Nghị định quy định chi tiết về các ưu đãi dành cho KCN

Hồ Thị Kiều Trang, CFA
Giám đốc, Ngành Bất Động Sản
trang.htk@hsc.com.vn
+84 28 3823 3299 Ext. 129

- Chính phủ vừa ban hành Nghị định 20/2026/NĐ-CP nhằm hướng dẫn chi tiết thi hành Nghị quyết 198/2025/QH15, trong đó có điều khoản quy định về các ưu đãi cho lĩnh vực khu công nghiệp.
- Các nhà phát triển BĐS KCN dự kiến sẽ hưởng lợi rõ ràng hơn từ các cơ chế hỗ trợ này. HSC kỳ vọng cơ chế này sẽ giúp giảm bớt áp lực về vốn đầu tư trong giai đoạn đầu cho các nhà pt KCN
- Chúng tôi tin rằng việc triển khai hiệu quả nghị định này sẽ mang lại lợi ích cho tất cả các nhà phát triển BĐS KCN trong danh sách khuyến nghị. Những cổ phiếu lựa chọn hàng đầu vẫn là IDC, KBC và SIP, nhờ có nền tảng cơ bản vững chắc và quỹ đất có sẵn để cho thuê dồi dào.

Nghị định 20/2026/NĐ-CP hướng dẫn thực hiện Nghị quyết 198/2025/QH15

Với Nghị định 20/2026/NĐ-CP, hướng dẫn chi tiết thi hành Nghị quyết 198/2025/QH15 (Điều 7), các nhà phát triển BĐS KCN sẽ hưởng lợi rõ rệt hơn từ cơ chế hỗ trợ hạ tầng và khung pháp lý về đất đai phù hợp hơn với thị trường.

Ngân sách cấp tỉnh được phép cùng đầu tư vào hạ tầng thiết yếu cả trong và ngoài ranh giới dự án – như kết nối giao thông, tiện ích và giải phóng mặt bằng – giúp giảm áp lực vốn đầu tư trong giai đoạn đầu cho các nhà phát triển. Đổi lại, các nhà phát triển nhận được sự hỗ trợ này phải dành một phần diện tích đất đã có hạ tầng cho các doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp vừa và nhỏ và các startup đổi mới sáng tạo. Các tỉnh thường đặt mục tiêu dành khoảng 20 ha cho mỗi KCN mới (hoặc khoảng 5% tổng diện tích đất KCN).

Nhằm tăng cường tỷ lệ lấp đầy sớm, khách thuê đủ điều kiện sẽ được giảm ít nhất 30% tiền thuê đất trong 5 năm đầu, và Nhà nước sẽ hoàn trả các khoản chiết khấu này cho nhà phát triển.

Nhìn chung, khung pháp lý mới giúp cải thiện triển vọng về khả năng chia sẻ chi phí, nâng cao chất lượng khách thuê và hỗ trợ tỷ lệ hấp thụ nhanh hơn trong những năm đầu triển khai dự án.

Nhận định của HSC

Việc ban hành Nghị định 20/2026/NĐ-CP nhanh chóng và kịp thời sẽ cung cấp cho chính quyền địa phương sự hướng dẫn rõ ràng hơn trong việc triển khai các ưu đãi cho nhà phát triển BĐS KCN theo Nghị quyết 198/2025/QH15 (Điều 7). HSC kỳ vọng điều này sẽ mang lại lợi ích cho tất cả các nhà phát triển BĐS KCN, đặc biệt là những đơn vị tập trung vào khách thuê công nghệ cao và sở hữu quỹ đất có sẵn để cho thuê lớn như KBC và IDC. Những lựa chọn hàng đầu của chúng tôi vẫn là IDC, KBC và SIP.

Bản gốc bằng tiếng Anh của báo cáo này được phát hành vào ngày 19/1.

	Giá	Khuyến nghị		Giá mục tiêu (đồng)		Tiềm năng	P/E (lần)		P/B (lần)		L.suất cổ tức (%)	
Mã CK	(đồng)	Mới	Cũ	Mới	Th.đổi (%)	tăng/giảm (%)	2025F	2026F	2025F	2026F	2025F	2026F
BCM	77,500	Tăng tỷ trọng	-	72,600	-	(6.32)	30.9	34.9	3.47	3.11	-	-
IDC	39,300	Mua vào	-	56,900	-	44.8	8.33	7.45	2.38	2.09	7.63	7.63
KBC	35,600	Mua vào	-	44,500	-	25.0	17.5	9.11	1.36	1.18	-	-
PHR	66,000	Tăng tỷ trọng	-	66,000	-	0	14.9	10.0	2.27	2.03	4.55	4.55
SIP	57,200	Mua vào	-	86,000	-	50.3	9.50	11.5	2.29	2.00	2.74	3.15
VGC	48,000	Tăng tỷ trọng	-	52,800	-	10.0	17.6	16.3	2.49	2.38	4.17	4.17

Giá cổ phiếu tại ngày 16/1/2026.
Nguồn: Công ty, FactSet, HSC

Xin vui lòng xem nội dung chi tiết về xung đột lợi ích và khuyến cáo cuối báo cáo này

Document downloaded by Toan nt (Techcombank)

Tuyên bố miễn trách

Bản quyền thuộc về CTCP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) 2025.

Báo cáo này được HSC hoặc một trong các chi nhánh viết và phát hành để phân phối tại Việt Nam và nước ngoài; phục vụ cho các nhà đầu tư tổ chức chuyên nghiệp là khách hàng của HSC và đồng ý nhận các sản phẩm nghiên cứu phân tích dành cho khách hàng tổ chức của HSC. Nếu quý độc giả không thuộc đối tượng nhà đầu tư nói trên, báo cáo này sẽ không nhằm phục vụ quý độc giả và quý độc giả không nên đọc hoặc dựa vào nội dung báo cáo này.

Báo cáo nghiên cứu này được viết với mục tiêu duy nhất là cung cấp những thông tin khái quát đến nhà đầu tư tổ chức. Báo cáo này không nhằm tới những mục tiêu đầu tư cụ thể, tình trạng tài chính cụ thể hay nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nào nhận được hoặc đọc báo cáo này. Nhà đầu tư phải có quyết định của riêng mình dựa trên tình hình tài chính và mục tiêu đầu tư cụ thể của mình. Các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất cứ chứng khoán, quyền chọn, hợp đồng tương lai hay công cụ phái sinh nào tại bất kỳ lãnh thổ có quyền tài phán nào. Đồng thời, các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo cũng không nhằm mục đích quảng cáo cho bất cứ công cụ tài chính nào.

Ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, không được xem là quan điểm của HSC và có thể thay đổi mà không cần thông báo. HSC có thể đưa ra khuyến nghị hoặc nhận định khác đối với các đối tượng nhà đầu tư không đồng ý với nội dung của báo cáo này. HSC không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi báo cáo này dưới mọi hình thức cũng như thông báo với người đọc trong trường hợp các quan điểm, dự báo và ước tính trong báo cáo này thay đổi hoặc trở nên không chính xác. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và chúng tôi không đảm bảo về sự hoàn chỉnh cũng như độ chính xác của thông tin.

Nhằm đảm bảo sự tách biệt và tính độc lập giữa chuyên viên phân tích và nhân viên của bộ phận tự doanh, HSC có thể có hoặc không có vị thế tự doanh đối với bất kỳ chứng khoán nào được đề cập trong báo cáo này. Nhân viên của bộ phận tự doanh của HSC có thể tham khảo gợi ý của bộ phận nghiên cứu khi mua hoặc bán các vị thế tự doanh hoặc các vị thế do các quỹ của HSC quản lý nắm giữ. HSC có thể giao dịch cho chính công ty theo gợi ý về giao dịch ngắn hạn của các chuyên viên phân tích trong báo cáo này và cũng có thể tham gia vào các giao dịch trái ngược với ý kiến tư vấn. Theo chính sách giao dịch cá nhân, nhân viên của HSC cũng có thể có lợi ích tài chính đối với các chứng khoán được đề cập trong báo cáo này hoặc các công cụ liên quan. HSC cũng có thể có nghiệp vụ ngân hàng đầu tư hoặc tìm kiếm mối quan hệ hợp tác kinh doanh với những công ty được đề cập trong báo cáo này.

Nhà đầu tư phải lưu ý rằng giá và khối lượng giao dịch của các công cụ tài chính luôn biến động, có thể lên hoặc xuống. Những diễn biến trong quá khứ, nếu có, không hàm ý cho những kết quả tương lai.

Báo cáo này là tài sản của HSC và không được công bố rộng rãi ra công chúng, vì vậy không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo hay toàn bộ báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của HSC. Mọi cá nhân, tổ chức sẽ chịu trách nhiệm đối với HSC về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào mà HSC hoặc khách hàng của HSC phải chịu do bất kỳ hành vi vi phạm theo Tuyên bố miễn trách này và theo quy định của pháp luật.

Giải thích các mức đánh giá cổ phiếu dành cho khách hàng tổ chức

Mua vào: Kỳ vọng tăng giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Tăng tỷ trọng: Kỳ vọng tăng giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Nắm giữ: Kỳ vọng tăng giá hoặc giảm giá dưới 5% trong khoảng thời gian 12 tháng
Giảm tỷ trọng: Kỳ vọng giảm giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Bán ra: Kỳ vọng giảm giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng

CÔNG TY CHỨNG KHOÁN TỐT NHẤT VÀ ĐỘI NGŨ PHÂN TÍCH HÀNG ĐẦU VIỆT NAM
Được trao bởi Finance Asia, Asiamoney, Institutional Investor & Thomson Reuters

TRỤ SỞ CHÍNH
Tầng 2, 3, 5, 6, 7, 11 & 12 Tòa nhà AB
76 Lê Lai, Phường Bến Thành, TPHCM
T: (+84 28) 3823 3299
F: (+84 28) 3823 3301

CHI NHÁNH HÀ NỘI
Tầng 2, Tòa nhà Cornerstone
16 Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm
T: (+84 24) 3933 4693
F: (+84 24) 3933 4822

E: info@hsc.com.vn W: www.hsc.com.vn

Xin vui lòng xem nội dung chi tiết về xung đột lợi ích và khuyến cáo cuối báo cáo này

Document downloaded by Toan nt (Techcombank)