

Hàng hóa chủ chốt

September 10, 2019

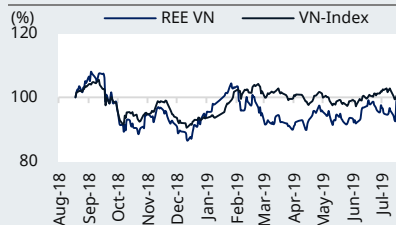
Đánh giá	Mua
Giá mục tiêu (12M, VND)	40.650
Giá hiện tại (10/09/19, VND)	35.000
Lợi nhuận kỳ vọng (12M)	16,1%

Lãi ròng dự báo (19F, VNDbn)	1.465
Kỳ vọng lãi ròng (19F, VNDbn)	1.715

Tăng trưởng EPS (19F, %)	-17,8
Tăng trưởng EPS thị trường (19F, %)	10
P/E (Hiện tại, x)	6,65
P/E Thị trường (current, x)	16,0
VN-INDEX	974,71

Vốn hóa (VNDbn)	10.852
Số cổ phần lưu hành (triệu)	310
Free Float (%)	84,4
Sở hữu nước ngoài (%)	49,0
Beta (12M)	1,0
Thấp nhất 52 tuần (VND)	29.450
Cao nhất 52 tuần (VND)	38.200

(%)	1M	6M	12M
Tuyệt đối	0,6	8,7	5,9
Tương đối	1,1	7,0	4,4



Mirae Asset Securities (Vietnam) LLC.

[Hàng hóa chủ chốt]

Phuong Pham
+84-28-3910-2222
Phuong.pb@miraeasset.com.vn

CTCP Cơ điện lạnh (REE VN)

Kết quả kém khả quan do mảng điện giảm sút

Quan điểm đầu tư

Dù kết quả kinh doanh nửa đầu năm 2019 không khả quan nhưng chúng tôi đánh giá REE là cổ phiếu có tính ổn định cao. Chúng tôi cho rằng mức P/E của REE trong 12 tháng tới có thể hướng đến mức P/E 8,6 lần, như vậy mức giá mục tiêu tương ứng sẽ đạt 40.650 đ/cp, cao hơn 16,1% so với giá đóng cửa ngày 10/09/2019.

Tổng quan doanh nghiệp

Được thành lập từ năm 1977, Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh (REE) hiện là một công ty niêm yết hoạt động đa ngành. Tổng tài sản của REE hiện nay lên đến 17.793 tỷ đồng, phân bổ cho các lĩnh vực như sau: (1) Hạ tầng điện nước có tổng tài sản đạt 7.736 tỷ đồng chiếm 43,47%; (2) Bất động sản có tổng tài sản đạt 2.978 tỷ đồng, chiếm 16,73%; (3) Cơ điện lạnh có tổng tài sản đạt 2.649 tỷ đồng, chiếm 14,88%; (4) phần tài sản công ty không phân bổ đạt 4.429 tỷ đồng, chiếm 24,89%. Chi tiết các khoản đầu tư theo từng mảng hoạt động của REE được nêu bên dưới báo cáo.

Kết quả kinh doanh nửa đầu 2019

Lũy kế 6 tháng đầu năm, doanh thu thuần của REE tăng 3% lên 2.338 tỷ đồng. Tuy nhiên, hoạt động tài chính kém hiệu quả cộng thêm hụt thu từ các liên doanh khiến REE báo lãi giảm 16% còn hơn 828 tỷ đồng. Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) còn 2.537 đồng. Báo cáo hoạt động theo từng bộ phận của REE như sau:

Báo cáo bộ phận	Doanh thu			LNST		
	1H 2019	1H 2018	Tăng giảm	1H 2019	1H 2018	Tăng giảm
Cơ điện lạnh	1.473	1.539	-4,29%	119	111	7,21%
Bất động sản	437	318	37,42%	212	222	-4,50%
Hạ tầng điện, nước	425	412	3,16%	507	646	-21,52%

Với kết quả kém khả quan, REE đã có giải trình về hoạt động các mảng như sau:

- **Lợi nhuận mảng hạ tầng điện nước:** 1H/2019 là 507 tỷ đồng trong khi 1H/2018 đạt 646 tỷ đồng, lợi nhuận mảng này giảm 139 tỷ đồng là do ảnh hưởng lợi nhuận giảm từ các công ty liên kết như: PPC (-19,5%), VSH (-57,47%), TMP (-35,23%). Đây là 03 khoản đầu tư tác động lớn nhất đến lợi nhuận từ liên kết của REE trong kỳ, ảnh hưởng giảm hơn 84 tỷ đồng lợi nhuận từ liên kết của REE.
- **Mảng bất động sản:** Trong quý II năm nay mặc dù lợi nhuận cho thuê tăng so với cùng kỳ từ việc ghi nhận doanh thu cho tòa nhà Etown Central, nhưng lợi nhuận từ mảng này vẫn giảm 44 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, do nửa đầu năm 2018, REE phát sinh thu nhập từ thanh lý công ty con là CTCP BĐS Song Thanh.

Năm 2019, ban lãnh đạo REE đề ra chỉ tiêu doanh thu 5.577 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 1.465 tỷ. Với kết quả trên, doanh nghiệp đã hoàn thành gần 57% kế hoạch lợi nhuận cả năm.

Định giá

Trong lịch sử định giá của REE từ năm 2016 đến nay, cổ phiếu này có P/E dao động từ 5,18 lần đến 10,15 lần, đây là mức tương đối thấp so với thị trường chung. Do đó chúng tôi sử dụng P/E của chính cổ phiếu này để định giá.

Chúng tôi cho rằng mức P/E của REE trong 12 tháng tới có thể hướng đến mức P/E 8,6 lần, nếu hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2019, EPS của REE sẽ đạt 4.725 đ/cp, như vậy mức giá mục tiêu tương ứng sẽ đạt 40.650 đ/cp.

	FY ()	FY 2014	FY 2015	FY 2016	FY 2017	FY 2018	FY 2019(F)
Doanh thu (VNDbn)		2.629	2.643	3.659	4.995	5.101	5.577
Lãi gộp (Vbn)		626	655	872	1.093	915	744
Biên lãi gộp (%)		23,8	24,8	23,8	21,9	17,9	13,3
LNST (VNDbn)		1.062	853	1.093	1.377	1.784	1.465
EPS (VND)		3.482	2.757	3.526	4.441	5.754	4.725
ROE (%)		19,1	13,9	16,2	18,1	20,6	14,4
P/E(x)		7,0	7,9	7,0	9,3	5,4	7,4
P/B (x)		1,3	1,1	1,1	1,6	1,0	1,1
Cổ tức/ Thị giá (%)		5,7	6,3	3,5	3,9	5,2	5,1

Tổng quan doanh nghiệp

Được thành lập từ năm 1977, Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh (REE) hiện là một công ty niêm yết hoạt động đa ngành trong các lĩnh vực chính như dịch vụ cơ điện công trình (M&E); sản xuất, lắp ráp và kinh doanh hệ thống điều hòa không khí thương hiệu Reetech; phát triển, quản lý bất động sản; và cơ sở hạ tầng điện & nước. Tổng tài sản của REE hiện nay lên đến 17.793 tỷ đồng, phân bổ cho các lĩnh vực như sau: (1) Hạ tầng điện nước có tổng tài sản đạt 7.736 tỷ đồng chiếm 43,47%; (2) Bất động sản có tổng tài sản đạt 2.978 tỷ đồng, chiếm 16,73%; (3) Cơ điện lạnh có tổng tài sản đạt 2.649 tỷ đồng, chiếm 14,88%; (4) phần tài sản công ty không phân bổ đạt 4.429 tỷ đồng, chiếm 24,89%.

Cơ điện lạnh: Đây là lĩnh vực truyền thống của REE. Lĩnh vực này do Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E (REE M&E), là nhà thầu cơ điện công trình hàng đầu tại Việt Nam với kinh nghiệm thi công công trình M&E trong các lĩnh vực cơ sở hạ tầng, thương mại và công nghiệp. Các hợp đồng M&E của công ty có mặt rất nhiều lĩnh vực xây dựng như:

- Công trình cấp quốc gia: Bộ Công an, Nhà Quốc hội, Bảo tàng Hà Nội
- Sân bay: Cảng hàng không Quảng Ninh, Cảng hàng không Cam Ranh, mở rộng nhà ga T2 Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất...
- Nhà máy: Nhà máy nhiệt điện Nhơn Trạch 2, Nhà máy bia Bến Thành, Nhà máy bibica...
- Cao ốc: Khu phức hợp Empire City, Dự án Sunshine City, Tổ hợp Mỹ Đình Pearl...
- Khách sạn: Khách sạn 5 sao Hilton Sài Gòn, Khách sạn Citadines Bayfront, Khách sạn Novotel Saigon, Khách sạn Pullman Saigon...
- Bệnh viện: Bệnh viện FV, Bệnh viện Quốc tế Miền Đông, Bệnh viện nhân dân Gia Định...

Trong hoạt động cơ điện lạnh, REE còn sở hữu thương hiệu Reetech, thương hiệu điều hòa không khí đầu tiên của Việt Nam. Tuy nhiên mảng kinh doanh này không thực sự tạo nên hiệu quả khi thương hiệu reetech chưa thể cạnh tranh với các thương hiệu lớn khác trong cùng sản phẩm

Kinh doanh Bất động sản: REE tham gia 2 mảng hoạt động chính trong lĩnh vực bất động sản là: Cho thuê văn phòng và Phát triển bất động sản.

- Hoạt động cho thuê văn phòng: Hiện công ty đang quản lý và cho thuê diện tích văn phòng hơn 130.000 m², tỷ lệ lấp đầy của các cao ốc hiện nay đạt hơn 94%. Trong quý 3/2019, REE dự kiến đưa vào dự án tòa nhà văn phòng E-Town 5 với tổng diện tích cho thuê là 17.000 m² và khởi công dự án E-Town 6 tại Cộng Hòa, TP HCM có quy mô 40.000 m² diện tích sàn.
- Hoạt động phát triển bất động sản: Công ty có kế hoạch phát triển dự án thông qua việc đầu tư liên kết với các công ty: CTCP Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam (VIID) và CTCP địa ốc Sài Gòn (MCK: SGR). Dự án lớn hiện nay công ty đang thực hiện là dự án BT Trịnh Xá Đa Hội – Bắc Ninh với quy mô 365 ha.

Mảng Cơ sở hạ tầng, Tiềm ích: REE đầu tư 02 mảng chính là điện và nước, cụ thể như sau:

- **Nhiệt điện:** REE đã đầu tư 03 nhà máy nhiệt điện bao gồm 02 công ty liên kết là PPC và NBP và 01 công ty đầu tư dài hạn (sở hữu dưới 20%) là QTP, tổng công suất thiết kế là 2.340 MW.
- **Thủy điện:** REE đã đầu tư vào 08 công ty thủy điện bao gồm 01 công ty thành viên trực thuộc là TBC, 07 công ty còn lại đầu tư dưới hình thức liên kết liên doanh bao gồm: TMP, SBH, VSH, CHP, BDH, SHP. Tổng công suất thiết kế của các nhà máy điện này đạt 1.034 MW.
- **Điện gió:** REE đầu tư liên kết vào công ty Phong điện Thuận Bình (TBWP), hiện đang sở hữu nhà máy điện gió Phú Lạc công suất 24 MW tại tỉnh Bình Thuận.
- **Điện bán lẻ:** REE sở hữu chi phối CTCP điện nông thôn Trà Vinh (Upcom: DTV), sản lượng điện thương phẩm trong năm 2018 đạt 259 triệu kWh.

- Nước: Danh mục đầu tư ngành nước của REE bao gồm: 04 nhà máy nước sạch là TDW, SWIC, TH2W, VCW; 03 công ty cấp nước là: TDW, GDW, NBW; 01 công ty sản xuất và phân phối nước sạch (sở hữu toàn bộ chuỗi cung ứng) là KHW.

Kết quả kinh doanh nửa đầu 2019

Lũy kê 6 tháng đầu năm, doanh thu thuần của REE tăng 3% lên 2.338 tỷ đồng. Dù vậy, hoạt động tài chính kém hiệu quả cộng thêm hụt thu từ các liên doanh khiến REE báo lãi giảm 16% còn hơn 828 tỷ đồng. Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) còn 2.537 đồng. Báo cáo hoạt động theo từng bộ phận của REE như sau:

Báo cáo bộ phận	Doanh thu			LNST		
	1H 2019	1H 2018	Tăng giảm	1H 2019	1H 2018	Tăng giảm
Cơ điện lạnh	1.473	1.539	-4,29%	119	111	7,21%
Bất động sản	437	318	37,42%	212	222	-4,50%
Hạ tầng điện, nước	425	412	3,16%	507	646	-21,52%

Với kết quả kém khả quan, REE đã có giải trình về hoạt động các mảng như sau:

- Lợi nhuận mảng hạ tầng điện nước: 1H/2019 là 507 tỷ đồng trong khi 1H/2018 đạt 646 tỷ đồng, lợi nhuận mảng này giảm 139 tỷ đồng là do ảnh hưởng lợi nhuận giảm từ các công ty liên kết như: PPC (-19,5%), VSH (-57,47%), TMP (-35,23%). Đây là 03 khoản đầu tư tác động lớn nhất đến lợi nhuận từ liên kết của REE trong kỳ, ảnh hưởng giảm hơn 84 tỷ đồng lợi nhuận từ liên kết của REE.
- Mảng bất động sản: Trong quý II năm nay mặc dù lợi nhuận cho thuê tăng so với cùng kỳ từ việc ghi nhận doanh thu cho tòa nhà Etown Central, nhưng lợi nhuận từ mảng này vẫn giảm 44 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, do nửa đầu năm 2018, REE phát sinh thu nhập từ thanh lý công ty con là CTCP BĐS Song Thanh.

Nợ phải trả của REE bất ngờ tăng mạnh; chủ yếu là do công ty tăng vay nợ dài hạn từ 2.070 tỷ đầu năm lên 4.215 tỷ đồng (khoản mục trái phiếu tăng từ 744 tỷ lên 3.026 tỷ đồng), trong khi đó nợ ngắn hạn lại giảm từ 1.111 tỷ về 824 tỷ đồng. Đây là khoản trái phiếu trị giá 2.318 tỷ đồng không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo lãnh bằng 38,4 triệu cổ phiếu thủy điện Thác Bà và 32 triệu cổ phiếu thủy điện Sông Ba Hạ.

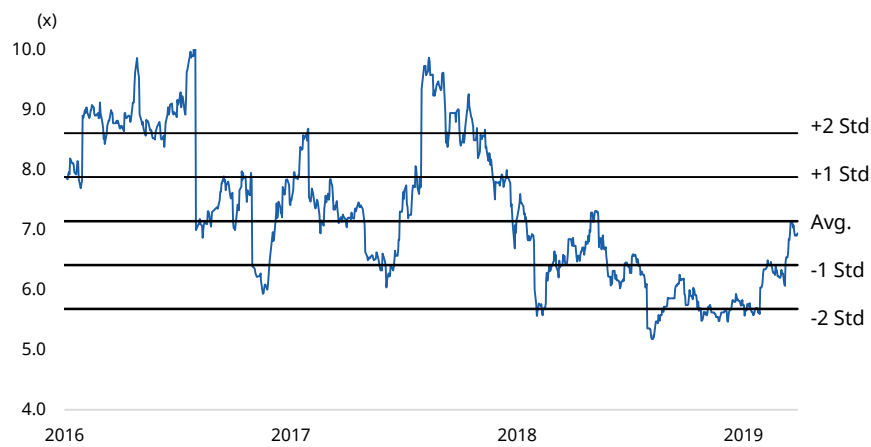
Năm 2019, ban lãnh đạo REE đề ra chỉ tiêu doanh thu 5.577 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 1.465 tỷ. Với kết quả trên, doanh nghiệp đã hoàn thành gần 57% kế hoạch lợi nhuận cả năm.

Định giá

Trong lịch sử định giá của REE từ năm 2016 đến nay, cổ phiếu này có P/E dao động từ 5,18 lần đến 10,15 lần, đây là mức tương đối thấp so với thị trường chung. Do đó chúng tôi sử dụng P/E của chính cổ phiếu này để định giá.

Chúng tôi cho rằng mức P/E của REE trong 12 tháng tới có thể hướng đến mức P/E 8,6 lần, nếu hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2019, EPS của REE sẽ đạt 4.725 đ/cp, như vậy mức giá mục tiêu tương ứng sẽ đạt 40.650 đ/cp

Hình 1: P/E quá khứ của REE



Nguồn: MAS research tổng hợp

Analyst Certification

The research analysts who prepared this report (the "Analysts") are registered with the Korea Financial Investment Association and are subject to Korean securities regulations. They are neither registered as research analysts in any other jurisdiction nor subject to the laws and regulations thereof. Opinions expressed in this publication about the subject securities and companies accurately reflect the personal views of the Analysts primarily responsible for this report. Mirae Asset Daewoo Co., Ltd. ("Mirae Asset Daewoo") policy prohibits its Analysts and members of their households from owning securities of any company in the Analyst's area of coverage, and the Analysts do not serve as an officer, director or advisory board member of the subject companies. Except as otherwise specified herein, the Analysts have not received any compensation or any other benefits from the subject companies in the past 12 months and have not been promised the same in connection with this report. No part of the compensation of the Analysts was, is, or will be directly or indirectly related to the specific recommendations or views contained in this report but, like all employees of Mirae Asset Daewoo, the Analysts receive compensation that is determined by overall firm profitability, which includes revenues from, among other business units, the institutional equities, investment banking, proprietary trading and private client division. At the time of publication of this report, the Analysts do not know or have reason to know of any actual, material conflict of interest of the Analyst or Mirae Asset Daewoo except as otherwise stated herein.

Disclaimers

This report is published by Mirae Asset Daewoo, a broker-dealer registered in the Republic of Korea and a member of the Korea Exchange. Information and opinions contained herein have been compiled in good faith and from sources believed to be reliable, but such information has not been independently verified and Mirae Asset Daewoo makes no guarantee, representation or warranty, express or implied, as to the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information and opinions contained herein or of any translation into English from the Korean language. In case of an English translation of a report prepared in the Korean language, the original Korean language report may have been made available to investors in advance of this report.

The intended recipients of this report are sophisticated institutional investors who have substantial knowledge of the local business environment, its common practices, laws and accounting principles and no person whose receipt or use of this report would violate any laws and regulations or subject Mirae Asset Daewoo and its affiliates to registration or licensing requirements in any jurisdiction shall receive or make any use hereof.

This report is for general information purposes only and it is not and shall not be construed as an offer or a solicitation of an offer to effect transactions in any securities or other financial instruments. The report does not constitute investment advice to any person and such person shall not be treated as a client of Mirae Asset Daewoo by virtue of receiving this report. This report does not take into account the particular investment objectives, financial situations, or needs of individual clients. The report is not to be relied upon in substitution for the exercise of independent judgment. Information and opinions contained herein are as of the date hereof and are subject to change without notice. The price and value of the investments referred to in this report and the income from them may depreciate or appreciate, and investors may incur losses on investments. Past performance is not a guide to future performance. Future returns are not guaranteed, and a loss of original capital may occur. Mirae Asset Daewoo, its affiliates and their directors, officers, employees and agents do not accept any liability for any loss arising out of the use hereof.

Mirae Asset Daewoo may have issued other reports that are inconsistent with, and reach different conclusions from, the opinions presented in this report. The reports may reflect different assumptions, views and analytical methods of the analysts who prepared them. Mirae Asset Daewoo may make investment decisions that are inconsistent with the opinions and views expressed in this research report. Mirae Asset Daewoo, its affiliates and their directors, officers, employees and agents may have long or short positions in any of the subject securities at any time and may make a purchase or sale, or offer to make a purchase or sale, of any such securities or other financial instruments from time to time in the open market or otherwise, in each case either as principals or agents. Mirae Asset Daewoo and its affiliates may have had, or may be expecting to enter into, business relationships with the subject companies to provide investment banking, market-making or other financial services as are permitted under applicable laws and regulations.

No part of this document may be copied or reproduced in any manner or form or redistributed or published, in whole or in part, without the prior written consent of Mirae Asset Daewoo.

Distribution

United Kingdom: This report is being distributed by Mirae Asset Securities (UK) Ltd. in the United Kingdom only to (i) investment professionals falling within Article 19(5) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (the "Order"), and (ii) high net worth companies and other persons to whom it may lawfully be communicated, falling within Article 49(2)(A) to (E) of the Order (all such persons together being referred to as "Relevant Persons"). This report is directed only at Relevant Persons. Any person who is not a Relevant Person should not act or rely on this report or any of its contents.

United States: This report is distributed in the U.S. by Mirae Asset Securities (USA) Inc., a member of FINRA/SIPC, and is only intended for major institutional investors as defined in Rule 15a-6(b)(4) under the U.S. Securities Exchange Act of 1934. All U.S. persons that receive this document by their acceptance thereof represent and warrant that they are a major institutional investor and have not received this report under any express or implied understanding that they will direct commission income to Mirae Asset Daewoo or its affiliates. Any U.S. recipient of this document wishing to effect a transaction in any securities discussed herein should contact and place orders with Mirae Asset Securities (USA) Inc., which accepts responsibility for the contents of this report in the U.S. The securities described in this report may not have been registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended, and, in such case, may not be offered or sold in the U.S. or to U.S. persons absent registration or an applicable exemption from the registration requirements.

Hong Kong: This document has been approved for distribution in Hong Kong by Mirae Asset Securities (HK) Ltd., which is regulated by the Hong Kong Securities and Futures Commission. The contents of this report have not been reviewed by any regulatory authority in Hong Kong. This report is for distribution only to professional investors within the meaning of Part I of Schedule 1 to the Securities and Futures Ordinance of Hong Kong (Cap. 571, Laws of Hong Kong) and any rules made thereunder and may not be redistributed in whole or in part in Hong Kong to any person.

All Other Jurisdictions: Customers in all other countries who wish to effect a transaction in any securities referenced in this report should contact Mirae Asset Daewoo or its affiliates only if distribution to or use by such customer of this report would not violate applicable laws and regulations and not subject Mirae Asset Daewoo and its affiliates to any registration or licensing requirement within such jurisdiction.

Mirae Asset Daewoo International Network

Mirae Asset Daewoo Co., Ltd. (Seoul)

Global Equity Sales Team
Mirae Asset Center 1 Building
26 Eulji-ro 5-gil, Jung-gu, Seoul 04539
Korea

Tel: 82-2-3774-2124

Mirae Asset Securities (USA) Inc.

810 Seventh Avenue, 37th Floor
New York, NY 10019
USA

Tel: 1-212-407-1000

PT. Mirae Asset Sekuritas Indonesia

Equity Tower Building Lt. 50
Sudirman Central Business District
Jl. Jend. Sudirman, Kav. 52-53 Jakarta Selatan
12190
Indonesia

Tel: 62-21-515-3281

Mirae Asset Securities Mongolia UTsK LLC

#406, Blue Sky Tower, Peace Avenue 17
1 Khoroo, Sukhbaatar District
Ulaanbaatar 14240
Mongolia

Tel: 976-7011-0806

Shanghai Representative Office

38T31, 38F, Shanghai World Financial Center
100 Century Avenue, Pudong New Area
Shanghai 200120
China

Tel: 86-21-5013-6392

Mirae Asset Securities (HK) Ltd.

Suites 1109-1114, 11th Floor
Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central
Hong Kong
China

Tel: 852-2845-6332

Mirae Asset Wealth Management (USA) Inc.

555 S. Flower Street, Suite 4410,
Los Angeles, California 90071
USA

Tel: 1-213-262-3807

Mirae Asset Securities (Singapore) Pte. Ltd.

6 Battery Road, #11-01
Singapore 049909
Republic of Singapore

Tel: 65-6671-9845

Mirae Asset Investment Advisory (Beijing) Co., Ltd

2401B, 24th Floor, East Tower, Twin Towers
B12 Jianguomenwai Avenue, Chaoyang District
Beijing 100022
China

Tel: 86-10-6567-9699

Ho Chi Minh Representative Office

7F, Saigon Royal Building
91 Pasteur St.
District 1, Ben Nghe Ward, Ho Chi Minh City
Vietnam

Tel: 84-8-3910-7715

Mirae Asset Securities (UK) Ltd.

41st Floor, Tower 42
25 Old Broad Street,
London EC2N 1HQ
United Kingdom

Tel: 44-20-7982-8000

Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTVM

Rua Funchal, 418, 18th Floor, E-Tower Building
Vila Olimpia
Sao Paulo - SP
04551-060
Brasil

Tel: 55-11-2789-2100

Mirae Asset Securities (Vietnam) LLC

7F, Saigon Royal Building
91 Pasteur St.
District 1, Ben Nghe Ward, Ho Chi Minh City
Vietnam

Tel: 84-8-3911-0633 (ext.110)

Beijing Representative Office

2401A, 24th Floor, East Tower, Twin Towers
B12 Jianguomenwai Avenue, Chaoyang District
Beijing 100022
China

Tel: 86-10-6567-9699 (ext. 3300)