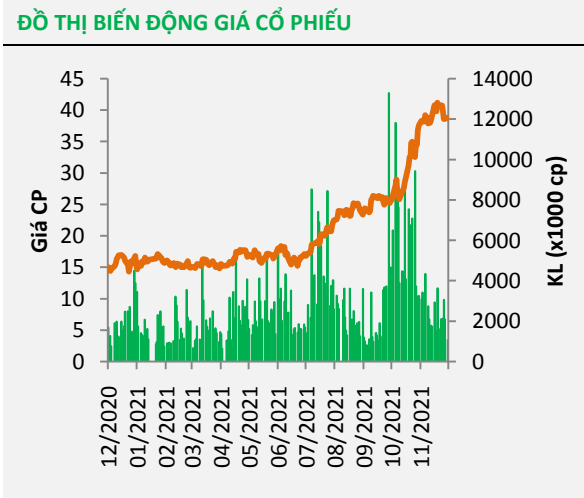


## Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư & Xây dựng Kiên Giang (HOSE: CKG)

KHUYẾN NGHỊ	MUA [+19%]
Giá đóng cửa 04/01/2022 (đồng/cp)	37.100
Giá mục tiêu (đồng/cp)	44.200

THÔNG TIN CỔ PHIẾU	
Nhóm ngành	Bất động sản
Số lượng CP lưu hành (triệu cp)	82,5
Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	3.086
KLGD bình quân 10 phiên (cp)	2.138.270
Sở hữu nước ngoài (%)	0,3
P/E trailing (lần)	29,3
BVPS (đồng/cp)	12.323
P/B (lần)	3,0

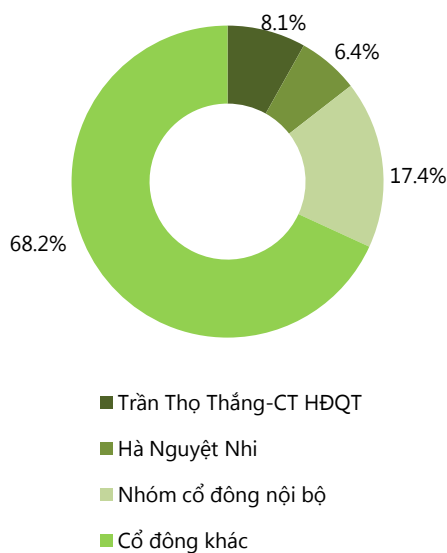
CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH			
Năm	2019	2020	9T.2021
Nợ vay/Tổng TS (lần)	0,32	0,33	0,29
Tổng nợ/Tổng TS (lần)	0,86	0,86	0,80
ROE (%)	16,0%	21,0%	10,5%



### NỘI DUNG

- CKG là doanh nghiệp bất động sản, với địa bàn kinh doanh chủ yếu là tỉnh Kiên Giang. Lĩnh vực hoạt động của công ty là: kinh doanh bất động sản; thi công xây dựng, tư vấn, thiết kế và giám sát xây dựng; kinh doanh nhà hàng; kinh doanh vật liệu xây dựng.
- Kết quả kinh doanh Quý 3, doanh thu đạt 43,5 tỷ đồng (-84,1% yoy), LNST cty mẹ đạt 27,6 tỷ đồng (-54,4% yoy). Lũy kế 9T đầu năm, doanh thu đạt 457,5 tỷ đồng (-46,9% yoy) và LNST cty mẹ đạt 91 tỷ đồng (+2% yoy). Kết quả kinh doanh Quý 3 giảm sút do dịch bệnh Covid làm gián đoạn công tác bàn giao, ghi nhận các dự án (DA). Chúng tôi cho rằng Quý 4 sẽ là thời điểm CKG ghi nhận nhiều dự án. Chúng tôi ước tính quý 4 doanh thu đạt 456 tỷ đồng (+31% yoy) và LNST cty mẹ đạt 44 tỷ đồng (+55% yoy). Từ đó, dự phóng doanh thu 2021 đạt 913 tỷ đồng (-18% yoy), LNST cty mẹ đạt 135 tỷ đồng (+1% yoy). Ước tính 2022, doanh thu 1.260 tỷ đồng (+38% yoy), LNST cty mẹ đạt 131 tỷ đồng (-2,7% yoy), chủ yếu do chúng tôi thận trọng tăng chi phí 2022 và tăng phần lợi ích cổ đông thiểu số.
- DA khu đô thị lấn biển Tây Bắc**, diện tích 99,8 hecta, gồm 1.929 căn và 1.513 nền tái định cư, dự án đã gần như được bán toàn bộ, song song với đó CKG được phép chuyển đổi một phần đất tái định cư sang dự án nhà ở xã hội và quý 3.2021 CKG đã khởi công thêm dự án này, với 756 căn và dự kiến đem lại khoảng 1000 tỷ đồng doanh thu, tổng thể đây là dự án ghi nhận doanh thu lớn giai đoạn 2022-2025. **DA khu dân cư phường An Bình**, diện tích 22,6 hecta, gồm 863 căn nhà + đất, ước tính đã bán được khoảng 80% dự án, ước tính ghi nhận một phần doanh thu khoảng 300 tỷ từ Q4.2021 đến hết 2022. **DA Biệt thự Búng Gội, Phú Quốc** diện tích 6,9 hecta với 98 căn biệt thự, khởi công từ cuối 2019, chúng tôi ước tính dự án ghi nhận 2022-2024. **DA Hoa viên nghĩa trang Vĩnh Hằng**, diện tích 40,22 hecta với 29.673 phần mộ, tỷ lệ bồi thường giải phóng mặt bằng 100%, dự án đã bán được khoảng 1.000-1.100 phần mộ và phần lớn dự án còn lại chúng tôi cho rằng sẽ được ghi nhận đến năm 2040. **DA khu dân cư Nam An Hòa**, quy mô 14,5 hecta gồm 288 căn và 297 nền tái định cư, ước tính đã bán được khoảng 250 căn/nền, dự báo rằng phần lớn doanh thu được ghi nhận 2022-2023. CKG còn khoảng 8-10 dự án gối đầu, diện tích có thể lên đến 100ha.
- CKG sở hữu quỹ đất lớn giá rẻ, cùng với đó là khối lượng dự án trong tương lai đảm bảo tăng trưởng dài hạn. Sử dụng phương pháp NAV, ước tính giá trị mỗi cổ phần là 44.200 đồng/cp, chúng tôi đưa ra khuyến nghị MUA với cổ phiếu CKG.

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



(tỷ đồng)	2018	2019	2020	2021E	2022E
Doanh thu thuần	850	1.050	1.115	913	1.260
Lãi gộp	242	306	330	286	340
<i>Biên lãi gộp</i>	28,5%	29,1%	29,6%	31,3%	27,0%
LNST cổ đông cty mẹ	88	99	134	135	131
<i>Biên lãi ròng</i>	10,4%	9,4%	12,0%	14,8%	10,4%
EPS (đồng)	-	-	2.682	1.637	1.592
P/E (lần)	-	-	5,6	22,9	27,8
BVPS (đồng)	12.180	12.589	12.189	12.350	12.968
P/B (lần)	-	-	1,2	3,0	3,4
Tăng trưởng D.Thu	7%	23,5%	6,2%	-18,1%	38,0%
Tăng trưởng LNST cty mẹ	47,7%	12,2%	35,2%	0,8%	-2,7%

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN BÁO CÁO**

Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (gọi tắt là DAS) là thành viên của Tập đoàn tài chính Ngân hàng Đông Á, là một trong các định chế tài chính lớn nhất Việt Nam. DAS cũng là một thành viên chính thức của thị trường chứng khoán Việt Nam và đang nỗ lực không ngừng để mang lại những dịch vụ tài chính tốt nhất đến với khách hàng. Công ty hiện có đầy đủ các nghiệp vụ chứng khoán gồm: Môi giới, Tự doanh, Tư vấn tài chính, Tư vấn đầu tư và Lưu ký chứng khoán.

**Trụ sở chính:**

Địa chỉ: Tầng 2 & 3 Tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, P.2, Q.3, TP. HCM

Điện thoại: (84 28) 3833 6333

Fax: (84 28) 3833 3891

**Chi nhánh Sài Gòn:**

Địa chỉ: 60–70 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1. TP. HCM

Điện thoại: (84 28) 3821 8666

Fax: (84 28) 3821.4891

**Chi nhánh Hà Nội:**

Địa chỉ: 181 Nguyễn Lương Bằng, Q. Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (84 24) 3944 5175

Fax: (84 24) 3944 5178 - 3944 5176

**KHUYẾN CÁO**

*Báo cáo này chỉ nhằm cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như nhà đầu tư cá nhân và không hàm ý đưa ra lời khuyên chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào. Các quan điểm và nhận định trình bày trong báo cáo không tính đến sự khác biệt về mục tiêu và chiến lược cụ thể của từng nhà đầu tư. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của mình. Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (DAS) tuyệt đối không chịu trách nhiệm bất kỳ thiệt hại nào liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin của báo cáo này.*

*Các quan điểm, nhận định, đánh giá trong báo cáo là quan điểm cá nhân của cá nhân người viết mà không đại diện cho quan điểm của DAS và có thể thay đổi mà không cần báo trước.*

*Thông tin sử dụng trong báo cáo này được DAS thu thập từ nguồn đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Tuy nhiên, DAS không đảm bảo độ chính xác thông tin này.*

*Báo cáo này là tài sản và được giữ bản quyền bởi DAS. Không được phép sao chép, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo vì bất kỳ mục đích gì nếu không có văn bản chấp thuận của DAS. Vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.*