

BÁO CÁO IR QUÝ III/2021

CKG

CTCP TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ
& XÂY DỰNG KIÊN GIANG

MỤC LỤC

I.	TỔNG QUAN NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN.....	1
II.	HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CKG.....	2
1.	Các chỉ số sinh lời	2
2.	Các chỉ số tăng trưởng	2
3.	Các chỉ số hiệu quả hoạt động.....	3
4.	Các chỉ số về sức khỏe tài chính	3
6.	Tổng hợp giao dịch cổ phiếu.....	5
III.	TRIỂN VỌNG ĐẦU TƯ CKG.....	6

I. TỔNG QUAN NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

Làn sóng Covid-19 lần thứ 4 bùng phát gây hậu quả nặng nề cho xã hội khiến cho hàng loạt dự án Bất động sản (BDS) phải ngừng hoạt động xây dựng, ảnh hưởng đến nguồn cung thị trường, đồng thời làm giao dịch trên thị trường bị ngưng trệ.

Số liệu tổng hợp từ Hội Môi giới BĐS Việt Nam, trong 9 tháng năm 2021 tổng nguồn cung mới trên thị trường đạt trên 165.700 sản phẩm nhưng lượng giao dịch chỉ đạt khoảng 61.800 sản phẩm, chiếm khoảng 37% tổng nguồn cung. Riêng Q3/2021, lượng cung sản phẩm trên thị trường thấp nhất trong vòng 5 năm trở lại đây.

Cụ thể, thị trường Hà Nội, tổng sản phẩm chào bán 5.886 sản phẩm, giao dịch 1.745 sản phẩm, tỷ lệ hấp thụ trung bình đạt 29,6%. Thị trường TP Hồ Chí Minh và các tỉnh Đông Nam Bộ có nguồn cung 3.516 sản phẩm, giao dịch 2.724 sản phẩm. Mức độ quan tâm đến BĐS sụt giảm mạnh trong thời gian dịch bệnh. Trong đó, địa bàn có mức độ quan tâm giảm sâu nhất là TP Hồ Chí Minh, Bình Dương, Long An, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu...

Trong khi đó, khu vực Đà Nẵng và Trung Trung Bộ có 22 dự án nhà ở được chào bán (nhưng chỉ 3 dự án mới) cung cấp cho thị trường hơn 2.600 sản phẩm. Lượng người mua tại thị trường này giảm 80% vì kinh doanh giảm sút. Giá nhà hiện nay ở Đà Nẵng giảm khoảng 10% so với thời điểm trước tháng 5/2021 nhưng cũng rất khó bán. Trong khi đó, sản phẩm căn hộ mức giảm từ 10 - 20%.

Tuy nhiên, khó khăn lớn nhất mà doanh nghiệp BĐS đang phải đối diện là thanh khoản thấp kỷ lục, vì nguồn thu nhập hạn chế của đại đa số người dân trong thời điểm này khiến tình hình thị trường không có nhiều biến động, giao dịch chủ yếu diễn ra từ nhà đầu tư dài hạn.

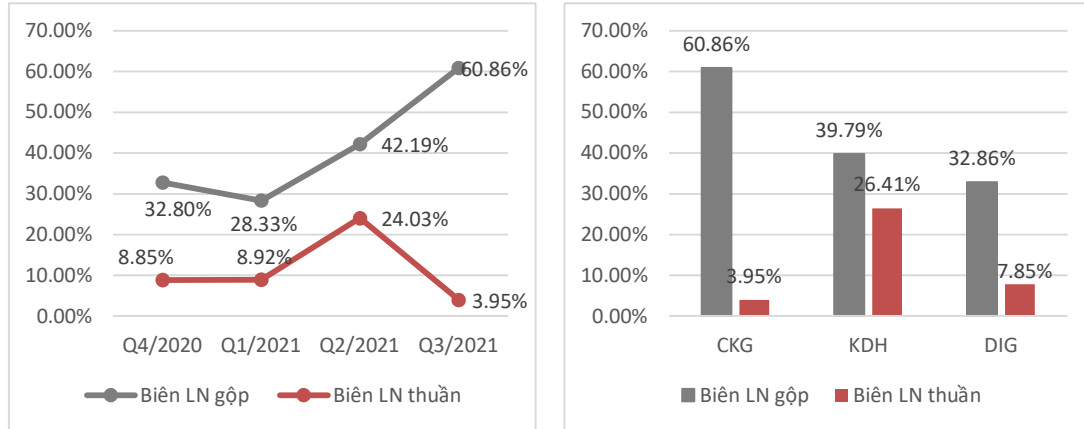
Chuyên gia kinh tế Tiến sỹ Đinh Thế Hiển đưa ra dự báo “Từ nay đến hết 2021, thị trường sẽ không có nhiều chuyển biến mang tính đột phá, vì nền kinh tế phía Nam vẫn đang gồng mình gánh chịu thiệt hại do dịch bệnh. Vì vậy, cần thêm thời gian phục hồi sau khi dịch được kiểm soát. Nhanh cũng phải hết Q1 đến Q2/2022 và chậm phải chờ đến cuối năm 2022, thậm chí đầu năm 2023, thị trường BĐS mới tăng trưởng lại”.

Trước những khó khăn chung của toàn thị trường BĐS, các doanh nghiệp đều mong muốn Chính phủ có thêm những chính sách hỗ trợ liên quan đến thuế phí. Cụ thể giảm thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp 70% trong năm 2021, thuế thu nhập cá nhân giảm 50% trong 3 quý cuối năm 2021 và hoãn nộp các loại thuế này 6 tháng kể từ khi hoạt động lại... Ngoài ra, sau những tổn thất vì dịch Covid-19, cộng đồng doanh nghiệp rất cần Chính phủ hỗ trợ thông qua việc tháo gỡ vướng mắc về cơ chế, chính sách pháp luật để triển khai thêm nhiều dự án sau dịch.

II. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CKG

1. Các chỉ số sinh lời

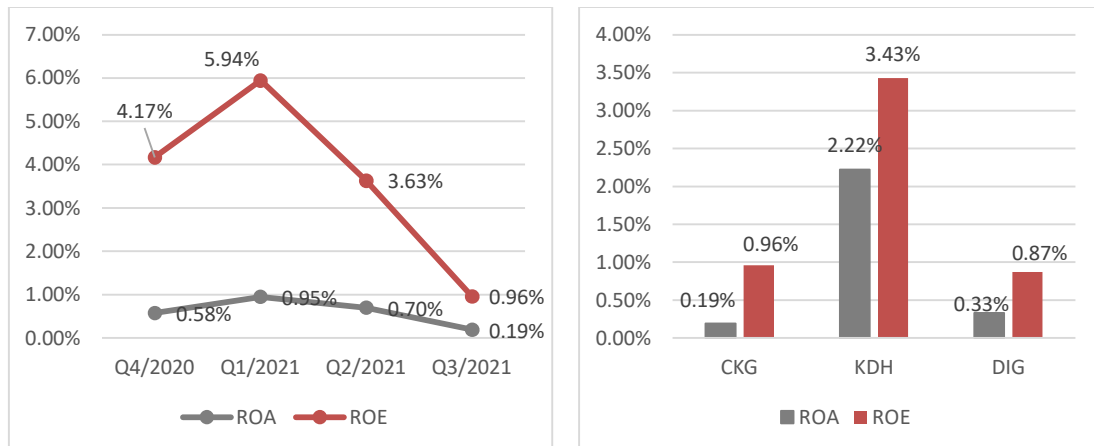
Hình 1: Biên Lợi nhuận



Mặc dù có sự tăng giảm trái chiều giữa các chỉ số sinh lời, nhưng nhìn chung cả doanh thu và lợi nhuận của CKG đều nằm trong xu hướng giảm mạnh do tác động của đợt dịch Covid 19 lần thứ 4 khiến cho nhiều địa phương phải thực hiện giãn cách xã hội, dẫn đến ảnh hưởng nghiêm trọng đến các doanh nghiệp bất động sản. So sánh với các doanh nghiệp cùng ngành thì biên lợi nhuận của CKG duy trì ở mức trung bình ngành.

2. Các chỉ số tăng trưởng

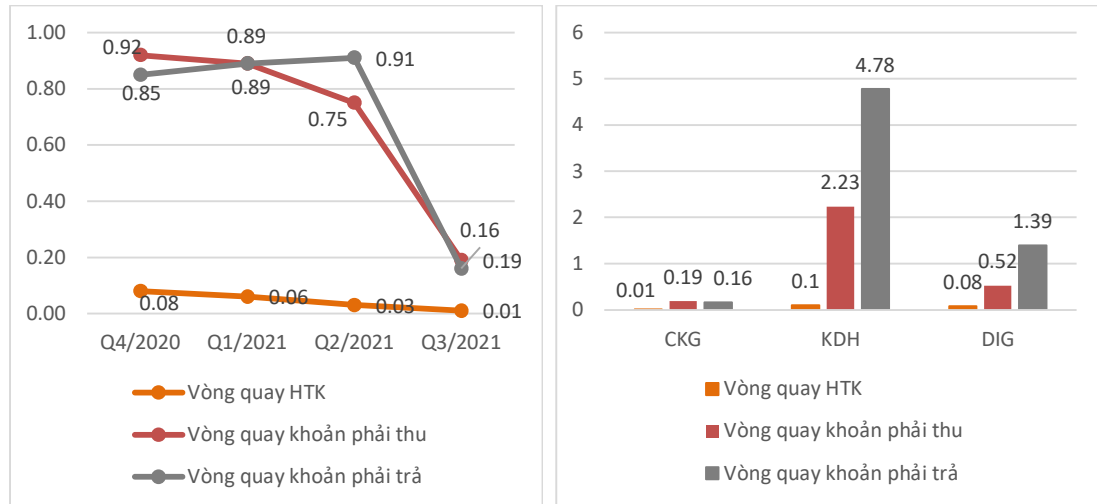
Hình 2: Chỉ số ROA & ROE



Các chỉ số ROE và ROA đều nằm trong xu hướng giảm theo doanh thu và lợi nhuận, nằm trong nhóm trung bình thấp so với các doanh nghiệp khác cùng ngành.

3. Các chỉ số hiệu quả hoạt động

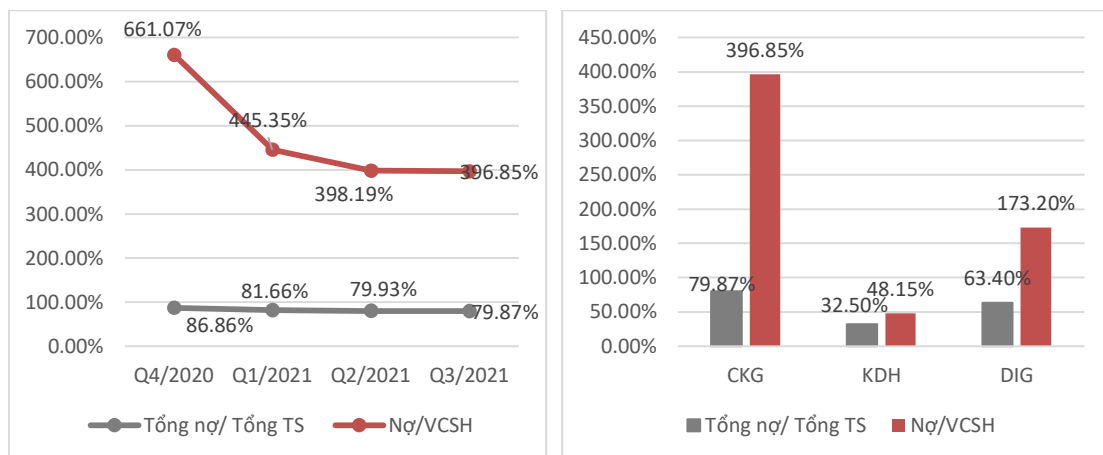
Hình 3: Các chỉ số hoạt động



Vòng quay kinh doanh của CKG duy trì xu hướng giảm qua các quý, và nằm trong nhóm tốt nhất so với các doanh nghiệp cùng ngành. Đặc biệt, vòng quay khoản phải trả đang duy trì ở mức khá thấp cho thấy doanh nghiệp đang có những chính sách đàm phán với nhà cung cấp vô cùng hiệu quả, tạo lợi thế cạnh tranh cho công ty trên thị trường.

4. Các chỉ số về sức khỏe tài chính

Hình 4: Các chỉ số về sức khỏe tài chính

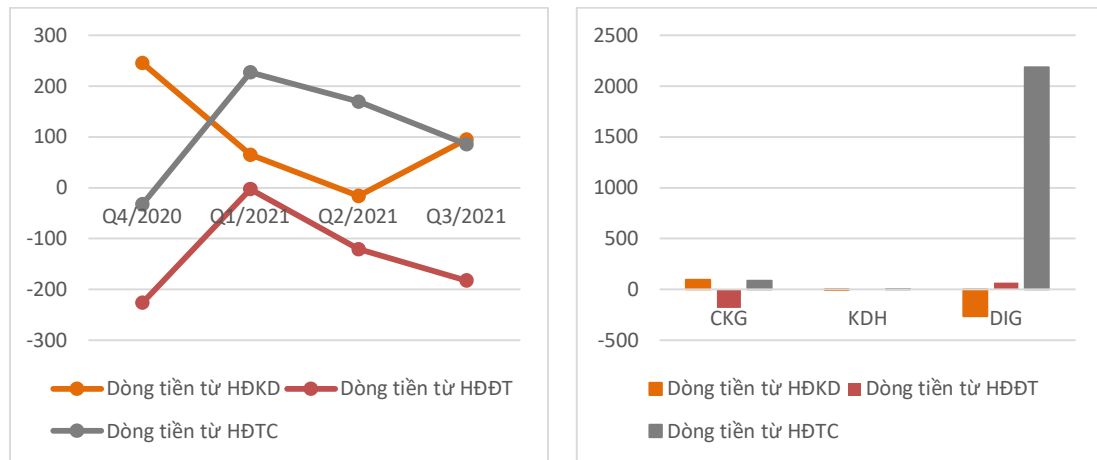


Tỷ lệ Tổng nợ/Tổng Tài Sản duy trì tương đối ổn định qua các quý trong khi tỷ lệ Nợ/VCSH giảm mạnh trong giai đoạn 4 quý liên tiếp. Tuy vậy, cả hai chỉ số này vẫn ở mức tương đối cao so với mặt bằng chung của ngành. Đòn bẩy tài chính cao là một trong những đặc điểm chung

của các doanh nghiệp bất động sản. Tuy nhiên, đòn bẩy ở mức cao vượt trội so với các doanh nghiệp khác cũng đặt ra bài toán về rủi ro cho công ty.

5. Các chỉ số về dòng tiền

Hình 5: Các chỉ số về dòng tiền



Tuy có sự tăng giảm trái chiều giữa các dòng tiền nhưng dòng tiền thuần trong Q3/2021 của công vẫn chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh và hoạt động tài chính. So với các doanh nghiệp trong cùng ngành thì các chỉ số về dòng tiền của công ty duy trì ở mức trung bình, và dòng tiền chủ yếu đến từ hoạt động tài chính cũng phù hợp với việc sử dụng đòn bẩy tài chính hiệu quả như phân tích ở trên.

6. Tổng hợp giao dịch cổ phiếu

Thống kê giao dịch cổ phiếu CKG trong Quý 3/2021

Thống kê giao dịch cổ phiếu CKG			
Sàn giao dịch	HOSE	Giá đóng cửa (đồng)	24,300
Số lượng cổ phiếu	82,499,781	Vốn hóa TT (triệu đồng)	2,004,745
Tổng số phiên	64	Biến động giá	7,619 (45.67%)
Tổng KL khớp (cp)	178,758,700	Giá đóng cửa cao nhất	25,200
Tổng GT khớp (triệu đồng)	3,593,678	Giá đóng cửa thấp nhất	14,555
Tổng KL đặt mua (cp)	348,836,900	KLGD/ngày (cp)	2,793,105
Tổng KL đặt bán (cp)	332,639,600	KLGD nhiều nhất (cp)	8,515,200
		KLGD ít nhất (cp)	673,000

Nguồn: CafeF

Diễn biến giá cổ phiếu CKG



Nguồn: CafeF

III. TRIỂN VỌNG ĐẦU TƯ CKG

Mức độ quan tâm bất động sản luôn tăng trở lại mỗi khi dịch Covid-19 được kiểm soát tại Việt Nam. Trong đợt dịch Covid-19 lần thứ 4 này, thị trường BĐS ở các tỉnh thành chính cũng được dự báo là sẽ hồi phục lại mức độ quan tâm trong Q4/2021. Cụ thể, thị trường Hà Nội sẽ phục hồi sớm nhất, dự kiến vào cuối T10. Mức độ quan tâm cuối tháng 10 sẽ có thể quay về thời điểm T4, T5/2021 – giai đoạn trước khi dịch bệnh Covid-19 bùng phát. Thị trường TP.HCM sẽ phục hồi mức độ quan tâm chậm hơn 1 nhịp, phải đến T11/2021 mới có thể đề quay trở về mốc T5/2021, nếu như tình hình Covid-19 vẫn được kiểm soát tốt và thành phố tiếp tục mở cửa nền kinh tế trong Q4. Đà Nẵng được dự báo sẽ hồi phục cuối cùng vào T12/2021, khi giao thông đi lại các tỉnh thành được khôi phục lại.

Năm 2021 CKG đặt kế hoạch doanh thu 1.396 tỷ đồng và lợi nhuận ròng 140 tỷ đồng, lần lượt tăng 32.7% và 38,1% so với kết quả thực hiện năm 2020.

Kết thúc 9 tháng đầu năm 2021, CKG mang về hơn 455 tỷ đồng doanh thu thuần và 50 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế. Biên lãi ròng tăng từ 10.5% lên 11.1% so với cùng kỳ năm 2020. Với kết quả đạt được, CKG đã thực hiện được 32.5% chỉ tiêu doanh thu và 36.2% mục tiêu lợi nhuận cả năm

Theo lãnh đạo Công ty cho biết, tình hình dịch bệnh kéo dài, Thành phố Rạch giá thực hiện giãn cách theo quy định nên nhiều công trình tiến độ giao nhà theo tiến độ bị chậm.

Triển vọng 3 tháng cuối năm: CKG đang đẩy nhanh tiến độ các dự án để khẳng định thương hiệu CIC Group với một số các dự án trọng điểm sau:

- Dự án Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc: đã hoàn thành 96,58% khối lượng hoàn thành phần hạ tầng kỹ thuật và khoảng 86,42% khối lượng hoàn thành phần nhà ở). Trong năm 2020, Công ty đã tập trung triển khai các hạng mục công viên, cây xanh và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ dự án gồm: Trường Mầm non - Tiểu học Quốc tế Mekong Xanh và tiếp theo kế hoạch là Siêu thị CIC Mall, Khu vực thể dục thể thao. Song song đó Công ty hoàn thành chuyển giao quỹ đất tái định cư của khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, đồng thời hoàn thành xin phép thủ tục chuyển đổi một phần đất tái định cư sang đất xây dựng nhà ở xã hội tại dự án Khu Đô thị mới lấn biển Tây Bắc với tổng số 756 căn nhà và diện tích đất là 7,0359 ha, dự kiến triển khai xây dựng trong năm 2021; tính đến hết quý 3 công ty đã thi công 1.395 căn nhà phố 1 trệt, 1 lầu; 1 trệt 2 lầu, biệt thự.
- Dự án KDC Nam An Hòa (giai đoạn 1): triển khai thi công phần HTKT khu dân cư đạt 63,9% và khu nhà ở tái định cư đạt tỷ lệ khoảng 77% khối lượng hoàn thành;
- Dự án Khu dân cư Chợ Nông sản Trung tâm thương mại Rạch Giá và Dự án khu dân cư tuyến đường số 2: thực hiện chi bồi hoàn giải phóng mặt bằng với diện tích đạt tỷ lệ 87.68% và 99.2%;

- Dự án Khu biệt thự cao cấp Xã Cửa Dương tại Xã Cửa Dương huyện Phú Quốc (Khu biệt thự cao cấp Búng gôi 1): đã hoàn thành xây dựng HTKT đạt 87.2% khối lượng, về xây dựng nhà ở, đang tiến hành xây dựng 26 căn nhà biệt thự.
- Dự án Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang: đã hoàn thành chuyển nhượng Quyền sử dụng đất khoảng 20 ha tại dự án, chiếm tỷ lệ 83% diện tích quy hoạch. Về chủ trương đầu tư, dự án Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang (giai đoạn 1 và giai đoạn 2) đã được UBND tỉnh Kiên Giang chấp thuận. Giai đoạn 3 của dự án này sẽ hoàn thành trong năm 2021.
- Về tiến độ hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư của các dự án tại Phú Quốc (dự án Khu Biệt thự cao cấp Búng Gôi Phú Quốc - 6,7 ha; dự án Khu Village Búng Gôi Phú Quốc - 3,2 ha; dự án Khu nghỉ dưỡng Riverside Villas): đã có quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, đang trình thẩm định thiết kế cơ sở dự án. Dự án Khu phức hợp thương mại và căn hộ cao cấp Resident hill Phú Quốc - 4,3 ha cũng đã có quyết định chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy hoạch 1/500.

Theo lãnh đạo công ty cho biết: Mặc dù tình hình dịch bệnh diễn biến rất khó lường, tuy nhiên toàn thể công ty đã cố gắng đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án. Đồng thời bàn giao nhà cho các khách hàng phần đầu hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đặt ra đầu năm.

