

# Company Visit Note

# BSC

## Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức

### Lợi nhuận Q3 ước tính khả quan

#### Khuyến nghị

Giá mục tiêu	N/A
Giá đóng cửa	14,950
Upside	N/A

#### Dữ liệu thị trường

Số lượng cp (tr cp)	82
Vốn hóa (tỷ đ)	1,220
Giá cao nhất 52 tuần	16,900
Khối lượng giao dịch bình quân 10 ngày (cp)	411,793

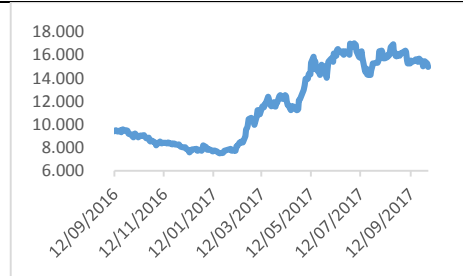
#### Cổ đông lớn (%)

KWE BETEILIGUNGEN AG	10.04
VIETNAM EQUITY HOLDI	6.76
HCM CITY FIN & INVST	6.00
PXP VIETNAM ASSET MA	5.19
JPMORGAN CHASE & CO	3.73

#### Diễn biến giá

	1M	3M	1Y
TDH	-7.4%	-12.1%	54.2%
VN-Index	1.2%	2.9%	16.6%

#### Diễn biến giá



Phan Quốc Bửu  
buupq@bsc.com.vn

**Tổng quan về công ty:** TDH một trong các doanh nghiệp tập trung vào phân khúc chung cư và đất nền trung cấp. Ở sản phẩm chung cư, TDH tiếp tục triển khai thương hiệu tốt S-Home nhờ chất lượng tốt

**Kết quả kinh doanh Q3 ước tính khả quan.** TDH vừa công bố ước tính kết quả kinh doanh quý 3 khả quan với doanh thu thuần hợp nhất đạt 659 tỷ đồng (+97% yoy), lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 40,4 tỷ đồng (+549% yoy). Lợi nhuận sau thuế TDH tăng mạnh nhờ vào việc (1) Hạch toán một phần các dự án đất nền Bình Chiểu, Long Hội city, (2) Khoản lợi nhuận tài chính từ việc thoái vốn khoản đầu tư Ngân Hàng thương mại cổ phần Phương Đông với giá vốn 31,9 tỷ đồng. BSC ước tính TDH sẽ ghi nhận khoảng 15-16 tỷ đồng lợi nhuận cho khoản thoái vốn này. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2017, DTT hợp nhất đạt 1,413 tỷ đồng (+90,1% yoy), lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 127.7 tỷ đồng (+83.8% yoy). Trong năm 2017, TDH đặt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận sau thuế hợp nhất lần lượt đạt 1,357 tỷ đồng và 130 tỷ đồng, tính đến hết quý 3, TDH đã hoàn thành lần lượt 104.1% và 98.2% kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2017.

**Triển vọng kết quả kinh doanh 2017.** Động lực tăng trưởng chính cho KQKD Q4/2017 chủ yếu đến từ hai dự án (1) Bình Chiểu 2 và (2) Long Hội city và một số hàng tồn kho còn lại của các dự án khác như TDH – Contotap, TDH – Trường Thọ, TDH – Phước Bình, TDH Phước Long. Tổng doanh thu ước tính của dự án Bình Chiểu 2 đạt khoảng 350 tỷ đồng, trong đó 1H2017 hiện tại đã ghi nhận 150 tỷ đồng, phần còn lại sẽ được ghi nhận trong 2H2017 và 2018. Biên lợi nhuận gộp của dự án này ước đạt 40-45%. Tổng doanh thu ước tính ghi nhận trong 2H2017 của dự án Long Hội city ước tính đạt 30 tỷ đồng. TDH hiện tại cũng đang triển khai một số dự án khác như TDH Bình Chiểu Block H và Block I với vốn đầu tư dự kiến lần lượt là 288 tỷ đồng và 162 tỷ đồng, dự án Centum Wealth (890 tỷ đồng vốn đầu tư), đa số các dự án này sẽ hoàn thành vào cuối năm 2019. Do đó, BSC vẫn chưa thấy triển vọng rõ ràng của doanh nghiệp trong năm 2018 và 2019.

BSC lưu ý TDH bị loại khỏi danh sách margin từ ngày 17/7 do liên quan đến vấn đề thuế, theo chia sẻ từ ban lãnh đạo, TDH đang làm các thủ tục liên quan để được cấp margin lại trong thời gian sớm nhất.

Ngày 03/10/2017, cổ phiếu TDH được giao dịch với giá 14,950 đồng, EPS trailing = 1,802 VND (sau khi trừ quỹ khen thưởng phúc lợi 10%), P/E trailing tương ứng = 8,3 lần.

## QUAN ĐIỂM KỸ THUẬT

### Điểm nhấn kỹ thuật:

- Xu hướng hiện tại: Xu hướng điều chỉnh ngắn hạn.
- Chỉ báo xu hướng MACD trên dưới 0 và nằm dưới đường chỉ báo chậm, dấu hiệu đang trong xu hướng điều chỉnh, chỉ báo RSI đang tiến về vùng quá mua.
- Thanh khoản: thanh khoản trung bình giảm dần trong các phiên trở lại đây, khoảng 401,020 đơn vị/phiên

**Nhận định:** TDH đã có phiên điều chỉnh khá mạnh khi có thông tin về việc bị cắt margin đầu tháng 7. Sau đó, TDH đã test lại ngưỡng kháng cự lịch sử 17.2 nhưng chưa thành công và hiện đang giao dịch tích lũy trong vùng 14 – 17.2

**Khuyến nghị:** Nhà đầu tư tận dụng nhịp điều chỉnh của TDH về gần ngưỡng hỗ trợ lịch sử quanh 14 để thực hiện gia tăng tỷ trọng TDH. Với kết quả kinh doanh Q3 khá khả quan, chúng tôi kỳ vọng TDH sẽ sớm thiết lập lại xu hướng tăng trong trung hạn. Giá hợp lý 14.95, mục tiêu 17.2, thực hiện cắt lỗ nếu TDH mất ngưỡng hỗ trợ 14.



## Khuyến cáo sử dụng

Bản báo cáo này của Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (BSC), chỉ cung cấp những thông tin chung và phân tích về Ví mô, ngành và doanh nghiệp. Báo cáo này không được xây dựng để cung cấp theo yêu cầu của bất kỳ tổ chức hay cá nhân riêng lẻ nào hoặc các quyết định mua bán, nắm giữ chứng khoán. Nhà đầu tư chỉ nên sử dụng các thông tin, phân tích, bình luận của Bản báo cáo như là nguồn tham khảo trước khi đưa ra những quyết định đầu tư cho riêng mình. Mọi thông tin, nhận định và dự báo và quan điểm trong báo cáo này được dựa trên những nguồn dữ liệu đáng tin cậy. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (BSC) không đảm bảo rằng các nguồn thông tin này là hoàn toàn chính xác và không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo này, cũng như không chịu trách nhiệm về những thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay một phần nội dung của bản báo cáo này. Mọi quan điểm cũng như nhận định được đề cập trong báo cáo này dựa trên sự cân nhắc cẩn trọng, công minh và hợp lý nhất trong hiện tại. Tuy nhiên những quan điểm, nhận định này có thể thay đổi mà không cần báo trước. Bản báo cáo này có bản quyền và là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC). Mọi hành vi sao chép, sửa đổi, in ấn mà không có sự đồng ý của BSC đều trái luật. Bất kỳ nội dung nào của tài liệu này cũng không được (i) sao chụp hay nhân bản ở bất kỳ hình thức hay phương thức nào hoặc (ii) được cung cấp nếu không được sự chấp thuận của

### BSC Trụ sở chính

Tầng 10 & 11 Tháp BIDV  
35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội  
Tel: +84 4 3935 2722  
Fax: +84 4 2220 0669

### BSC Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 9 Tòa nhà 146 Nguyễn Công Trứ  
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh  
Tel: +84 8 3821 8885  
Fax: +84 8 3821 8510

<https://www.bsc.com.vn>  
<https://www.facebook.com/BIDVSecurities>

**Bloomberg: BSCV <GO>**