

CTCP Phát triển nhà BR-VT(HDC)

Khuyến nghị

MUA



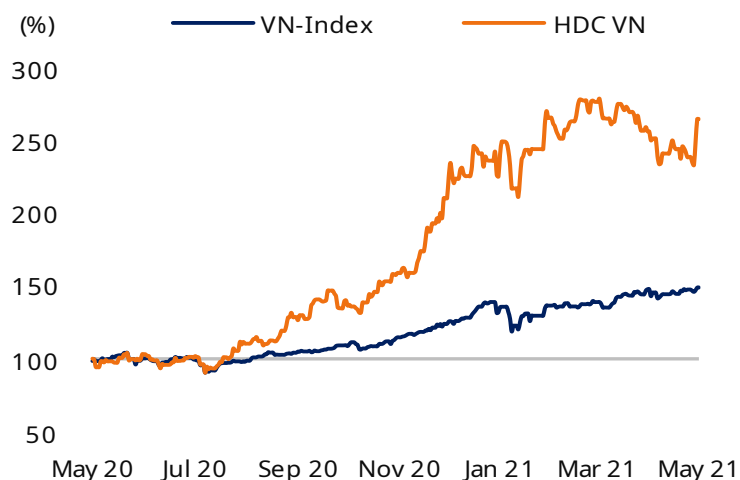
Analyst: Phạm Bình Phương

Email: Phuong.pb@miraeeasset.com.vn +84 28 3910 222 -Ext: 182

Giá đóng cửa 17/07/2020	43.400		
Giá mục tiêu (12T)	66.000		
Lợi nhuận kỳ vọng (12T, %)	52,1%		
Lãi ròng (21F, tỷ đồng)	380		
Tăng trưởng EPS (20F, %)	53,8%		
P/E (21F, x)	7,6		
Vốn hoá (tỷ đồng)	2.887		
SLCP đang lưu hành (triệu cp)	67		
Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%)	68,8		
Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN (%)	5,3		
Beta (12M)	1,1		
Giá thấp nhất 52 tuần (VND)	14.700		
Giá cao nhất 52 tuần (VND)	47.000		
(%)	1 M	3M	12M
Tuyệt đối	3,3	66,9	166,2
Tương đối	2,5	37,8	116,3

Dự án Hải Đăng khởi đầu cho giai đoạn bứt phá về lợi nhuận

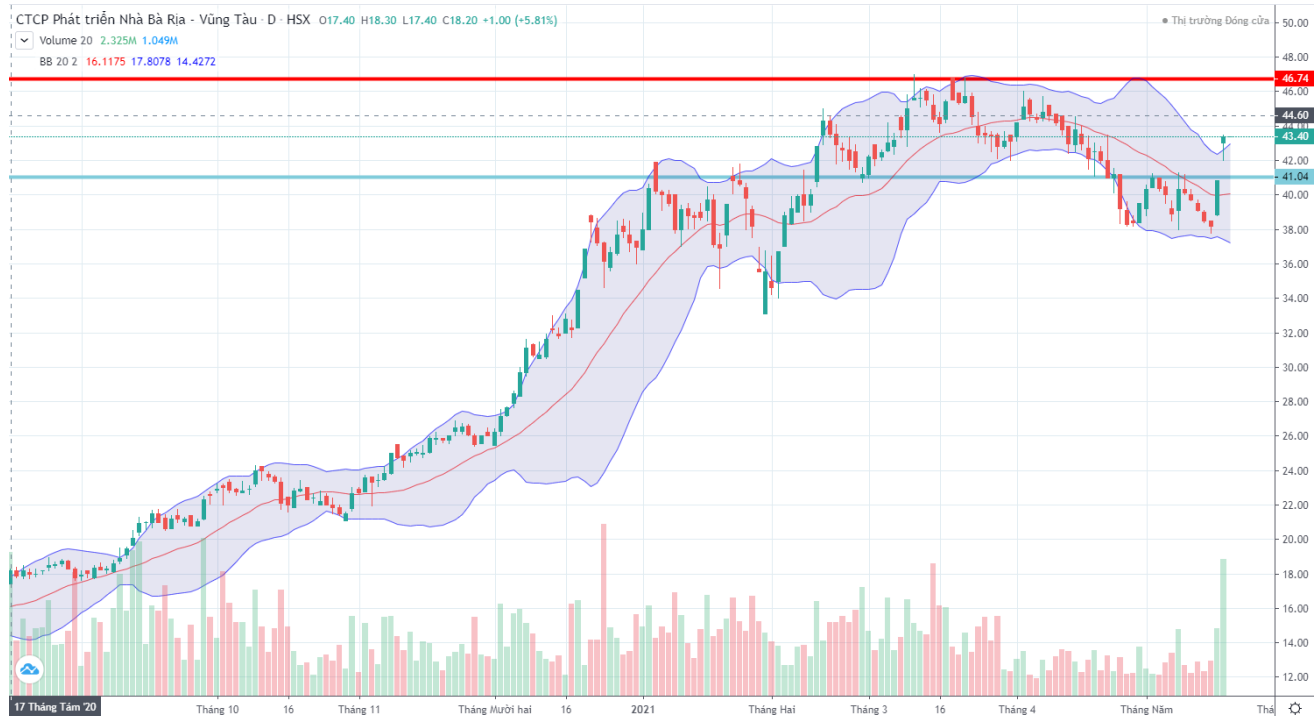
- HDC là doanh nghiệp bất động sản đầu ngành của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, công ty đã tích lũy được quỹ đất rộng 400 ha, trong đó gần 100 ha đất sạch với giá vốn thấp tại các dự án: Hải Đăng (The Light) (49ha), Khu nhà ở Tây đường 3/2 (6,3ha), Ecotown Phú Mỹ (6ha), Khu biệt thự đồi Ngọc Tước (14,3 ha) và khu Đại Dương (19,6ha), 300 ha còn lại nằm ở dự án Phước Thắng 76 ha và dự án Wonderland 224 ha.
- Năm 2021 HDC đặt mục tiêu doanh thu 1.300 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế (LNST) 256 tỷ đồng, tăng trưởng lần lượt 53% doanh thu và 11,3% LNST so với mức thực hiện năm 2020. Kết thúc quý 1/2021, công ty ghi nhận 296 tỷ đồng doanh thu (+97,3% CK) và 77,6 tỷ đồng LNST (+83% CK). So với kế hoạch 2021, HDC đã hoàn thành được 23% mục tiêu về doanh thu và 30% mục tiêu về lợi nhuận.
- Các dự án trọng điểm của HDC trong năm 2021 là: dự án Ngọc Tước, Tây 3/2, Ecotown Phú Mỹ và giai đoạn 1 của dự án The Light City.
- Công ty chính thức khởi công dự án Hải Đăng (The Light) giai đoạn 1 với quy mô 27,2 ha vào cuối năm 2019. Dự án dự kiến sẽ được mở bán đợt 1 trong năm 2021, với giá dự kiến 35 triệu/m² đất nền nhà phố và 30 triệu/m² đất nền biệt thự. Dự án có vị trí đắc địa, ngay cửa ngõ thành phố Vũng Tàu, khả năng cao giai đoạn 1 sẽ thu hút sự quan tâm lớn nhà đầu tư. Quỹ đất của Hải Đăng được HDC đầu tư với giá vốn thấp và với mức giá bán dự kiến như trên, lợi nhuận dự án mang lại cho HDC có thể vượt trên 1.000 tỷ đồng.
- Trong năm 2020, ngoài Hải Đăng công ty cũng đầu tư lớn vào dự án Đại Dương Antares (Đại Dương) với giá trị đầu tư trong năm hơn 250 tỷ đồng để mua lại toàn bộ quyền sở hữu dự án. Dự án Đại Dương có diện tích 19,5 ha có 320m bờ biển, đã hoàn thành chuyển mục đích sử dụng đất và đang xin điều chỉnh quy hoạch 1/500. Giá trị sổ sách của dự án được HDC ghi nhận là 500 tỷ đồng, chúng tôi nhận thấy giá trị thị trường hiện nay của Đại Dương hiện nay sẽ cao gấp nhiều lần giá trị ghi sổ này.
- Đánh giá tiềm năng quỹ đất của các dự án do HDC đang triển khai hiện tại có giá trị gấp nhiều lần mức công ty đầu tư, chúng tôi nhận thấy mức P/B hợp lý của HDC sẽ đạt mức 3 lần, giá trị sổ sách cuối năm 2021 ước tính đạt 22.000 đ/cp, mức giá mục tiêu của HDC sẽ vào khoảng 66.000 đ/cp, cao hơn 52% so với mức giá đóng cửa ngày 20/05/2021 và khuyến nghị MUA đối với HDC.



(Tỷ đồng)	FY 2016	FY 2017	FY 2018	FY 2019	FY 2020	FY 2021(F)
Doanh thu	479	410	715	825	848	1.300
LNHĐKD	74	71	130	190	289	474
Tỷ lệ LNHĐKD (%)	15,4	17,3	18,1	23,0	34,0	36,5
Lãi ròng	58	80	105	145	231	380
EPS (VND)	899	1.231	1.584	2.172	3.716	5.714
ROE (%)	9,2	11,9	14,1	17,0	20,0	24,6
P/E (x)	8,1	9,0	6,7	9,5	10,0	7,6
P/B (x)	0,7	1,1	0,9	1,5	2,1	1,9
Cổ tức/thị giá (%)	4,3	6,1	6,2	N/A	N/A	N/A

Nguồn: Bloomberg

Mirae Asset Vietnam Research



Chỉ tiêu	Điểm số kỹ thuật (Mirae Asset)		+5 điểm (KHẢ QUAN)
Đóng cửa (20/05/2021)	43.400	Xu hướng ngắn hạn	Tăng
Kháng cự (ngắn hạn)	47.000	Xu hướng trung hạn	Đi ngang
Hỗ trợ (ngắn hạn)	41.000	Xu hướng dài hạn	Đi ngang

GÓC NHÌN KỸ THUẬT

- HDC đang bứt phá nhanh sau khi tạo mẫu hình 2 đáy tại mức giá 38.000 sau nhịp điều chỉnh giảm từ vùng giá 47.000. Ngưỡng 47.000 là mục tiêu và cũng là kháng cự trong ngắn hạn của cổ phiếu này
- Xu hướng ngắn là tăng điểm, trong khi đó xu hướng trung hạn và dài hạn đang đi ngang, nếu vượt thành công cản 47.000, xu hướng trung hạn và dài hạn sẽ cùng được nâng lên mức đánh giá Tăng.

Disclaimer

This report is published by Mirae Asset Securities (Vietnam) LLC (MAS), a broker-dealer registered in the Socialist Republic of Vietnam and a member of the Vietnam Stock Exchanges. 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 MAS 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 Vietnamese language. In case of an English translation of a report prepared in the Vietnamese language, the original Vietnamese 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 MAS 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 MAS 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. MAS, its affiliates and their directors, officers, employees and agents do not accept any liability for any loss arising out of the use hereof. MAS 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. MAS may make investment decisions that are inconsistent with the opinions and views expressed in this research report. MAS, 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. MAS 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 MAS.