

## Ngành KCN: Đổi mới chính sách thu hút vốn FDI và dự báo KQKD Q2/26 của các doanh nghiệp theo dõi

- Nghị quyết 10-NQ/TW ban hành ngày 08/06/2026 thay đổi chiến lược thu hút đầu tư theo chiều rộng sang phát triển theo chiều sâu. Nghị quyết đánh dấu chu kỳ phát triển mới của ngành KCN;
- Q2/26, chúng tôi dự phóng lợi nhuận (LN) giữa các doanh nghiệp KCN có sự phân hoá do tiến độ bàn giao đất khác nhau. Nhìn chung, LN của các doanh nghiệp theo dõi tăng trưởng 56% svck;

### Thay đổi về chất trong thu hút vốn FDI

**Nghị quyết 10-NQ/TW** ban hành ngày 08/06/2026 xác định khu vực kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (FDI và FII) là động lực dẫn truyền năng lực trong nền kinh tế trên cơ sở phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, chuyển đổi xanh, nâng cao năng lực tự chủ chiến lược. Điểm cốt lõi của Nghị quyết mới là sự chuyển đổi từ tư duy thu hút theo chiều rộng sang phát triển theo chiều sâu. Sự thay đổi này thể hiện qua 4 khía cạnh là nâng tầm vai trò khu vực kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài trong nền kinh tế, định vị không gian phát triển mới, thiết kế công cụ ưu đãi mới và thay đổi vị thế khu vực kinh tế sang chủ động kiến tạo và lan toả. Nghị quyết mới có ý nghĩa quan trọng trong bối cảnh dòng vốn đầu tư thế hệ mới đang tìm kiếm điểm đến đáp ứng tiêu chuẩn ESG khắt khe hơn, đòi hỏi Việt Nam phải thay đổi để nâng cao năng lực cạnh tranh với các quốc gia khác. Nghị quyết đánh dấu chu kỳ phát triển mới của ngành KCN, chuyển đổi từ KCN truyền thống sang KCN sinh thái, xanh, thông minh và công nghệ cao. Chúng tôi đánh giá cao các doanh nghiệp sở hữu quỹ đất lớn chưa khai thác và sẵn sàng chuyển đổi sang KCN thế hệ mới như BCM, KBC và IDC, đây sẽ là các doanh nghiệp hưởng lợi lớn trong chu kỳ phát triển mới.

### Dòng vốn FDI tích cực bất chấp rủi ro chính trị, kinh tế thế giới

Theo số liệu của Bộ Tài chính, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo vẫn là ngành chủ lực của dòng vốn FDI. Trong 5 tháng đầu năm 2026, vốn FDI giải ngân đạt 8.1 tỷ USD (+11% svck), vốn FDI đăng ký mới đạt 9.6 tỷ USD (+131% svck), tương đương mức đạt được của cả năm ngoái. Hoạt động sản xuất của doanh nghiệp FDI diễn ra mạnh mẽ, giá trị xuất và nhập khẩu lần lượt tăng trưởng 25% và 34% svck. Điều này cho thấy dòng vốn FDI vào Việt Nam vẫn tích cực bất chấp bất ổn địa chính trị tại Trung Đông và căng thẳng thương mại chưa kết thúc. Việt Nam vẫn là điểm đến hấp dẫn cho dòng vốn FDI.

Hình 1: Dự án FDI sản xuất lớn trong 5T26

Dự án	Vốn đầu tư (tỷ USD)	Loại	Lĩnh vực
Samsung đóng gói chip	4.0	Đăng ký mới	Bán dẫn
LNG Quỳnh Lập	2.2	Điều chỉnh	Năng lượng
TT dữ liệu AI Tân Phú	2.1	Đăng ký mới	AI & Dữ liệu
Samsung kiểm thử chip	1.5	Đăng ký mới	Bán dẫn
TT dữ liệu Evolution DC	0.5	Đăng ký mới	Dữ liệu
Seojin Việt Nam	0.45	Điều chỉnh	Sản xuất
Vật liệu pin Posco	0.4	Đăng ký mới	Vật liệu
Sản xuất thép Singvin	0.38	Đăng ký mới	Sản xuất
Sản xuất vải Future Textile	0.35	Điều chỉnh	Dệt may

(Nguồn: Bộ Tài chính, MBS Research)



Chuyên viên cao cấp phân tích

Nguyễn Minh Đức

Duc.nguyenminh@mbs.com.vn

### LN ròng Q2/26 của các doanh nghiệp có sự phân hoá

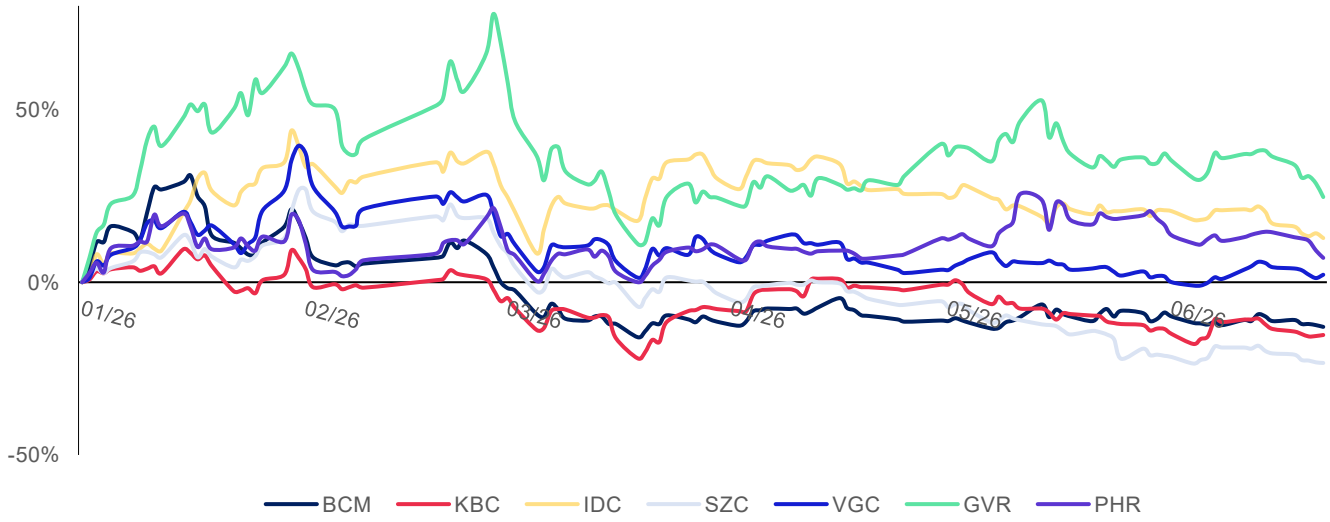
Chúng tôi dự phóng LN ròng của các doanh nghiệp KCN trong phạm vi nghiên cứu tăng trưởng 56% svck. Trong đó, chúng tôi dự phóng KBC và IDC ghi nhận LN tăng trưởng dương nhờ khách thuê quay lại đàm phán và ký hợp đồng từ các quý trước trong khi cùng kỳ các hợp đồng thuê đã bị trì hoãn do chính sách thuế đối ứng của Mỹ, GVR và PHR có LN tăng trưởng đột biến nhờ tiền đền bù đất từ VSIP và Thaco. Chúng tôi dự phóng BCM và VGC ghi nhận LN giảm lần lượt 50% và 35% so với mức cao của cùng kỳ năm trước, SZC giảm mạnh LN do ảnh hưởng của chính sách kế toán mới. Tính chung, LN trong 6T26 tăng 36% svck, đóng góp chính từ GVR và PHR.

Hình 2: Dự báo KQKD Q2/26 của các doanh nghiệp KCN trong phạm vi theo dõi

STT	Mã CK	Ngành	Dự báo tăng trưởng LNST công ty mẹ (LN ròng)				Nhận định
			Q2/26	svck (%)	2026	svck (%)	
1	KBC	KCN	1,134	180%	2,231	6%	Đối với mảng KCN, chúng tôi kỳ vọng KBC bàn giao 90 ha đất tại KCN Quế Võ 2 mở rộng cho Luxshare với giá cho thuê khoảng 140 USD/m2. Đối với mảng BĐS, dự án NOXH Nénh và Trảng Duệ tiếp tục đóng góp chính vào doanh thu BĐS với biên LNG thấp 12-15%. Áp lực tài chính lớn khi quy mô nợ vay tăng mạnh để tài trợ cho nhiều dự án cùng lúc.
2	IDC	KCN	734	147%	2,027	5%	Q2/26, chúng tôi kỳ vọng diện tích đất KCN bàn giao đạt 30 ha, cao hơn cùng kỳ nhờ các hợp đồng MOU đã ký trong các quý trước. Sản lượng điện sản xuất ổn định và sản lượng điện phân phối tăng trưởng 5%. Qua đó, LN Q2/26 tăng mạnh trên mức nền thấp cùng kỳ năm trước.
3	BCM	KCN	731	-50%	3,970	13%	Chúng tôi dự phóng BCM ghi nhận từ chuyển nhượng 152 căn tại Khu ĐTC Hoà Lợi, diện tích bàn giao 2.1 ha. Lãi từ công ty liên doanh, liên kết tăng 9% svck, chủ yếu từ VSIP, BWID và IJC.
4	VGC	KCN	285	-35%	1,577	12%	LN dự kiến giảm mạnh chủ yếu do cùng kỳ năm ngoái, doanh nghiệp ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí đầu tư các dự án KCN đã hoàn thành, khiến cho biên LN gộp tăng mạnh. Q2/26, hoạt động cho thuê đất KCN vẫn khá tích cực, presale tính đến hết 5 tháng đạt 113 ha, gần hoàn thành kế hoạch cả năm là 125 ha, dự kiến là động lực tăng trưởng doanh thu cho các quý tới. Mảng VLXD mặc dù chậm lại so với Q1 nhưng về cơ bản vẫn có tăng trưởng, bám sát kế hoạch đặt ra từ đầu năm.
5	SZC	KCN	11	-88%	61	-82%	Mảng cho thuê đất KCN giảm do thay đổi sang phương pháp phân bổ theo thời gian theo quy định mới. Mảng kinh doanh BĐS tại KDC Hữu Phước tiếp tục âm đạm. Dự án BOT 768 mang lại dòng tiền ổn định cho công ty.
6	GVR	Cao su và KCN	2,370	64%	8,158	53%	Q2/26, chúng tôi dự phóng doanh thu mảng cao su đạt tương đương cùng kỳ nhờ giá bán bình quân cao hơn 20% svck, sản lượng có thể giảm svck, nhưng lãi gộp tăng 7% svck nhờ biên LN gộp được cải thiện. GVR có thể ghi nhận LN bất thường từ bồi thường đất từ VSIP và Thaco là 1,550 tỷ đồng.
7	PHR	Cao su và KCN	1,344	1377%	2,185	357%	Chúng tôi dự phóng LN Q2/26 tăng trưởng đột biến nhờ tiền bồi thường đất là 1,550 tỷ đồng, trong đó từ VSIP là 1,050 tỷ đồng và Thaco là 500 tỷ đồng.

(Nguồn: BCTC các công ty, MBS Research dự phóng)

Hình 3: Diễn biến giá cổ phiếu các doanh nghiệp KCN trong phạm vi theo dõi: Giá cổ phiếu IDC, GVR và PHR tăng tốt so với đầu năm, lần lượt tăng 13%/25%/7%.



(Nguồn: FiinproX, MBS Research)

## MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Khối Nghiên cứu - Công ty Cổ phần Chứng khoán MBS (MBS). Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố song MBS không chịu trách nhiệm hay bảo đảm nào về tính chính xác, tính đầy đủ, tính kịp thời của những thông tin này cho bất kỳ mục đích cụ thể nào. Những quan điểm trong báo cáo này không thể hiện quan điểm chung của MBS và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Báo cáo này được phát hành chung, bất kỳ khuyến nghị nào trong tài liệu này không liên quan đến các mục tiêu đầu tư cụ thể, tình hình tài chính và nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nhận cụ thể nào. Báo cáo này và tất cả nội dung là sản phẩm sở hữu của MBS; người nhận không được phép sao chép, tái xuất bản dưới bất kỳ hình thức nào hoặc phân phối lại toàn bộ hoặc một phần, cho bất kỳ mục đích nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của MBS.

## HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ ĐẦU TƯ MBS

### Khuyến nghị đầu tư cổ phiếu

Khuyến nghị đầu tư của MBS được xây dựng dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
TRUNG LẬP	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -15% đến 15%
KÉM KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -15%

### Khuyến nghị đầu tư ngành

KHẢ QUAN	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị Mua tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
TRUNG LẬP	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị Nắm giữ, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
KÉM KHẢ QUAN	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị Bán, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

## CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB (MBS)

Được thành lập từ tháng 5 năm 2000 bởi Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) với tên gọi tiền thân là Công ty CP chứng khoán Thăng Long, Công ty CP Chứng khoán MB (MBS) là một trong 6 công ty chứng khoán đầu tiên tại Việt Nam. Sau nhiều năm phát triển, MBS đã trở thành một trong những công ty chứng khoán hàng đầu Việt Nam, liên tục đứng trong Top 10 thị phần tại cả hai Sở Giao dịch (Hồ Chí Minh và Hà Nội).

Địa chỉ:

Tòa nhà MB, 21 Cát Linh, p. Ô Chợ Dừa, Hà Nội

Tel: + 8424 7304 5688 - Fax: +8424 3726 2601

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

## ĐẠI DIỆN KHỐI NGHIÊN CỨU CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

**Giám đốc Khối Nghiên cứu**

*Trần Thị Khánh Hiền*

**Trưởng phòng**

*Nguyễn Tiến Dũng*