

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O (HNX: CEO)

### SỰ KIỆN

Ngày 30/03/2018, chúng tôi đã tham dự đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 của CTCP Tập đoàn C.E.O (CEO). Sau đây là một số thông tin và đánh giá chính về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018.

### QUAN ĐIỂM ĐÁNH GIÁ

Quý đất tiềm năng tạo điều kiện cho phát triển dài hạn

Kết quả kinh doanh năm 2017 so với năm 2016: doanh thu hợp nhất đạt 1.874 tỷ tăng trưởng 31,6% và lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 321 tỷ tăng trưởng 39%.

Kết quả lợi nhuận Quý 1/2018 và kế hoạch năm 2018: theo chia sẻ tại ĐHCĐ, lợi nhuận quý 1/2018 sau thuế hợp nhất đạt 74 tỷ đồng tăng 34% so với cùng kỳ năm 2017. Năm 2018: kế hoạch doanh thu hợp nhất 2.200 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế hợp nhất là 370 tỷ đồng.

Theo đánh giá của chúng tôi, doanh thu và lợi nhuận của CEO năm 2018 đến từ 02 mảng chính: hoạt động cung cấp dịch vụ (chiếm 26% lợi nhuận gộp) và kinh doanh bất động sản (chiếm 74% lợi nhuận gộp). Hoạt động cung cấp dịch vụ tiếp tục kinh doanh ổn định mang lại dòng tiền đều cho CEO. Hoạt động bất động sản dự kiến ghi nhận bán dự án: 330 căn biệt thự và 72 căn shop house của dự án Sunny Gargen, 549 căn condotel và 16 căn biệt thự của Best Western Premier Sonasea Phu Quoc. Các dự án đều mở bán tiến độ tốt và mang lại doanh thu ghi nhận ngay trong năm 2018. Năm 2019, dự án tại Vân Đồn với quy mô 1000 phòng 5 sao quốc tế pullman sẽ là điểm tựa cho doanh thu và lợi nhuận.



NGÀNH CẤP 4: bất động sản

#### Thông tin cổ phiếu (30/03/2018)

Số lượng CP niêm yết	154.403.991
Số lượng CP lưu hành	154.403.991
Vốn hóa thị trường (tỷ VND)	2.146
KLGDTB 3 tháng	2.872.784
KLGDTB 1 tháng	2.566.393
% sở hữu nước ngoài	49,00%
Room nước ngoài còn lại	28,82%
Tăng/giảm giá 7 ngày qua	+17,6%
Tăng/giảm giá 1 tháng qua	+33,3%

#### Cổ đông lớn

Đoàn Văn Bình	26,23%
PYN Fund Elite (Non-UCITS)	15,26%

(Nguồn: CTS tổng hợp)

#### Chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Tỷ đồng	2015	2016	2017
Doanh thu	639	1,410	1,832
LN gộp	338	499	724
LN ròng	206	230	321
EPS cuối kỳ (VNĐ/cp)	2,032	1,525	1,151

(Nguồn: Fiin Pro, CTS tổng hợp)

Equity Research Department

cuongnn@vietinbanksc.com.vn

- Cập nhật tiến độ các dự án của CEO:

+ Tại Hà Nội:

\* Trong năm 2018 tập trung cơ bản hoàn thành dự án Khu đô thị Sunny garden City, đồng thời mở bán 760 căn shop house mang lại doanh thu và lợi nhuận năm 2018.

\* Dự án D27 là liên doanh giữa CEO và tập đoàn Bảo Việt, Sông Đà Thăng Long tiến độ phụ thuộc vào liên doanh, CEO chiếm tỷ lệ khoảng 20-25%.

\* CEO Mê Linh: hiện đang hoàn thiện giấy tờ và dự kiến giải phóng mặt bằng lấy quỹ đất để phục vụ cho phát triển Công ty sau năm 2018.

+ Tại Hà Nam:

\* Tỉnh giao 126 ha. Đã hoàn thành hết giai đoạn 1. 30ha triển khai giai đoạn 2 gần 1000 sản phẩm kinh doanh mang lại quý 2/2018. Đây là tiền đề để triển khai 126ha được giao tại Hà Nam.

+ Tại Phú Quốc:

\* Hoàn thành 750 phòng novotel,

\* Khu phố đi bộ giai đoạn 1.

+ Vân Đồn – Quảng Ninh:

\* Đã M&A thành công dự án tại đảo Cái Bầu, Vân Đồn, Quảng Ninh. Dự kiến giai đoạn 1: 100 ha tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng với 1000 phòng.

\* Giai đoạn 2: mở rộng ra 350 ha, tổ hợp du lịch và nhà ở.

+ Nha Trang:

\* Đã hoàn thiện mua được 51% và đang đàm phán để tăng thêm sở hữu: tổ hợp nghỉ dưỡng. Dự kiến tung ra khoảng 1000 phòng ở tổ hợp này nhưng đang cân nhắc về tiến độ dự án.

- Cập nhật KQKD 3 tháng đầu năm 2018: 3 tháng đầu năm 2018, CEO đạt doanh thu thuần và lợi nhuận khoảng 20% kế hoạch lợi nhuận.

- Rủi ro:

+ Thị trường bất động sản nghỉ dưỡng ảnh hưởng lớn bởi thu nhập người dân, các yếu tố về chính trị (khách hàng nước ngoài của CEO chủ yếu từ các nước Tây Âu và Trung Quốc).

+ Kế hoạch chia cổ tức: Phương án phân phối lợi nhuận năm 2017 đã được ĐHCĐ thông qua với tỷ lệ cổ tức bằng tiền là 10%.

Trong khi đó, ĐHCĐ cũng đã phê duyệt cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 10% dự kiến cho năm 2018.

### ƯỚC TÍNH KQKD NĂM 2018

Năm 2018, chúng tôi dự báo doanh thu thuần của CEO đạt 2,372 tỷ đồng (+29% YoY). Tỷ suất lợi nhuận gộp năm 2018 đạt khoảng 941 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 417 tỷ đồng, tương ứng với EPS năm 2018 ước đạt 1.496 VNĐ/cp.

### QUAN ĐIỂM ĐÁNH GIÁ

Bằng phương pháp so sánh P/E và NAV, chúng tôi ước tính giá trị hợp lý của CEO đạt 15,597 đồng cho 12 tháng, tương ứng với tỷ lệ upside ~ 18% so với giá đóng cửa ngày 30/03/2018.

Đánh giá của chúng tôi cho cổ phiếu CEO là MUA với thời gian nắm giữ 12 tháng.

## HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VIETINBANKSC

Hệ thống khuyến nghị của VietinBankSc 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.

Mục tiêu 03 tháng

Hệ thống khuyến nghị	Diễn giải
<b>MUA</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 5% trở lên
<b>THEO DÕI</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 3– 5%
<b>NẮM GIỮ</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường không quá 3%
<b>BÁN</b>	Nếu giá mục tiêu thấp hơn giá thị trường tối thiểu 5%

Mục tiêu 12 tháng

Hệ thống khuyến nghị	Diễn giải
<b>MUA</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 15% trở lên
<b>THEO DÕI</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 5 – 15%
<b>NẮM GIỮ</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường không quá 5%
<b>BÁN</b>	Nếu giá mục tiêu thấp hơn giá thị trường tối thiểu 5%

**Tuyên bố miễn trách nhiệm:** Bản quyền năm 2014 thuộc về Công ty CP Chứng khoán Vietinbank (CTS). Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và CTS 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 CTS. 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 CTS.