

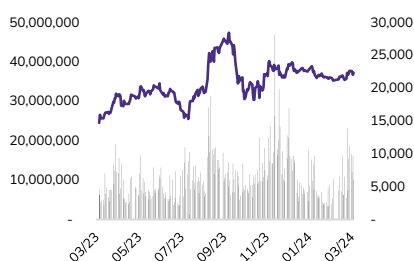
Phạm Hồng Trường

Email: [truong.phamhong@abs.vn](mailto:truong.phamhong@abs.vn)

## THÔNG TIN CƠ BẢN

Ngành	: Bất động sản
Ngày báo cáo	: 07/03/2024
Giá hiện tại (VND/CP)	: 22.300
Vốn hóa (Tỷ VND)	: 11.220
SLCPLH (CP)	: 514.678.760

## DIỄN BIẾN GIÁ



## CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	2022	2023
Tăng trưởng DTT (%)	182,6%	-45,3%
Tăng trưởng LNST (%)	199,0%	-45,1%
Biên LNG (%)	35,8%	31,1%
Biên LNST (%)	10,9%	11,0%
ROA (%)	3,9%	1,9%
ROE (%)	9,9%	2,6%
Nợ vay/VCSH (lần)	0,3	0,1
EPS (VND/CP)	1.084	297
BVPS (VND/CP)	12.693	11.556

## Q4/2023 có nhiều sự khởi sắc nhưng kết quả kinh doanh cả năm vẫn ảm đạm.

- **KQKD Q4/2023 sụt giảm so với cùng kỳ nhưng là điểm sáng trong năm của CEO.** Doanh thu thuần Q4/2023 đạt 451 tỷ đồng (-70% svck, +77% QoQ), LSNT của cổ đông Công ty mẹ đạt 46 tỷ đồng (-75,4% svck, +24,2% QoQ). KQKD của CEO trong Q4/2023 giảm mạnh svck Q4/2022, tuy nhiên có sự hồi phục so với quý trước và đạt mức lợi nhuận cao nhất trong cả năm, do đặc thù tập trung bàn giao BĐS vào quý cuối năm của các doanh nghiệp BĐS.
- **Lũy kế cả năm 2023 kém khả quan, CEO không hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận.** Doanh thu thuần của CEO đạt 1.393 tỷ đồng (-45,3% svck), LNST của Cổ đông công ty mẹ đạt 153 tỷ đồng (-45,1% svck). Biên LNG sụt giảm xuống 31,1% so với mức 35,8% của cùng kỳ năm trước. Như vậy, năm 2023, CEO chỉ hoàn thành 46% kế hoạch doanh thu và 40% kế hoạch lợi nhuận. KQKD trong năm 2023 của CEO sụt giảm khi thị trường BĐS vẫn ảm đạm, lượng tiêu thụ giảm mạnh (mảng BĐS của CEO giảm 56% doanh thu so với năm 2022). Trong bối cảnh thị trường khó khăn, CEO cũng đã tập trung cắt giảm chi phí mạnh mẽ để cải thiện lợi nhuận trong năm 2023 như chi phí lãi vay giảm 63% về 46 tỷ đồng, chi phí bán hàng giảm 55% về 122 tỷ đồng. Khoản doanh thu tài chính cũng giảm mạnh 42% svck về 30 tỷ đồng do năm 2022 phát sinh khoản thu nhập bất thường từ lãi thoái vốn tại công ty con
- **Cơ cấu tài sản tập trung vào tài sản ngắn hạn** với 61% tổng tài sản tương đương 5.749 tỷ đồng. Danh mục tài sản ngắn hạn tập trung vào:
  - Các khoản đầu tư ngắn hạn 1.532 tỷ, tăng 3 lần so với thời điểm đầu năm 2023. Đây là khoản mua công cụ nợ của đơn vị khác từ số tiền huy động được từ việc phát hành thành công hơn 242 triệu cổ phiếu mang về cho doanh nghiệp hơn 2.500 tỷ đồng. Số tiền từ việc huy động cổ phiếu thành công này nhằm để đầu tư dự án khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences và bổ sung vốn lưu động cho các công ty con.
  - Ngoài ra, việc huy động vốn này cũng giúp lượng tiền và tương đương tiền cuối năm 2023 của CEO ở mức cao 1.163 tỷ đồng (+185,2% so với cuối năm 2022) giúp hệ số thanh toán tiền mặt tăng mạnh lên mức là 0,47 lần (so với 0,17 lần của 2022). Tuy nhiên, dòng tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 ở mức âm 72 tỷ đồng và thường xuyên không có sự ổn định từ năm 2019 (thay đổi âm/dương qua từng năm), có sự chênh lệch lớn với LNST.
- **Nợ vay giảm, “sạch bóng” trái phiếu.** Giá trị nợ vay của CEO là 821,7 tỷ đồng (-29,5% so với cuối năm 2022), chủ yếu vay ngắn hạn 542 tỷ đồng. Hệ số D/E là 0,13 lần (giảm so với mức 0,31 lần của năm 2022). Trong năm nợ vay của CEO đã giảm và công ty cũng đã tất toán lô trái phiếu trị giá 220 tỷ phát hành năm 2020 để xử lý hoàn toàn nợ trái phiếu.

- **Khoản mục người mua trả tiền trước tăng mạnh** lên 1.100 tỷ đồng (+156% so với cuối năm 2022) từ đối tượng khác (chưa được thuyết minh cụ thể trên BCTC của công ty).
- **Chúng tôi nhận định triển vọng năm 2024 của CEO ở mức trung lập:**
  - Thị trường BĐS có thể cải thiện từ nửa sau của năm 2024. Sau những động thái hỗ trợ của Chính phủ như liên tục ban hành các hướng dẫn và mới gần đây là Quốc hội đã thông qua một số dự thảo luật quan trọng, tiêu biểu là Luật Đất đai (sửa đổi) có thể có cải thiện tích cực nhưng khả năng thực sự khởi sắc sẽ từ nửa cuối năm 2024.
  - Các dự án trọng điểm dự kiến mang lại nguồn thu cho CEO như Sonasea Villas & Resort 1-2, Sonasea Vân Đồn Harbor City (các dự án BĐS nghỉ dưỡng) nhiều khả năng cũng sẽ chưa thật sự khởi sắc trong năm 2024 khi trạng thái chung của nền kinh tế vẫn ảm đạm ảnh hưởng đến thị trường BĐS nói chung và thị trường BĐS nghỉ dưỡng nói riêng (mảng kinh doanh mà CEO đang tập trung phát triển mạnh đặc biệt là thị trường Phú Quốc).
  - Dòng vốn hơn 2.500 tỷ từ việc phát hành cổ phiếu trong năm 2023 giúp giảm rủi ro liên quan đến nợ vay, tăng nguồn lực để cho CEO tập trung triển khai dự án Sonasea hiện tại của doanh nghiệp.

#### KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 4/2023 VÀ NĂM 2023

Chỉ tiêu	4Q2022	4Q2023	%YoY	2022	2023	%YoY
Doanh thu thuần	1.497	451	-69,9%	2.549	1.393	-45,3%
Lợi nhuận gộp	539	132	-75,5%	912	433	-52,5%
<i>Biên LN gộp (%)</i>	36,0%	29,2%		35,8%	31,1%	
Chi phí BH & QLDN	(235)	(83)	-64,6%	(370)	(223)	-39,6%
<i>Tỷ lệ Chi phí BH &amp; QLDN/DTT (%)</i>	-15,7%	-18,5%		-14,5%	-16,0%	
Doanh thu tài chính	11	9	-17,0%	52	30	-41,8%
Chi phí tài chính	(35)	7	-118,8%	(129)	(48)	-62,9%
<i>Chi phí lãi vay</i>	(28)	7	-124,7%	(122)	(46)	-62,2%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	280	64	-77,0%	464	192	-58,8%
Lợi nhuận trước thuế	282	62	-77,9%	474	195	-58,7%
LNST sau lợi ích cổ đông thiểu số	188	46	-75,4%	279	153	-45,1%
<i>Biên LN ròng (%)</i>	12,6%	10,3%		10,9%	11,0%	

Nguồn: CEO, ABS Research

## Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Trung tâm Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (ABS). Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của ABS tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo. ABS sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tổn thất tài chính nào hoặc bất kỳ quyết định nào được thực hiện trên cơ sở thông tin được trình bày trong báo cáo này. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của ABS, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của ABS.

## Khuyến nghị cổ phiếu

<b>MUA</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
<b>KHẢ QUAN</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ 8% đến 15%
<b>TRUNG LẬP</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -5% đến 8%
<b>KÉM KHẢ QUAN</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -15% đến -5%
<b>BÁN</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -15%

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

# Thông tin liên hệ

Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình

Trụ sở chính: Tầng 16, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3562 4626

Website: [www.abs.vn](http://www.abs.vn)

## Trung tâm Phân tích

Điện thoại: (024) 3562 4626 – Ext: 151

Email: [abs-research@abs.vn](mailto:abs-research@abs.vn)

Nguyễn Thị Thùy Linh - Giám đốc

Email: [linh.ngthithuy@abs.vn](mailto:linh.ngthithuy@abs.vn)

## Dầu khí, Điện

Lê Thị Kim Huệ - Phó Giám đốc

Email: [hue.lethikim@abs.vn](mailto:hue.lethikim@abs.vn)

PTKT và Chiến lược thị trường

Đặng Xuân Lưu – Giám đốc

Email: [luu.dangxuan@abs.vn](mailto:luu.dangxuan@abs.vn)

## Vĩ mô, Tài chính

Trần Xuân Bách - Chuyên viên

Email: [bach.tranxuan@abs.vn](mailto:bach.tranxuan@abs.vn)

PTKT và Chiến lược thị trường

Đỗ Thành Trung – Phó Giám đốc

Email: [trung.dothanh@abs.vn](mailto:trung.dothanh@abs.vn)

## Bán lẻ, Hàng tiêu dùng

Nguyễn Phương Thảo - Chuyên viên

Email: [thao.nphuong@abs.vn](mailto:thao.nphuong@abs.vn)

Bất động sản, Xây dựng, VLXD

Phạm Hồng Trường – Chuyên viên

Email: [truong.phamhong@abs.vn](mailto:truong.phamhong@abs.vn)

## Hóa chất, Hàng tiêu dùng

Trịnh Thu Trang - Chuyên viên

Email: [trang.trinhthu@abs.vn](mailto:trang.trinhthu@abs.vn)

Hàng công nghiệp, Công nghệ & Viễn thông

Bùi Minh Anh - Chuyên viên

Email: [anh.buimin@abs.vn](mailto:anh.buimin@abs.vn)



*Giải thưởng*

**BEST STOCK TRADING APP  
ABS INVEST**

ỨNG DỤNG GIAO DỊCH CỔ PHIẾU  
TỐT NHẤT VIỆT NAM 2023

Trao bởi Global Business Outlook 2023 (GBO 2023)



Trải nghiệm ngay  
ABS Invest tại đây