BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ NHANH DOANH NGHIỆP

CỔ PHIẾU | NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN | HNX: CEO

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG HÀNG ĐẦU — **NGÀY 07 THÁNG 10 NĂM 2026**

Giá hiện tại	10.200	
Giá mục tiêu	11.750	MUA
Kỳ vọng	+15,2%	

Kế hoạch kinh doanh	H1/2025	H1/2026	
TOI H1 (nghìn tỷ đ)	747,6	725,6	KHẢ QUAN
LNTT H1 (nghìn tỷ đ)	117,0	160,2	

Thông tin giao dịch	
Mã giao dịch	CEO
Thị giá (07/10/2026)	10.200 đ
Beta	0,70
Số lượng CP niêm yết (triệu cp)	595,78
Số lượng CP lưu hành (triệu cp)	595,78
KLGDBQ 10 ngày (triệu cp/ngày)	~7,46 triệu cp/ngày
Tỷ lệ sở hữu nước ngoài (%)	~1,69%
Vốn hóa (tỷ VND)	6.851,42
P/E	36,11x
EPS	~321,23 đ

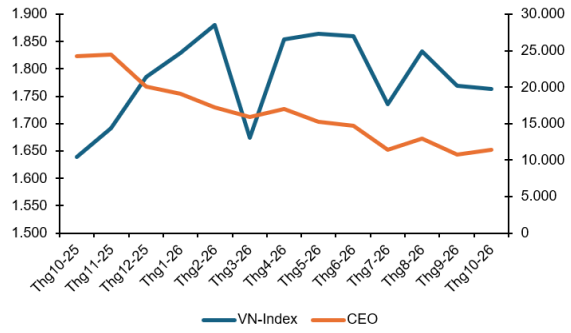
Cơ cấu cổ đông	Tỷ lệ sở hữu
Cổ đông nhà nước	0%
Cổ đông nước ngoài	~1,69%
Cổ đông khác	~98,31%

Tổng quan doanh nghiệp

Tên Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O

Thành lập ngày 26/10/2001, Tập đoàn CEO hoạt động theo mô hình Tập đoàn kinh tế tư nhân đa ngành, với khát vọng "Vì Việt Nam hùng cường". Tập đoàn phát triển hệ sinh thái vững mạnh dựa trên các trụ cột kinh doanh cốt lõi: Bất động sản, Xây dựng, Dịch vụ...

Biến động giá VNINDEX và CEO



CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH Q2 VÀ H1/2026

Doanh thu thuần Q2/2026 đạt 293,1 tỷ đồng, ghi nhận mức giảm 30,4% so với con số 421,3 tỷ đồng của quý cùng kỳ năm trước. Sự sụt giảm trong doanh thu quý này phản ánh nhịp độ bàn giao sản phẩm hoặc tiến độ ghi nhận doanh thu tại các dự án bất động sản có sự chậm lại nhất định. Mặc dù vậy, tính chung lũy kế H1/2026, doanh thu thuần của doanh nghiệp vẫn duy trì sự ổn định tương đối khi đạt 725,6 tỷ đồng, chỉ giảm nhẹ khoảng 2,9% so với mức 747,6 tỷ đồng của nửa đầu năm 2025.

Lợi nhuận trước thuế Q2/2026 đạt 46,7 tỷ đồng (giảm 15,3% YoY so với 55,2 tỷ đồng của Q2/2025). Ba động lực chính chi phối gồm: (1) Doanh thu thuần thu hẹp ở mảng kinh doanh cốt lõi trong quý; (2) Chi phí quản lý doanh nghiệp trong quý được tiết giảm mạnh về mức 35,3 tỷ đồng (giảm 50,6% YoY từ mức 71,6 tỷ đồng của Q2/2025); (3) Hoạt động tài chính ghi nhận doanh thu tài chính đạt 13,6 tỷ đồng trong khi chi phí tài chính là 11,3 tỷ đồng (với chi phí lãi vay chiếm 11,1 tỷ đồng).

Lũy kế H1/2026: Doanh thu thuần đạt 725,6 tỷ đồng; LNTT đạt 160,2 tỷ đồng (+36,9% YoY so với 117,0 tỷ đồng của H1/2025). Lợi nhuận sau thuế (LNST) H1/2026 ghi nhận 147,5 tỷ đồng (+54,0% YoY), trong đó LNST thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 105,5 tỷ đồng (+15,8% YoY).

Bảng cân đối Q2/2026: Tổng tài sản ghi nhận 10.754,3 tỷ đồng (+23,2% so với mức 8.730,1 tỷ đồng hồi đầu năm), trong đó tài sản ngắn hạn đạt 6.223,6 tỷ đồng (với hàng tồn kho tăng vọt lên 3.681,8 tỷ đồng, gấp hơn 2,5 lần đầu năm). Tổng nợ phải trả tăng lên 4.205,2 tỷ đồng, bao gồm tổng vay và nợ thuê tài chính ngắn và dài hạn đạt 1.534,1 tỷ đồng. Vốn chủ sở hữu đạt 6.549,1 tỷ đồng, tiền mặt và tương đương tiền cuối kỳ ghi nhận 256,9 tỷ đồng.

THÔNG TIN HỖ TRỢ CỔ PHIẾU

Chúng tôi duy trì góc nhìn đánh giá tích cực với cổ phiếu CEO, dựa trên nền tảng kết quả kinh doanh H1/2026 ghi nhận mức tăng trưởng lợi nhuận khả quan, tiềm năng từ quỹ dự án bất động sản và cơ cấu tài chính được mở rộng.

• **VỊ THẾ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ HẠ TẦNG** — CEO sở hữu các lợi thế chiến lược cốt lõi: (1) Vị thế là một trong những chủ đầu tư uy tín với danh mục dự án bất động sản đô thị và nghỉ dưỡng quy mô lớn tại các vùng kinh tế trọng điểm, tạo đệm tích lũy quỹ đất dài hạn; (2) Hệ sinh thái dịch vụ du lịch, quản lý bất động sản và xây dựng khép kín, tối ưu hóa chuỗi giá trị hoạt động; (3) Năng lực triển khai các dự án khu đô thị đồng bộ, đáp ứng nhu cầu thực của thị trường trong chu kỳ phục hồi của ngành.

• **CATALYST TĂNG TRƯỞNG CỤ THỂ VÀ ĐO LƯỜNG ĐƯỢC** — Các động lực kinh doanh đang phản ánh qua số liệu tài chính thực tế: (1) Lũy kế H1/2026, doanh thu thuần duy trì ổn định ở mức 725,6 tỷ đồng trong khi lợi nhuận trước thuế bứt phá mạnh đạt 160,2 tỷ đồng (+36,9% YoY); (2) Lợi nhuận sau thuế H1/2026 ghi nhận 147,5 tỷ đồng (+54,0% YoY), với LNST thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 105,5 tỷ đồng (+15,8% YoY); (3) Hiệu quả quản trị chi phí được tối ưu rõ nét, tiêu biểu là chi phí quản lý doanh nghiệp trong quý 2 được tiết giảm về mức 35,3 tỷ đồng (giảm 50,6% YoY), hỗ trợ cải thiện tỷ suất sinh lời chung.

• **NỀN TẢNG TÀI SẢN MỞ RỘNG VÀ DƯ ĐỊA ĐỊNH GIÁ** — Tổng quy mô tài sản của doanh nghiệp tại thời điểm 30/06/2026 đạt 10.754,3 tỷ đồng (tăng 23,2% so với đầu năm), phản ánh nguồn lực tài chính được bổ sung để chuẩn bị cho các giai đoạn cuốn chiếu dự án tiếp theo. Vốn chủ sở hữu đạt mức vững chắc 6.549,1 tỷ đồng, kết hợp cùng quy mô hàng tồn kho ghi nhận 3.681,8 tỷ đồng tạo tiền đề vững chắc cho việc ghi nhận dòng tiền khi các dự án bước vào giai đoạn bàn giao thương mại.

RỦI RO ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP

• **Rủi ro chi phí lãi vay và áp lực dòng tiền tài chính —** Tổng quy mô nợ vay và nợ thuê tài chính (ngắn hạn và dài hạn) gia tăng lên mức 1.534,1 tỷ đồng tại thời điểm 30/06/2026 (so với 435,8 tỷ đồng hồi đầu năm), kéo chi phí lãi vay H1/2026 tăng lên 19,9 tỷ đồng (+42,6% YoY). Đi kèm với đó, dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh H1/2026 ghi nhận mức âm 1.608,1 tỷ đồng (chủ yếu do dòng vốn gia tăng tập trung ở tài sản dở dang và hàng tồn kho). Tuy nhiên, rủi ro này được bù đắp bởi nền tảng vốn chủ sở hữu vững chắc đạt 6.549,1 tỷ đồng, giúp doanh nghiệp duy trì tỷ lệ an toàn vốn ổn định trong giai đoạn chuẩn bị bàn giao dự án.

• **Rủi ro tiến độ giải phóng mặt bằng và hoàn thiện thủ tục pháp lý —** Việc triển khai các dự án quy mô lớn phụ thuộc chặt chẽ vào tốc độ đền bù, cấp phép xây dựng và chấp thuận mở bán từ các cơ quan quản lý. Sự chậm trễ ở các khâu này có thể kéo dài thời gian đầu tư dở dang dài hạn (đạt 1.497,6 tỷ đồng tại 30/06/2026) và làm chậm đà thu hồi vốn. Rủi ro được đánh giá ở mức kiểm soát được nhờ năng lực triển khai dự án đã được chứng thực qua các đại dự án đã đi vào vận hành của tập đoàn.

• **Rủi ro đọng vốn trong hàng tồn kho và các khoản phải thu —** Hàng tồn kho tăng vọt lên 3.681,8 tỷ đồng (gấp hơn 2,5 lần so với đầu năm) cùng các khoản phải thu ngắn hạn ở mức 1.752,8 tỷ đồng, phản ánh việc tập trung lớn nguồn lực tài chính cho hoạt động sản xuất kinh doanh dở dang và các khoản trả trước cho nhà thầu/đối tác. Mặc dù áp lực vốn ngắn hạn gia tăng, quỹ tồn kho mở rộng này lại tạo tiền đề và dư địa doanh thu bùng nổ khi thị trường bất động sản bước vào giai đoạn hấp thụ và bàn giao sản phẩm trong các quý tới.

• **Rủi ro phụ thuộc lớn vào việc bàn giao dự án và chu kỳ ngành bất động sản —** Doanh thu và lợi nhuận của CEO chịu áp lực biến động mạnh theo tính mùa vụ và tiến độ bàn giao sản phẩm, thể hiện qua sự sụt giảm doanh thu thuần 30,4% YoY trong Q2/2026 khi nhịp bàn giao chậm lại. Ngoài ra, việc tập trung phần lớn tài sản vào lĩnh vực bất động sản đô thị và du lịch nghỉ dưỡng khiến doanh nghiệp nhạy cảm trước những thay đổi về chính sách tín dụng, sức mua thị trường và chu kỳ phục hồi của ngành. Mặc dù vậy, đà tăng trưởng lợi nhuận 9T/2026 (LNTT đạt 160,2 tỷ đồng, +36,9% YoY) cùng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn 451,7 tỷ đồng giúp đảm bảo vùng đệm doanh thu cho các quý tiếp theo khi tiến độ mở bán và giao nhà được đẩy nhanh.

Nguồn: CEO, FiinPro, Bloomberg, VietinBank Securities phân tích và tổng hợp

Note: Tính tới ngày phát hành báo cáo, doanh nghiệp chưa công bố báo cáo tài chính Q3/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG HÀNG ĐẦU — **NGÀY 07 THÁNG 10 NĂM 2026**

Hình 1. Biểu đồ kỹ thuật CEO (HNX) – Nến nhật | BB (20,2) + SAR Parabolic + MACD | Ngày 07/10/2026



Nhận định kỹ thuật cổ phiếu CEO (HNX) – Ngày 07/10/2026

Diễn biến giá: Cổ phiếu CEO đã trải qua một nhịp điều chỉnh sâu từ vùng đỉnh ngắn hạn, đưa thị giá lùi về sát ngưỡng dải dưới của dải Bollinger Band. Sau khi kiểm định lại các vùng hỗ trợ thấp và ghi nhận thanh khoản có sự cải thiện nhẹ tại vùng đáy, áp lực bán tháo đã có dấu hiệu chững lại. Điều này tạo tiền đề cho lực cầu bắt đáy quay trở lại hấp thụ, giúp cổ phiếu nỗ lực thiết lập nhịp phục hồi kỹ thuật ngắn hạn.

Chỉ báo kỹ thuật: (1) BB (20,2): Dải dưới nằm ở mức 9,83, dải giữa (MA20) ở mức 10,85 và dải trên ở mức 11,88. Giá hiện tại (11,40) đang nằm phía trên đường trung bình MA20, cho thấy nỗ lực duy trì xu hồi phục ngắn hạn sau khi chạm vùng giá thấp. **(2) SAR Parabolic:** Các điểm SAR đang nằm quanh vùng 10,68 (nằm phía dưới đường giá), xác nhận tín hiệu hỗ trợ ngắn hạn vẫn đang duy trì chiều hướng tích cực. **(3) MACD (12,26,9):** Đường MACD và đường Signal vẫn đang vận động bám sát nhau tại vùng giá trị thấp, trong khi các cột Histogram đang thu hẹp dần đà giảm, thể hiện áp lực bán đang cạn kiệt dần.

Các chỉ báo kỹ thuật cho thấy áp lực bán đã hầu như cạn kiệt tại vùng 10.200 đ, với tín hiệu phân kỳ MACD và giá chạm/phá xuống dưới dải dưới BB — hai yếu tố thường đánh dấu điểm đảo chiều ngắn hạn. **Kỳ vọng mức sinh lời mục tiêu ngắn hạn tại 11.750 đ/cổ phiếu. Đặt ngưỡng cắt lỗ tại 9.500 đ trong trường hợp giá phá vỡ xuống dưới vùng hỗ trợ tâm lý 9.100 đ.**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG HÀNG ĐẦU **NGÀY 07 THÁNG 10 NĂM 2026**

HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VIETINBANK SECURITIES

Hệ thống khuyến nghị của VietinBank Securities được xây dựng dựa trên cơ sở mức tăng/giảm tuyệt đối của giá cổ phiếu tại thời điểm đánh giá với giá mục tiêu.

KHUYẾN NGHỊ	DIỄN GIẢI
MUA	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 15% trở lên
THEO DÕI	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 5 – 15%
NẮM GIỮ	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường không quá 5%
BÁN	Nếu giá mục tiêu thấp hơn giá thị trường tối thiểu 5%

Tuyên bố miễn trách nhiệm: Bản quyền năm 2026 thuộc về Công ty Cổ phần Chứng khoán VietinBank (VBSE). Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và VBSE không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng. Quan điểm thể hiện trong báo cáo này là của (các) tác giả và không nhất thiết liên hệ với quan điểm chính thức của VBSE. Không một thông tin cũng như ý kiến nào được viết ra nhằm mục đích quảng cáo hay khuyến nghị mua/bán bất kỳ chứng khoán nào. Báo cáo này không được phép sao chép, tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của VBSE.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Trụ sở chính

Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02-T2 Khu Đoàn Ngoại Giao, phường Xuân Đỉnh, TP. Hà Nội.

Fax: 024 39741760

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 1, số 306 Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Fax: 024 39741760

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Cao ốc Central Garden, số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

Fax: 028 38200899

Chi nhánh Đà Nẵng

36 Trần Quốc Toản, phường Hải Châu, Đà Nẵng.

Fax: 023 63584788