

# VNINDEX LẬP ĐỈNH CAO MỚI?

## TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

### Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản nửa cuối năm 2025

Các chính sách hỗ trợ như việc cắt giảm thủ tục hành chính, giảm lãi suất cho vay và cải thiện môi trường pháp lý sẽ tạo điều kiện thu hút các nhà đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản, đặc biệt là vào các dự án hạ tầng, khu công nghiệp, và bất động sản cao cấp.

Các khu vực ngoài TP.HCM và Hà Nội, như Bình Dương, Bình Định, và Bà Rịa – Vũng Tàu, sẽ phát triển mạnh nhờ các dự án hạ tầng kết nối các khu vực kinh tế trọng điểm. Thị trường nhà ở và căn hộ giá thấp tiếp tục thu hút nhiều khách hàng. Ngoài ra, các dự án bất động sản xanh và bền vững sẽ cũng đang thu hút sự quan tâm của người mua và nhà đầu tư, khi nhu cầu sống xanh và nghỉ dưỡng tích hợp công nghệ trở nên phổ biến hơn

## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

### Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

**VN-Index tăng 14,99 điểm trong phiên 04/9 kết phiên ở mức 1.696,29 điểm.** Thanh khoản tăng 5,32% so với phiên giao dịch ngày 03/09. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 790 tỷ đồng trên HOSE.

**Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.670-1.710 điểm trong phiên giao dịch ngày 05/09:** Phiên 04/9 ghi nhận sự bùng nổ mạnh mẽ của thị trường khi dòng tiền lan tỏa đều, đặc biệt là nhóm thép với loạt mã tăng trần, giúp VN-Index vọt gần 15 điểm và tiến sát ngưỡng lịch sử 1.700. Với tâm lý hưng phấn, thanh khoản cao và sự hỗ trợ từ các nhóm cổ phiếu lớn như ngân hàng, chứng khoán, thị trường được kỳ vọng sẽ vượt mốc 1.700 điểm trong thời gian tới. Dù vậy, VN-Index có thể xuất hiện rung lắc nhẹ quanh vùng cản tâm lý này.

## ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	70,22	56,46	1.669,29	1.640,57	1.531,19	1.411,81
Hành động	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua

## CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

# CEO

Khuyến nghị: **Mua**

TP: **30.000 VND** | UPSIDE: **+15%**

### Chiến lược hành động

**MUA:** NĐT duy trì chiến lược tập trung hóa, với 50% nguồn vốn cho các cổ phiếu có tiềm năng tăng trưởng sắp tới và các cổ phiếu có dòng tiền mạnh đang vào, hạn chế mua đuổi.

**BÁN:** NĐT quan sát tín hiệu phục hồi của thị trường để cân nhắc hạ tỷ trọng cổ phiếu yếu, thiếu động lực tăng trưởng và chốt lời từng phần với các mã đã tạo được lợi nhuận.

## Tổng quan thị trường

Thị trường	Giá trị	%Δ
<b>VN-Index</b>		
Đóng cửa	1.696,29	0,89
KLCP (triệu CP)	1.305,79	-14,24
GTGD (tỷ VND)	37.321	-17,01
Khớp lệnh	35.547	-17,68
Thỏa thuận	1.775	-0,97
<b>HNX-Index</b>		
Đóng cửa	283,99	0,46
KLCP (triệu CP)	121,24	-17,04
GTGD (tỷ VND)	2.957,2	16,38
<b>UPCoM</b>		
Đóng cửa	111,85	0,72
KLCP (triệu CP)	65,31	-32,45
GTGD (tỷ VND)	898,5	-18,81

**Diễn biến TTCK Mỹ:** Kết thúc phiên giao dịch ngày 4/9, chỉ số S&P 500 tăng 0,83%, đóng cửa ở mức 6.502,08 điểm, ghi nhận mức cao kỷ lục lần thứ 21 trong năm nay. Chỉ số Nasdaq Composite tăng 0,98% lên 21.707,69 điểm, trong khi chỉ số Dow Jones cộng thêm 350,06 điểm (tương đương 0,77%) lên 45.621,29 điểm.

**Thế giới:** Tòa Phúc thẩm Mỹ vừa phán quyết Tổng thống Trump vượt thẩm quyền khi dùng Đạo luật IEEPA áp thuế nhập khẩu cao với Trung Quốc, Ấn Độ và Brazil. Nếu Tòa án Tối cao giữ nguyên phán quyết, Bộ Tài chính Mỹ có thể phải hoàn trả hơn 210 tỷ USD thuế đã thu, gây áp lực lớn về tài chính. Chính quyền Trump đang kháng cáo để giữ nguyên các mức thuế trong khi chờ xét xử, coi phán quyết bác bỏ là “thảm họa” cho quốc gia. Việc hoàn thuế sẽ khiến chính phủ tăng vay nợ, có thể phát hành thêm trái phiếu Kho bạc và đẩy chi phí vay mượn lên cao, ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế. Các chuyên gia cảnh báo điều này có thể làm tăng lạm phát và gọi nhớ khó khăn tài chính dưới thời chính quyền Biden. Nếu chính sách tiền tệ nới lỏng kết hợp với hoàn thuế lớn, nguy cơ lạm phát cao quay trở lại là rất đáng lo ngại.

**Việt Nam:** Bộ Tài chính vừa hoàn thiện dự thảo Luật Thuế thu nhập cá nhân (sửa đổi) với một số điều chỉnh quan trọng liên quan đến thuế từ chuyển nhượng vốn và chứng khoán. Theo đó, thay vì áp thuế 20% trên thu nhập như đề xuất trước đây, thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ tiếp tục áp dụng mức thuế 0,1% trên giá chuyển nhượng từng lần. Đối với chuyển nhượng vốn, Bộ đề xuất giữ nguyên cách tính thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế (giá bán trừ giá mua và chi phí liên quan). Tuy nhiên, để xử lý các trường hợp không xác định được giá mua và chi phí, sẽ áp dụng mức thuế 2% trên giá bán. Quy định này áp dụng cho cả cá nhân cư trú và không cư trú. Bộ Tài chính cho biết thay đổi nhằm khắc phục bất cập thực tế và tiệm cận với kinh nghiệm quốc tế. Việc làm rõ phương pháp tính thuế sẽ giúp minh bạch hóa và nâng cao hiệu quả quản lý thuế trong hoạt động chuyển nhượng vốn.

**Tỷ giá USD/VND:** Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.390 VND.

**Vàng:** Kết thúc phiên giao dịch ngày 04/09, hợp đồng vàng giao ngay lùi 0,3% xuống 3.547,68 USD/oz

**DIG:** DIC Corp công bố báo cáo tài chính soát xét bán niên 2025 với lợi nhuận sau thuế hơn 28 tỷ đồng, gấp gần 7 lần cùng kỳ và cao gấp 4 lần báo cáo tự lập trước đó. Sự chênh lệch này chủ yếu do chi phí được điều chỉnh giảm và lợi nhuận gộp tăng thêm 9 tỷ đồng, đạt 145 tỷ đồng. Ngoài ra, khoản lỗ từ công ty liên doanh, liên kết cũng giảm mạnh. Dù vậy, với kết quả 6 tháng đầu năm, DIG mới hoàn thành 12% kế hoạch doanh thu và 5,3% kế hoạch lợi nhuận năm. Tổng tài sản của DIG tính đến cuối quý 2/2025 đạt hơn 15.000 tỷ đồng. Trên thị trường chứng khoán, cổ phiếu DIG bật tăng mạnh, lên vùng giá cao nhất kể từ tháng 8/2024. Để đạt mục tiêu năm, DIG lên kế hoạch chuyển nhượng hàng loạt dự án lớn và đẩy mạnh bán hàng tại các dự án trọng điểm. Đáng chú ý, thương vụ chuyển nhượng dự án Lam Hạ Center Point ở Hà Nam dự kiến mang về hơn 1.114 tỷ đồng doanh thu.

**VSC:** CTCP Container Việt Nam (Viconship) dự kiến trình cổ đông nâng kế hoạch lợi nhuận năm 2025 lên 1.25 nghìn tỷ đồng, gấp hơn 3 lần so với mức 400 tỷ đồng trước đó, phản ánh kỳ vọng lãi lớn từ hoạt động tài chính. Nửa đầu năm 2025, công ty đạt lãi trước thuế 312 tỷ đồng, tăng 54% nhờ lãi kinh doanh chứng khoán và danh mục đầu tư đa dạng gồm các cổ phần tại Hải An, Cảng Xanh VIP, Vinaship, và Gelex. Khoản lãi đột biến 700 tỷ đồng từ thương vụ chuyển nhượng 20% cổ phần tại Cảng Xanh VIP trong tháng 7 góp phần quan trọng cho kế hoạch lợi nhuận mới. Viconship kỳ vọng sản lượng hàng hóa qua các cảng sẽ tăng trong nửa cuối năm khi thương mại toàn cầu phục hồi sau các biến động thuế quan. Công ty cũng tích cực đầu tư tài chính và hợp tác đóng mới hai tàu container sức chứa 7.000 TEU với hãng tàu Hải An, mở rộng năng lực vận tải.

## Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.502,08	0,83%	10,80%
DJIA	45.621,29	0,77%	7,62%
Nasdaq	21.707,69	0,98%	12,59%
Shanghai	3.765,88	-1,25%	15,43%
Hang Seng	25.058,51	-1,12%	27,70%

## Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	3.547,68	-0,64%	35,18%
Dầu WTI	63,47	-0,78%	-11,50%
Dầu Brent	66,98	-0,90%	-10,43%
Than	107,00	-1,38%	-14,57%
Đồng	4,49	-1,10%	12,69%
Quặng sắt	104,53	1,25%	0,89%
Thép	428,57	0,77%	-4,17%

## Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	98,27	0,12%	-10,08%
USD/JPY	148,41	0,35%	-5,76%
USD/CNY	7,1354	-0,05%	-2,80%
EUR/USD	1,1656	-0,04%	13,56%
GBP/USD	1,3443	0,01%	8,60%

# CEO (HOSE)

**Khuyến nghị**

**Mua**

Giá hiện tại (04/09/2025)

**25.900**

Giá mục tiêu ngắn hạn

**30.000**

Tiềm năng tăng trưởng

**15%-20%**

Vùng mua

**25.000-26.000**

**Ngưỡng cắt lỗ**

**<22.500**

## LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

**Trong quý II/2025**, CEO Group ghi nhận lợi nhuận sau thuế tăng 118% lên 39 tỷ đồng. Biên lợi nhuận gộp cải thiện rõ rệt khi đạt 164,5 tỷ đồng, tăng 64% so với cùng kỳ. Lũy kế 6 tháng, công ty đạt 95 tỷ đồng LNST, hoàn thành 52% kế hoạch năm.

**Đẩy mạnh đầu tư phát triển KCN và bất động sản nghỉ dưỡng:** CEO Group đang mở rộng sang lĩnh vực khu công nghiệp với việc thành lập CTCP Phát triển Khu công nghiệp C.E.O (CEO IP JSC), vốn điều lệ 450 tỷ đồng. Công ty cũng vừa được TP Hải Phòng phê duyệt chủ trương đầu tư dự án KCN Sân bay Tiên Lãng - Khu B, quy mô 186,49 ha, vốn đầu tư gần 2.800 tỷ đồng, là bước đi chiến lược của CEO Group trong mảng công nghiệp, góp phần hoàn thiện hạ tầng khu Nam Hải Phòng và thu hút mạnh dòng vốn sản xuất trong, ngoài nước.

**Quý đất quy mô lớn tại các khu vực chiến lược:** CEO Group đang nắm giữ hơn 830 ha đất tại các vị trí trọng điểm đang đón làn sóng đầu tư hạ tầng mạnh mẽ từ Chính phủ và được công nhận là đô thị loại 1 như Phú Quốc, Vân Đồn và Rạch Giá. Riêng tại Phú Quốc, CEO sở hữu 450 ha đất tại Bãi Trường, cách sân bay chỉ 15 phút, nằm trong trung tâm phát triển du lịch cao cấp. Ở Vân Đồn, công ty có 300 ha đất ven biển ôm trọn vịnh Bái Tử Long - nơi được định hướng trở thành đặc khu kinh tế. Đây là lợi thế lớn giúp CEO đón đầu sự tăng giá tài sản và mở rộng dự án khi thị trường phục hồi.

**Mô hình phát triển dự án bài bản và bền vững:** CEO không chỉ sở hữu đất mà còn đang triển khai đồng bộ hệ sinh thái bất động sản nghỉ dưỡng - đô thị quy mô lớn như Sonasea Villas & Resort, Sonasea Residences và Sonasea Golf Estates tại Phú Quốc, cùng với Sonasea Vân Đồn Harbor City gần 360 ha. Một số dự án đã đi vào vận hành, tạo dòng tiền ổn định và nâng cao vị thế thương hiệu. Mô hình phát triển của CEO có tính liên kết, quy hoạch rõ ràng, hướng đến giá trị dài hạn thay vì ngắn hạn. Điều này giúp CEO giữ được đà tăng trưởng bền vững ngay cả trong giai đoạn thị trường nhiều biến động.

## PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

CEO đang nỗ lực nắm giữ các mốc MA ngắn hạn và dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI đang hướng về vùng mua an toàn. Tuy nhiên, cần theo dõi sát sao diễn biến thị trường và dòng tiền để xác định thời điểm mua hợp lý nhất.



## Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	9.810-28.800
KLGDBQ 10D (CP)	23.780.740
Vốn hóa (tỷ đồng)	14.866,30
BVPS	10.812
P/E (lần)	73,91
P/B (lần)	2,42
EPS (VND)	354,47
SL CPLH (triệu CP)	567,42
Tỷ lệ free-float (%)	85,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	6,52
ROA (%)	2,27
ROE (%)	3,30

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Đi ngang
RSI 14	59,66	Mua
MFI	47,73	Quan sát
MA10	24,81	Mua
MA20	25,28	Mua
MA50	21,84	Mua
MA100	17,95	Mua

## DANH MỤC KHUYẾN NGHỊ THEO DÕI

STT	Mã cổ phiếu	Vị thế	Vùng mua	Ngày mua	Giá mua	Giá mục tiêu	Giá cắt lỗ	Ngày bán	Giá bán	+ / -
-----	-------------	--------	----------	----------	---------	--------------	------------	----------	---------	-------

### Danh mục theo dõi

## DANH MỤC ĐANG NẮM GIỮ

STT	Mã cổ phiếu	Vị thế	Vùng mua	Ngày mua	Giá mua	Giá mục tiêu	Giá cắt lỗ	Ngày bán	Giá bán	+ / -
-----	-------------	--------	----------	----------	---------	--------------	------------	----------	---------	-------

### Danh mục cổ phiếu đang nắm giữ

1	VRE	Nắm giữ	16,9-17,1	27/2/2025	16.900	30.000	16.100			79,3%
2	VHM	Nắm giữ	45-46,5	09/4/2025	45.600	100.000	43.500			124,3%
3	SHB	Nắm giữ	10,5-11,0	25/04/2025	10.700	20.000	9.800			76,2%
4	PDR	Nắm giữ	20,0-20,4	25/07/2025	20.250	23.000	19.000			28,4%
5	GMD	Nắm giữ	57,0-57,9	05/8/2025	57.000	64.000	12.200			20,2%
6	VRE	Nắm giữ	29,5-30,0	15/08/2025	29.800	33.000	28.000			1,7%
7	IDC	Nắm giữ	43,0-45,0	21/08/2025	45.500	50.000	41.800			-1,1%
8	MSN	Nắm giữ	79,0-81,0	26/08/2025	79.000	90.000	75.000			7,3%
9	BID	Nắm giữ	40,3-41,0	26/08/2025	40.600	46.000	36.500			6,9%
10	TCB	Nắm giữ	38,5-39,3	27/08/2025	38.950	45.000	36.800			1,7%
11	HPG	Nắm giữ	26,2-26,8	28/08/2025	26.850	30.000	24900			11,2%
12	GEX	Nắm giữ	54,0-56,0	29/08/2025	54.500	65.000	52.000			0,0%
13	VCG	Nắm giữ	25,2-26,5	03/9/2025	25.400	30.000	25.500			3,9%
14	FPT	Nắm giữ	98,0-100,0	03/9/2025	100.000	115.000	95.000			5,0%
15	NTP	Nắm giữ	62,0-64,0	4/9/2025	63.300	72.000	59.000			2,4%

## DANH MỤC CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN GẦN ĐÂY

STT	Mã cổ phiếu	Vị thế	Vùng mua	Ngày mua	Giá mua	Giá mục tiêu	Giá cắt lỗ	Ngày bán	Giá bán	+ / -
1	PVT	Chốt lời	17,8-18,3	01/8/2025	17.900	21.000	17.000	13/08/25	19.200	7,3%
4	DGW	Chốt lời	43,0-44,5	04/8/2025	43.500	50.000	41.300	13/08/25	48.200	10,8%
5	MSR	Chốt lời	21,5-22,0	11/8/2025	21.600	24.500	20.500	13/08/25	22.000	1,9%
6	DGC	Chốt lời	100-102	04/8/2025	101.600	120.000	95.000	15/08/25	106.600	4,9%
7	NLG	Chốt lời	41,3-41,9	08/8/2025	40.500	47.000	39.300	15/08/25	47.000	16,0%
8	MBB	Chốt lời	20,0-21,0	04/8/2025	20.800	28.000	19.000	18/08/25	28.600	37,5%
9	BID	Chốt lời	38,4-38,7	06/8/2025	39.000	43.000	36.500	19/08/25	41.500	6,4%
10	DCM	Chốt lời	33,8-34,25	22/07/2025	34.500	44.000	32.000	20/08/25	41.750	21,0%
11	BVB	Chốt lời	14,0-14,3	28/07/2025	14.900	16.000	13.200	20/08/25	17.000	14,1%
12	HSG	Chốt lời	18,8-19,3	30/7/2025	18.000	21.000	17.200	20/08/25	19.600	8,9%
13	DHC	Chốt lời	30,8-31,4	11/8/2025	31.200	35.000	29.300	21/08/25	32.400	3,8%
14	VND	Chốt lời	14,8-15,1	14/05/2025	15.000	25.000	14.000	22/08/25	23.850	64,5%
15	HDB	Chốt lời	26,3-26,7	04/8/2025	26.900	30.000	25.000	22/08/25	33.250	23,6%
16	BCM	Cắt lỗ	69,0-70,5	11/8/2025	69.500	77.000	65.000	22/08/25	68.900	-0,9%
17	VNM	Cắt lỗ	61,0-61,8	12/08/2025	61.400	72.000	57.000	22/08/25	59.800	-2,6%
18	CTG	Chốt lời	47,5-48,0	13/08/2025	47.500	53.000	44.500	22/08/25	53.000	11,6%
19	BAF	Chốt lời	35,2-35,9	14/08/2025	35.400	40.000	33.200	22/08/25	36.300	2,5%
20	EVF	Cắt lỗ	15,0-15,6	18/08/2025	15.100	18.000	14.000	22/08/25	14.400	-4,6%
21	EIB	Chốt lời	29,8-30,5	19/08/2025	30.500	35.000	28.500	22/08/25	30.850	1,1%

Email: [research@lpbs.com.vn](mailto:research@lpbs.com.vn)

Website: [Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán LPBank \(lpbs.com.vn\)](http://Cong Ty Cổ Phần Chứng Khoán LPBank (lpbs.com.vn))

Mở tài khoản LPBS tại:



### Miễn trừ trách nhiệm:

Các thông tin, số liệu thống kê tại báo cáo này được LPBS lập dựa trên nguồn thông tin chính thống và đáng tin cậy tại thời điểm LPBS phát hành báo cáo. Báo cáo được lập với mục đích cung cấp thông tin khái quát về thị trường, dự báo và cảnh báo được sử dụng làm thông tin tham khảo trong nội bộ LPBS và thông tin tham khảo cho nhà đầu tư.

Các ý kiến tại báo cáo được đưa ra sau khi đã được cẩn thận xem xét kỹ càng dựa trên những thông tin mà cá nhân chúng tôi đánh giá là tốt nhất tại thời điểm thu nhập được. Báo cáo này có giá trị tham khảo và không nên được giải như một lời đề nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán nào. LPBS được miễn trừ trách nhiệm đối với thiệt hại hoặc sự kiện bị coi là thiệt hại do sử dụng nội dung trong báo cáo này.

Bản quyền báo cáo thuộc về LPBS, mọi hành vi trích dẫn, sao chép, sửa đổi, phát hành báo cáo là vi phạm bản quyền nếu chưa được sự đồng ý bằng văn bản của LPBS.