

05/06/2024

**KHOẢ PHÂN TÍCH**

**Nguyễn Cửu Minh Danh**

Danhnguyen@phs.vn

## CẢNG HÀNG QUỐC TẾ LONG THÀNH – BƯỚC NGOẶT MỚI CHO THỊ TRƯỜNG KCN MIỀN NAM

- Việt Nam đang được đánh giá là môi trường đầu tư ổn định và còn nhiều dư địa để thu hút vốn FDI, đặc biệt khi căng thẳng thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc đang nóng dần trở lại sẽ góp phần làm tiến trình chuyển dịch của các công ty diễn ra nhanh hơn.
- Theo quan điểm của PHS, chúng tôi duy trì kỳ vọng về làn sóng FDI lần thứ 4 sẽ bùng nổ tại Việt Nam với nguồn vốn đầu tư chính sẽ đến từ lĩnh vực sản xuất, lắp ráp thiết bị điện tử và máy móc.
- Việc thúc đẩy Cảng hàng không quốc tế Long Thành sẽ trở thành bước ngoặt mới cho thị trường khu công nghiệp miền Nam.
- Chúng tôi ưu tiên các doanh nghiệp có quỹ đất hiện hữu tại khu vực trọng điểm, có lợi thế cạnh tranh với nguồn cung mới, có tệp khách hàng thuê ổn định và tiềm năng đón nhận được làn sóng đầu tư FDI trong giai đoạn tới như BCM, VGC, IDC, SZC và SIP.

### Triển vọng về làn sóng FDI lần thứ 4 tại Việt Nam

Việt Nam đã trải qua 03 làn sóng FDI rõ rệt sau 35 năm mở cửa nền kinh tế. Kể từ đó đến nay, ngành công nghiệp sản xuất cũng có sự chuyển biến rõ rệt. Vị thế của Việt Nam cũng ngày càng gia tăng và chúng tôi thấy rằng ngày càng nhiều dấu hiệu về làn sóng FDI thứ 04 đang diễn ra và sẽ bùng nổ trong giai đoạn sắp tới dựa trên các yếu tố:

- Việt Nam sở hữu vị trí chiến lược là cửa ngõ giao thương với nền kinh tế toàn cầu cùng với 16 FTAs với hầu hết các đối tác thương mại lớn. Thêm vào đó, căng thẳng thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc đang nóng dần trở lại sẽ góp phần làm tiến trình chuyển dịch của các công ty diễn ra nhanh hơn.
- Vị thế địa chính trị ngày càng mạnh mẽ. Dòng vốn giải ngân FDI lũy kế vào Việt Nam vẫn ghi nhận tốc độ tăng trưởng 2 chữ số giai đoạn 2020A-2023A so với giai đoạn 2016A-2019A bất chấp bối cảnh nền kinh tế toàn cầu liên tiếp phải đối mặt với nhiều sự kiện bất định.
- Năng lực logistics – một trong những rào cản trước đây đối với các ngành công nghiệp sản xuất – đang có các bước cải thiện đáng kể và đồng bộ nhờ các nỗ lực của Chính phủ, giúp tối ưu hóa chuỗi cung ứng của các doanh nghiệp FDI.
- Hệ sinh thái sản xuất lĩnh vực điện tử của các tập đoàn lớn đang liên tục được đầu tư mở rộng tại Việt Nam, tạo thành tiền đề để tiếp tục thu hút các doanh nghiệp vệ tinh còn lại trong chuỗi cung ứng mở rộng đầu tư cùng với đó là hàng loạt các tập đoàn phát triển hạ tầng khu công nghiệp toàn cầu.

**Theo quan điểm của PHS, Việt Nam đang dần trở thành công xưởng sản xuất, gia công các thiết bị điện tử trong chuỗi cung ứng toàn cầu và đây là nhóm ngành dẫn dắt dòng vốn đầu tư FDI trong làn sóng thứ 04 này.**

## Cảng hàng không quốc tế Long Thành – Bước ngoặt mới cho thị trường khu công nghiệp miền Nam

Trên thực tế, vận tải bằng đường hàng không chính là yêu cầu đặc thù của các sản phẩm và thiết bị điện tử, phục vụ cho cả quá trình nhập khẩu nguyên liệu đầu vào và xuất khẩu sản phẩm đầu ra của mặt hàng này (khác với các mặt hàng khác sử dụng phương thức vận tải chính bằng đường thủy). **Vì vậy sở hữu năng lực kết nối hạ tầng toàn diện với cảng hàng không quốc tế là một trong những yếu tố cạnh tranh cốt lõi cho địa phương trong việc thu hút lĩnh vực điện tử nói riêng, và dòng vốn đầu tư FDI nói chung**

Theo quy hoạch đến năm 2030, Việt Nam sẽ có 14 sân bay quốc tế, tăng 02 sân bay so với giai đoạn hiện tại là 12. Tại Khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam (SKEZ) sẽ được bổ sung thêm Cảng hàng không quốc tế Long Thành (Đồng Nai), dự kiến đi vào hoạt động đầu năm 2026 bên cạnh cảng hàng không Tân Sơn Nhất.

Khu vực SKEZ hiện tại có nhiều bất lợi về giao thông kết nối vùng, vốn dĩ chưa tương xứng với tốc độ tăng trưởng. Hiện tượng tắc nghẽn giao thông thường xuyên diễn ra ảnh hưởng đến năng lực vận tải và hiệu quả logistic. Vì vậy, việc đi vào vận hành sân bay Long Thành cùng với hoàn thiện kết nối hạ tầng khu vực (thông qua các cao tốc; các dự án đường vành đai) kỳ vọng sẽ đưa khu vực miền Nam trở lại đường đua thu hút FDI rộng mở phía trước.

### Hoạt động kinh doanh tại thị trường KCN Việt Nam

**Mặc dù triển vọng thu hút FDI rất tốt, chúng tôi đánh giá rằng thị trường khu công nghiệp Việt Nam trong giai đoạn 2025 trở đi sẽ có nhiều sự cạnh tranh hơn trong việc thu hút khách thuê và tạo nên bức tranh phân hóa kết quả kinh doanh với sự tham gia ngày càng nhiều của nhiều đơn vị phát triển khu công nghiệp cả trong và ngoài nước, bao gồm các khía cạnh như:**

- Giai đoạn 2025-2030, các chỉ tiêu đất được nới thêm tại các khu vực sẽ giúp cho nguồn cung dễ dàng được mở rộng. Tuy nhiên, tiềm năng thu hút khách hàng thuê lớn (khách hàng FDI) hiện chỉ đang tập trung ở các địa phương đáp ứng được các yêu cầu hoạt động của doanh nghiệp (lao động, chi phí thuê, năng lực vận tải hàng hóa thông qua các cơ sở hạ tầng liên kết, v.v).
- Các khu công nghiệp mới thành lập sẽ có ưu thế hơn về thời gian thuê so với các khu công nghiệp được thành lập từ trước.
- Các đơn vị vận hành quốc tế đã có nhiều kinh nghiệm vận hành dễ dàng thu hút các đối tác toàn cầu, cạnh tranh với các đơn vị phát triển mới trong nước.
- Yếu tố khu công nghiệp xanh được yêu cầu rộng rãi hơn, để có thể đáp ứng được các tiêu chuẩn ESG của các doanh nghiệp đầu tư hiện nay.

Vì vậy, đối với các cơ hội đầu tư dành cho các doanh nghiệp niêm yết trong ngành bất động sản khu công nghiệp, chúng tôi ưu tiên các doanh nghiệp có quỹ đất hiện hữu tại khu vực trọng điểm, có lợi thế cạnh tranh với nguồn cung mới, có tệp khách hàng thuê ổn định và tiềm năng đón nhận được làn sóng đầu tư FDI trong giai đoạn tới như BCM, VGC, IDC, SZC và SIP.

**Đối với triển vọng mới tại thị trường miền Nam, chúng tôi khuyến nghị:**

- Mua cổ phiếu IDC với giá mục tiêu là 72,000 VND/cổ phiếu.
- Nắm giữ cổ phiếu SIP với giá mục tiêu là 89,900 VND/cổ phiếu.
- Nắm giữ cổ phiếu SZC với giá mục tiêu là 46,500 VND/cổ phiếu.

## **NỘI DUNG**

<b>A. Tình hình đầu tư của các doanh nghiệp sản xuất FDI tại Việt Nam.....</b>	<b>4</b>
1. Sự chuyển dịch trong lĩnh vực đầu tư của doanh nghiệp sản xuất FDI tại Việt Nam .....	4
2. Phân hóa theo vùng địa lý của dòng vốn FDI tại Việt Nam.....	7
3. Kết nối hạ tầng cùng cảng hàng không quốc tế – Yếu tố cạnh tranh cốt lõi trong thu hút đầu tư FDI tại các địa phương .....	10
4. Cảng hàng không quốc tế Long Thành – Bước ngoặt mới cho thị trường khu công nghiệp các tỉnh miền Nam .....	12
<b>B. Triển vọng về làn sóng FDI lần thứ 4 tại Việt Nam .....</b>	<b>14</b>
1. Môi trường đầu tư bền vững với dòng vốn FDI giải ngân được duy trì ổn định qua thời gian.....	14
2. Hưởng lợi từ dòng vốn dịch chuyển khi căng thẳng thương mại tiếp tục leo thang.....	15
3. Chuỗi cung ứng về sản xuất, lắp ráp lĩnh vực điện tử, thiết bị máy móc đang dần được hình thành tại Việt Nam.....	18
4. Địa điểm kinh doanh tiềm năng dành cho các đơn vị phát triển hạ tầng khu công nghiệp hàng đầu trong khu vực.....	21
5. Tình hình thu hút FDI tại Việt Nam trong 4M24 – Tiếp tục ghi nhận tín hiệu tích cực.....	23
<b>C. Thị trường khu công nghiệp Việt Nam.....</b>	<b>25</b>
1. Hiện trạng phát triển hạ tầng khu công nghiệp tại Việt Nam.....	25
2. Gia tăng sự cạnh tranh trong miếng bánh đầy hấp dẫn.....	27
3. Hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp niêm yết.....	29

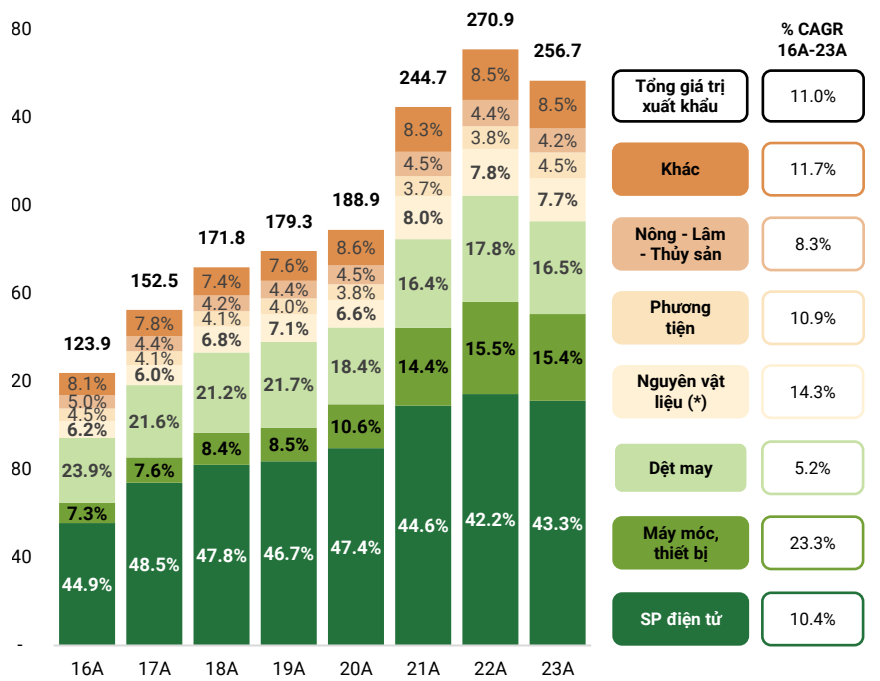
## A. Tình hình đầu tư của các doanh nghiệp sản xuất FDI tại Việt Nam

### 1. Sự chuyển dịch trong lĩnh vực đầu tư của doanh nghiệp sản xuất FDI tại Việt Nam

Làn sóng đầu tư của các doanh nghiệp sản xuất FDI sẽ là nhân tố chính cho động lực tăng trưởng ngành bất động sản khu công nghiệp với nhu cầu thuê đất và nhà xưởng phục vụ cho công tác hoạt động sản xuất tại Việt Nam.

***Tìm hiểu từ khối phân tích PHS, kể từ năm 2020 đã có sự thay đổi lớn trong cơ cấu đầu tư của các doanh nghiệp sản xuất FDI tại Việt Nam. Nhóm ngành Sản xuất thiết bị máy móc và mặt hàng điện tử ngày càng phát triển, trong khi đó giảm dần tỷ trọng đầu tư & sản xuất ngành sợi và dệt may – vốn được đẩy mạnh trong giai đoạn trước đó.***

**Hình 1: Giá trị xuất khẩu (Tỷ USD)/Tỷ lệ đóng góp (%) phân theo ngành nghề xuất khẩu của các doanh nghiệp FDI tại Việt Nam**



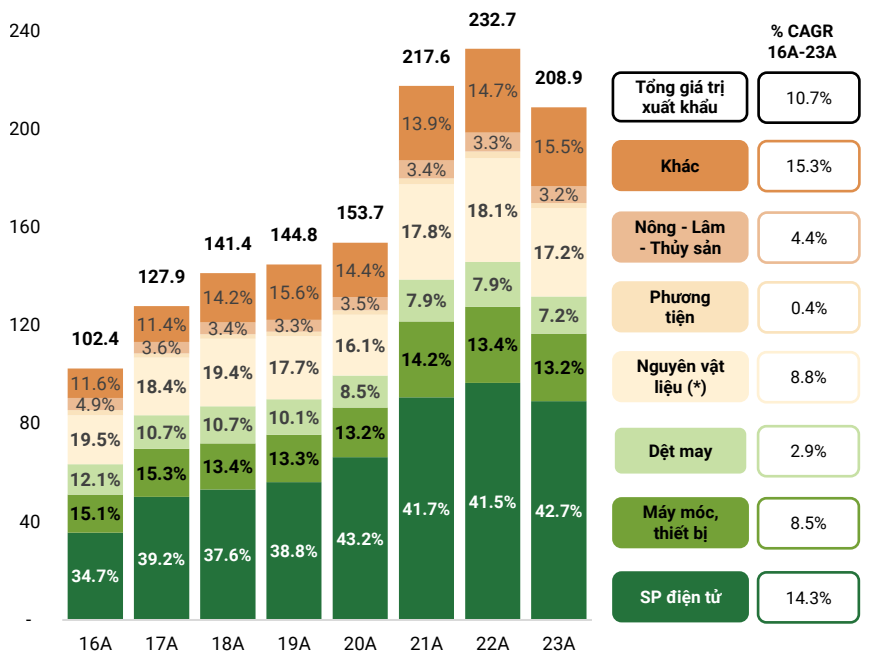
Nguồn: Tổng cục Hải quan Việt Nam, PHS tổng hợp, (\*) Nhóm ngành nguyên vật liệu bao gồm các ngành hóa chất, cao su, sắt thép v.v

Theo dữ liệu về Giá trị xuất khẩu phân theo ngành nghề của các doanh nghiệp FDI từ Tổng cục Hải quan Việt Nam (Hình 01), đã thể hiện rõ được xu hướng:

- **Ngành sợi và dệt may tại Việt Nam dần giảm sức hút với DN FDI, khi mặt hàng này đang có tốc độ tăng trưởng chậm lại so với tổng thể:**
  - Giá trị xuất khẩu của mặt hàng này chỉ đạt được tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm (CAGR) trong giai đoạn 2016-2023 là 5.2%, thấp hơn đáng kể so với tỷ lệ tăng trưởng CAGR của tổng giá trị xuất khẩu các mặt hàng thuộc DN FDI là 11.0% trong cùng giai đoạn.

- Tỷ lệ đóng góp của mặt hàng dệt may/ tổng giá trị xuất khẩu các DN FDI ngày càng giảm. Trong năm 2016, ngành dệt may chiếm đến gần ¼ giá trị xuất khẩu các doanh nghiệp FDI, nhưng chỉ còn đóng góp 16.5% trên tổng giá trị xuất khẩu trong năm 2023 và đáng chú ý tỷ lệ này đang giảm dần đều qua từng năm.
- **Nhóm ngành sản xuất máy móc thiết bị đang được đẩy mạnh đầu tư:**
  - Đạt được tỷ lệ CAGR 23.3% - Tốt nhất nhóm ngành xuất khẩu DN FDI.
  - Giá trị xuất khẩu của nhóm ngành này năm 2023 đạt 39.4 tỷ USD, cao gấp 3.34 lần khi so với giá trị năm 2016A. Đồng thời nâng tỷ lệ đóng góp trên tổng giá trị xuất khẩu lên thành 15.4% trong năm 2023, tăng gấp đôi so với mức đóng góp 7.3% năm 2016A.
- **Nhóm ngành sản phẩm điện tử - Tiếp tục là mặt hàng xuất khẩu chủ lực và trọng tâm đầu tư của các doanh nghiệp FDI tại Việt Nam:** Mặt hàng này liên tục duy trì tỷ lệ đóng góp bình quân đạt trên 44% tổng giá trị xuất khẩu của các DN FDI và đạt tốc độ tăng trưởng kép tích cực CAGR 10.4% trong suốt giai đoạn 2016-2023. Thể hiện sự tăng trưởng bền vững và chú ý đầu tư của DN FDI đến ngành hàng này trong suốt thời gian qua.

**Hình 2: Giá trị nhập khẩu (Tỷ USD)/Tỷ lệ đóng góp (%) phân theo ngành nghề nhập khẩu của các doanh nghiệp FDI tại Việt Nam**



Nguồn: Tổng cục hải quan Việt Nam, PHS tổng hợp, (\*) Nhóm ngành nguyên vật liệu bao gồm các ngành hóa chất, cao su, sắt thép v.v

**Sự chuyển dịch cũng được thể hiện trong cấu trúc nhập khẩu các nhóm ngành của doanh nghiệp FDI – Đẩy mạnh nhập khẩu sản phẩm, linh kiện điện tử để phục vụ cho nhu cầu sản xuất tăng cao:**

- **Xét về chuỗi cung ứng điện tử toàn cầu, Việt Nam hiện chỉ đang tham gia phần lớn tại các khâu hoàn thiện sản phẩm như (i) Cung cấp thiết bị, linh kiện; (ii) Gia công, lắp ráp sản phẩm; (iii) Đóng gói thành phẩm**

**cuối cùng.** Vì vậy ngành sản xuất điện tử tại Việt Nam hiện đang phụ thuộc rất nhiều vào sản phẩm đầu vào nhập khẩu từ các nước khác.

- **Giá trị nhập khẩu các sản phẩm điện tử đầu vào cũng đã ghi nhận tỷ lệ tăng trưởng tương ứng và đang là mặt hàng nhập khẩu trọng yếu của các doanh nghiệp FDI tại Việt Nam.** Để đáp ứng cho nhu cầu sản xuất được đẩy mạnh phục vụ cho công tác xuất khẩu các nhóm hàng điện tử, giá trị nhập khẩu các sản phẩm điện tử đầu vào có tốc độ tăng trưởng CAGR giai đoạn 2016-2023 đạt 14.3% thuộc top đầu các mặt hàng nhập khẩu của doanh nghiệp FDI. Hơn nữa, mặt hàng này đang trở thành vật liệu quan trọng của DN FDI khi tỷ lệ đóng góp trên tổng giá trị nhập khẩu hàng năm đã tăng mạnh từ 34.7% năm 2016 lên 42.7% năm 2023.

**Việt Nam đang dần nâng cao vị trí trong top đầu bảng xếp hạng các quốc gia xuất khẩu mặt hàng công nghệ cao toàn cầu, đã đánh dấu sự phát triển của lĩnh vực sản xuất/gia công các sản phẩm công nghệ và nâng cao vị thế của Việt Nam đối với lĩnh vực này.** Trong năm 2022, Việt Nam leo lên vị trí thứ 5 của bảng xếp hạng với giá trị xuất khẩu của mặt hàng công nghệ cao đạt 123.0 tỷ USD, tăng 122% về mặt giá trị và tăng 8 bậc so với năm 2016.

**Hình 3: Bảng xếp hạng quốc gia xuất khẩu mặt hàng công nghệ cao (\*) các quốc gia trên toàn cầu giai đoạn 12A-22A:**

Năm 2012			Năm 2016			Năm 2020			Năm 2022		
STT	Quốc gia	Giá trị (Tỷ USD)	STT	Quốc gia	Giá trị (Tỷ USD)	STT	Quốc gia	Giá trị (Tỷ USD)	STT	Quốc gia	Giá trị (Tỷ USD)
1	Trung Quốc	593.9	1	Trung Quốc	594.5	1	Trung Quốc	757.5	1	Trung Quốc	769.7
2	Đức	202.8	2	Đức	205.1	2	Hong Kong	340.1	2	Đức	223.4
3	Mỹ	169.1	3	Mỹ	173.9	3	Đức	182.4	3	Hong Kong	194.1
4	Singapore	136.4	4	Hàn Quốc	135.9	4	Hàn Quốc	163.9	4	Mỹ	166.4
5	Hàn Quốc	130.7	5	Singapore	134.9	5	Singapore	159.9	<b>5</b>	<b>Việt Nam</b>	<b>123.0</b>
6	Nhật Bản	129.2	6	Pháp	108.7	6	Mỹ	141.5	6	Hàn Quốc	98.5
7	Pháp	114.1	7	Nhật Bản	99.1	7	Nhật Bản	102.8	7	Pháp	95.8
8	Hà Lan	81.4	8	Anh	73.8	<b>8</b>	<b>Việt Nam</b>	<b>101.5</b>	8	Singapore	94.1
...	...		...	...		9	Malaysia	92.1	9	Hà Lan	92.1
<b>19</b>	<b>Việt Nam</b>	<b>21.3</b>	<b>13</b>	<b>Việt Nam</b>	<b>55.2</b>	10	Hà Lan	87.1	10	Mexico	85.9

Nguồn: Worldbank, (\*) Mặt hàng xuất khẩu công nghệ cao bao gồm sản phẩm thuộc lĩnh vực hàng không vũ trụ, máy tính, dược phẩm, thiết bị khoa học và máy móc thiết bị điện tử, PHS tổng hợp

**Với xu hướng chuyển dịch cơ cấu đầu tư của các doanh nghiệp FDI và sự hiện diện của Việt Nam trên bản đồ các trung tâm sản xuất điện tử lớn của Thế giới, chúng tôi đánh giá rằng Việt Nam đang trở thành điểm đến của các doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực sản xuất thiết bị máy móc, thiết bị điện tử, máy vi tính, điện thoại và các sản phẩm quang học.**

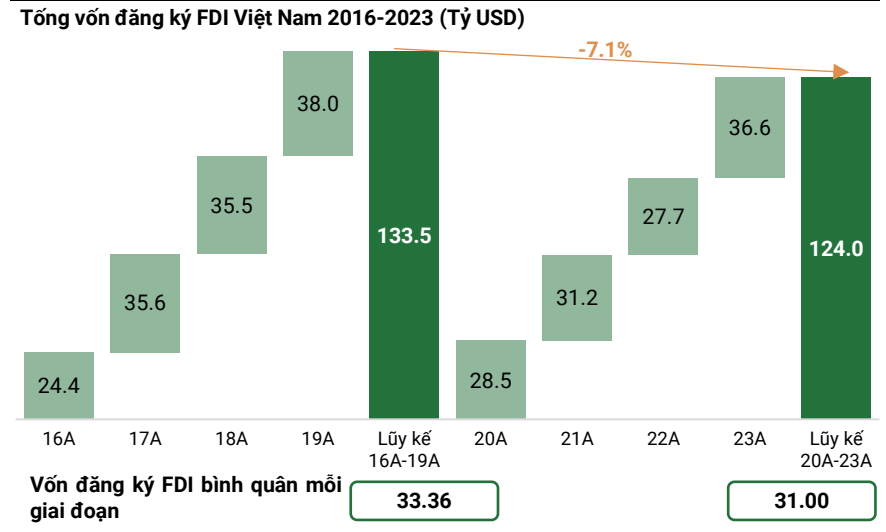
**Quá trình chuyển dịch từ tập trung ngành công nghiệp dệt may đối với các doanh nghiệp FDI sang thành trung tâm sản xuất điện tử tại Việt Nam cũng đã làm thay đổi cơ cấu đầu tư FDI theo vùng địa lý tại Việt Nam và đặt ra các yêu cầu mới cho ngành Bất động sản Khu công nghiệp để đáp ứng các nhu cầu đặc thù phục vụ quá trình hoạt động của lĩnh vực điện tử.**

## 2. Phân hóa theo vùng địa lý của dòng vốn FDI tại Việt Nam

Sự chuyển dịch cơ cấu đầu tư các doanh nghiệp sản xuất FDI kể từ năm 2020 đã tạo nên sự phân hóa rõ ràng về việc phân bổ nguồn vốn đăng ký FDI theo vùng địa lý tại Việt Nam.

Mặc dù tổng vốn đăng ký FDI toàn quốc không có sự cách biệt quá lớn khi giai đoạn 20A-23A cả nước thu hút được 124 tỷ USD vốn đăng ký FDI (giảm 7.1%, tương ứng giảm 9.5 tỷ USD so với lũy kế giai đoạn 16A-19A), vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc và các tỉnh lân cận đã ghi nhận bước nhảy vọt và chiếm trọng tâm về thu hút dòng vốn FDI vào Việt Nam giai đoạn 20A-23A.

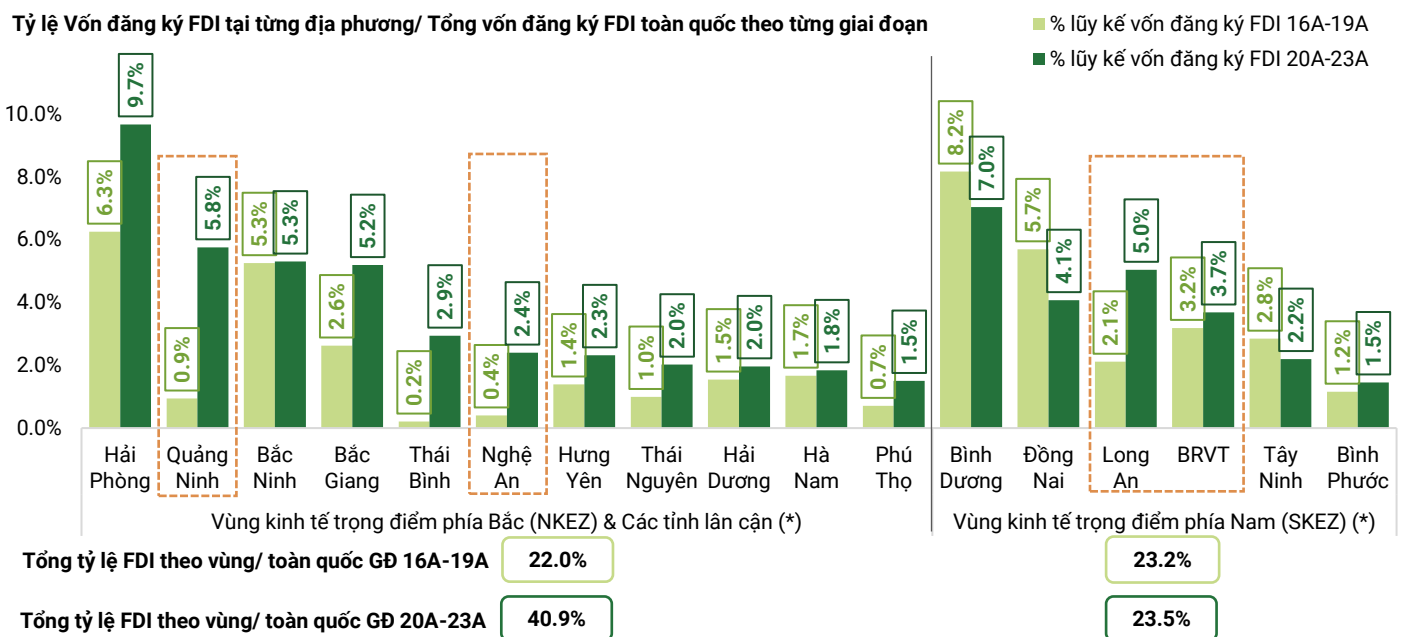
**Hình 4: Việt Nam thu hút vốn đầu tư FDI ổn định trong thời gian dài với giá trị đăng ký FDI bình quân mỗi năm trên 30 tỷ USD**



Nguồn: Bộ kế hoạch và đầu tư Việt Nam, PHS tổng hợp

**Hình 5: Các địa phương tại phía Bắc đang được tập trung đầu tư FDI rất tốt trong giai đoạn 2020-2023**

Tỷ lệ Vốn đăng ký FDI tại từng địa phương/ Tổng vốn đăng ký FDI toàn quốc theo từng giai đoạn



Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư, PHS tổng hợp, (\*) Dữ liệu vốn đăng ký FDI từ Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội đã được loại ra để có thể quan sát được rõ về xu hướng vốn đầu tư FDI của doanh nghiệp ngành sản xuất tại các địa phương

Trong giai đoạn 16A-19A, khu vực này thu hút FDI gần như tương đương với SKEZ, khi toàn khu vực đóng góp 22% tổng vốn đăng ký FDI toàn quốc lũy kế giai đoạn này. **Tuy nhiên, bước nhảy vọt đã xuất hiện trong giai đoạn 20A-23A với tỷ lệ đóng góp vốn đăng ký FDI tại NKEZ và các tỉnh lân cận chiếm tới 40.9% tổng vốn lũy kế đăng ký FDI toàn quốc**, so với tỷ lệ đóng góp vốn đăng ký FDI gần như đi ngang là 23.5% của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Cơ sở cho sự tăng trưởng của khu vực này đến từ:

- Hưởng lợi từ xu hướng chuyển dịch đầu tư của các doanh nghiệp lĩnh vực điện tử bùng nổ trong giai đoạn 2020-2023.
- Quý đất sẵn sàng cho thuê với giá thuê cạnh tranh hơn so với khu vực.
- Đáp ứng được yêu cầu kết nối cơ sở hạ tầng giao thông (đường bộ và đường không) phục vụ cho quá trình hoạt động của các doanh nghiệp FDI lĩnh vực điện tử.

**Cơ sở hạ tầng liên kết toàn diện và đáp ứng được năng lực vận tải hàng không được xem là một trong những lý do chính yếu giúp cho khu vực miền Bắc thu hút FDI vượt trội trong giai đoạn 2020-2023, đón nhận được trọn vẹn làn sóng đầu tư FDI của các doanh nghiệp điện tử.** Hiện tại, cả nước đang có 12 sân bay quốc tế, trong đó Vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc và các tỉnh lân cận đang có lợi thế hơn hẳn với 04 sân bay quốc tế trong vòng bán kính 300km từ thủ đô Hà Nội đến tỉnh Nghệ An và được kết nối hoàn toàn với nhau bằng hệ thống đường cao tốc. Trong khi đó, tại Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam hiện chỉ đang được phục vụ bởi duy nhất sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất. Điều này đã tạo nên lợi thế cạnh tranh nổi bật của vùng này so với các khu vực còn lại và thể hiện bằng kết quả thu hút FDI vượt trội.

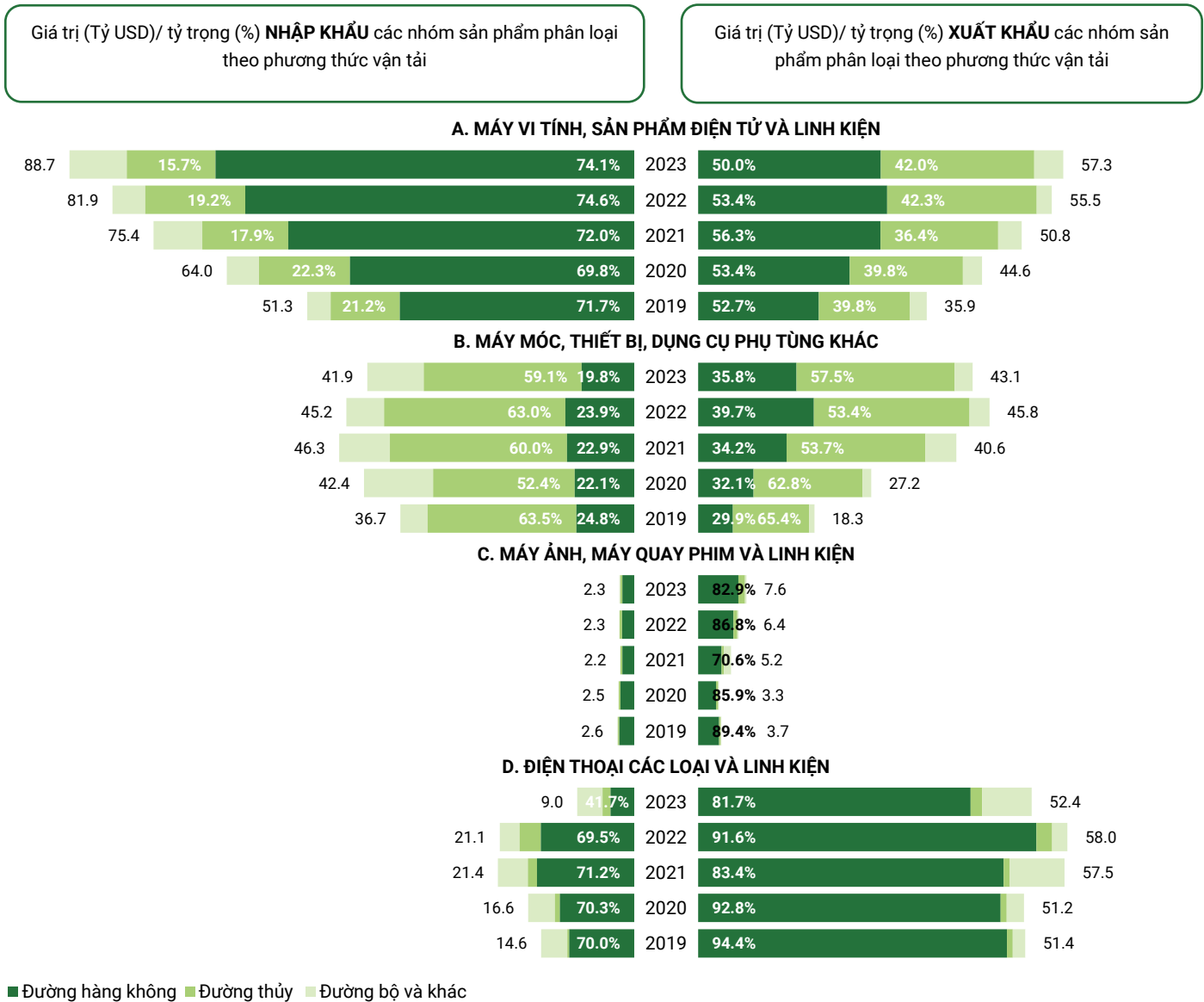
**Trên thực tế phương thức vận tải bằng đường hàng không chính là yêu cầu đặc thù của các sản phẩm và thiết bị điện tử, phục vụ cho cả quá trình nhập khẩu vật liệu đầu vào, cũng như quá trình xuất khẩu các sản phẩm đầu ra của nhóm mặt hàng này. (hình 6)**

Theo dữ liệu được từ Tổng cục Hải quan Việt Nam về giá trị xuất khẩu/nhập khẩu của các nhóm hàng phân loại theo phương thức vận tải, phần lớn các mặt hàng được xuất/nhập khẩu theo vận tải biển, tuy nhiên có sự khác biệt rất lớn đến từ các sản phẩm điện tử và máy móc thiết bị với hình thức vận tải được sử dụng chủ yếu là đường hàng không (hình 6). Cụ thể, tỷ trọng giá trị xuất khẩu/nhập khẩu phân theo phương thức vận tải giai đoạn 2019A-2023A các mặt hàng điện tử như sau:

- 72.4% giá trị nhập khẩu và 53.2% giá trị xuất khẩu của mặt hàng Máy vi tính, sản phẩm điện tử, linh kiện được thực hiện bằng đường hàng không.
- Đường hàng không đóng góp lần lượt 22.7% giá trị nhập khẩu và 34.4% giá trị xuất khẩu mặt hàng Máy móc, thiết bị, dụng cụ phụ tùng khác.

Đối với 02 nhóm sản phẩm là Máy ảnh & Điện thoại thì đường hàng không hiện chiếm tỷ lệ trọng yếu trong quá trình xuất khẩu của 02 nhóm mặt hàng này khi lần lượt đóng góp tới 83.1% và 88.1% giá trị xuất khẩu.



**Hình 6: Giá trị (Đơn vị: Tỷ USD) và tỷ trọng (%) các nhóm sản phẩm nhập khẩu/ xuất khẩu phân loại theo các phương thức vận tải tại Việt Nam giai đoạn 2019-2023**


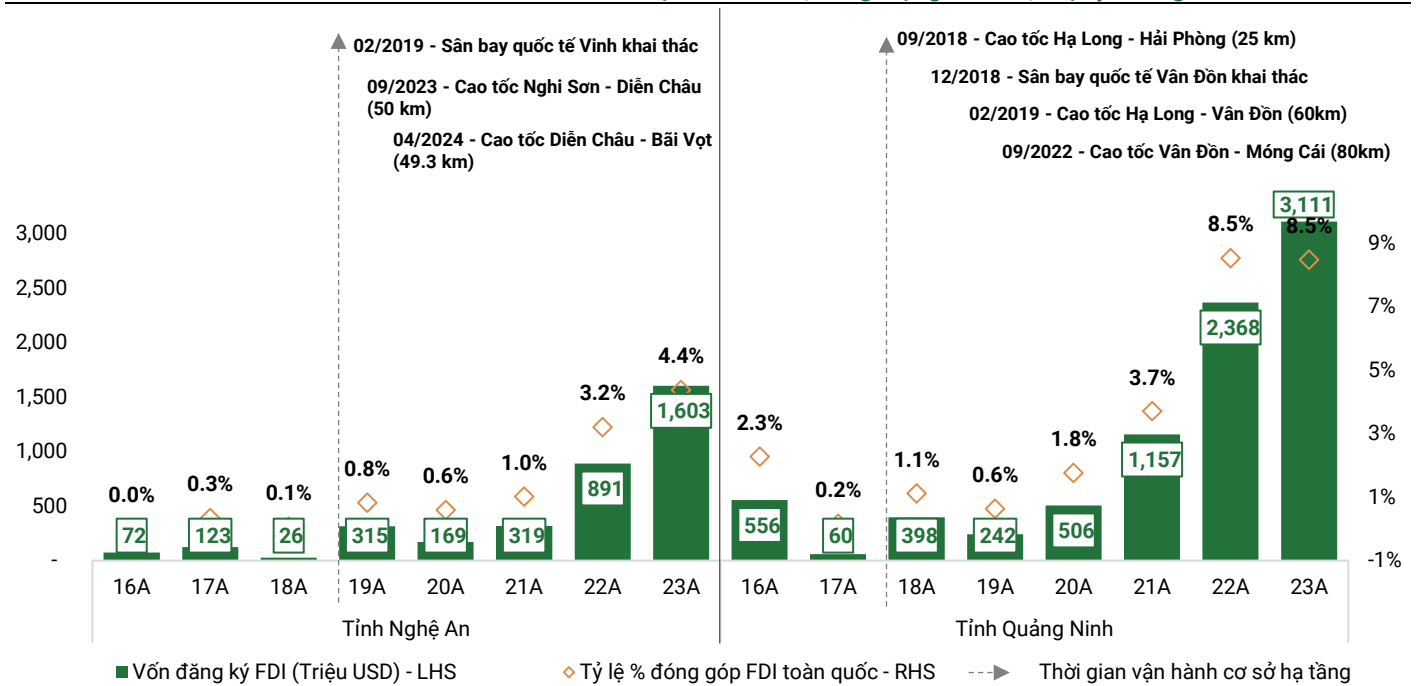
Nguồn: Tổng cục hải quan Việt Nam, PHS tổng hợp

Sự phân hóa đầu tư theo vùng cũng được thể hiện thông qua chuỗi cung ứng sản xuất của những hãng điện tử lớn tại Việt Nam như Samsung và Apple. Khi phần lớn các nhà máy của các đơn vị này hiện đang được vận hành tại Vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc và các tỉnh lân cận.

### 3. Kết nối hạ tầng cùng cảng hàng không quốc tế – Yếu tố cạnh tranh cốt lõi trong thu hút đầu tư FDI tại các địa phương

Sở hữu năng lực kết nối hạ tầng với cảng hàng không quốc tế là một trong những yếu tố cạnh tranh cốt lõi cho địa phương trong việc thu hút các doanh nghiệp lĩnh vực điện tử nói riêng, và dòng vốn đầu tư FDI nói chung. Điều này được phản ánh nổi bật nhất với 02 địa phương Quảng Ninh và Nghệ An khi phân tích về sự phân hóa vốn đầu tư FDI tại Vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc và các tỉnh lân cận trong giai đoạn 2016-2023:

**Hình 7: Diễn biến thu hút FDI và tiến trình hoàn tất các dự án cơ sở hạ tầng trọng điểm tại địa phương**



Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư, PHS tổng hợp

- Với năng lực vận tải liên kết toàn diện đã giúp cho Quảng Ninh và Nghệ An đủ điều kiện đáp ứng yêu cầu đặc thù của doanh nghiệp điện tử, từ đó nắm bắt được cơ hội đón nhận dòng vốn đầu tư FDI mạnh mẽ và trở thành điểm đến của hàng loạt tập đoàn lớn trong lĩnh vực điện tử và sản xuất thiết bị như Jinko Solar (Hong Kong); Lite-on (Đài Loan); Foxconn (Đài Loan), Luxshare (Trung Quốc), Sunny Optical Automotive (Hong Kong), Goertek (Trung Quốc).
- Trong giai đoạn 2016 - 2019, Quảng Ninh và Nghệ An lần lượt thu hút lũy kế 1.2 tỷ USD và 0.5 tỷ USD vốn FDI, tương ứng chỉ đóng góp 0.9% và 0.4% tổng vốn FDI toàn quốc giai đoạn này.
- Tuy nhiên đã có sự thay đổi mạnh mẽ trong quá trình thu hút FDI trong giai đoạn tiếp theo, với lũy kế vốn đăng ký lần lượt đạt 7.1 tỷ USD và 2.9 tỷ USD, tương ứng mức tăng trưởng 469% và 456% so với giai đoạn 2016-2019. Nâng tỷ lệ đóng góp thu hút FDI toàn quốc của Quảng Ninh lên thành 5.8% và Nghệ An đạt 2.4%, và giúp 02 tỉnh này điểm tên trên danh sách top các địa phương thu hút FDI hàng đầu Việt Nam trong giai đoạn 2020-2023.

- Chuyển biến này chỉ xảy ra sau khi các sân bay quốc tế tại đây được đi vào vận hành với Sân bay quốc tế Vân Đồn (Quảng Ninh) và sân bay quốc tế Vinh (Nghệ An) được đưa vào hoạt động từ tháng 12/2018 và tháng 02/2019. Đồng thời cũng là thời điểm các tuyến cao tốc kết nối vùng chuẩn bị được đưa vào khai thác, cụ thể hệ thống cao tốc Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh (dài 270km) và hệ thống cao tốc Hà Nội – Nghệ An (dài 251km) đã được thông xe toàn bộ vào giai đoạn 2022-2024. Giúp cho 02 địa phương này được nâng cao năng lực vận tải toàn diện.

**Các nhà phát triển BĐS KCN nước ngoài tại Việt Nam cũng hướng đến chiến lược đẩy mạnh tại các địa phương sở hữu các lợi thế về kết nối hạ tầng & hàng không.**

Trong số các đơn vị quốc tế đầu tư hạ tầng khu công nghiệp tại Việt Nam, chúng tôi quan sát được chiến lược đầu tư hiệu quả đến từ tập đoàn WHA (Thái Lan) và tập đoàn Amata (Thái Lan) với sự thành công của KCN WHA Nghệ An 1 (Tỉnh Nghệ An) và KCN Sông Khoai Amata (Tỉnh Quảng Ninh).

- 02 khu công nghiệp này đều chỉ mới được đầu tư và đi vào vận hành từ năm 2018 (trong giai đoạn căng thẳng của chiến tranh thương mại Mỹ - Trung). Chỉ trong thời gian ngắn, WHA và Amata đều đã có được những thành công nhất định, thể hiện qua các thông số sau đây:
  - Tỷ lệ lấp đầy tăng nhanh: KCN WHA Nghệ An 1 giai đoạn 1 và giai đoạn 2 đã đạt được tỷ lệ lấp đầy 77% và 44% vào cuối năm 2023 mặc dù chỉ mới đi vào hoạt động lần lượt từ năm 2018 và 2022. (hình 8)
  - KCN Sông Khoai – Amata của tập đoàn Amata cũng chỉ mới đi vào hoạt động từ năm 2018, KCN này đã thu hút được 18 dự án FDI với tổng vốn đầu tư hơn 2.6 tỷ USD, chiếm gần 36% tổng vốn đăng ký FDI lũy kế giai đoạn 2020-2023 của tỉnh Quảng Ninh.
  - Tập khách hàng của cả 02 KCN này đều là các doanh nghiệp điện tử lớn đầu tư tại Quảng Ninh và Nghệ An.
- Tại thời điểm đầu tư ban đầu giai đoạn 2017-2018, nếu đánh giá tiềm năng thu hút đầu tư bằng vốn đăng ký FDI thì 02 địa phương này chưa phải là địa điểm đầu tư hạ tầng khu công nghiệp hấp dẫn nhất nếu so sánh với các tỉnh thành khác như Hải Phòng, Bắc Ninh, Bắc Giang, Bình Dương và Đồng Nai, v.v (Hình 5).
- Tuy nhiên, sau khi đưa vào vận hành các sân bay quốc tế, hoàn thiện hạ tầng liên kết vùng kể từ đầu năm 2019 cùng với việc các KCN của tập đoàn Amata & WHA đi vào hoạt động, Nghệ An & Quảng Ninh đã chứng kiến sự chuyển mình trong thu hút FDI.

Nhìn vào danh mục dự án đầu tư của WHA tại Việt Nam, có thể thấy rằng toàn bộ khu công nghiệp đều được dự kiến hoạt động tại các tỉnh có năng lực vận tải tốt và tiềm năng kết nối với các cảng hàng không quốc tế cho thấy WHA vẫn duy trì chiến lược đầu tư mà chúng tôi phân tích tại phần trên.

**Hình 8: Danh sách dự án khu công nghiệp của WHA tại Việt Nam**

Tên Dự án	Tổng diện tích (ha)	Trạng thái
WHA Nghệ An 1 giai đoạn 1	145	Hoạt động từ năm 2018 – Tỷ lệ lấp đầy đạt 77%
WHA Nghệ An 1 giai đoạn 2	355	Hoạt động từ năm 2022 - Tỷ lệ lấp đầy đạt 40%
WHA Nghệ An 1 giai đoạn 3	250	Chờ chấp thuận IRC, bắt đầu hoạt động từ 2025
WHA Nghệ An 1 Mở rộng	1,150 – 1,550	Dự án dự kiến đầu tư
WHA Thanh Hóa	500	Chờ chấp thuận IRC, dự kiến bắt đầu hoạt động từ 2025
WHA Quảng Nam	400	Dự án dự kiến đầu tư
WHA Bà Rịa – Vũng Tàu	1,200	Dự án dự kiến đầu tư
<b>4,000 – 4,500</b>		

Nguồn: Krungsri Securities report, PHS tổng hợp

Thời điểm hiện tại, chúng tôi nhận thấy rằng chiến lược “**Ưu tiên thiết lập các sản phẩm hạ tầng khu công nghiệp tại các địa phương có năng lực liên kết hạ tầng giao thông toàn diện, và sở hữu tiềm năng thu hút các nhà đầu tư trong làn sóng FDI mới tại Việt Nam**” cũng đang là cách tiếp cận trực tiếp của nhiều tập đoàn phát triển KCN quốc tế tại thị trường Việt Nam.

#### 4. Cảng hàng không quốc tế Long Thành – Bước ngoặt mới cho thị trường khu công nghiệp các tỉnh miền Nam

**Hình 9: Danh sách các sân bay quốc tế tại Việt Nam đến năm 2030**

STT	Tên sân bay	Tỉnh	Khu vực	Trạng thái
1	Vân Đồn	Quảng Ninh	Vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc	Đang hoạt động
2	Cát Bi	Hải Phòng		
3	Nội Bài	Hà Nội		
4	<b>Thọ Xuân</b>	<b>Thanh Hóa</b>	Bắc Trung Bộ	<b>Nâng cấp từ sân bay quốc nội</b>
5	Vinh	Nghệ An		
6	Phú Bài	Huế	Miền Trung	Đang hoạt động
7	Đà Nẵng	Đà Nẵng		
8	Chu Lai	Quảng Nam		
9	Cam Ranh	Khánh Hòa	Tây Nguyên	Đang hoạt động
10	Liên Khương	Lâm Đồng		
11	Tân Sơn Nhất	Tp. HCM	Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam	Đang hoạt động
12	<b>Long Thành</b>	<b>Đồng Nai</b>		
13	Cần Thơ	Cần Thơ	Đồng bằng Sông Cửu Long	Đang hoạt động
14	Phú Quốc	Kiên Giang		

Nguồn: PHS tổng hợp, Quyết định số 648/QĐ-TTg

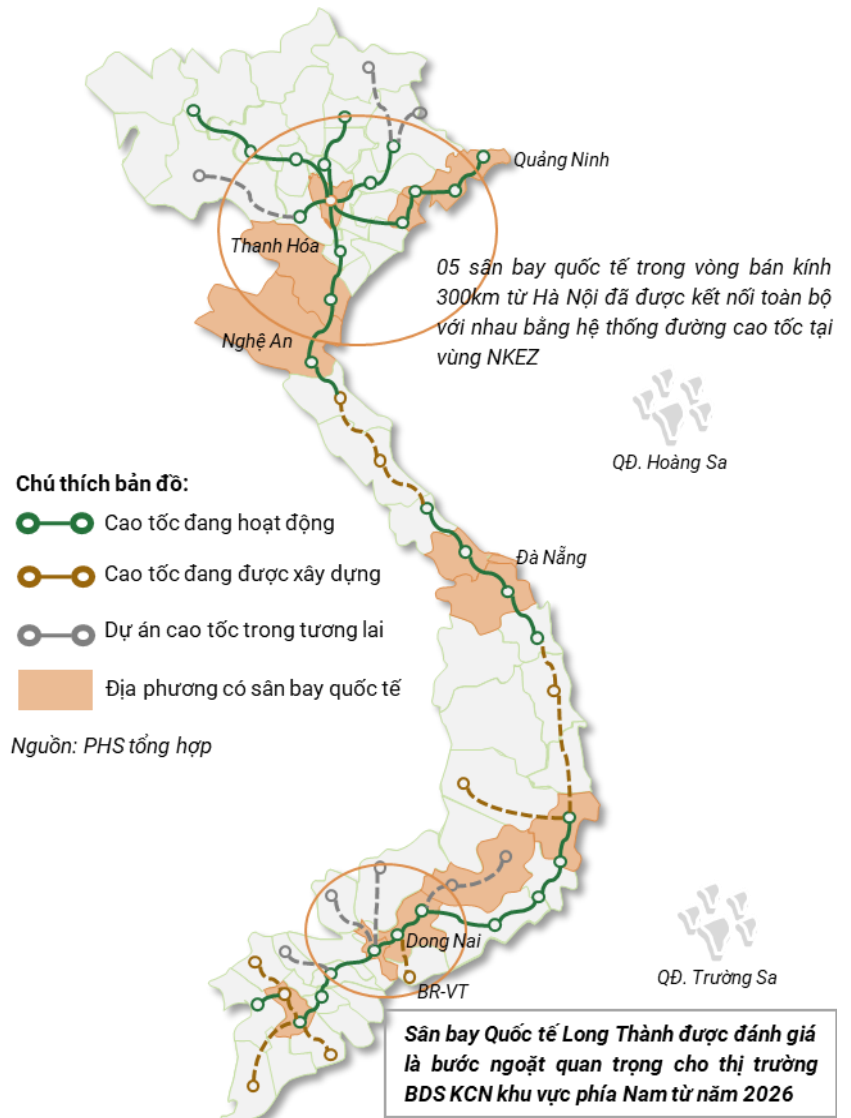
Tháng 06/2023, Thủ tướng vừa phê duyệt “**Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng hàng không, sân bay toàn quốc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050**”, theo quy hoạch trên Việt Nam đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 Việt Nam sẽ có 14 sân bay quốc tế, tăng 02 sân bay so với giai đoạn hiện tại là 12, trong đó:

- Sân bay Thọ Xuân (Thanh Hóa) sẽ được nâng cấp từ sân bay quốc nội.
- Sân bay còn lại là Sân bay Quốc tế Long Thành, hiện đang được xây dựng và dự kiến hoàn thành vào năm 2026.

Như vậy có thể thấy rằng tại Khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam hiện tại ngoài Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất sẽ được bổ sung thêm Cảng hàng không quốc tế Long Thành (Đồng Nai) và dự kiến đi vào hoạt động đầu năm 2026.

Phân tích về vị trí của Cảng hàng không Tân Sơn Nhất giai đoạn hiện tại đang gặp nhiều bất lợi khi được đặt tại khu vực nội đô Thành phố Hồ Chí Minh với cơ sở hạ tầng giao thông kết nối vùng chưa được phát triển tương ứng theo tốc độ tăng trưởng của khu vực này, dẫn đến tình trạng thường xuyên tắc nghẽn giao thông ảnh hưởng đến năng lực vận tải và hiệu quả logistic tại đây. **Việc bổ sung hoạt động của cảng hàng không quốc tế Long Thành có quy mô khai thác lớn nhất cả nước cùng với sự hoàn thiện hệ thống hạ tầng kết nối khu vực (Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, Dự án đường vành đai 3) sẽ giải quyết nút thắt hạ tầng về năng lực vận tải hàng không của Khu kinh tế trọng điểm phía Nam. Vì vậy chúng tôi kỳ vọng vào sự trở lại của khu vực miền Nam trong đường đua thu hút FDI sau khi cải thiện được năng lực vận tải hàng không.**

**Hình 10: Bản đồ cơ sở hạ tầng đường cao tốc, sân bay quốc tế tại Việt Nam**



Nguồn: PHS tổng hợp, Quyết định số 648/QĐ-TTg

## B. Triển vọng về làn sóng FDI lần thứ 4 tại Việt Nam

Sau khi nhận diện được xu hướng đầu tư của các doanh nghiệp sản xuất FDI tại Việt Nam, câu hỏi đặt ra: “Liệu rằng Việt Nam có thể tiếp tục thu hút các doanh nghiệp FDI nói chung và các doanh nghiệp trong lĩnh vực điện tử nói riêng trong thời gian tới hay không?”

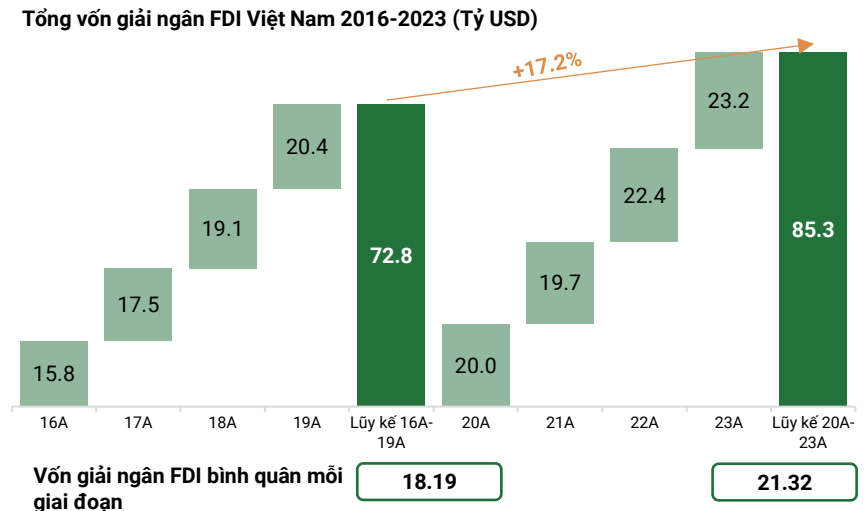
**Chúng tôi nhận định rằng dư địa thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài của Việt Nam vẫn còn rất lớn dựa trên các yếu tố sau:**

1. Môi trường đầu tư bền vững với dòng vốn FDI giải ngân được duy trì ổn định qua thời gian
2. Căng thẳng thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc đang nóng dần trở lại, và với vị thế địa chính trị của mình, PHS Research cho rằng Việt Nam sẽ tiếp tục hưởng lợi từ xu thế đầu tư “Friend-shoring” & chiến lược “Trung Quốc +1”.
3. Hệ sinh thái sản xuất lĩnh vực điện tử của các tập đoàn lớn đang liên tục được đầu tư mở rộng tại Việt Nam.
4. Để có thể nắm bắt được làn sóng đầu tư FDI với triển vọng tích cực trong thời gian tới, hàng loạt các tập đoàn phát triển hạ tầng khu công nghiệp toàn cầu khi rút hàng tỷ USD vào Việt Nam.

### 1. Môi trường đầu tư bền vững với dòng vốn FDI giải ngân được duy trì ổn định qua thời gian

Trong bối cảnh nền kinh tế toàn cầu liên tiếp phải đối mặt với các sự kiện bất định như (i) Sự bùng nổ của các cuộc chiến tranh thương mại toàn cầu; (ii) tác động tiêu cực từ đại dịch COVID-19; (iii) ảnh hưởng từ các cuộc xung đột vũ trang thường xuyên nổ ra giữa các khu vực và (iv) nguy cơ xảy ra suy thoái kinh tế toàn cầu trong môi trường mặt bằng lãi suất tăng cao, v.v. **Việc liên tục đón nhận dòng vốn FDI giải ngân kỷ lục được đánh giá sự thành công của Việt Nam trong quá trình thu hút dòng vốn nước ngoài - lũy kế dòng vốn giải ngân giai đoạn 20A-23A đạt 85.3 tỷ USD tăng trưởng mạnh 17.2% so với lũy kế giai đoạn 16A-19A đạt 72.8 tỷ USD.**

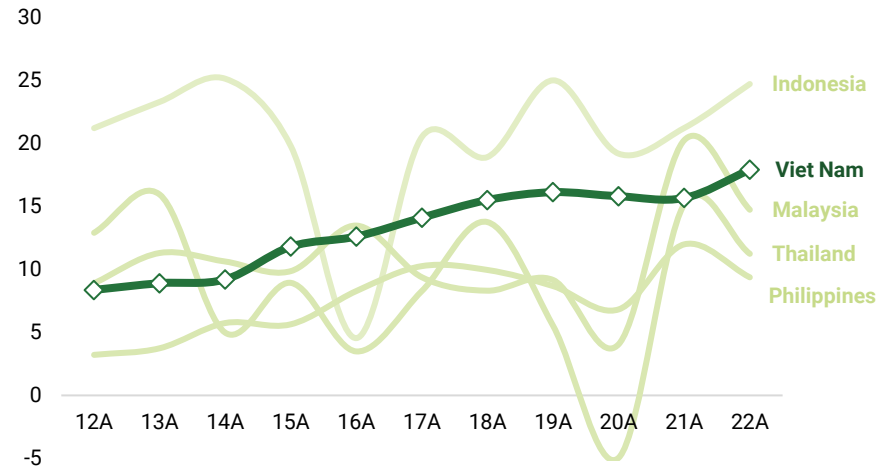
**Hình 11: Dòng vốn giải ngân FDI liên tục tăng cao là dẫn chứng cho thấy Việt Nam là địa điểm hấp dẫn để đầu tư trên thị trường thế giới**



Nguồn: Bộ kế hoạch và đầu tư Việt Nam, PHS tổng hợp

**Hình 12: Việt Nam thể hiện sự ổn định so với các quốc gia trong khu vực trong tiến trình thu hút dòng vốn FDI ròng trong 10 năm qua**

Dòng vốn FDI ròng tại một số quốc gia Đông Nam Á giai đoạn 12A-22A  
(Cán cân thanh toán – Đơn vị: Tỷ USD)



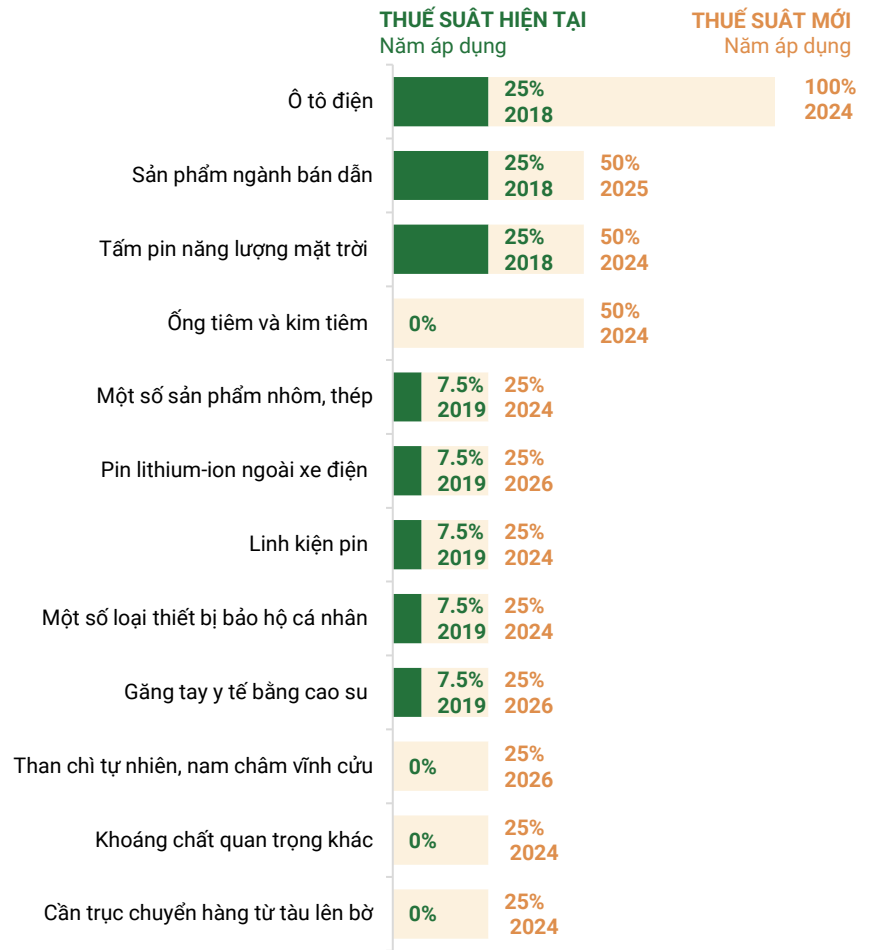
Nguồn: Worldbank, PHS tổng hợp

**2. Hưởng lợi từ dòng vốn dịch chuyển khi căng thẳng thương mại tiếp tục leo thang**

Sự căng thẳng trong mối quan hệ giữa hai cường quốc kinh tế thế giới là Mỹ và Trung Quốc đang tiếp tục leo thang với sự kiện vào trung tuần tháng 05/24 khi Mỹ công bố danh sách các mặt hàng xuất xứ từ Trung Quốc phải chịu thuế suất nhập khẩu tăng từ ngày 01/08/2024 với giá trị là 18 tỷ USD.

Nổi bật, Mỹ sẽ tăng thuế từ 25% lên 100% đối với xe điện, 7.5% lên 25% với pin lithium cho xe điện, từ 25% lên 50% với thành phần quang điện dùng để chế tạo các tấm pin mặt trời, 25% lên 50% với các sản phẩm thuộc ngành công nghiệp bán dẫn (Hình 13). Bên cạnh đó, Mỹ cũng sẽ giữ nguyên các mức thuế đánh vào 300 tỷ USD hàng hóa Trung Quốc đã được ban hành từ năm 2018 dưới chính quyền của cựu tổng thống tiền nhiệm.

Phản ứng với sự kiện này, Trung Quốc cũng đã cảnh báo sẽ có các hành động kiên quyết và kế hoạch trả đũa nền kinh tế số một thế giới. Các biện pháp đáp trả của hai cường quốc đang gây lo ngại về việc ảnh hưởng dòng chảy thương mại toàn cầu, cũng như sẽ tiếp tục đẩy nhanh tiến trình chuyển dịch chuỗi cung ứng toàn cầu, vốn đã bắt đầu từ năm 2018 khi Mỹ lần đầu tiên áp dụng thuế nhập khẩu các mặt hàng từ Trung Quốc.

**Hình 13: Bảng thuế quan của Mỹ với hàng hóa nhập khẩu từ Trung Quốc**


Nguồn: VnEconomy, The White House, PHS tổng hợp

**Các quốc gia tại Đông Nam Á, trong đó có Việt Nam, hiện đang là sự lựa chọn ưu tiên của các doanh nghiệp sản xuất trong làn sóng chuyển dịch bắt nguồn từ cuộc xung đột thương mại này.** Điều này được thể hiện rõ nhất qua nhóm mặt hàng thuộc lĩnh vực điện tử thông qua dữ liệu giá trị nhập khẩu của Mỹ về sản phẩm này (*Mã xuất nhập khẩu HS 85 - Máy móc, thiết bị điện tử và các bộ phận linh kiện điện tử; máy ghi và tái tạo âm thanh, máy ghi và tái tạo hình ảnh và âm thanh truyền hình, bộ phận và phụ kiện của các loại máy trên*).

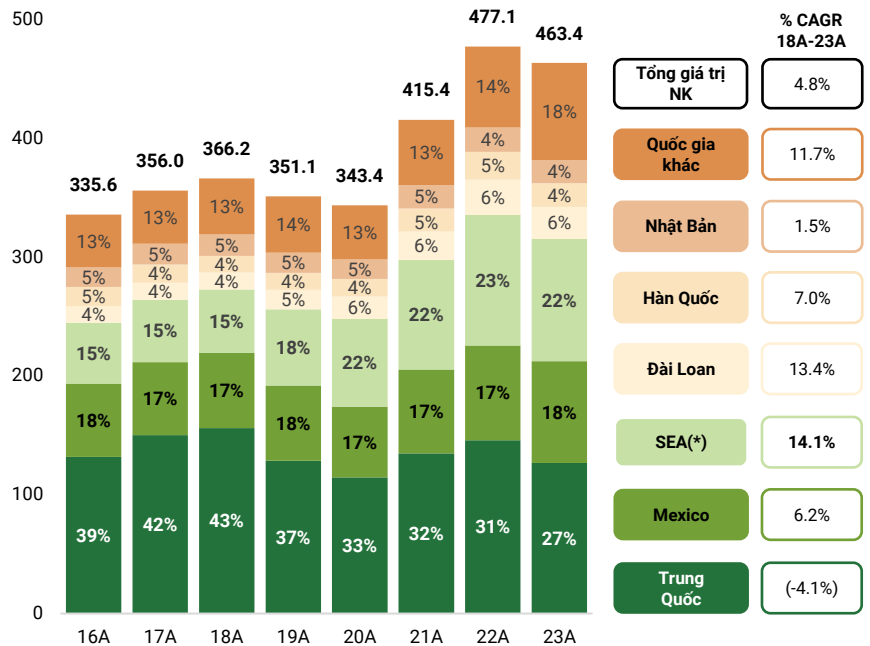
Kể từ thời điểm bùng nổ căng thẳng thương mại và áp thuế các sản phẩm liên quan đến ngành bán dẫn, Mỹ đã tăng mạnh nhập khẩu hàng hóa điện tử (HS 85) từ các quốc gia ngoài Trung Quốc để giảm sự phụ thuộc với thị trường này:

- Năm 2023, sản phẩm từ Trung Quốc chỉ còn đóng góp 27% trên tổng giá trị nhập khẩu nhóm mặt hàng điện tử, giảm mạnh so với mức đóng góp trọng yếu đến 43% tổng giá trị nhập khẩu từ Trung Quốc trong năm 2018. Xét về mặt giá trị, bình quân giai đoạn 19A-23A Mỹ chỉ còn nhập khẩu ~130 tỷ USD mặt hàng này từ Trung Quốc, giảm (-16.6%) so với trị giá nhập khẩu năm 2018.



- Mỹ đang đa dạng hóa nguồn cung ứng các sản phẩm điện tử đến từ thị trường khu vực Đông Nam Á khi khu vực này đã chiếm đến 22.2% thị phần nhập khẩu của Mỹ năm 2023, tăng từ 14.6% năm 2018. Bình quân giá trị nhập khẩu từ khu vực này trong giai đoạn 19A-23A cũng đã tăng mạnh mẽ 66.1% so với giá trị năm 2018, khi đạt 88.6 tỷ USD (Hình 15)
- Mexico, Đài Loan, Hàn Quốc, Nhật Bản vẫn tiếp tục giữ vững vị thế và mở rộng được thị phần xuất khẩu sang Mỹ.

**Hình 14: Giá trị nhập khẩu (Tỷ USD)/Tỷ lệ đóng góp (%) phân theo thị trường nhập khẩu các sản phẩm điện tử (Mã HS 85) tại Mỹ**



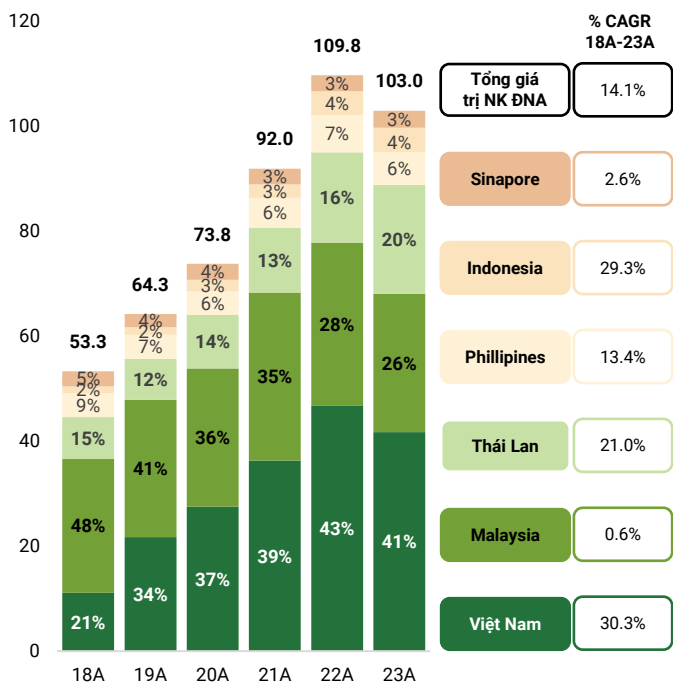
Nguồn: Trademap ITC, PHS tổng hợp, (\*) SEA – Các quốc gia Đông Nam Á bao gồm Việt Nam, Thái Lan, Indonesia, Malaysia, Phillipines, Singapore

**Việt Nam là quốc gia hưởng lợi lớn từ dòng vốn dịch chuyển trong khu vực Đông Nam Á, đặc biệt trong lĩnh vực sản xuất, lắp ráp thiết bị điện tử:**

- Trong vòng 05 năm, giá trị xuất khẩu các mặt hàng điện tử của Việt Nam sang Mỹ tăng gần gấp 3 lần so với năm 2018, đạt 41.7 tỷ USD vào năm 2023. Thị phần cũng tăng trưởng mạnh từ 3.0% lên 9.0% trong năm 2023, đưa Việt Nam trở thành một trong những thị trường cung cấp sản phẩm điện tử hàng đầu cho Mỹ.
- Quốc gia có tốc độ tăng trưởng CAGR nhanh nhất với tỷ lệ đạt 30.3% và đang dần trở thành thị trường đóng góp lớn nhất về giá trị xuất khẩu hàng điện tử đến Mỹ trong khu vực Đông Nam Á, thay thế cho Malaysia giai đoạn trước đây.
- Sự phát triển của ngành sản xuất và lắp ráp thiết bị điện tử, máy móc đến từ các doanh nghiệp FDI tại Việt Nam (đã được chúng tôi phân tích tại phần A.1) có giai đoạn đầu tư tăng trưởng mạnh mẽ trùng với thời điểm sau cuộc căng thẳng thương mại. Điều này cho thấy Việt Nam đang hưởng lợi trực tiếp từ dòng vốn chuyển dịch từ cuộc xung đột này.

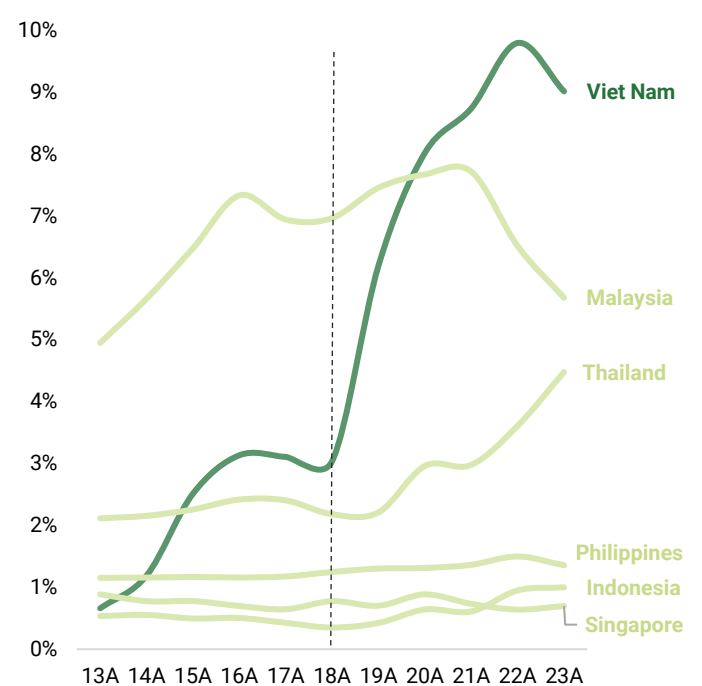
- Khi căng thẳng thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc tiếp tục leo thang và dòng vốn FDI rút khỏi Trung Quốc đang được đẩy mạnh, chúng tôi đánh giá rằng tiến trình chuyển dịch của các tập đoàn sẽ diễn ra nhanh hơn.** Với các yếu tố thuận lợi như (i) Vị trí địa lý gần Trung Quốc, (ii) Địa điểm thuận tiện trong các khâu nhập khẩu nguyên liệu đầu vào và xuất khẩu sản phẩm với đa dạng phương thức vận tải; (iii) Lực lượng lao động dồi dào; (iv) Chi phí sản xuất hợp lý và (v) cơ sở hạ tầng logistic ngày càng cải thiện, Việt Nam sẽ tiếp tục là điểm đến của các tập đoàn thực hiện chiến lược “Trung Quốc +1” trong thời gian tới.

**Hình 15: Giá trị nhập khẩu sản phẩm điện tử của Mỹ từ các quốc gia Đông Nam Á (Tỷ USD)**



Nguồn: Trademap ITC, HS code 85, PHS tổng hợp

**Hình 16: Tỷ trọng (%) giá trị nhập khẩu các sản phẩm điện tử của Mỹ từ một số quốc gia Đông Nam Á kể từ năm 2013**



Nguồn: Trademap ITC, HS code 85, PHS tổng hợp

### 3. Chuỗi cung ứng về sản xuất, lắp ráp lĩnh vực điện tử, thiết bị máy móc đang dần được hình thành tại Việt Nam

Chúng tôi nhận thấy rằng ngày càng nhiều cái tên nổi bật trong lĩnh vực công nghệ, điện tử hiện diện tại thị trường Việt Nam với việc tích cực công bố kế hoạch và thực hiện mở rộng quy mô hoặc đầu tư mới tại Việt Nam, các tín hiệu này đang chỉ ra rằng chuỗi cung ứng sản xuất điện tử sẽ sớm được hoàn thiện tại Việt Nam.

Khi chuỗi cung ứng/ hệ sinh thái sản xuất các sản phẩm điện tử và dịch vụ công nghệ tại Việt Nam được hình thành từ các tập đoàn lớn, sẽ tạo tiền đề để tiếp tục thu hút các doanh nghiệp vệ tinh còn lại trong chuỗi cung ứng mở rộng đầu tư nhà máy tại Việt Nam, từ đó giúp quá trình sản xuất ngày càng được tối ưu hóa và hiệu quả hơn.

**Hình 17: Kế hoạch đầu tư mở rộng và kinh doanh mới tại Việt nam của các tập đoàn công nghệ/ sản xuất thiết bị điện tử máy móc lớn trong năm 2023 đến hiện tại**

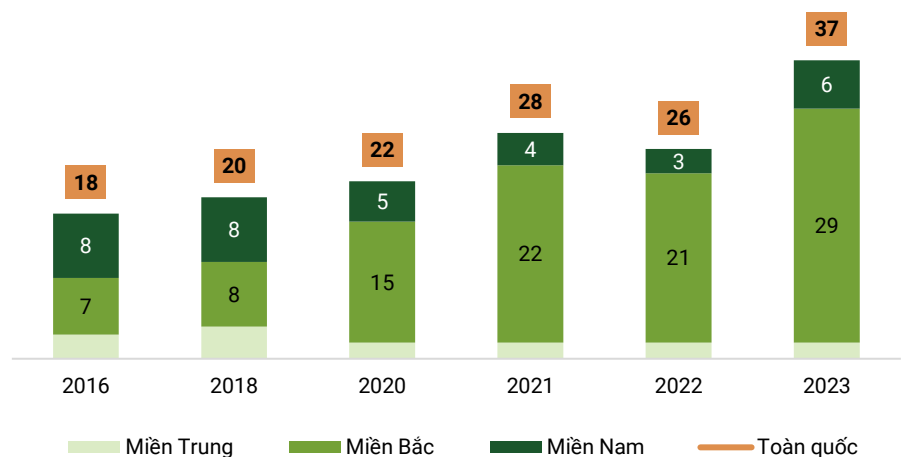
Doanh nghiệp	Quốc gia	Kế hoạch đầu tư và mở rộng
Tập đoàn Samsung 	Hàn Quốc	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tính đến năm 2023, Samsung đã đầu tư lên đến 22.4 tỷ USD tại Việt Nam.</li> <li>Tháng 05/2024, trong buổi gặp gỡ Chính phủ Việt Nam, đại diện tập đoàn đã chia sẻ rằng Samsung dự kiến sẽ tiếp tục mở rộng đầu tư thêm khoảng 1 tỷ USD mỗi năm tại Việt Nam trong thời gian tới.</li> </ul>
Tập đoàn Goertek 	Trung Quốc	<ul style="list-style-type: none"> <li>Goertek đã có 03 dự án đầu tư tại tỉnh Bắc Ninh với vốn đăng ký là 900 triệu USD.</li> <li>Tháng 10/2023, Chủ tịch tập đoàn trong buổi gặp gỡ lãnh đạo tỉnh Bắc Ninh đã chia sẻ rằng tập đoàn đang xây dựng kế hoạch phát triển giai đoạn 5 - 10 năm tới, dự kiến mức đầu tư tại Bắc Ninh sẽ cao gấp 3 - 4 lần mức đầu tư hiện tại.</li> </ul>
Tập đoàn Foxconn 	Đài Loan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Foxconn đã đầu tư tại Việt Nam được khoảng 3.2 tỷ USD kể từ năm 2007.</li> <li>Tháng 05/2024, trong buổi họp công bố Kết quả kinh doanh 1Q24, đại diện tập đoàn đã công bố sẽ tập trung mở rộng sản xuất tại Trung Quốc, Ấn Độ, Mexico và Việt Nam. Foxconn sẽ chú trọng phát triển vào các sản phẩm máy tính tại Việt Nam</li> </ul>
Tập đoàn Sunny Optical Technology 	Hong Kong	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sau thành công của dự án sản xuất, gia công lắp ráp quang học modul camera với tổng số vốn 110 triệu USD tại Thái Nguyên. Và 03 dự án khác tại Vĩnh Phúc, Hà Nội.</li> <li>Tháng 03/2023, Sunny Optical Technology đã ký biên bản ghi nhớ mở rộng đầu tư tại tỉnh Thái Nguyên với quy mô từ 2-2.5 tỷ USD trong 05 năm tới</li> </ul>
Tập đoàn Victory Giant Technology 	Trung Quốc	<ul style="list-style-type: none"> <li>Victory Giant Technology là doanh nghiệp chuyên về các loại sản phẩm điện tử, đặc biệt là bảng mạch PCB (Printed Circuit Board – bảng mạch in)</li> <li>Tháng 03/2024, tập đoàn này đã quyết định đầu tư phát triển sản xuất bảng mạch có độ chính xác cao với vốn đầu tư hơn 800 triệu USD tại Việt Nam.</li> </ul>
Tập đoàn Hyosung 	Hàn Quốc	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hyosung đã đầu tư lũy kế là 3.5 tỷ USD tại Việt Nam từ năm 2007.</li> <li>Tháng 01/2024, trong cuộc tọa đàm về cơ hội đầu tư tại Việt Nam tại Thủy Sĩ, đại diện tập đoàn cho biết dự kiến sẽ tăng vốn lên 5.5 tỷ USD trong năm năm 2024.</li> <li>Tháng 05/2024, tập đoàn này đã đề xuất đặt nhà máy sản xuất ATM tại Việt Nam. Đồng thời, tập đoàn cũng đang có nhu cầu đầu tư một trung tâm dữ liệu (data) lớn ở khu công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh.</li> </ul>
Các tập đoàn/ doanh nghiệp điện tử của Mỹ	Mỹ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sau khi tập đoàn Amkor Technology Inc. (Mỹ) đầu tư nhà máy sản xuất chất bán dẫn trị giá 1.6 tỷ USD tại Bắc Ninh và bắt đầu hoạt động giai đoạn 1 từ tháng 11/2023, đã có thêm nhà đầu tư đến từ Mỹ chuyên sản xuất về công nghệ cao là Công ty Kine SiC Semi đang tìm hiểu để xây dựng nhà máy trị giá 150-200 triệu USD tại Bắc Ninh vào tháng 02/2024.</li> <li>Tháng 11/2023, Tập đoàn Coherent (Chuyên ngành công nghệ cao, điện tử) đã có buổi gặp gỡ lãnh đạo tỉnh Đồng Nai và mong muốn đầu tư 03 dự án mới với tổng vốn đăng ký 750 triệu USD vào địa phương này. Tháng 05/24, tỉnh Đồng Nai đã cấp giấy chứng nhận đầu tư 83 triệu USD cho 02 dự án của tập đoàn này.</li> </ul>

Nguồn: PHS tổng hợp

**Xu hướng chuyển dịch đầu tư của chuỗi cung ứng sản xuất có thể được phản ánh rõ ràng nhất thông qua quá trình mở rộng đầu tư của các nhà cung ứng cho Apple tại Việt Nam.**

- Theo số liệu được công bố từ “Danh sách nhà cung ứng của Apple năm 2023”, hiện đang có 37 nhà máy của các đơn vị cung ứng linh kiện/ dịch vụ cho Apple được đặt tại Việt Nam trong 2023, tăng lên 11 nhà máy so với năm 2022 và gấp đôi so với năm 2016.
- Chúng tôi đánh giá rằng số lượng các nhà máy thuộc chuỗi cung ứng Apple tại Việt Nam sẽ tiếp tục tăng lên trong thời gian tới khi các đơn vị còn lại trong chuỗi sản xuất đang mở rộng hoạt động tại Việt Nam. Đơn cử với việc vừa qua tập đoàn BOE Technology (Trung Quốc) - nhà cung ứng màn hình cho Samsung và Apple - đã khởi công xây dựng nhà máy thứ 02 tại Việt Nam kể từ năm 2019 với tổng giá trị đầu tư đạt 275 triệu USD tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, dự án này dự kiến có công suất 134.7 triệu sản phẩm mỗi năm.

**Hình 18: Số lượng nhà máy của các đơn vị cung ứng cho Apple tại Việt Nam giai đoạn 2016-2023**



Nguồn: Apple supplier list, PHS tổng hợp

Hiện tại, ngoài Apple và Samsung đang đẩy mạnh chuỗi cung ứng tại Việt Nam, còn có các nhãn hàng điện tử khác đang sử dụng sản phẩm điện tử và dịch vụ công nghệ của các nhà cung cấp có nhà máy hoạt động tại Việt Nam như HP, DELL, LG, v.v.

- Các đơn vị cung ứng không chỉ đơn thuần cung cấp sản phẩm/dịch vụ điện tử cho 01 nhãn hàng, mà có mối quan hệ chặt chẽ với nhiều nhãn hàng khác, đơn cử như phần lớn các đơn vị cung ứng của Apple tại Việt Nam hiện cũng đang cung cấp dịch vụ cho nhãn hàng DELL.
- **Vì vậy các đơn vị lĩnh vực điện tử mở rộng đầu tư tại Việt Nam không chỉ có ý nghĩa với 01 chuỗi cung ứng riêng lẻ, mà còn giúp tạo thành một hệ sinh thái/ chuỗi cung ứng điện tử toàn diện tại Việt Nam khi có thể cung cấp dịch vụ/ sản phẩm cho toàn ngành điện tử (Hình 19)**

**Hình 19: Mối quan hệ mật thiết giữa các nhà cung ứng lớn lĩnh vực điện tử và các nhãn hàng toàn cầu**

Nhà cung ứng/ Nhãn hàng điện tử	Apple	Microsoft	hp	Lenovo	LG	DELL	SAMSUNG
Intel	■	■	■	■	■	■	■
LG Display	■	■	■	■	■	■	■
Hon Hai	■	■	■	■	■	■	■
Luxshare Precision	■	■	■	■	■	■	■
Samsung Electronic	■	■	■	■	■	■	■
Samsung Display	■	■	■	■	■	■	■
Sharp	■	■	■	■	■	■	■
Pegatron	■	■	■	■	■	■	■
Goertek	■	■	■	■	■	■	■
BOE	■	■	■	■	■	■	■
SK Hynix	■	■	■	■	■	■	■
Kioxia	■	■	■	■	■	■	■
TSMC	■	■	■	■	■	■	■

Chú thích: ■ DN có nhà máy hoạt động tại VN    □ DN chưa có nhà máy hoạt động tại VN    ■ Mở rộng/ Đầu tư mới tại Việt Nam    ■ Cung cấp các sản phẩm/ dịch vụ cho các nhãn hàng

Nguồn: Supply Change – Green Peace, Bloomberg L.P Supply chain analysis, PHS nghiên cứu và tổng hợp

#### 4. Địa điểm kinh doanh tiềm năng dành cho các đơn vị phát triển hạ tầng khu công nghiệp hàng đầu trong khu vực

Trong giai đoạn vừa qua, ngoài đón nhận dòng vốn FDI kỷ lục từ các doanh nghiệp sản xuất, Việt Nam cũng là địa điểm lý tưởng mà các đơn vị phát triển hạ tầng khu công nghiệp, nhà xưởng/ nhà kho xây sẵn lựa chọn để đầu tư phát triển. Hoạt động đầu tư và kinh doanh của hàng loạt các đơn vị vận hành hạ tầng khu công nghiệp quốc tế lớn tại Việt Nam là minh chứng cho nhận định sau:

**Sau thời kỳ bùng nổ và hưởng lợi từ làn sóng chuyển dịch FDI trong giai đoạn 20A-23A, thị trường hạ tầng khu công nghiệp tại Việt Nam vẫn được đánh giá là vẫn là thị trường còn dư địa phát triển rất tốt trong tương lai, đồng thời địa điểm thu hút đầu tư tiềm năng tại Việt Nam sẽ là các địa phương đã hoàn thiện năng lực liên kết vận tải toàn diện.**

Từ năm 2023 đến thời điểm hiện tại, các doanh nghiệp phát triển hạ tầng khu công nghiệp quốc tế đã tiếp tục rót hàng tỷ USD vào thị trường Việt Nam để có thể nắm bắt làn sóng đầu tư tại đây. Nổi bật với các dự án sau:

**Hình 20: Các đơn vị phát triển khu công nghiệp, logistic toàn cầu đang tiếp tục đẩy mạnh mở rộng quy mô hoạt động tại Việt Nam từ năm 2023 đến hiện tại**

Doanh nghiệp	Quốc gia	Dự án đầu tư và mở rộng
VSIP	Singapore & Việt Nam	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tháng 08/2023, VSIP đã tiến hành khởi công 03 khu công nghiệp mới là VSIP Cần Thơ, VSIP Bắc Ninh; VSIP Nghệ An 2, và được chấp thuận chủ trương đầu tư thêm 02 KCN là VSIP Lạng Sơn và KCN Sơn Mỹ 2 (Bình Thuận) nâng tổng số KCN của VSIP tại Việt Nam lên thành 14 dự án với quy mô lên đến 11 nghìn ha.</li> </ul>
SEA Logistic Partners (SLP) (Đơn vị thành viên của GLP Capital Partner)	Singapore	<ul style="list-style-type: none"> <li>GLP gia nhập thị trường Việt Nam thông qua liên doanh với SEA Logistic Partners (SLP) chỉ mới từ năm 2020. Đến nay, đơn vị này đã đưa vào hoạt động các dự án với quy mô 105 ha tại 06 địa phương trên toàn quốc.</li> <li>Năm 2022, đơn vị này công bố thành lập quỹ GLP Vietnam Development Partners I với năng lực đầu tư 1.1 tỷ USD (Một trong những quỹ phát triển logistics lớn nhất của khu vực Đông Nam Á). Sau đó đã tích cực đầu tư các dự án mới tại Việt Nam.</li> <li>Tháng 01/2024, SLP đã đầu tư dự án SLP Park Lộc An Bình Sơn tại Đồng Nai với số vốn hơn 121 triệu USD có quy mô ~16ha.</li> </ul>
Fraser Property	Singapore	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tháng 03/2023, Tập đoàn Fraser đã ký kết hợp tác với GELEX để phát triển các danh mục sản phẩm khu công nghiệp chất lượng cao có quy mô lên đến 80ha tại miền Bắc Việt Nam, tổng mức đầu tư là 250 triệu USD.</li> </ul>
Mapletree Logistic Trust (MLT)	Singapore	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tháng 03/2024, MLT đã công bố mua 02 dự án tại Bình Dương và Hưng Yên để phát triển trung tâm logistic với trị giá 68.4 triệu đô Singapore. (~51 triệu USD).</li> <li>Tháng 05/2024, IFC công bố khoản tín dụng xanh trị giá 250 triệu USD cho các đơn vị thành viên của Mapletree Investment để phát triển 08 dự án nhà kho tọa lạc tại các khu công nghiệp ở Việt Nam.</li> </ul>
Tập đoàn Sumitomo	Nhật Bản	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ngoài lĩnh vực tài chính, tập đoàn Sumitomo đang vận hành các KCN tại các tỉnh Hưng Yên, Vĩnh Phúc với quy mô ~1,012ha, và tích cực mở rộng danh mục đầu tư tại Việt Nam:</li> <li>Tháng 06/23, tập đoàn thực hiện mở rộng KCN Thăng Long II (giai đoạn 3) – Hưng Yên với tổng vốn đầu tư là 500 triệu USD</li> <li>Tháng 07/23, tập đoàn đã ký biên bản ghi nhớ với tỉnh Thanh Hóa để phát triển dự án KCN có quy mô 650ha, tổng vốn đầu tư ~400 triệu USD, dự kiến triển khai giai đoạn 2024 - 2025</li> <li>Tháng 08/23, trong buổi làm việc với UBND tỉnh Nam Định, tập đoàn này sẽ nghiên cứu đầu tư 1 dự án quy mô hơn 300ha tại tỉnh này.</li> </ul>
Tập đoàn WHA	Thái Lan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sau thành công của KCN WHA Nghệ An giai đoạn 1 và 2, tập đoàn WHA sẽ đầu tư KCN WHA Smart Technology tại Thanh Hóa với quy mô diện tích 540ha.</li> </ul>
Tập đoàn IDEC	Pháp	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vừa khởi công xây dựng dự án kho xưởng, logistic Horizon Park rộng 12ha tại Bắc Ninh vào tháng 12/2023 với tổng vốn đầu tư ghi nhận 55 triệu USD.</li> </ul>
Gaw NP Industrial	Hong Kong	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiếp nối thành công của 02 dự án GNP Nam Đình Vũ (Hải Phòng – 17ha) và GNP Yên Bình 2 (Thái Nguyên – 16ha) vào năm 2022, Gaw NP cũng đã tiếp tục đầu tư tổ hợp nhà xưởng xây sẵn GNP Đồng Văn III tại Hà Nam với diện tích rộng 16ha trong năm 2023 và đưa vào hoạt động vào năm 2024.</li> </ul>

Nguồn: PHS tổng hợp

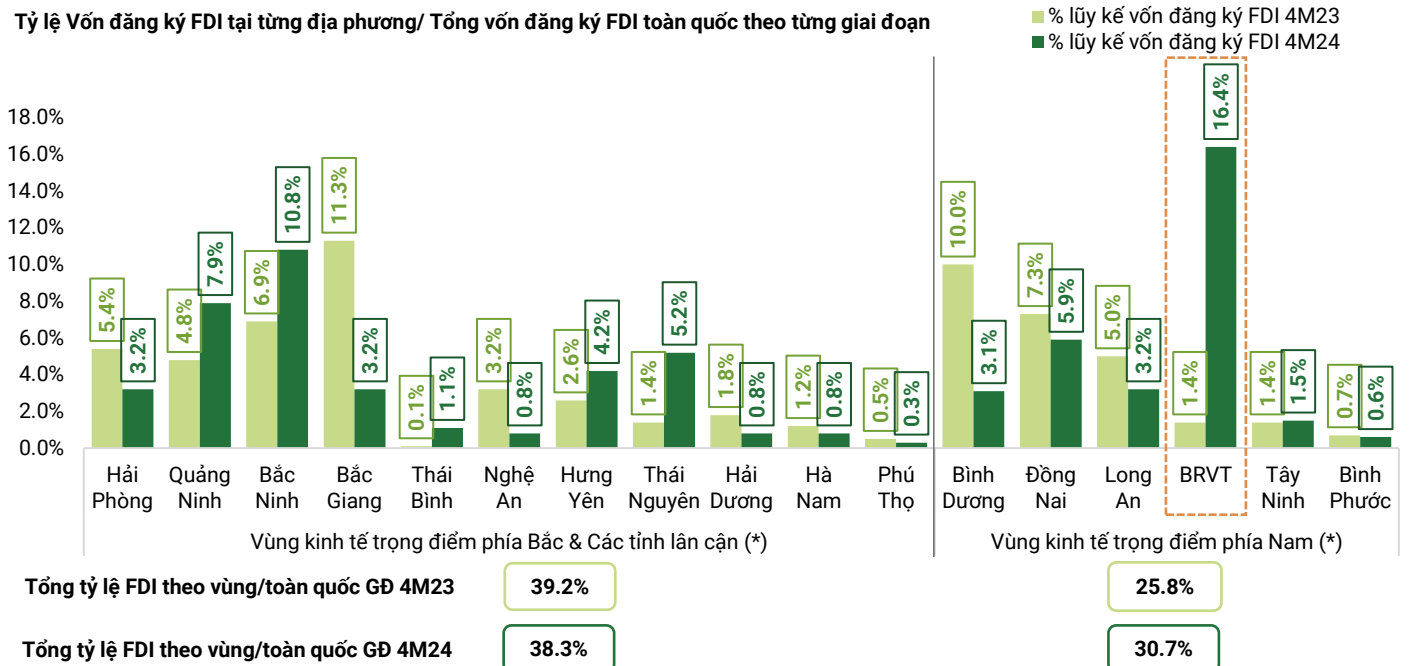
## 5. Tình hình thu hút FDI tại Việt Nam trong 4M24 – Tiếp tục ghi nhận tín hiệu tích cực

Ngành điện tử và sản xuất thiết bị năng lượng mặt trời tiếp tục là lĩnh vực dẫn dắt các dự án đầu tư FDI lớn tại Việt Nam trong 04 tháng đầu năm 2024 - Phù hợp với nhận định của chúng tôi về các lĩnh vực đầu tư tại làn sóng FDI lần thứ 4 tại Việt Nam.

Trong 4M24, thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài cả nước duy trì sự tích cực với tổng vốn đăng ký FDI đạt 9.27 tỷ USD (+4.4% svck), và dòng vốn FDI giải ngân đạt 6.28 tỷ USD (+7.3% svck). Theo dữ liệu từ danh sách tổng các dự án đầu tư FDI lớn tại Việt Nam trong 4M24 của PHS – xu hướng đầu tư trọng yếu vẫn thuộc về các ngành điện tử, và tập trung dòng vốn đầu tư tại khu vực phía Bắc.

- Vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc và các tỉnh lân cận tiếp tục duy trì vị thế dẫn đầu với tổng vốn đăng ký FDI 4M24 chiếm 38.3% tổng vốn FDI toàn quốc và giảm nhẹ 0.9% so với tỷ lệ cùng kỳ năm 2023 (hình 22). Các dự án đầu tư lớn nổi bật bao gồm dự án 800 triệu USD tại Bắc Ninh của tập đoàn Victory Giant Technology (Trung Quốc) và dự án 454 triệu USD tại Thái Nguyên của công ty Trina Solar Cell (hình 22).
- Đã có tín hiệu trở lại của khu vực phía Nam trong cuộc đua thu hút FDI.** Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam đã có sự cải thiện vượt trội với đóng góp chính đến từ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (BR-VT) khi địa phương này chiếm tới 16.4% tổng vốn đăng ký FDI toàn quốc. Với tổng vốn đăng ký FDI đạt 1.52 tỷ USD, tăng 11.2 lần so với cùng kỳ năm 2023. Nổi trội với dự án 730 triệu USD từ tập đoàn Hysoung (Hàn Quốc), và 02 dự án lĩnh vực điện tử đến từ Trung Quốc và Đài Loan.

**Hình 21: Tình hình thu hút FDI của các địa phương trong 4M24 và 4M23**



Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư, PHS tổng hợp, (\*) Dữ liệu vốn đăng ký FDI từ Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội đã được loại ra để có thể quan sát được rõ về xu hướng vốn đầu tư FDI của doanh nghiệp ngành sản xuất tại các địa phương

**Hình 22: Các dự án đầu tư FDI lớn tại Việt Nam trong 4M24**

STT	Tỉnh	Nhà đầu tư	Quốc gia	Vốn đăng ký (triệu USD)	Ngành	Khu công nghiệp
1	Bà Rịa – Vũng Tàu	Hysoung Corporation	Hàn Quốc	730	Hóa chất	KCN Phú Mỹ 2 (IDC)
2		Tripod Corporation	Đài Loan	250	Điện tử	KCN Châu Đức (SZC)
3		BOE Techonoly	Trung Quốc	278	Điện tử	KCN Phú Mỹ 3
4		Tosoh Corporation	Nhập Bản	176	Hóa chất	KCN Phú Mỹ 3
5	Đồng Nai	SLP	Singapore	121	Phát triển BDS KCN	Lộc An - Bình Sơn (SIP)
6		Nestle	Switzerland	100	Thực phẩm	KCN Amata Long Bình
7	Quảng Ninh	IKO Thompson	Nhập Bản	57	Điện tử	KCN Sông Khoai- Amata
8		Gokin Solar	HongKong	275	Sản xuất thiết bị năng lượng mặt trời	KCN Hải Hà
9	Nghệ An	Hainan Drinda	Trung Quốc	450	Sản xuất thiết bị năng lượng mặt trời	KCN Hoàng Mai
10		Luxshare ICT	Trung Quốc	140	Điện tử	KCN VSIP Nghệ An (BCM)
11	Vĩnh Long	Acecook	Nhập Bản	200	Thực phẩm	KCN Phú Hòa
12	Bắc Ninh	Victory Giant Technology	Trung Quốc	800	Điện tử	KCN VSIP Bắc Ninh (BCM)
13	Thái Nguyên	Trina Solar	Trung Quốc	454	Sản xuất thiết bị năng lượng mặt trời	KCN Yên Bình
14	Hòa Bình	Meiko Corporation	Nhập Bản	200	Điện tử	KCN Sông Đà
				<b>4,231</b>		

Nguồn: PHS tổng hợp

**Các doanh nghiệp điện tử đã bước đầu mở rộng đầu tư tại phía khu vực phía Nam với thời gian dự kiến vận hành sản xuất trong 1H26 trùng với thời gian khai thác của cảng hàng không quốc tế Long Thành.**

Khu vực này thu hút được 02 dự án tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là Tập đoàn công nghệ BOE (Trung Quốc) đầu tư dự án trị giá 275 triệu USD và dự án 250 triệu USD của tập đoàn công nghệ Tripod (Đài Loan):

- Theo tìm hiểu từ PHS, tập đoàn công nghệ Tripod của Đài Loan chỉ mới đẩy mạnh đầu tư tại Việt Nam thời gian gần đây. Trong năm 2023, Tripod đã hoàn tất thương vụ chuyển nhượng Công ty TNHH FICT Việt Nam là doanh nghiệp chuyên sản xuất bảng mạch điện tử thuộc Tập đoàn Fujitsu (Nhật Bản) với giá trị 200 triệu USD, tại KCN Biên Hòa 2 (Đồng Nai – SZL). Trong năm 2024, Tripod tiếp tục đầu tư thêm 250 triệu USD tại Khu công nghiệp Châu Đức (HSX: SZC) tại BR-VT.
- Việc liên tiếp đầu tư của Tripod tại Việt Nam được kỳ vọng sẽ thu hút thêm các doanh nghiệp vệ tinh, có thể đầu tư với quy mô hơn 1 tỷ USD trong các khu vực lân cận của tỉnh BR-VT và Đồng Nai thời gian tới.
- Tập đoàn BOE Technology (Trung Quốc) - nhà cung ứng màn hình cho Samsung và Apple - đã khởi công xây dựng nhà máy thứ 02 tại Việt Nam kể từ năm 2019, bước đầu cho thấy khu vực này dần đáp ứng được các yêu cầu cho sự hoạt động của các doanh nghiệp điện tử.
- Ngoài ra, vào tháng 11/2023, Tập đoàn điện tử Stronkin – nhà cung cấp các linh kiện điện tử cho các đối tác Samsung, Dell, HP, Lenovo, cũng đã bắt đầu đầu tư 02 dự án nhà máy tại Đồng Nai và Bà Rịa – Vũng Tàu.



Ban Quản lý các KCN tỉnh Đồng Nai đã công bố trong 5M24, các KCN tại tỉnh này đã thu hút được 834 triệu USD từ các dự án đầu tư mới và tăng vốn sản xuất, đạt 119% kế hoạch năm. Các dự án thu hút mới chủ yếu thuộc các ngành sản xuất chất bán dẫn, linh kiện điện tử, cơ khí chế tạo, dệt, và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn. Nổi bật có:

- 02 dự án từ Tập đoàn Coherent (Mỹ) với tổng vốn đăng ký 80 triệu USD, đầu tư sản xuất chất bán dẫn ứng dụng trong điện tử và sản xuất thiết bị quang học.
- Dự án Nhà máy Điện tử Regza Việt Nam với vốn đầu tư 40 triệu USD từ Tập đoàn Hisense (Trung Quốc).

***Động thái đầu tư mới và mở rộng quy mô của các doanh nghiệp lớn tại 02 địa phương trên cho thấy khu kinh tế trọng điểm phía Nam (SKEZ) bước đầu đã có thể đáp ứng được các yêu cầu hoạt động trong lĩnh vực sản xuất lắp ráp sản phẩm điện tử. Với việc (i) Cảng hàng không quốc tế Long Thành đi vào hoạt động từ nửa đầu năm 2026; (ii) triển vọng đầu tư FDI vẫn còn rất tích cực dành cho Việt Nam; (iii) Quỹ đất mới dành cho khu vực này, chúng tôi kỳ vọng thị trường bất động sản khu công nghiệp phía Nam sẽ có bước đột phá trở lại trên đường đua thu hút FDI tại Việt Nam trong giai đoạn mới.***

## C. Thị trường khu công nghiệp Việt Nam

### 1. Hiện trạng phát triển hạ tầng khu công nghiệp tại Việt Nam

Theo dữ liệu từ Bộ xây dựng, tính đến quý I/2024, trên cả nước có 416 khu công nghiệp đã thành lập (\*) với tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng 129.9 nghìn ha, tổng diện tích đất công nghiệp đạt 89.2 nghìn ha. Trong đó:

- 296 khu công nghiệp đang hoạt động với diện tích đất tự nhiên khoảng 92.2 nghìn ha, và diện tích đất công nghiệp khoảng 65 nghìn ha.
- 120 khu công nghiệp đang trong quá trình xây dựng với tổng diện tích đất tự nhiên ~37.7 nghìn ha, diện tích đất công nghiệp ~24.2 nghìn ha.

*(\*) Số lượng KCN thành lập = Số lượng KCN hoạt động + Số lượng KCN đang đầu tư xây dựng*

So sánh với dữ liệu cuối năm 2020 (thống kê từ Bộ kế hoạch và đầu tư), tổng số khu công nghiệp được thành lập mới đến 1Q24 đã tăng lên 47 đơn vị với tổng diện tích thêm 15.9 nghìn ha, bình quân mỗi khu công nghiệp được thành lập có diện tích 339ha.

Dựa vào các chỉ tiêu phân bổ đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, có thể nhận định rằng phần lớn diện tích khu công nghiệp được thành lập mới sẽ không đến từ vùng Đông Nam Bộ khi khu vực này đã gần đạt ngưỡng chỉ tiêu phân bổ đất khu công nghiệp đến năm 2025, và chỉ có thể được gia tăng mạnh mẽ từ giai đoạn 2025-2030. (Hình 23).

Trên thực tế từ đầu năm 2023 đến nay - theo thống kê từ PHS - cả nước được chấp thuận chủ trương đầu tư với 23 dự án khu công nghiệp có tổng quy mô hơn 6 nghìn ha, trong đó chỉ có 02 KCN được chấp thuận đầu tư mới ở khu vực Đông Nam Bộ. (Hình 24)

**Hình 23: Diện tích đất KCN năm 2020 và chỉ tiêu đất khu công nghiệp theo quy hoạch được phân theo vùng (Đơn vị: ha)**

Vùng	Tổng diện tích đất KCN thành lập cuối năm 2020	Chỉ tiêu phát triển đến năm 2025 (Đã điều chỉnh theo Quyết định 227)	Diện tích có thể tăng thêm đến năm 2025	Chỉ tiêu phát triển đến năm 2030	Diện tích có thể tăng thêm trong giai đoạn 2025 đến 2030
Trung du và miền núi phía Bắc	7,250	17,723	10,473	29,158	11,435
Đồng bằng sông Hồng	26,001	36,696	10,695	46,052	9,356
Duyên hải miền Trung & Bắc Trung Bộ	22,003	29,711	7,708	42,740	13,029
Tây Nguyên	1,341	2,432	1,091	3,151	719
Đông Nam Bộ	44,519	46,048	1,529	62,059	16,011
Đồng bằng sông Cửu Long	12,884	20,231	7,347	27,766	7,535
<b>Toàn quốc</b>	<b>113,998</b>	<b>152,841</b>	<b>38,843</b>	<b>210,926</b>	<b>58,085</b>

Nguồn: Quyết định số 326/QĐ-ttg, Quyết định số 227/QĐ-ttg, Bộ kế hoạch và đầu tư, PHS tổng hợp

**Hình 24: Danh sách KCN được chấp thuận chủ trương đầu tư trên toàn quốc từ năm 2023 đến hiện tại**

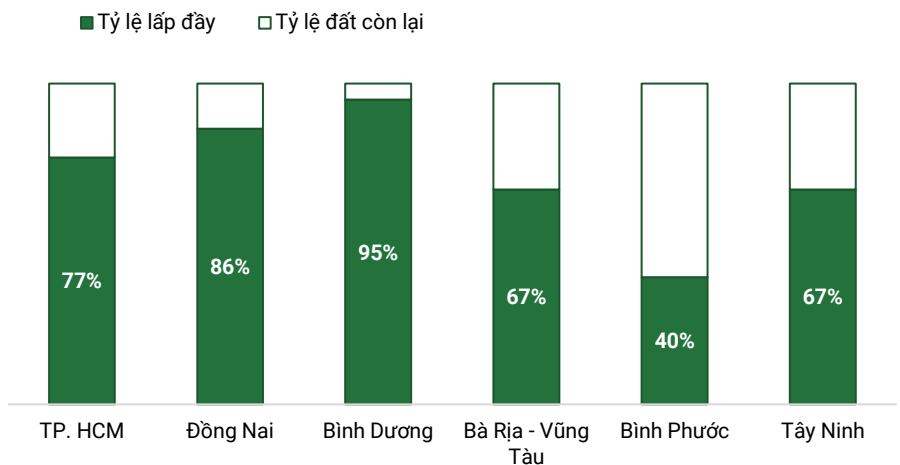
Vùng	Thời gian	Tỉnh	Khu công nghiệp	Quy mô (ha)	Chủ đầu tư
Duyên hải miền trung & Bắc Trung Bộ	Thg2-23	Nghệ An	KCN Thọ Lộc (GD 1)	500	VSIP (BCM)
	Thg8-23	Hà Tĩnh	KCN Bắc Thạch Hà (GD 1)	190	VSIP (BCM)
	Thg10-23	Nghệ An	KCN Hoàng Mai II	335	
	Thg8-23	Bình Thuận	KCN Sơn Mỹ 2 - GD 1	468	
	Thg12-23	Quảng Ngãi	KCN VSIP II Quảng Ngãi (GD 1)	498	VSIP (BCM)
	Thg3-24	Khánh Hòa	KCN Dốc Đá Trắng	300	VGC
Trung du và miền núi phía Bắc	Thg5-23	Lạng Sơn	KCN VSIP Lạng Sơn	600	VSIP (BCM)
	Thg2-24	Bắc Giang	KCN Phúc Sơn	124	
	Thg2-24	Bắc Giang	KCN Việt Hàn mở rộng	147	
	Thg3-24	Thái Nguyên	KCN Sông Công II GD 2	296	VGC
Đồng bằng Sông Hồng	Thg3-23	Hà Nam	KCN Thái Hà giai đoạn 2	100	
	Thg4-23	Vĩnh Phúc	KCN Bình Xuyên II (GD 2)	63	
	Thg8-23	Thái Bình	KCN VSIP Thái Bình	333	VSIP (BCM)
	Thg8-23	Hải Dương	KCN Lương Điền - Ngọc Liên	150	
	Thg12-23	Hà Nam	KCN Kim Bảng I	230	
	Thg3-24	Hà Nội	KCN Đông Anh	299	VCG
Đông Nam Bộ	Thg5-24	Hà Nội	KCN Phụng Hiệp	175	
	Thg7-23	Đồng Nai	KCN Long Đức 3	245	
Đồng bằng sông Cửu Long	Thg3-24	Tây Ninh	KCN Hiệp Thạnh (GD1)	495	GVR
	Thg4-23	Long An	KCN Đức Hòa 1	257	
	Thg3-24	Long An	KCN Thịnh Phát mở rộng	113	
	Thg5-24	Tiền Giang	KCN Tân Phước 1	470	UIDC

Nguồn: Các quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư khu công nghiệp, PHS tổng hợp

Sự hụt lại của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam (SKEZ) trong cuộc đua thu hút FDI không chỉ bị ảnh hưởng bởi nút thắt cơ sở hạ tầng liên kết, mà còn do tình trạng khan hiếm quỹ đất ở thị trường cấp 1 – vốn được nhận định là thủ phủ khu công nghiệp toàn quốc trong giai đoạn trước đó:

- Tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp đang hoạt động ở mức cao tại các thị trường cấp 1 (bao gồm Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương và Đồng Nai) đã làm giảm khả năng thu hút các khách thuê mới với phần diện tích còn lại rời rạc, không đủ lớn để đáp ứng nhu cầu thuê.
- Các khu công nghiệp đã được chấp thuận phê duyệt đầu tư từ những năm 2018-2020 lại chưa thể đưa vào hoạt động do gặp các vướng mắc về thủ tục đầu tư, thủ tục xử lý đất cao su, quy trình xác định giá, quy hoạch phân khu, v.v.
- Diện tích đất thành lập đã gần đạt ngưỡng chỉ tiêu đất được quốc gia ban hành, nên không còn dư địa để thành lập các khu công nghiệp mới.

**Hình 25: Tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp đang hoạt động tại các tỉnh vùng Đông Nam Bộ vào cuối năm 2023**



Nguồn: Báo cáo công bố từ ban quản lý KCN các địa phương, PHS tổng hợp

**Với tiềm năng thu hút FDI vẫn còn rộng mở đã được dẫn chứng ở phần B, chúng tôi nhận định thị trường khu công nghiệp tại phía Nam sẽ:**

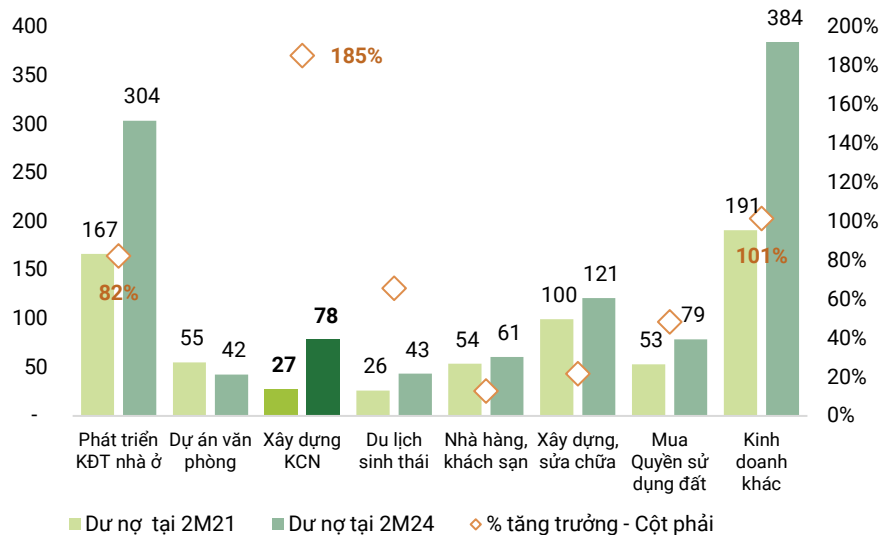
- Trong ngắn hạn, các địa phương được phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng mới (Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu và Cảng hàng không quốc tế Long Thành) và có quỹ đất còn lại như Bà Rịa – Vũng Tàu và Đồng Nai sẽ hưởng lợi trực tiếp từ làn sóng FDI lần này.
- Quỹ đất mở rộng từ năm 2025 trở đi cùng với sự hoàn thiện liên kết vùng qua các dự án cao tốc mới sẽ giúp vùng kinh tế trọng điểm phía Nam lấy lại vị thế của mình.

## 2. Gia tăng sự cạnh tranh trong miếng bánh đầy hấp dẫn

Trong bối cảnh ngành bất động sản Việt Nam đang trải qua thời kỳ ảm đạm hậu đại dịch COVID-19 và ảnh hưởng từ thị trường trái phiếu, phân khúc bất động sản khu công nghiệp được xem là điểm sáng của ngành với kết quả kinh doanh tích cực từ các đơn vị vận hành trong những năm qua, đồng thời ngày càng nhận được sự quan tâm đầu tư từ các doanh nghiệp mới:

- Điển hình là các doanh nghiệp niêm yết có hoạt động kinh doanh chính thuộc các lĩnh vực khác (Sản xuất, xây dựng, vật liệu, v.v), trong vòng 2 năm qua đã công bố sẽ lấn sân sang mảng BĐS KCN hoặc tiếp tục mở rộng lĩnh vực này như:
  - Tập đoàn Hà Đô (HSX: HDG) trong 1Q24 đã công bố được UBND các tỉnh Ninh Thuận, Hưng Yên, Long An tiến hành nghiên cứu các khu công nghiệp trên địa bàn với tổng quy mô khoảng 1,000ha.
  - Tháng 03/2023, Tập đoàn thép Hòa Phát (HSX: HPG) chia sẻ trong báo cáo thường niên đã đặt kế hoạch phát triển tổng cộng 10 khu công nghiệp trong vòng 10 năm tới (bao gồm 03 khu công nghiệp hiện hữu đang có tổng diện tích là ~1,100ha).
  - Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây Dựng Việt Nam (Vinaconex – HSX: VCG) vừa qua cũng đã được chấp thuận chủ trương đầu tư Khu công nghiệp Đông Anh (Hà Nội) với diện tích 299ha.
  - CTCP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (HSX: KSB) tại đại hội cổ đông năm 2024 đã chia sẻ hiện tại công ty đang sở hữu 900ha đất KCN và dự kiến đến năm 2030 quỹ đất sẽ tăng lên hơn 1,500ha.
- Từ tháng 02/2021 đến tháng 02/2024, dư nợ tín dụng hoạt động kinh doanh bất động sản khu công nghiệp đang là lĩnh vực ghi nhận sự tăng trưởng tốt nhất với mức tăng trưởng 185% so với các lĩnh vực hoạt động khác của ngành bất động sản. Thể hiện sự đẩy mạnh đầu tư của các đơn vị phát triển trong nước cho lĩnh vực này giai đoạn vừa qua.

**Hình 26: Dư nợ tín dụng hoạt động kinh doanh bất động sản phân theo lĩnh vực tính đến 28/02/2024 (Đơn vị: Nghìn tỷ VND)**



Nguồn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, PHS tổng hợp

**Chúng tôi đánh giá rằng thị trường khu công nghiệp trong giai đoạn 2025-2030 sẽ có nhiều sự cạnh tranh hơn trong việc thu hút các khách thuê và tạo nên bức tranh phân hóa kết quả kinh doanh với sự tham gia ngày càng nhiều của nhiều đơn vị phát triển khu công nghiệp trong nước và ngoài nước, bao gồm các khía cạnh như:**

- Giai đoạn 2025-2030, các chỉ tiêu đất được nới thêm tại các khu vực sẽ giúp cho nguồn cung dễ dàng được mở rộng. Tuy nhiên, tiềm năng thu hút khách hàng thuê lớn (khách hàng FDI) hiện chỉ đang tập trung ở các địa phương đáp ứng được các yêu cầu hoạt động của doanh nghiệp (lao động, chi phí thuê, năng lực vận tải hàng hóa thông qua các cơ sở hạ tầng liên kết, v.v).
- Các khu công nghiệp mới thành lập sẽ có ưu thế hơn về thời gian thuê so với các khu công nghiệp được thành lập từ trước.
- Các đơn vị vận hành quốc tế đã có nhiều kinh nghiệm vận hành dễ dàng thu hút các đối tác toàn cầu, cạnh tranh với các đơn vị phát triển mới trong nước.
- Yếu tố khu công nghiệp xanh được yêu cầu rộng rãi hơn, để có thể đáp ứng được các tiêu chuẩn ESG của các doanh nghiệp đầu tư hiện nay.

**Vì vậy, đối với các cơ hội đầu tư dành cho các doanh nghiệp niêm yết trong ngành bất động sản khu công nghiệp, chúng tôi ưu tiên các doanh nghiệp có quỹ đất hiện hữu tại khu vực trọng điểm, có lợi thế cạnh tranh với nguồn cung mới, có tệp khách hàng thuê ổn định và tiềm năng đón nhận được làn sóng đầu tư FDI trong giai đoạn tới như BCM, VGC, IDC, SZC và SIP.**

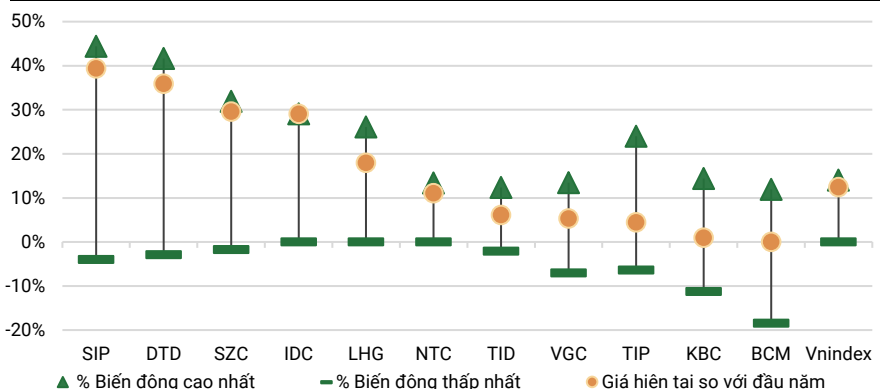
Ngoài triển vọng tích cực đến từ nhu cầu cho thuê đất trong ngành bất động sản khu công nghiệp, chúng tôi còn thấy điểm sáng dành cho ngành xây dựng, đặc biệt là các doanh nghiệp đang đẩy mạnh phân khúc xây dựng hạ tầng công nghiệp. Khi dòng vốn FDI tiếp tục đổ vào Việt Nam, thị trường xây dựng công nghiệp sẽ mở rộng dư địa từ cả hai phía chủ đầu tư: (i) Các đơn vị phát triển KCN, nhà xưởng, và nhà kho xây sẵn, (ii) Các nhà máy mới và mở rộng từ các doanh nghiệp FDI tại Việt Nam.

Do đó, tiềm năng phát triển cho ngành xây dựng công nghiệp được đánh giá là rất hấp dẫn. **Khối phân tích PHS nhận định CTCP Coteccons (HSX: CTD) sẽ là đơn vị xây dựng hưởng lợi nhất từ làn sóng này nhờ kinh nghiệm xây dựng các công trình xanh. Chúng tôi khuyến nghị MUA với giá mục tiêu là 87,500 VND/cổ phiếu** (Chi tiết báo cáo được đăng tải tại [đây](#)).

### 3. Hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp niêm yết

Trong 1Q24, các doanh nghiệp niêm yết đã ghi nhận sự tương phản trong kết quả kinh doanh (Hình 28) điều này cũng đã được phản ánh thông qua diễn biến giá trên thị trường của các doanh nghiệp. Và phần lớn các doanh nghiệp có triển vọng tốt đều đang đạt mức tăng trưởng vượt trội so với mức tăng 12.45% của VNindex từ đầu năm đến nay.

**Hình 27: Biến động giá của các cổ phiếu so với giá đầu năm 2024**

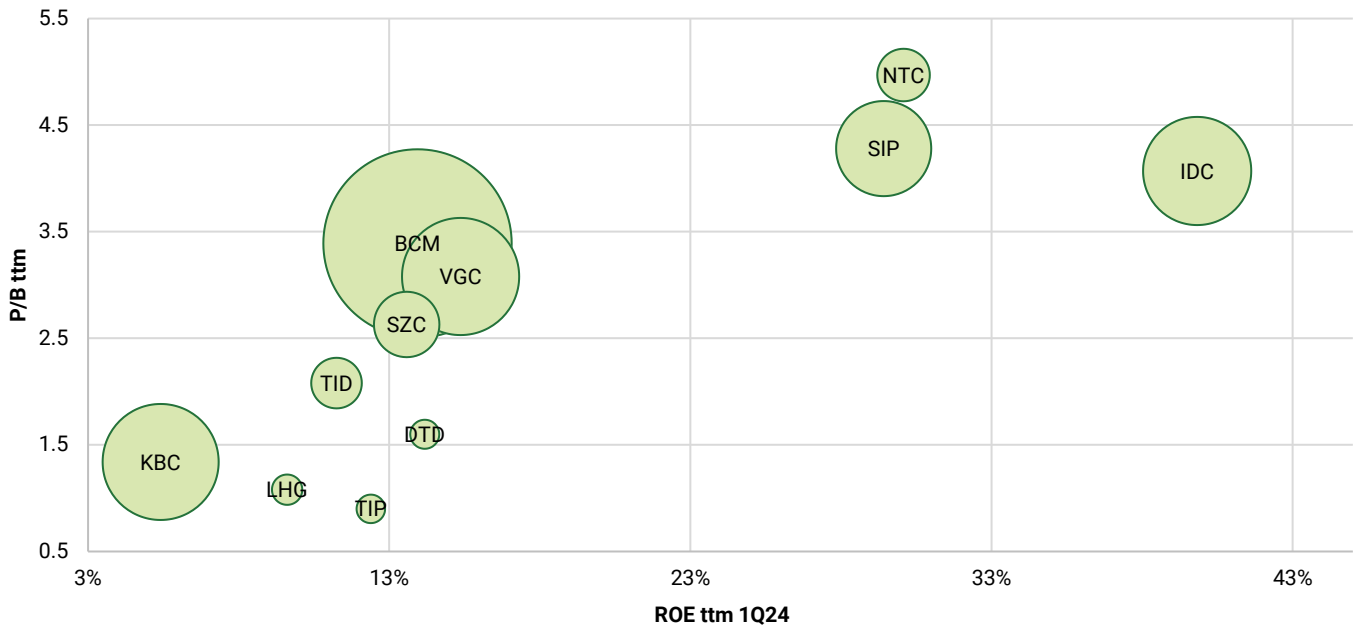


Nguồn: Fiinpro-x, PHS tổng hợp, Dữ liệu được tổng hợp ngày 29/05/2024

**Hình 28: Kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp lĩnh vực BDS KCN 1Q24 (Đơn vị: Tỷ VND)**

ST T	Mã CK	Doanh nghiệp	Sàn	Vốn hóa	Doanh thu 1Q24	% YoY	LNST 1Q24	% YoY	% Biên lợi nhuận gộp	% Biên lợi nhuận ròng	ROE % ttm	Nợ vay/VCSH	P/B ttm
1	BCM	Becamex IDC	HOSE	63,135	812	2.6%	119	60.2%	55.4%	29.2%	13.9%	1.08	3.39x
2	VGC	Tổng Công ty Viglacera	HOSE	24,659	2,639	-4.9%	237	56.6%	27.5%	9.6%	15.4%	0.52	3.08x
3	KBC	TCT Đô thị Kinh Bắc	HOSE	24,180	152	-93.2%	-77	-107%	61.8%	30.4%	5.4%	0.20	1.34x
4	IDC	IDICO	HNX	21,054	2,467	115.2%	797	355.0%	37.6%	26.6%	39.8%	0.47	4.07x
5	SIP	Đầu tư Sài Gòn VRG	HOSE	16,326	1,826	31.0%	258	43.9%	13.6%	15.7%	29.4%	0.48	4.28x
6	SZC	Sonadezi Châu Đức	HOSE	7,829	214	238.4%	65	453.7%	42.8%	28.1%	13.6%	0.90	2.63x
7	NTC	KCN Nam Tân Uyên	UPCoM	5,095	57	-2.3%	65	-18.3%	70.7%	121.9%	30.1%	0.22	4.97x
8	TID	Tổng Công ty Tín Nghĩa	UPCoM	4,733	2,780	31.8%	43	160.4%	8.0%	3.1%	11.3%	1.16	2.08x
9	LHG	KCN Long Hậu	HOSE	1,755	76	-34.1%	31	-38.0%	51.8%	42.1%	9.6%	0.11	1.08x
10	DTD	Đầu tư Phát triển Thành Đạt	HNX	1,618	202	-56.0%	76	-61.7%	44.9%	37.2%	14.2%	0.05	1.60x
11	TIP	PT KCN Tín Nghĩa	HOSE	1,563	38	20.8%	28	118.1%	54.6%	131.1%	12.4%	0.00	0.90x

Nguồn: Fiinpro-x, PHS tổng hợp, Dữ liệu tổng hợp ngày 29/05/2024

**Hình 29: Tương quan giữa P/B ttm, ROE 1Q24 ttm, Vốn hóa thị trường (Tỷ VND) của các doanh nghiệp niêm yết lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp**


Nguồn: Fiinpro-x, PHS tổng hợp, Dữ liệu được tổng hợp ngày 29/05/2024

**Hình 30: Tổng hợp dự phóng kết quả kinh doanh năm 2024 và định giá của các doanh nghiệp BDS KCN**

STT	Mã cổ phiếu	Khuyến nghị	Giá mục tiêu			Dự phóng KQKD năm 2024 (Tỷ VND)						KQKD 1Q24 so với dự phóng PHS	
			Cũ	Mới	% thay đổi	Doanh thu			Lợi nhuận sau thuế			Doanh thu	Lợi nhuận
1	IDC	MUA	58,000	72,000	24.1%	7,598	8,059	6.1%	1,647	2,156	30.9%	30.6%	37.0%
2	SIP	NẮM GIỮ	83,400	89,900	7.8%	7,442	7,442	0%	1,123	1,123	0%	24.5%	23.0%
3	SZC	NẮM GIỮ	-	46,500	-	-	1,142	-	-	334	-	18.7%	19.5%

Nguồn: PHS dự phóng

Với triển vọng về thu hút vốn FDI sẽ đến tại khu vực phía Nam, đặc biệt là tại tỉnh Đồng Nai và Bà Rịa – Vũng Tàu, chúng tôi khuyến nghị Mua và Nắm giữ các cổ phiếu là IDC, SIP và SZC, với tiềm năng tăng giá so với giá đóng cửa ngày 29/05/2024 lần lượt là 12.8%; 0.0% và 6.8%. (\*) **Chi tiết phân tích về các luận điểm đầu tư và định giá sẽ được chúng tôi cập nhật tại các bài báo cáo Doanh nghiệp trong thời gian tới.**

**Luận điểm đầu tư IDC:** Các khu công nghiệp hiện hữu của IDC có thể được hưởng lợi trực tiếp về làn sóng đầu tư FDI khi được tọa lạc tại các vị trí trọng điểm trong cả khu vực kinh tế phía Bắc và Nam. Cụ thể

- Tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Với phần diện tích sẵn sàng cho thuê lớn (gần 170ha) tại KCN Phú Mỹ 2 và Phú Mỹ 2 mở rộng IDC có thể dễ dàng nắm bắt được làn sóng đầu tư này, đồng thời với việc bổ sung quỹ đất kịp thời từ KCN Mỹ Xuân B1 mở rộng (110ha -500ha) sẽ giúp IDC duy trì được vị thế của mình tại đây trong vòng 03-05 năm tới.
- Tại tỉnh Long An: KCN Hựu Thạnh đang là đơn vị cạnh tranh và thu hút khách hàng thuê hiệu quả với diện tích ký biên bản ghi nhớ và ký mới năm 22A/23A duy trì trên 60ha mỗi năm.

Với triển vọng kinh doanh tích cực, chúng tôi dự phóng IDC có thể duy trì mức chi trả tiền mặt là 4,000VND – 5,000VND/ cổ phiếu mỗi năm trong giai đoạn 2024F-2026F.

**Luận điểm đầu tư SZC:** PHS dự phóng SZC có thể ghi nhận 50ha diện tích đất cho thuê khu công nghiệp trong năm 2024F cụ thể: (i) 14 ha ghi nhận với các doanh nghiệp liên quan trong tập đoàn Sonadezi; (ii) 18 ha ghi nhận doanh thu cho tập đoàn Tripod thuê đất. Ngày 13/05/2024, SZC thông báo đã ký hợp đồng thuê đất với Tripod, dự kiến doanh thu sẽ được ghi nhận trong năm nay; (iii) 18 ha với các khách hàng khác, với giá thuê ước tính khoảng 90 USD/m<sup>2</sup>.

Việc Tripod liên tiếp đầu tư vào Việt Nam trong 2 năm qua và tại KCN Châu Đức được kỳ vọng sẽ thu hút thêm các doanh nghiệp vệ tinh trong lĩnh vực công nghệ điện tử đến đây đầu tư trong tương lai.

**Luận điểm đầu tư SIP:** Ngoài nắm giữ vị thế tốt tại tỉnh Tây Ninh với KCN Phước Đông, SIP cũng đang vận hành KCN Lộc An – Bình Sơn (Thông qua công ty con SIP sở hữu 69%) có vị trí đắc địa, nằm cạnh sân bay quốc tế Long Thành và KCN này được kỳ vọng sẽ tiếp tục tạo nguồn thu và cho thuê được các khách hàng lớn sau khi cho SLP thuê 16.3ha vào tháng 01/2024.

## Đảm bảo phân tích

Báo cáo được thực hiện bởi **Nguyễn Cửu Minh Danh, Chuyên viên phân tích** – Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng. Mỗi nhân viên phụ trách về phân tích, chiến lược hay nghiên cứu chịu trách nhiệm cho sự chuẩn bị và nội dung của tất cả các phần có trong bản báo cáo nghiên cứu này đảm bảo rằng, tất cả các ý kiến của những người phân tích, chiến lược hay nghiên cứu đều phản ánh trung thực và chính xác ý kiến cá nhân của họ về những vấn đề trong bản báo cáo. Mỗi nhân viên phân tích, chiến lược hay nghiên cứu đảm bảo rằng họ không được hưởng bất cứ khoản chi trả nào trong quá khứ, hiện tại cũng như tương lai liên quan đến các khuyến cáo hay ý kiến thể hiện trong bản báo cáo này.

## Định nghĩa xếp loại

Mua = cao hơn thị trường nội địa trên 10%

Giữ = bằng thị trường nội địa với tỉ lệ từ +10%~ -10%

Bán = thấp hơn thị trường nội địa dưới 10%.

Không đánh giá = cổ phiếu không được xếp loại trong Phú Hưng hoặc chưa niêm yết.

Biểu hiện được xác định bằng tổng thu hồi trong 12 tháng (gồm cả cổ tức).

## Miễn trừ trách nhiệm

Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng không chịu trách nhiệm về sự hoàn chỉnh hay tính chính xác của báo cáo. Đây không phải là bản chào hàng hay sự nài khẩn mua của bất cứ cổ phiếu nào. Chứng khoán Phú Hưng và các chi nhánh và văn phòng và nhân viên của mình có thể có hoặc không có vị trí liên quan đến các cổ phiếu được nhắc tới ở đây. Chứng khoán Phú Hưng (hoặc chi nhánh) đôi khi có thể có đầu tư hoặc các dịch vụ khác hay thu hút đầu tư hoặc các hoạt động kinh doanh khác cho bất kỳ công ty nào được nhắc đến trong báo cáo này. Tất cả các ý kiến và dự đoán có trong báo cáo này được tạo thành từ các đánh giá của Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng vào ngày này và có thể thay đổi không cần báo trước.

### © Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng

Tầng 21, Phú Mỹ Hưng Tower,  
8 Hoàng Văn Thái, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp.HCM

Điện thoại: (84-28) 5 413 5479

Customer Service: 1900 25 23 58

E-mail: info@phs.vn / support@phs.vn

**Fax:** (84-28) 5 413 5472

**Call Center:** (84-28) 5 413 5488

**Web:** www.phs.vn

### PGD Phú Mỹ Hưng

Tòa nhà CR2-08,  
107 Tôn Dật Tiên, Phường Tân Phú, Quận 7,  
Tp.HCM

**Điện thoại:** (+84-28) 5 413 5478

**Fax:** (+84-28) 5 413 5473

### Chi nhánh Quận 1

Phòng 1003A, Tầng 10, Tòa nhà Ruby  
81-83-83B-85 Hàm Nghi,  
P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM

**Điện thoại:** (+84-28) 3 535 6060

**Fax:** (+84-28) 3 535 2912

### Chi nhánh Quận 3

Tầng 4 và 5, D&D Tower,  
458 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận  
3, Tp.HCM

**Điện thoại:** (+84-28) 3 820 8068

**Fax:** (+84-28) 3 820 8206

### Chi nhánh Tân Bình

Tòa nhà Park Legend,  
251 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân  
Bình, Tp.HCM.

**Điện thoại:** (+84-28) 3 813 2401

**Fax:** (+84-28) 3 813 2415

### Chi nhánh Thanh Xuân

Tầng 5, Tòa nhà UDIC Complex,  
N04 Hoàng Đạo Thúy, Phường Trung Hòa,  
Quận Cầu Giấy, Hà Nội

**Phone:** (+84-24) 6 250 9999

**Fax:** (+84-24) 6 250 6666

### Chi nhánh Hà Nội

Tầng 5, Tòa nhà Vinafor,  
Số 127 Lò Đúc, Phường Đồng Mác, Quận  
Hai Bà Trưng, Hà Nội

**Phone:** (+84-24) 3 933 4566

**Fax:** (+84-24) 3 933 4820

### Chi nhánh Hải Phòng

Tầng 2, Tòa nhà Eliteco,  
18 Trần Hưng Đạo, Quận Hồng Bàng, Hải  
Phòng

**Phone:** (+84-22) 384 1810

**Fax:** (+84-22) 384 1801