

Coteccons (CTD)

Chậm mà chắc

25/09/2025

Chuyên viên cao cấp Nguyễn Dương Nguyên

nguyennnd1@kbsec.com.vn

(+84) 24-7303-5333

CTD hoàn thành 100% kế hoạch lợi nhuận FY25

CTD ghi nhận doanh thu và LNST đạt lần lượt 24,867/454 tỷ VND (tăng 18%/47% YoY). Kết quả trên được hỗ trợ nhờ hoàn nhập 160 tỷ VND chi phí dự phòng nợ xấu liên quan tới Saigon Glory trong Q4 FY25. Biên lãi gộp của CTD trong FY25 đạt 3.1%, thấp hơn so với kế hoạch ban đầu do (1) chi phí nguyên vật liệu tăng trong 1H2025, (2) cạnh tranh trong ngành gia tăng khi thị trường Bất động sản hồi phục, (3) tái cơ cấu Unicons.

Kỳ vọng giá trị hợp đồng ký mới đạt 35,000/38,000 tỷ VND trong FY26/FY27

Ban lãnh đạo chia sẻ ước tính backlog cuối Q1 FY26 đạt 45,000 – 50,000 tỷ VND, đóng góp lớn từ mảng hạ tầng. Tỷ trọng backlog dân dụng, công nghiệp và hạ tầng đạt lần lượt 65%/25%/10%. Chúng tôi kỳ vọng backlog sẽ tiếp tục cải thiện trong thời gian tới nhờ thị trường Bất động sản bước vào giai đoạn tăng trưởng trong 2026 – 2027. Đồng thời, CTD có thể gia tăng khối lượng công việc trong mảng đầu tư công, phù hợp với định hướng thúc đẩy tăng trưởng của Chính phủ trong trung hạn. KBSV ước tính doanh thu của CTD đạt 29,760/32,480 tỷ VND trong FY26/FY27.

Ước tính biên lãi gộp đạt 3.4%/3.6% trong FY26/FY27

Ban lãnh đạo xác định mục tiêu hàng đầu trong thời gian tới là tối ưu biên lợi nhuận khi quy mô doanh thu được củng cố bởi vị thế dẫn đầu và chiến lược đa dạng hóa. Trong đó, CTD sẽ tập trung tối ưu chuỗi cung ứng để giảm thiểu tác động từ biến động nguyên vật liệu. Đồng thời, việc tái cấu trúc Unicons được kỳ vọng sẽ hỗ trợ cải thiện biên lợi nhuận trong thời gian tới.

Khuyến nghị MUA, giá mục tiêu 99,000 VND/cổ phiếu

Chúng tôi xác định giá trị hợp lý của CTD ở mức 99,000 VND/cổ phiếu, tương ứng với mức tỷ suất lợi nhuận kỳ vọng 20% so với giá đóng cửa ngày 25/09/2025.

MUA duy trì

Giá mục tiêu	VND 99,000
Tăng/giảm (%)	20%
Giá hiện tại (19/09/2025)	VND 82,700
Giá mục tiêu đồng thuận	VND 93,700
Vốn hóa thị trường (nghìn tỷ VND/ tỷ USD)	0.83/0.31

Dữ liệu giao dịch

Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng	55.0%
GTGD TB 3 tháng (tỷ VND/triệu USD)	91.8/3.5
Sở hữu nước ngoài (%)	47.7%
Cổ đông lớn	
Kustocem	17.9%

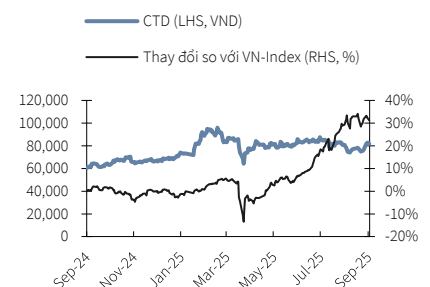
Biến động giá cổ phiếu

(%)	1M	3M	6M	12M
Tuyệt đối	4	-2	-6	33
Tương đối	4	-25	-31	3

Dự phóng KQKD & định giá

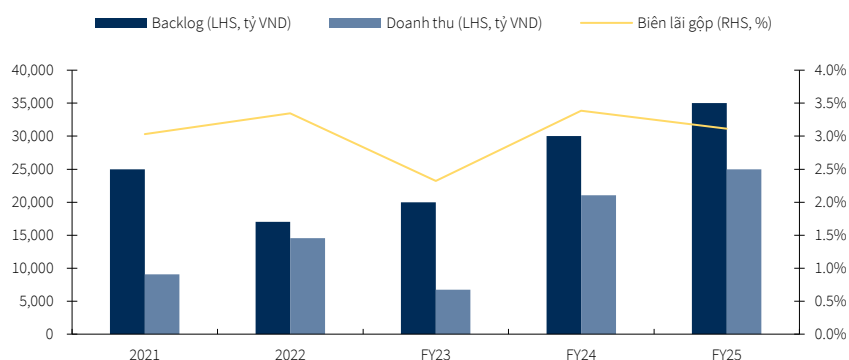
FY-end	FY24	FY25	FY26	FY27
Doanh số thuần (tỷ VND)	21,045	24,867	29,760	32,480
Lãi/(lỗ) từ HĐKD (tỷ VND)	306	529	574	993
Lợi nhuận của CB công ty mẹ (tỷ VND)	310	454	459	794
EPS (VND)	2,987	4,379	4,433	7,664
Tăng trưởng EPS (%)	350.9	46.6	1.2	72.9
P/E (x)	23.5	19.5	18.2	10.6
P/B (x)	0.9	1.0	0.9	0.8
ROE (%)	3.7	5.2	5.0	8.1
Tỷ suất cổ tức (%)	0.0	1.2	0.0	0.0

Nguồn: FiinProX, KBSV



Nguồn: Bloomberg, KBSV

Backlog, doanh thu và biên lãi gộp của CTD



Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

Hoạt động kinh doanh

CTD là doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam, công ty hoạt động trong lĩnh vực thi công, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, cơ sở hạ tầng. Năng lực thi công của của CTD được khẳng định khi bắt tay với các chủ đầu tư trong và ngoài nước như Vinhomes, Vinfast, Lego, etc.

Điểm nhấn đầu tư

Chú thích

Backlog cải thiện nhờ thị trường Bất động sản bước vào giai đoạn tăng trưởng với nguồn cung gia tăng trong 2026 – 2027 và lĩnh vực đầu tư công được thúc đẩy mạnh mẽ trong trung hạn

Chi tiết ở phần dưới của báo cáo

Kỳ vọng biên lãi gộp cải thiện lên 3.4%/3.6% trong FY26/FY27 nhờ tiếp tục tối ưu chuỗi cung ứng với nhà thầu phụ, nhà cung cấp và tái cơ cấu Unicons hiệu quả

Chi tiết ở phần dưới của báo cáo

Emerald68 bắt đầu bàn giao từ 3Q2026, đóng góp vào kết quả kinh doanh của CTD trong FY27 – FY28 với ước tính lợi nhuận của dự án thuộc về CTD ở mức 377 tỷ VND

Chi tiết ở phần dưới của báo cáo

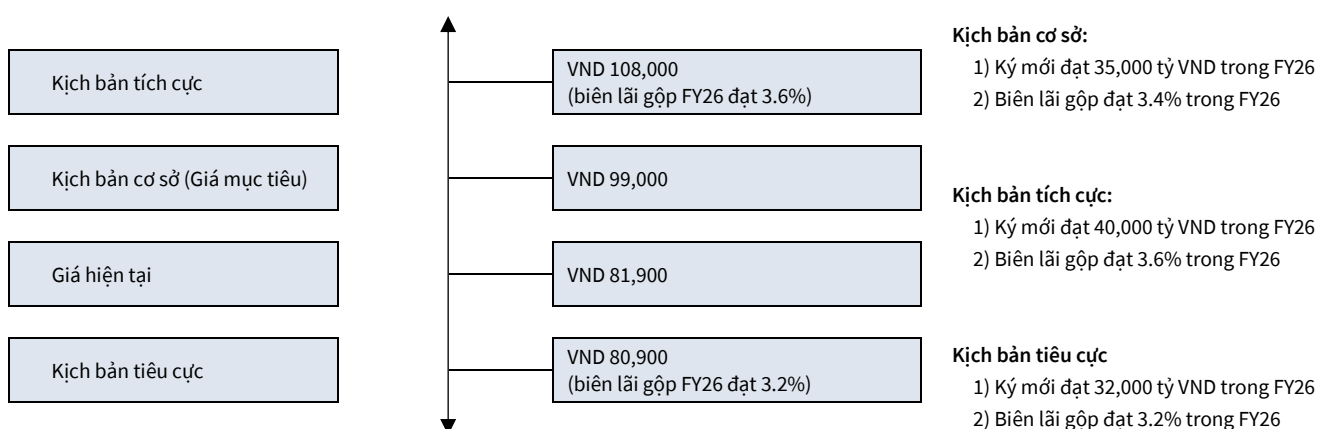
Dự phóng kết quả kinh doanh

(tỷ VND)	Dự phóng của KBSV		Thay đổi với kỳ trước		Dự phóng đồng thuận*		Chênh lệch	
	FY26 (E)	FY27 (E)	FY26 (E)	FY27 (E)	FY26 (E)	FY27 (E)	FY26 (E)	FY27 (E)
Doanh thu	29,760	32,480	8%	N/A	29,400	30,655	1%	6%
EBIT	483	463	-22%	N/A	525	537	-8%	-14%
LNST công ty mẹ	461	794	-17%	N/A	625	N/A	-26%	N/A

Nguồn: Bloomberg, KBSV ước tính

*Dự phóng đồng thuận: là dự phóng trung bình của các CTCK được Bloomberg tổng hợp và tính toán

Quan điểm định giá



Hoạt động Kinh doanh

Bảng 1. Cập nhật Kết quả Kinh doanh

(tỷ VND)	Q4 FY24	Q4 FY25	+/-%YoY	FY24	FY25	+/-%YoY	Chú thích
Doanh thu	6,595	8,237	24.9%	21,045	24,885	18.2%	
Xây dựng	6,583	8,159	23.9%	21,012	24,499	16.6%	Giá trị hợp đồng ký mới đạt xấp xỉ 30,000 tỷ VND trong FY25
Phân phối vật liệu xây dựng	0	83		0	296		
Bất động sản, cho thuê, khác	12	-23	-290.5%	34	89	165.2%	
Lợi nhuận gộp	222	257	15.4%	713	815	14.4%	
Biên lợi nhuận gộp	3.4%	3.1%	-26 bps	3.4%	3.3%	-11 bps	Biên lãi gộp suy giảm do (1) chi phí nguyên vật liệu tăng mạnh trong 1H2025, (2) cạnh tranh về giá khi đấu thầu trong bối cảnh thị trường Bất động sản hồi phục và (3) tái cơ cấu Unicons
Thu nhập tài chính	69	72	3.8%	280	256	-8.5%	
Chi phí tài chính	-30	-87	187.8%	-105	-205	95.6%	
Lợi nhuận từ công ty LD, LK	0	0		0	0		
SG&A	-195	-11	-94.4%	-581	-333	-42.7%	Hoàn nhập 160 tỷ VND dự phòng nợ xấu từ Saigon Glory trong Q4 FY25
Lãi/ lỗ từ hoạt động kinh doanh	67	230	245.7%	306	533	74.0%	
Thu nhập khác	8	6		73	19	-74.2%	
Lợi nhuận trước thuế	75	236	216.0%	379	552	45.5%	
Lợi nhuận sau thuế	69	202	192.2%	302	456	50.9%	
LNST công ty mẹ	69	202	192.2%	302	456	50.9%	
Biên LNST	1.0%	2.4%	140 bps	1.4%	1.8%	40 bps	

Nguồn: CTD, KBSV

Backlog cải thiện đáng kể nhờ vị thế dẫn đầu trong mảng xây dựng dân dụng

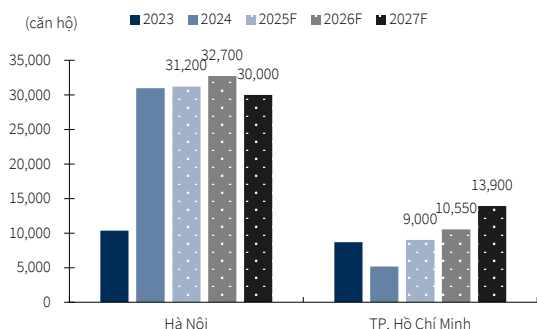
Thị trường Bất động sản hồi phục giúp hoạt động xây dựng dần khởi sắc trở lại từ đầu năm tới nay đã giúp backlog của CTD đạt hơn 35,000 tỷ VND vào cuối 2Q2025 (tức FY25 của doanh nghiệp) và ước tính đạt 45,000 – 50,000 tỷ VND tại 3Q2025 (tương ứng 1.8x doanh thu FY24). Chúng tôi kỳ vọng backlog mảng dân dụng sẽ tiếp tục cải thiện trong 2026 – 2027, đặc biệt tại thị trường miền Nam khi nguồn cung căn hộ được dự phóng tăng lần lượt 17%/32% YoY.

CTD trúng thầu 2 dự án lớn trong mảng đầu tư công trong Q1 FY26

Giá trị hợp đồng ký mới ấn tượng trong Q1 FY26 được đóng góp đáng kể từ mảng đầu tư công khi CTD góp mặt trong liên danh trúng thầu tại gói thầu 7.8 thuộc dự án thành phần 3 – sân bay Long Thành và cao tốc Gia Nghĩa – Chơn Thành. Mặc dù mảng đầu tư công có biên lợi nhuận thấp hơn so với mảng dân dụng hay công nghiệp, chúng tôi cho rằng đây là kết quả tích cực dựa trên mục tiêu đa dạng hóa nguồn backlog của Ban lãnh đạo trong bối cảnh cuộc cạnh tranh tranh về giá thầu trong mảng khu công nghiệp gia tăng và FDI đăng ký có tín hiệu chậm lại trong thời gian gần đây. Bên cạnh đó, giải ngân đầu tư công được kỳ vọng sẽ tiếp tục cải thiện mạnh trong trung hạn, phù hợp với định hướng thúc đẩy kinh tế của Chính phủ. Chúng tôi ước tính tỷ trọng backlog dân dụng, công nghiệp và hạ tầng của CTD tại Q1 FY26 đạt 65%/25%/10%, kỳ vọng giá trị hợp đồng ký mới từ các dự án đầu tư công tiếp tục gia tăng trong tương lai.

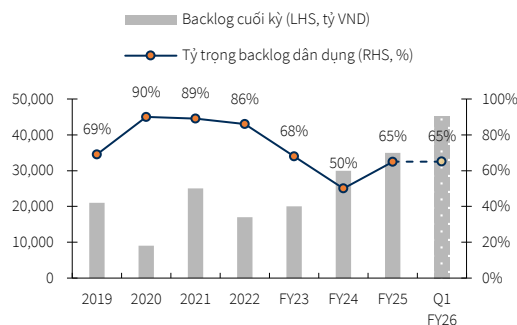
KBSV dự phóng giá trị hợp đồng ký mới của CTD đạt 35,000/38,000 tỷ VND trong FY26/FY27, doanh thu đạt lần lượt 29,760/32,480 tỷ VND (+20%/9% YoY).

Biểu đồ 2. Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội và TP. HCM



Nguồn: CBRE, KBSV

Biểu đồ 3. Diễn biến backlog và đóng góp từ mảng dân dụng



Nguồn: CTD, KBSV

Đã có những kết quả đáng khen ngợi trong việc mở rộng ra thị trường nước ngoài

Trong buổi Đối thoại với Cổ đông vừa qua, Ban lãnh đạo CTD đã chia sẻ một số thông tin tích cực trong quá trình mở rộng hoạt động kinh doanh ra các thị trường lân cận với các dự án đã/đang triển khai Ấn Độ, Đài Loan, Kazakhstan, etc. CTD cũng đã hoàn thiện giấy phép hoạt động tại Mỹ và đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý để mở rộng sang Saudi Arabia.

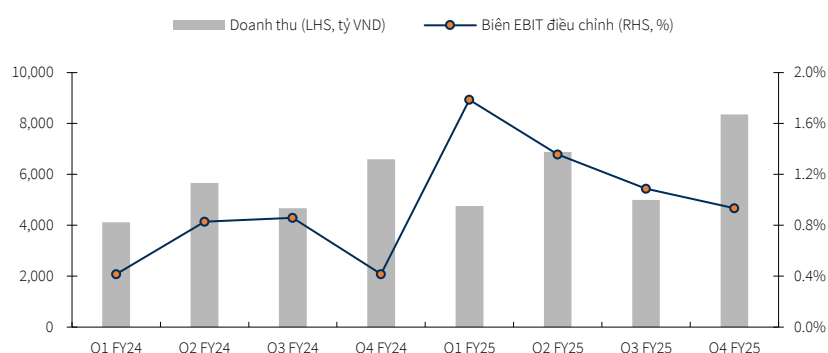
Kỳ vọng bắt đầu ghi nhận lợi nhuận từ Emerald68 trong FY27

Quỹ căn hộ tại E68 đã bán thành công 80-90% và dự kiến sẽ bắt đầu bàn giao từ 3Q2026 (tức Q1 FY27 theo năm tài chính của CTD). Ban lãnh đạo kỳ vọng tỷ suất lợi nhuận tại dự án đạt 20%. KBSV ước tính E68 sẽ đóng góp 377 tỷ VND lợi nhuận cho CTD trong FY27 – FY28.

Mục tiêu chính trong trung hạn là tối ưu biên lợi nhuận hoạt động kinh doanh cốt lõi

Trong 2H FY25, biên lãi gộp của của CTD có xu hướng suy giảm, nguyên nhân chính tới từ (1) chi phí nguyên vật liệu đầu vào (cát, thép, bê tông, etc.) tăng mạnh do nhiều nhu cầu tăng cao, (2) môi trường đấu thầu cạnh tranh hơn trong bối cảnh các dự án được cấp phép mới gia tăng, đối thủ hạ giá để tăng lợi thế và (3) tái cơ cấu nội bộ Unicons. Với backlog ước tính ở mức 45,000 tỷ VND trong Q1 FY26, ban lãnh đạo xác định việc tối ưu biên lợi nhuận là ưu tiên hàng đầu trong tương lai. Điều này sẽ được hiện thực hóa bằng việc (1) tối ưu chuỗi cung ứng với các nhà thầu phụ, nhà cung cấp để giảm thiểu tác động từ sự biến động của giá nguyên vật liệu và (2) tái cơ cấu bộ máy và quy trình tại Unicons. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo cũng đặt mục tiêu không phát sinh chi phí dự phòng trong 2026 trong bối cảnh thị trường Bất động sản dần bước vào pha tăng trưởng trong thời gian tới. KBSV ước tính biên EBIT của CTD đạt lần lượt 1.6%/1.8% (tăng 27/23 bps so với cùng kỳ, đã loại bỏ tác động từ việc hoàn nhập chi phí dự phòng liên quan tới Saigon Glory trong Q4 FY25).

Biểu đồ 4. Doanh thu và biên EBIT điều chỉnh của CTD

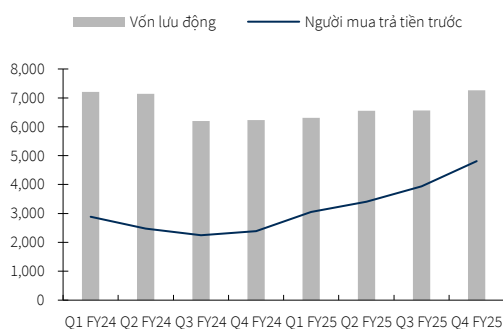


Nguồn: CTD, KBSV

Chất lượng tài sản lành mạnh

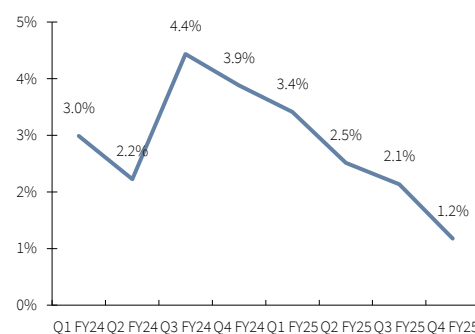
Doanh thu FY25 tăng 21% YoY với dòng tiền tiếp tục được duy trì ở mức ổn định xuyên suốt từ đầu FY24 tới nay nhờ khoản mục người mua trả tiền trước tăng 67% so với đầu FY24. Kết quả trên là nhờ tập trung quản trị rủi ro chặt chẽ, duy trì dòng tiền khỏe mạnh với việc yêu cầu bảo lãnh thanh toán với chủ đầu tư với chính sách cộng nợ, chậm trả rõ ràng.

Biểu đồ 5. Vốn lưu động, người mua trả tiền trước của CTD



Nguồn: CTD, KBSV

Biểu đồ 6. Nợ xấu ròng/Tổng tài sản của CTD



Nguồn: CTD, KBSV

Dự phóng Kết quả Kinh doanh

Bảng 7. Dự phóng Kết quả kinh doanh

(tỷ VND)	FY25	FY26	+/-%YoY	FY27	+/-%YoY	Chú thích
Doanh thu	24,885	29,760	19.6%	32,480	9.1%	Kỳ vọng giá trị hợp đồng ký mới trong FY26/FY27 đạt 35,000/38,000 tỷ VND
Lợi nhuận gộp	815	1,007	23.5%	1,158	15.0%	
Biên lợi nhuận gộp	3.3%	3.4%	11 bps	3.6%	29 bps	Biên lãi gộp mảng xây dựng ước tính đạt 3.2%/3.4% trong FY26/FY27 (so với 3% trong FY25)
Lãi tiền gửi	153	191	24.9%	220	14.7%	
Chi phí lãi vay	-146	-167	14.2%	-174	4.0%	
Lãi/lỗ từ chậm trả, đầu tư BĐS	56	89	60.0%	367	311.0%	Emerald68 bàn giao trong FY27, ghi nhận 72% lợi nhuận trong FY27
Lợi nhuận từ công ty LD, LK	0	0		0		
SG&A	-333	-544	63.5%	-578	6.3%	Kỳ vọng biên SG&A FY26/FY26 duy trì ổn định ở mức 1.8% (tương đương với biên SG&A trong FY24 trước khi hoàn nhập dự phòng nợ xấu từ Saigon Glory)
Lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh	533	577	8.1%	993	72.2%	
Thu nhập khác	19	0		0		
Lợi nhuận trước thuế	552	577	4.4%	993	72.2%	
Lợi nhuận sau thuế	456	461	1.1%	794	72.2%	
LNST công ty mẹ	456	461	1.1%	794	72.2%	
Biên LNST	1.8%	1.5%	-28 bps	2.4%	61 bps	

Nguồn: CTD, KBSV

Định giá

Khuyến nghị MUA với CTD, giá mục tiêu 99,000 VND/cổ phiếu

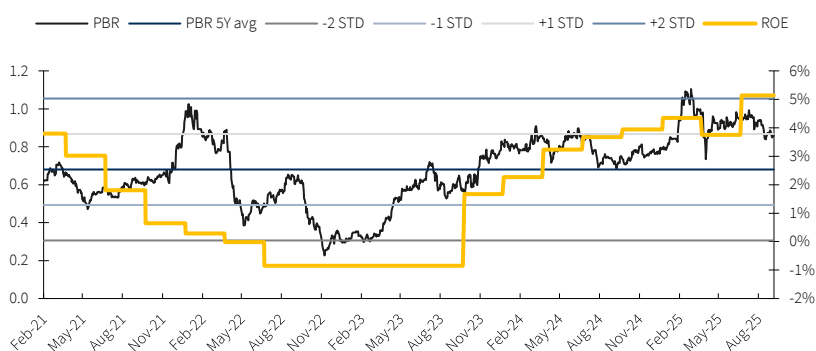
Giá cổ phiếu CTD đã giảm xấp xỉ 2% trong 3 tháng trở lại đây, phản ánh kết quả kinh doanh yếu kém khi biên lãi gộp suy giảm. Chúng tôi cho rằng hoạt động kinh doanh cốt lõi của CTD vẫn đang tăng trưởng tương tích cực với backlog gia tăng ấn tượng nhờ thị trường Bất động sản hồi phục, vị thế đầu ngành và chiến lược đa dạng hóa. Bên cạnh đó, trong trung hạn, KBSV kỳ vọng CTD có thể cải thiện biên lãi gộp mảng xây dựng sau khi tái cơ cấu Unicons và tối ưu chuỗi cung ứng. Chúng tôi sử dụng phương pháp định giá PBR với BVPS của FY26, hệ số mục tiêu 1.1x và xác định giá trị hợp lý của CTD ở mức 99,000 VND/cổ phiếu.

Bảng 8. Tổng hợp định giá

Phương pháp	Hệ số mục tiêu	Định giá	Tỷ trọng	Giá mục tiêu
PBR mục tiêu	1.1	99,000	100%	99,000

Nguồn: KBSV

Biểu đồ 9. Tương quan PBR và ROE của CTD 5 năm gần nhất



Nguồn: CTD, KBSV

CTCP CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM (KBSV)

Trụ sở chính:

Địa chỉ: Tầng 16&17, Tháp 2, Tòa nhà Capital Place, số 29 Liễu Giai, Quận Ba Đình, TP Hà Nội

Điện thoại: (+84) 24 7303 5333 - Fax: (+84) 24 3776 5928

Chi nhánh Hà Nội:

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Văn phòng, số 5 Điện Biên Phủ, Quận Ba Đình, TP Hà Nội

Điện thoại: (+84) 24 7305 3335 - Fax: (+84) 24 3822 3131

Chi nhánh Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: Tầng 21, Tòa nhà Vietinbank, số 93 - 95 Hàm Nghi, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (+84) 28 7303 5333 - Fax: (+84) 28 3914 1969

Chi nhánh Sài Gòn:

Địa chỉ: Tầng 1, Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (+84) 28 7306 3338 - Fax: (+84) 28 3910 1611

LIÊN HỆ

Hotline: 1900 1711

Email: info@kbsec.com.vn

Website: www.kbsec.com.vn

Hệ thống khuyến nghị

Hệ thống khuyến nghị đầu tư cổ phiếu

(Dựa trên kỳ vọng tăng giá trong 6 tháng tới)

Mua:	Trung lập:	Bán:
+15% hoặc cao hơn	trong khoảng +15% và -15%	-15% hoặc thấp hơn

Hệ thống khuyến nghị đầu tư ngành

(Dựa trên đánh giá triển vọng trong 6 tháng tới)

Tích cực:	Trung lập:	Tiêu cực:
Vượt trội hơn thị trường	Phù hợp thị trường	Kém hơn thị trường

Ý kiến trong báo cáo này phản ánh đánh giá chuyên môn của (các) chuyên viên phân tích kể từ ngày phát hành và dựa trên thông tin, dữ liệu thu được từ các nguồn mà KBSV cho là đáng tin cậy. KBSV không tuyên bố rằng thông tin, dữ liệu là chính xác hoặc đầy đủ và các quan điểm được trình bày trong báo cáo này có thể được thay đổi mà không cần báo trước. Khách hàng nên độc lập cân nhắc hoàn cảnh, mục tiêu cụ thể của riêng mình và tự chịu trách nhiệm về các quyết định đầu tư của mình. Chúng tôi sẽ không có trách nhiệm đối với các khoản đầu tư hoặc kết quả của chúng. Những tài liệu này là bản quyền của KBSV và không được sao chép, phân phối lại hoặc sửa đổi mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của KBSV. Nhận xét và quan điểm trong báo cáo này có tính chất chung, chỉ nhằm mục đích tham khảo và không được phép sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.