

CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG (CCL)

TIẾP NỐI ĐÀ TĂNG TRƯỞNG TRONG NĂM 2021

NHỜ DỰ ÁN 5A TẠI THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG.



CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH

Bảng KQKD	2019	2020	2021F	2022F
Doanh thu thuần	528	880	950	1,260
Giá vốn bán hàng	-456	-745	-789	-1,046
Lợi nhuận gộp	72	135	161	214
Chi phí quản lý DN	-7	-8	-9	-12
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	52	89	103	140
Lợi nhuận trước thuế	51	87	101	138
Lợi nhuận sau thuế	42	70	81	110
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ	42	70	81	110

(Nguồn: CCL, CTS tổng hợp)

Luận điểm đầu tư

- Dự án 5A tại thành phố Sóc Trăng bắt đầu vào cao điểm ghi nhận doanh thu, lợi nhuận trong giai đoạn 2021-2023.
- Dự án Khu dân cư Minh Châu là động lực tăng trưởng của CCL trong dài hạn.

CHIẾN LƯỢC GIAO DỊCH:

Vùng giá mua kỳ vọng: 15,100 – 15,300 VNĐ/cổ phiếu.

Vùng giá bán kỳ vọng: 18,850 – 19,100 VNĐ/cổ phiếu.

Thời gian nắm giữ: <12 tháng.

Lợi nhuận dự kiến: 24.17%.

Research Department

Email: research@cts.vn

NGÀNH CẤP 4:

BẤT ĐỘNG SẢN

Thông tin cổ phiếu (18/03/2021)

Số lượng CP niêm yết	47,499,885
Số lượng CP lưu hành	47,499,885
Vốn hóa (tỷ VND)	698.25
Biến động giá 52 tuần	222.34%
KLGD TB 10 phiên	835940
% sở hữu nước ngoài	0%
Room nước ngoài còn lại	45.99%

Cổ đông lớn

Nguyễn Triệu Đồng	17.89%
Trịnh Sướng	10.53%
Tăng Lưỡng Nghi	6.47%
Dương Thế Nghiêm	6.32%

Đồ thị giá



(Nguồn: FiinPro, Cafef, CTS tổng hợp)

Dự án 5A tại thành phố Sóc Trăng là động lực tăng trưởng chính cho CCL trong giai đoạn 2021-2023

- Dự án 5A (tên gọi khác là Mekong Centre) nằm tại phường 4, thành phố Sóc Trăng nằm giữa các trục đường lớn như Mạc Đĩnh Chi (tuyến đường kết nối trực tiếp vào cảng nước sâu quốc tế Trần Đề), Lê Duẩn, Lý Thường Kiệt.
- Đây là dự án trọng điểm, mang lại nguồn thu chính cho CCL trong nhiều năm qua. Với lợi thế sở hữu đất tại khu vực triển khai dự án từ năm 2009, biên lợi nhuận gộp của dự án được duy trì ở mức khá cao, từ 14-18% trong giai đoạn 2017-2020.
- Công tác bán hàng tại dự án đạt hiệu quả cao, thể hiện qua mức tăng trưởng liên tục về doanh thu của CCL, từ 100 tỷ đồng vào năm 2017 lên 835 tỷ đồng trong năm 2020.
- Tính đến cuối năm 2020, CCL còn khoảng 2,000 sản phẩm thuộc dự án 5A nằm trong hàng tồn kho, với giá trị ghi nhận trên BCTC quý IV/2020 đạt 174 tỷ đồng. Ngoài ra, BCTC quý IV/2020 cũng chứng kiến sự gia tăng mạnh trong mục người mua trả tiền trước lên 125 tỷ đồng, tăng hơn 4 lần so với đầu năm 2020.
- Theo tính toán của CTS, trong năm 2021, CCL sẽ mở bán và ghi nhận doanh thu của 380 sản phẩm thuộc dự án này, với giá bán trung bình mỗi đơn vị dự kiến là 2.5 tỷ đồng. Theo đó, trong năm 2021, CCL dự báo ghi nhận doanh thu 1,260 tỷ đồng cùng LNST 81 tỷ đồng, tăng lần lượt 7.91% và 15.71% so với cùng kỳ.

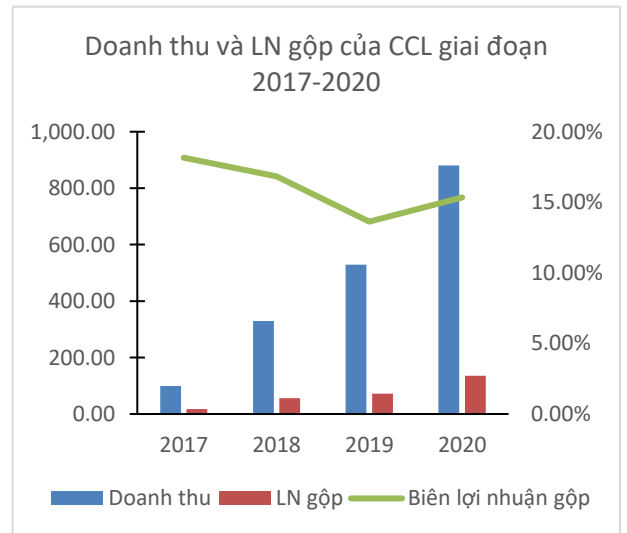
Dự án Khu dân cư Minh Châu là trọng tâm trong kế hoạch phát triển dài hạn của công ty sau khi hoàn thành công tác bán hàng tại dự án 5A

- Dự án Khu dân cư Minh Châu (Vạn Phát Avenue) nằm trên mặt tiền QL1A, nằm tại ngay cửa ngõ của thành phố Sóc Trăng, là tâm điểm kết nối giao thương, có nhiều tiện ích xung quanh trong bán kính 1-2 km thuộc vùng lõi nội đô.
- Dự án có tổng diện tích quy hoạch 38,3 ha với mật độ xây dựng toàn khu 35%. Trong đó bao gồm: 19 ha đất ở; 12,3 ha đất giao thông; còn lại là đất cây xanh – thể dục thể

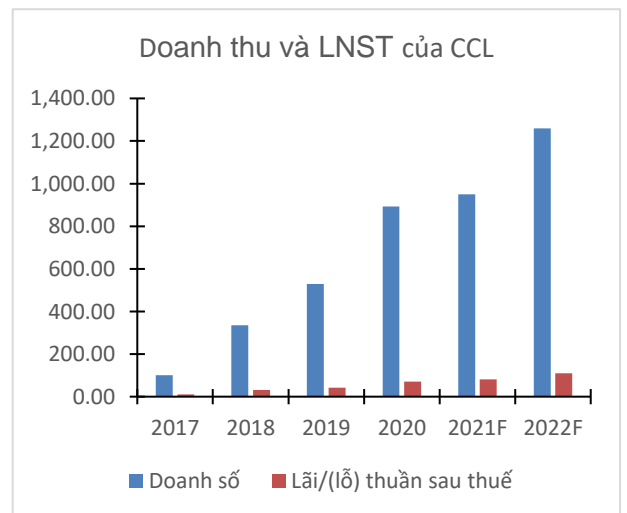


Vị trí dự án 5A

(Nguồn: trang chủ dự án, CTS tổng hợp)



(Nguồn: BCTC CCL. CTS tổng hợp)



(Nguồn: BCTC CCL. CTS tổng hợp)

thao, công trình công cộng - dịch vụ, và đất khác.

- Với việc lãi suất cho vay mua nhà tiếp tục ở mức thấp và thị trường bất động sản đang có xu hướng ấm dần lên, giá đất tại khu vực thành phố Sóc Trăng đang có xu hướng tăng mạnh từ quý IV/2020, với giá thị trường đang ở mức 10 triệu/m². Xu hướng này được dự báo sẽ tiếp tục trong tương lai khi CCL tiến hành mở bán dự án, giúp biên LN gộp duy trì ở mức khá cao, trong khoảng 15-20%.

RỦI RO

- Dịch Covid-19 vẫn đang diễn biến phức tạp trên thế giới và tiềm ẩn nhiều nguy cơ xâm nhập vào Việt Nam, ảnh hưởng trực tiếp đến công tác bán hàng tại dự án 5A tại thành phố Sóc Trăng của CCL.
- Pháp lý các dự án bất động sản nhiều thủ tục phức tạp, ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng và bàn giao các căn hộ trong quá trình thực hiện dự án.

QUAN ĐIỂM VÀ ĐỊNH GIÁ

- Tại giá đóng cửa ngày 18/03/2021, cổ phiếu CCL đang được giao dịch với chỉ số P/E 2021 là 10.05 lần, mức định giá này theo quan điểm của chúng tôi khá là hấp dẫn so hiệu quả kinh doanh được cải thiện của CCL. Theo đó, CCL dự kiến ghi nhận doanh thu 950 tỷ đồng cùng LNST 81 tỷ đồng trong năm 2021; tương ứng với EPS đạt 1,705 đồng/cổ phiếu.
- Chúng tôi sử dụng thêm mô hình định giá là RNAV để lượng hóa tiềm năng của các mảng kinh doanh của CCL mang lại cho cổ đông trong tương lai. **Bình quân 2 phương pháp: giá CCL định giá: 18,860 đồng/cổ phiếu** – tương đương mức tăng +24.17% so với mức giá đóng cửa ngày 18/03/2021.



Vị trí dự án KDC Minh Châu
(Nguồn: trang chủ dự án, CTS tổng hợp)

Mô hình định giá	Trọng số	Giá
P/E	50%	17,137
RNAV	50%	20,580
Giá mục tiêu bình quân (đồng/cp)		18,860

HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VIETINBANK SECURITIES.

Hệ thống khuyến nghị của VietinBank Securities được xây dựng dựa trên cơ sở mức tăng/giảm tuyệt đối của giá cổ phiếu tại thời điểm đánh giá với giá mục tiêu.

Mục tiêu 03 tháng

Hệ thống khuyến nghị	Diễn giải
MUA	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 5% trở lên
THEO DÕI	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 3– 5%
NĂM GIỮ	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường không quá 3%
BÁN	Nếu giá mục tiêu thấp hơn giá thị trường tối thiểu 5%

Mục tiêu 12 tháng

Hệ thống khuyến nghị	Diễn giải
MUA	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 15% trở lên
THEO DÕI	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 5 – 15%
NĂM GIỮ	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường không quá 5%
BÁN	Nếu giá mục tiêu thấp hơn giá thị trường tối thiểu 5%

Tuyên bố miễn trách nhiệm: Bản quyền năm 2020 thuộc về Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (CTS). Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và CTS không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng. Quan điểm thể hiện trong báo cáo này là của (các) tác giả và không nhất thiết liên hệ với quan điểm chính thức của CTS. Không một thông tin cũng như ý kiến nào được viết ra nhằm mục đích quảng cáo hay khuyến nghị mua/bán bất kỳ chứng khoán nào. Báo cáo này không được phép sao chép, tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của CTS.