các khuyến nghị hay quan điểm thể hiện trong báo cáo này. Tương tự như các nhân viên trong công ty, Chuyên viên phân tích nhận được thù lao dựa trên doanh thu và lợi nhuận tổng thể của Chứng Khoán Mirae Asset, trong đó bao gồm doanh thu từ các đơn vị kinh doanh khác như bộ phận Môi giới tổ chức, Ngân hàng đầu tư hoặc Tư vấn doanh nghiệp. Tại thời điểm phát hành báo cáo, Chuyên viên phân tích không biết về bất kỳ xung đột lợi ích thực tế, trọng yếu nào của Chuyên viên phân tích hoặc Chứng Khoán Mirae Asset.

Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm

Báo cáo này được công bố bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) (MAS), công ty chứng khoán được phép thực hiện môi giới chứng khoán tại nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và là thành viên của Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam. Thông tin và ý kiến trong báo cáo này đã được tổng hợp một cách thiện chí và từ các nguồn được cho là đáng tin cậy, nhưng những thông tin đó chưa được xác minh một cách độc lập và MAS không cam đoan, đại diện hoặc bảo đảm, rõ ràng hay ngụ ý, về tính công bằng, chính xác, đầy đủ hoặc tính đúng đắn của thông tin và ý kiến trong báo cáo này hoặc của bất kỳ bản dịch nào từ tiếng Anh sang tiếng Việt. Trong trường hợp bản dịch tiếng Anh của báo cáo được chuẩn bị bằng tiếng Việt, bản gốc của báo cáo bằng tiếng Việt có thể đã được cung cấp cho nhà đầu tư trước khi thực hiện báo cáo này.

Đối tượng dự kiến của báo cáo này là các nhà đầu tư tổ chức chuyên nghiệp, có kiến thức cơ bản về môi trường kinh doanh địa phương, các thông lệ chung, luật và nguyên tắc kế toán và không có đối tượng nào nhận được hoặc sử dụng báo cáo này vi phạm bất kỳ luật và quy định nào hoặc quy định của MAS và các bên liên kết, chi nhánh đối với các yêu cầu đăng ký hoặc cấp phép ở bất kỳ khu vực tài phán nào sẽ nhận được hoặc sử dụng bất kỳ thông tin nào từ đây.

Báo cáo này chỉ dành cho mục đích thông tin chung, không phải và sẽ không được hiểu là một lời đề nghị hoặc một lời mời chào để thực hiện bất cứ giao dịch chứng khoán hoặc công cụ tài chính nào khác. Báo cáo này không phải là lời khuyên đầu tư cho bất kỳ đối tượng nào và đối tượng đó sẽ không được coi là khách hàng của MAS khi nhận được báo cáo này. Báo cáo này không tính đến các mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính hoặc nhu cầu cụ thể của các khách hàng cá nhân. Không được dựa vào báo cáo này để thực hiện quyết định độc lập. Thông tin và ý kiến có trong báo cáo này có giá trị kể từ ngày công bố và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Giá và giá trị của các khoản đầu tư được đề cập trong báo cáo này và thu nhập từ các khoản đầu tư đó có thể giảm giá hoặc tăng giá, và các nhà đầu tư có thể phải chịu thua lỗ cho các khoản đầu tư. Hiệu suất trong quá khứ không phải là hướng dẫn cho hiệu suất trong tương lai. Lợi nhuận trong tương lai không được đảm bảo và có thể xảy ra mất vốn ban đầu. MAS, các chi nhánh và giám đốc, cán bộ nhân viên và đại diện của họ không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào đối với bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này.

MAS có thể đưa ra các báo cáo khác không nhất quán và đưa ra kết luận khác với các ý kiến được trình bày trong báo cáo này. Các báo cáo có thể phản ánh các giả định, quan điểm và phương pháp phân tích khác nhau của các nhà phân tích. MAS có thể đưa ra các quyết định đầu tư không phù hợp với các ý kiến và quan điểm được trình bày trong báo cáo nghiên cứu này. MAS, các chi nhánh và giám đốc, cán bộ, nhân viên và đại diện có thể mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán vào bất kỳ lúc nào và có thể thực hiện mua hoặc bán, hoặc đề nghị mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào như vậy hoặc các công cụ tài chính khác tùy từng thời điểm trên thị trường hoặc theo cách khác, trong từng trường hợp, với tư cách là bên tự doanh hoặc môi giới. MAS và các chi nhánh có thể đã có, hoặc có thể tham gia vào các mối quan hệ kinh doanh với các công ty để cung cấp các dịch vụ ngân hàng đầu tư, tạo lập thị trường hoặc các dịch vụ tài chính khác được cho phép theo luật và quy định hiện hành.

Không một phần nào của báo cáo này có thể được sao chép hoặc soạn thảo lại theo bất kỳ cách thức hoặc hình thức nào hoặc được phân phối lại hoặc xuất bản, toàn bộ hoặc một phần, mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của MAS.

Mirae Asset Securities International Network

Mirae Asset Securities Co., Ltd. (Seoul)

One-Asia Equity Sales Team
Mirae Asset Center 1 Building
26 Eulji-ro 5-gil, Jung-gu, Seoul 04539
Korea

Tel: 82-2-3774-2124

Mirae Asset Securities (USA) Inc.

810 Seventh Avenue, 37th Floor
New York, NY 10019
USA

Tel: 1-212-407-1000

PT. Mirae Asset Sekuritas Indonesia

District 8, Treasury Tower Building Lt. 50
Sudirman Central Business District
Jl. Jend. Sudirman, Kav. 52-54
Jakarta Selatan 12190
Indonesia

Tel: 62-21-5088-7000

Mirae Asset Securities Mongolia UTsk LLC

#406, Blue Sky Tower, Peace Avenue 17
1 Khoroo, Sukhbaatar District
Ulaanbaatar 14240
Mongolia

Tel: 976-7011-0806

Shanghai Representative Office

38T31, 38F, Shanghai World Financial Center
100 Century Avenue, Pudong New Area
Shanghai 200120
China

Tel: 86-21-5013-6392

Mirae Asset Securities (HK) Ltd.

Units 8501, 8507-8508, 85/F
International Commerce Centre
1 Austin Road West
Kowloon
Hong Kong

Tel: 852-2845-6332

Mirae Asset Wealth Management (USA) Inc.

555 S. Flower Street, Suite 4410,
Los Angeles, California 90071
USA

Tel: 1-213-262-3807

Mirae Asset Securities (Singapore) Pte. Ltd.

6 Battery Road, #11-01
Singapore 049909
Republic of Singapore

Tel: 65-6671-9845

Mirae Asset Investment Advisory (Beijing) Co., Ltd

2401B, 24th Floor, East Tower, Twin Towers
B12 Jianguomenwai Avenue, Chaoyang District
Beijing 100022
China

Tel: 86-10-6567-9699

Ho Chi Minh Representative Office

7F, Saigon Royal Building
91 Pasteur St.
District 1, Ben Nghe Ward, Ho Chi Minh City
Vietnam

Tel: 84-8-3910-7715

Mirae Asset Securities (UK) Ltd.

41st Floor, Tower 42
25 Old Broad Street,
London EC2N 1HQ
United Kingdom

Tel: 44-20-7982-8000

Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTVM

Rua Funchal, 418, 18th Floor, E-Tower Building
Vila Olimpia
Sao Paulo - SP
04551-060
Brazil

Tel: 55-11-2789-2100

Mirae Asset Securities (Vietnam) JSC

7F, Le Meridien Building
3C Ton Duc Thang St.
District 1, Ben Nghe Ward, Ho Chi Minh City
Vietnam

Tel: 84-8-3911-0633 (ext.110)

Beijing Representative Office

2401A, 24th Floor, East Tower, Twin Towers
B12 Jianguomenwai Avenue, Chaoyang District
Beijing 100022
China

Tel: 86-10-6567-9699 (ext. 3300)

Mirae Asset Capital Markets (India) Private Limited

Unit No. 506, 5th Floor, Windsor Bldg., Off CST
Road, Kalina, Santacruz (East), Mumbai – 400098
India

Tel: 91-22-62661336
