

CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC)

Khuyến nghị

MUA



Analyst: Phạm Bình Phương

Email: Phuong.pb@miraeasset.com.vn +84 28 3910 222

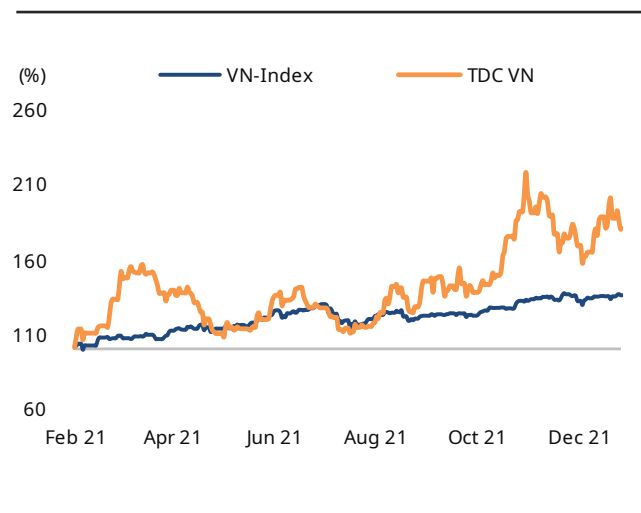
Giá đóng cửa (30/12/2021)	27.600
Giá mục tiêu (12 tháng)	34.900
Lợi nhuận kỳ vọng	26,4%
Lãi ròng (21F, tỷ đồng)	269
Tăng trưởng EPS (21F, %)	65
P/E (21F, x)	10,2

Vốn hoá (tỷ đồng)	2.760
SLCP đang lưu hành (triệu cp)	100
Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%)	38,5
Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN (%)	1,1
Beta (12M)	1,0
Giá thấp nhất 52 tuần (VND)	13.600
Giá cao nhất 52 tuần (VND)	34.600

(%)	1 M	3M	12M
Tuyệt đối	-1,4	42,3	79,8
Tương đối	-1,9	37,6	44,4

Quỹ đất đang được các NĐT quốc tế quan tâm

- Trong tháng 10/2021, xuất hiện thông tin Gamuda Land đã thuê 5.6 hecta đất với giá trị thương vụ 53.88 triệu USD (tương đương 1,250 tỷ đồng), tại phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Theo thông tin chúng tôi tìm hiểu thì quỹ đất này thuộc dự án Uni-town Galaxy của TDC.
- Dự kiến Gamuda Land sẽ thanh toán làm 2 lần. Lần 1 là khoản đặt cọc 48%, tương đương với 25,86 triệu USD (600 tỷ đồng). Lần 2 là 52%, tương đương với 28,02 triệu USD (650 tỷ đồng) khi bên bán thực hiện xong việc chuyển quyền sử dụng đất.
- Theo thông tin TDC công bố, Unitown Galaxy có quy mô 350 căn nhà phố thương mại, đang có giá trị ghi sổ tại ngày 30/09/2021 là 842 tỷ đồng. Như vậy so với giá chuyển nhượng trên, mức lãi gộp của dự án sẽ là hơn 400 tỷ đồng.
- Khu vực Thành phố mới Bình Dương ngày càng thu hút nhiều sự quan tâm của các nhà phát triển bất động sản quốc tế, ngay trong tháng 12, Capital Land cũng đầu tư mua lại quỹ đất 18,9 ha tại khu vực này từ BCM để phát triển dự án có quy mô lên đến 18.330 tỷ đồng. Giá trị quỹ đất của các doanh nghiệp Bất động sản của tỉnh cũng theo đó hưởng lợi lớn.
- Địa bàn kinh doanh chính của TDC là các tỉnh: (1) Bình Dương (19,6 ha tại Tân Uyên, 16,8 ha tại Thủ Dầu Một); Bình Phước (6,8 ha tại Bàu Bàng) và Hải Phòng (10,2 ha tại huyện Thủy Nguyên), đáng chú ý khi phần lớn quỹ đất hiện nay của TDC tại được công ty đầu tư vào giai đoạn từ 2010 – 2015, khi giá bất động sản ở các khu vực này còn ở mức thấp.
- Với mức giá đầu tư thấp, chúng tôi kỳ vọng thị giá của TDC sẽ hướng đến mức 3 lần giá trị sổ sách, tương ứng với giá mục tiêu là 34.900, tăng 16,2% so với giá mục tiêu trước đó. So với giá đóng cửa ngày 30/12/2021, mức giá này cao hơn 26,4% do đó chúng tôi khuyến nghị Mua với TDC.



(Tỷ đồng)	FY 2016	FY 2017	FY 2018	FY 2019	FY 2020	FY 2021(F)
Doanh thu	1.450	1.354	1.696	1.563	1.596	1.702
Lãi gộp	285	302	319	410	469	709
Lãi gộp/ Doanh thu (%)	19,7	22,3	18,8	26,3	29,4	41,6
Lãi ròng	122	131	120	127	195	296
EPS (VND)	1.119	1.189	1.035	1.077	1.689	2.690
ROE (%)	9,4	9,9	8,6	9,0	13,9	21,1
P/E (x)	5,3	6,2	7,4	7,8	9,1	8,5
P/B (x)	0,5	0,6	0,6	0,7	1,2	1,6
Cổ tức/thị giá (%)	16,9	14,2	14,4	14,3	6,5	4,3



Chỉ tiêu	Điểm số kỹ thuật (Mirae Asset)		+1 điểm (TRUNG TÍNH)
Đóng cửa (30/12/2021)	27.600	Xu hướng ngắn hạn	Đi ngang
Kháng cự (ngắn hạn)	29.400	Xu hướng trung hạn	Đi ngang
Hỗ trợ (ngắn hạn)	27.300	Xu hướng dài hạn	Tăng

GÓC NHÌN KỸ THUẬT

- Xu hướng ngắn hạn và trung hạn của TDC đều đang trong trạng thái đi ngang trong biên 22.000 – 24.300 đ/cp (ngắn hạn) và 18.000 – 24.300 đ/cp (trung hạn).
- Trong khi đó ở xu hướng dài hạn đang trong là xu hướng tăng giá, được hình thành từ tháng 12/2020 đến nay.

Analyst: Phạm Bình Phương

• Email: phuong.pb@miraeasset.com.vn +84 28 3910 222 -Ext:

Disclaimer

This report is published by Mirae Asset Securities (Vietnam) JSC (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 here of.

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.