

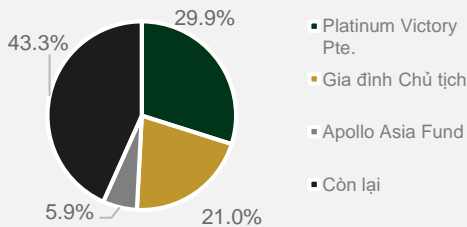
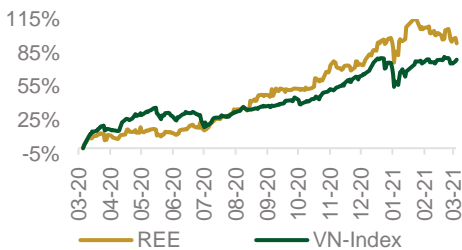
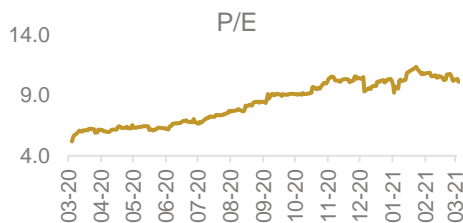
**Cập Nhật Đại Hội Cổ Đông**
**MUA [+18%]**

Ngày cập nhật: 31/03/2021

 Giá hợp lý                      62,100 VND  
 Giá hiện tại                      52,600 VND

**PHS**  
 (+82-28) 5 413 5479 – [support@phs.vn](mailto:support@phs.vn)
**Thông tin cổ phiếu**

CP đang lưu hành (triệu)	309
Free-float (triệu)	139
Vốn hóa (tỷ đồng)	16,781
KLGD TB 3 tháng	950,729
Sở hữu nước ngoài	49%
Ngày niêm yết đầu tiên	28/07/2000

**Cổ đông lớn**

**Biến động giá cổ phiếu so với Index**

**Lịch sử định giá**

**Nội dung chính:**

**Kế hoạch kinh doanh:** REE đặt kế hoạch doanh thu năm 2021 đạt VND 6.9 nghìn tỷ (+24.5% YoY) và LNST đạt VND 1.8 nghìn tỷ VND (+8.7%). Tăng trưởng mạnh trong doanh thu của công ty được thúc đẩy bởi mảng xây dựng và điện, tăng lần lượt là 24% YoY và 37% YoY. Mảng xây dựng tăng trưởng nhờ vào việc tập trung vào mảng khách hàng ở các khu công nghiệp và phát triển dịch vụ lắp đặt điện mặt trời. Giá trị hợp đồng ký mới dự kiến là 3 nghìn tỷ VND trong năm nay. Còn đối với mảng điện, tăng trưởng được nhờ 3 dự án điện gió đang triển khai cùng dự án Thượng Kontum sẽ bắt đầu vận hành vào đầu tháng 4. Dù chúng tôi tin tưởng vào sự hồi phục từ thị trường bất động sản sẽ giúp công ty có được tăng trưởng lớn ở mảng xây dựng nhưng chúng tôi chỉ dự phóng tăng trưởng của mảng xây dựng chỉ đạt 16% YoY. REE đã liên tiếp không đạt được kế hoạch ở mảng xây dựng trong 2 năm gần đây. Hiện tại, kế hoạch doanh thu của doanh nghiệp cao hơn 4% so với dự phóng của chúng tôi.

**Không chia cổ tức năm 2020:** Hội đồng quản trị đề xuất không phân phối lợi nhuận năm 2020 nhằm đảm bảo nguồn vốn đầu tư cho các dự án trong lĩnh vực điện, nước và bất động sản trong năm 2021 sau khi tái cấu trúc theo mô hình holding. Thêm vào đó, dự trù chi phí capex trong năm nay của công ty sẽ hơn 2 nghìn tỷ. Công ty nhận thấy năm 2021 có nhiều cơ hội để công ty thực hiện nhiều hoạt động M&A trong các lĩnh vực đang hoạt động của mình. Trong năm 2021, REE sẽ khởi công xây dựng dự án e.town 6 với kế hoạch bổ sung thêm 40 nghìn m2 diện tích cho thuê.

**Sử dụng cổ phiếu quỹ:** Công ty đã mua 1 triệu cổ phiếu quỹ vào tháng 11 năm 2020. Công ty sẽ dùng cổ phiếu quỹ để bán giá ưu đãi cho nhân viên quản lý có thành tích kinh doanh xuất sắc. Công ty sẽ bán cổ phiếu cho nhân viên với giá 10,000 VND/ cổ phiếu, thời gian dự kiến giao dịch là Quý 1 năm 2022 và Quý 1 năm 2023.

**Định giá & khuyến nghị:** Sự hồi phục của nền kinh tế sau Covid-19, đặc biệt là thị trường bất động sản sẽ giúp cho mảng xây dựng của REE tăng trưởng. Thêm vào đó, mảng điện cũng sẽ phục hồi từ nền thấp trong năm 2020 sẽ tạo động lực tăng trưởng cho toàn công ty. Sử dụng phương pháp DCF, mức giá hợp lý của cổ phiếu REE là 62,100 VND/ cổ phiếu với tiềm năng tăng giá là 18%, qua đó đưa ra khuyến nghị MUA với cổ phiếu REE.

**Rủi ro:** (1) REE tham gia vào các lĩnh vực hạ tầng được quản lý chặt chẽ bởi luật. Sự thay đổi của luật hay chính sách có thể sẽ ảnh hưởng đến hoạt động của công ty. (2) Mảng kinh doanh chính phụ thuộc vào chu kỳ của mảng bất động sản.

Chỉ số tài chính	2016A	2017A	2018A	2019A	2020A	2021F
Doanh thu thuần (tỷ VND)	3,659	4,995	5,101	4,890	5,640	6,635
LNST (tỷ VND)	1,174	1,523	1,885	1,720	1,714	1,937
EPS (VND)	3,519	4,441	5,754	5,286	5,251	5,984
Tăng trưởng EPS (%)	11%	26%	30%	-8%	-1%	14%
Giá trị sổ sách (VND)	24,902	28,038	32,021	35,805	39,388	45,456
P/E	8.42	7.24	7.33	6.19	7.43	10.38
P/B	1.04	1.38	1.32	1.12	1.07	1.37
Cổ tức tiền mặt (%)	1,000	1,600	1,600	1,800	1,800	0