

DÒNG TIỀN NGOẠI NHẬP CUỘC

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản 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 27 điểm trong phiên 21/10 kết phiên ở mức 1.663,43 điểm. Thanh khoản giảm 7,24% so với phiên giao dịch ngày 20/10. Khối ngoại quay lại mua ròng hơn 2.408 tỷ đồng trên toàn thị trường.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.630-1.700 điểm trong phiên giao dịch ngày 22/10: Thị trường bật tăng sau cú lao dốc lịch sử, khi lực cầu bắt đáy quay trở lại nhóm ngân hàng, công nghệ và thép. Điểm sáng nổi bật là khối ngoại đảo chiều mua ròng hơn 2.400 tỷ đồng – mức cao nhất trong ba tháng, tập trung vào các mã trụ như FPT, SSI, HPG. Trong ngắn hạn, nếu khối ngoại duy trì đà mua ròng và nhóm trụ giữ vững xu hướng tích cực, thị trường vẫn có cơ hội duy trì nhịp hồi phục lại vùng 1.700. Tuy nhiên, áp lực chốt lời nhiều khả năng sẽ tăng mạnh trở lại khi VN-Index tiến gần vùng này.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

CEO

Khuyến nghị: **Mua**

TP: **32.000 VND** | UPSIDE: **+12%**

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
VN-Index		
Đóng cửa	1.663,43	1,65
KLCP (triệu CP)	1.583,24	-7,24
GTGD (tỷ VND)	47.999	-9,94
Khớp lệnh	45.712	-9,62
Thỏa thuận	2.287	-15,85
HNX-Index		
Đóng cửa	264,65	0,62
KLCP (triệu CP)	163,74	-13,95
GTGD (tỷ VND)	3.676,0	-19,36
UPCoM		
Đóng cửa	109,46	-0,77
KLCP (triệu CP)	47,43	-25,39
GTGD (tỷ VND)	670,5	-33,19

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết phiên 21/10. Chỉ số Dow Jones tăng 218,16 điểm (tương đương 0,47%) lên 46.924,74 điểm, có thời điểm vượt mốc 47.000 điểm. Trong khi đó, S&P 500 gần như đi ngang ở mức 6.735,35 điểm, còn Nasdaq Composite giảm nhẹ 0,16% xuống 22.953,67 điểm.

Thế giới: Tổng thống Mỹ Donald Trump ngày 20/10 cảnh báo có thể áp thuế lên tới 155% đối với hàng hóa Trung Quốc từ ngày 1/11 nếu hai bên không đạt được thỏa thuận thương mại. Ông khẳng định thuế quan là công cụ chủ chốt để gây sức ép trước “hành động kinh tế hung hăng” của Bắc Kinh. Dù giọng điệu cứng rắn, Trump vẫn bày tỏ niềm tin có thể đạt được một thỏa thuận công bằng khi gặp Chủ tịch Tập Cận Bình tại Hàn Quốc vào cuối tháng này trong khuôn khổ APEC. Trong khi đó, Trung Quốc chỉ trích việc đe dọa áp thuế là không phù hợp và tiếp tục siết xuất khẩu đất hiếm, làm dấy lên lo ngại về chuỗi cung ứng toàn cầu. Động thái này diễn ra giữa lúc Bắc Kinh thay đổi nhân sự cấp cao phụ trách đàm phán thương mại. Cả hai bên được cho là sẽ tổ chức một vòng đàm phán mới tại Malaysia trước thêm hội nghị APEC. Căng thẳng thương mại Mỹ - Trung vì thế có nguy cơ leo thang, song vẫn còn cơ hội hạ nhiệt nếu đạt được tiến triển trong đối thoại sắp tới.

Việt Nam: Dư nợ margin toàn thị trường chứng khoán tiếp tục tăng mạnh, đạt kỷ lục hơn 384 ngàn tỷ đồng cuối quý 3, nhờ đà tăng của VN-Index và thanh khoản sôi động. VN-Index kết quý ở mức 1.661,7 điểm, tăng 21% so với đầu quý và 31% so với đầu năm. Dư nợ cho vay margin tăng 54% so với đầu năm, kéo doanh thu cho vay toàn ngành lên gần 9.4 ngàn tỷ đồng, tăng mạnh 54% so với cùng kỳ. TCBS và SSI dẫn đầu với dư nợ lần lượt 41.7 ngàn tỷ và 39.2 ngàn tỷ, trong khi VPBankS và VIX nổi bật với tốc độ tăng trưởng bằng lần. Quy mô vốn chủ sở hữu toàn ngành đạt 331 ngàn tỷ đồng, tạo khả năng cung ứng vốn margin hơn 663 ngàn tỷ, cho thấy dư địa vẫn dồi dào. Dù vậy, một số công ty như PSI, MBS, FPTC và VCBS đã gần chạm trần hạn mức cho vay. Theo giới chuyên môn, margin hiện vẫn chưa “căng”, và thị trường còn nhiều dư địa để mở rộng cho vay.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.342,5 VND.

Vàng: Kết thúc phiên giao dịch ngày 21/10. Vàng giao ngay giảm 5,5% xuống 4.115,26 USD/oz, mức thấp nhất trong một tuần và cũng là phiên giảm mạnh nhất kể từ tháng 8/2020. Trong khi đó, vàng tương lai mất 5,7%, còn 4.109,10 USD/oz.

NT2: CTCP Điện lực Dầu khí Nhơn Trạch 2 (NT2) ghi nhận kết quả kinh doanh đột biến trong quý III/2025 với doanh thu thuần 1.928 tỷ đồng, tăng 12,7%, và lợi nhuận sau thuế 214,2 tỷ đồng, gấp 4,8 lần cùng kỳ. Lợi nhuận tăng mạnh nhờ doanh thu sản xuất điện tăng nhanh hơn giá vốn, cùng với chi phí quản lý giảm mạnh và doanh thu tài chính tăng 82%. Lũy kế 9 tháng, NT2 đạt 5.426 tỷ đồng doanh thu, tăng 30%, và lãi sau thuế 577 tỷ đồng, gấp gần 70 lần cùng kỳ năm trước. Do đó, công ty đã vượt 207% kế hoạch lợi nhuận năm chỉ sau 9 tháng. Tính đến 30/9/2025, tổng tài sản đạt 8.324 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu tăng 7,6% lên 4.508 tỷ đồng. NT2 cũng thông báo trả cổ tức tiền mặt 7%, tương ứng hơn 201 tỷ đồng cho cổ đông vào ngày 31/10 tới.

CTD: Coteccons kết thúc niên độ tài chính 2024-2025 với doanh thu 24.885 tỷ đồng, tăng 18% và lợi nhuận sau thuế 456 tỷ đồng, vượt kế hoạch đề ra. Công ty trình ĐHCĐ thông qua chia cổ tức tiền mặt 10%, tương ứng hơn 101 tỷ đồng. Bước sang niên độ 2025-2026, Coteccons đặt mục tiêu doanh thu 30.000 tỷ đồng và lợi nhuận 700 tỷ đồng, lần lượt tăng 20,6% và 53,5% so với cùng kỳ. Ông Bolat Duisenov, Chủ tịch HĐQT, nhấn mạnh định hướng phát triển “kiên quyết - bền vững - bền bỉ”, tập trung vào sáng tạo, nhân lực và mở rộng đầu tư công. Trong năm qua, hợp đồng ký mới đạt 29.100 tỷ đồng, với 75,8% khách hàng tái ký, cho thấy uy tín của doanh nghiệp. Coteccons cũng đang đẩy mạnh chiến lược “Go Global”, mở rộng sang Ấn Độ, Đài Loan, Mỹ và Trung Đông. Ngoài ra, công ty dự kiến phát hành hơn 5,07 triệu cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 1.087 tỷ đồng trong năm tài chính 2026.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.735,35	0,00%	14,77%
DJIA	46.924,74	0,47%	10,69%
Nasdaq	22.953,67	-0,16%	19,05%
Shanghai	3.916,33	1,36%	20,04%
Hang Seng	26.027,55	0,65%	32,64%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	4.115,26	-5,34%	56,81%
Dầu WTI	57,24	0,37%	-20,19%
Dầu Brent	61,32	0,51%	-18,00%
Than	104,00	0,00%	-16,97%
Đồng	4,91	-1,80%	23,23%
Quặng sắt	105,53	0,03%	1,85%
Thép	425,81	0,12%	-4,79%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	98,95	0,35%	-9,46%
USD/JPY	151,92	0,79%	-3,53%
USD/CNY	7,13	0,14%	-2,87%
EUR/USD	1,1600	-0,36%	13,02%
GBP/USD	1,3370	-0,26%	8,01%

CEO (HOSE)

Khuyến nghị

Mua

Giá hiện tại (21/10/2025)

28.600

Giá mục tiêu ngắn hạn

32.000

Tiềm năng tăng trưởng

12%–15%

Vùng mua

27.500–28.500

Ngưỡng cắt lỗ

<26.000

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	9.810–32.900
KLGDBQ 10D (CP)	26.198.410
Vốn hóa (tỷ đồng)	16.341,58
BVPS	10.812
P/E (lần)	81,25
P/B (lần)	2,40
EPS (VND)	354,47
SL CPLH (triệu CP)	567,42
Tỷ lệ free-float (%)	85,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	8,51
ROA (%)	2,27
ROE (%)	3,30

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Tăng
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	55,96	Mua
MFI	60,20	Mua
MA10	28,94	Mua
MA20	27,26	Mua
MA50	25,90	Mua
MA100	22,46	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										
1	VIX	Theo dõi	38-39,5			44.000	36.800			
2										

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	SHB	Nắm giữ	10,5-11,0	25/04/2025	10.700	20.000	9.800			58,9%
2	HAH	Nắm giữ	54,0-55,5	15/10/2025	55.500	60.000	51.500			-1,8%
	BSR	Nắm giữ	25,0-26,0	21/10/2025	25.200	31.000	24.500			4,4%
	DDV	Nắm giữ	33,0-34,0	21/10/2025	32.800	38.000	31.200			3,4%

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	ACB	Chốt lời	25,5-26,0	25/09/2025	25.650	28.000	24.300	14/10/25	26.950	5,1%
4	TCH	Chốt lời	21,5-22,2	01/10/2025	22.000	24.000	20.600	14/10/25	26.200	19,1%
5	DBC	Chốt lời	27,0-27,5	06/10/2025	27.100	30.000	25.600	15/10/25	27.300	0,7%
6	GMD	Chốt lời	65,0-66,0	06/10/2025	66.500	72.000	62.500	16/10/25	69.500	3,8%
7	VHM	Chốt lời	45-46,5	09/4/2025	45.600	100.000	43.500	17/10/25	121.000	165,4%
8	GEX	Chốt lời	53,0-55,0	19/09/2025	54.800	65.000	51.000	17/10/25	65.700	19,9%
9	EIB	Chốt lời	25,3-25,7	08/10/2025	25.650	29.000	24.000	17/10/25	26.700	4,1%
10	TCB	Chốt lời	37,5-38,3	27/08/2025	37.950	44.000	35.800	20/10/25	40.650	7,1%
11	MWG	Chốt lời	74,0-76,0	10/09/2025	74.600	85.000	70.000	20/10/25	87.500	17,3%
12	POW	Cắt lỗ	14,7-15,1	11/09/2025	14.700	17.000	14.000	20/10/25	14.200	-3,4%
13	VCB	Cắt lỗ	62,0-63,0	06/10/2025	62.800	70.000	59.000	20/10/25	62.100	-1,1%
14	KSB	Chốt lời	18,8-19,3	06/10/2025	19.100	21.500	18.000	20/10/25	19.500	2,1%
15	MBB	Chốt lời	26,2-26,5	06/10/2025	26.700	29.000	25.000	20/10/25	27.000	1,1%
16	VCG	Cắt lỗ	27,5-28,0	07/10/2025	28.000	31.000	26.000	20/10/25	27.900	-0,4%
17	SHB	Chốt lời	16,7-17,3	09/10/2025	17.350	19.000	16.000	20/10/25	17.900	3,2%
18	HPG	Cắt lỗ	28,7-29,2	10/10/2025	28.950	32.000	27.300	20/10/25	28.100	-2,9%
19	MSN	Chốt lời	81,0-82,5	16/10/2025	84.900	90.000	77.000	20/10/25	88.800	4,6%

Email: research@lpbs.com.vn

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