

CTCP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D)

Khuyến nghị

MUA

D2D

Analyst: Đinh Minh Trí

• Email: tri.dm@miraeasset.com.vn +84 28 3910 222 -Ext: 214

Giá đóng cửa 07/07/2020 55,000

Giá mục tiêu (12T) 66,100

Lãi ròng (20F, tỷ đồng) 329

P/B 1.5

Tăng trưởng EPS (20F, %) 1.9

P/E (20F, x) 3.6

Vốn hoá (tỷ đồng) 1,198

SLCP đang lưu hành (triệu cp) 21

Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%) 24.1

Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN (%) 6.5

Beta (12M) 0.9

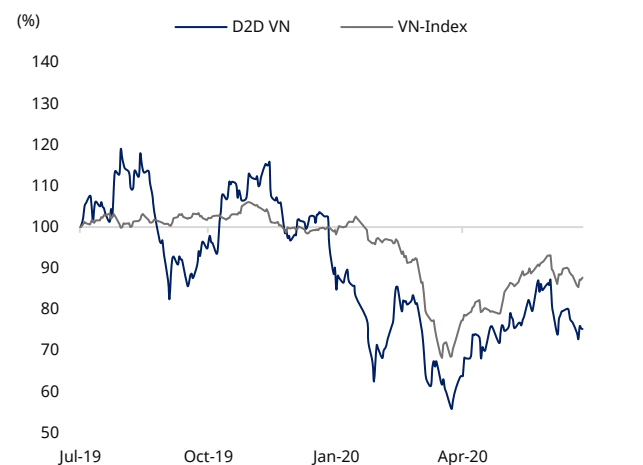
Giá thấp nhất 52 tuần (VND) 40,000

Giá cao nhất 52 tuần (VND) 92,900

| (%) | 1 M | 3M | 12M |
|-----------|------|------|-------|
| Tuyệt đối | -9.4 | 20.7 | -23.7 |
| Tương đối | -6.9 | 5.2 | -12.8 |

Điểm nhấn đầu tư

- Năm 2019, doanh thu thuần và lãi ròng lần lượt đạt 763 tỷ và 375 tỷ đồng, lần lượt tăng 170% và 298% so với cùng kỳ: 1) doanh thu kinh doanh bất động sản ở mức 686 tỷ đồng, tăng 230% cùng kỳ trong đó hạch toán dự án Khu dân cư Lộc An với doanh thu 587 tỷ đồng; 2) doanh thu mảng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp đạt 65 tỷ đồng, tăng nhẹ 3%YoY; 3) biên lợi nhuận gộp tăng từ 31,3% lên mức 62,2%; 4) lãi tiền gửi đạt 49,8 tỷ đồng, tăng 110% cùng kỳ.
- Quý 1/2020, doanh thu thuần và lãi ròng đạt 81 tỷ và 49 tỷ đồng, lần lượt tăng lần lượt 32% và 24% cùng kỳ: 1) doanh thu kinh doanh bất động sản đạt 58,8 tỷ đồng, tăng 44% cùng kỳ trong đó dự án Khu dân cư Lộc An đạt 57,4 tỷ đồng, tăng 166% cùng kỳ; 2) các mảng hoạt động khác như cho thuê khu công nghiệp, cho thuê sạp, ki ốt chợ, dịch vụ khác ở mức tương đương cùng kỳ.
- D2D sở hữu cơ cấu tài chính lành mạnh khi không có nợ vay. Đặc biệt, tổng lượng tiền, tương đương tiền & đầu tư tài chính ngắn hạn đạt 1.360 tỷ đồng, bằng đến 164% vốn chủ sở hữu và cao hơn cả vốn hóa thị trường của D2D.
- D2D có chính sách cổ tức ổn định bằng tiền, dự kiến năm 2020 ở mức 30%, tương ứng cổ tức/thị giá khoảng 5,5%. Đây là mức cổ tức cao hơn nhiều năm trước khi D2D đã có động thái chia thưởng cổ phiếu tỷ lệ 1:1 vào tháng 7/2019.
- Doanh thu và lãi ròng năm 2020 dự báo ở mức 538 tỷ và 329 tỷ đồng, giảm 30% và 12% so với cùng kỳ: 1) doanh thu mảng kinh doanh bất động sản ở mức 450 tỷ, giảm 34% cùng kỳ, do đóng góp từ dự án KDC Lộc An giảm mạnh và đóng góp chính đến từ dự án DCN Châu Đức và Chung cư D2D; 2) các mảng hoạt động cho thuê khu công nghiệp & khác dự báo đạt 88 tỷ, ở mức tương đương năm ngoài; 3) doanh thu tài chính dự kiến tăng 81% nhờ lãi từ đầu tư tài chính ngắn hạn gia tăng mạnh đạt mức 92 tỷ đồng.
- EPS forward 2020 ước đạt 15.438 đ/cp, tương ứng P/E forward ở mức 3,6 lần. Chúng tôi đánh giá TÍCH CỰC dành cho D2D khi doanh thu thường vượt kế hoạch tốt và duy trì tỷ suất lợi nhuận/vốn chủ sở hữu (ROE) ổn định ở mức cao trong nhiều năm, cùng với nền tảng tài chính rất mạnh.



| (Tỷ đồng) | FY 2015 | FY 2016 | FY 2017 | FY 2018 | FY 2019 | FY 2020(F) |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|
| Doanh thu | 277 | 215 | 241 | 283 | 764 | 538 |
| LNHĐKD | 38 | 50 | 44 | 56 | 418 | 367 |
| Tỷ lệ LNHDKD (%) | 13.9 | 23.2 | 18.4 | 19.7 | 54.7 | 68.1 |
| Lãi ròng | 54 | 60 | 75 | 94 | 375 | 329 |
| EPS (VND) | 2,136 | 2,393 | 3,015 | 3,796 | 15,147 | 15,438 |
| ROE (%) | 12.5 | 13.4 | 15.7 | 18.0 | 50.8 | 39.7 |
| P/E (x) | 7.6 | 7.6 | 10.6 | 9.1 | 5.2 | 3.6 |
| P/B (x) | 0.9 | 1.0 | 1.6 | 1.5 | 2.1 | 1.4 |
| Cổ tức/thị giá (%) | 10.1 | 8.2 | 2.7 | 7.0 | 2.0 | 5.3 |

Nguồn: Bloomberg

Mirae Asset Vietnam Research



| Chỉ tiêu | Điểm số kỹ thuật (Mirae Asset) | +0 điểm (TRUNG TÍNH) |
|-----------------------|--------------------------------|----------------------|
| Đóng cửa (07/07/2020) | 55,000 Xu hướng ngắn hạn | Đi ngang |
| Kháng cự (ngắn hạn) | 58,500 Xu hướng trung hạn | Đi ngang |
| Hỗ trợ (ngắn hạn) | 53,000 Xu hướng dài hạn | Tăng |

GÓC NHÌN KỸ THUẬT

- D2D đang có tín hiệu tích lũy đi ngang trong 3 tuần trở lại đây trong biên độ hẹp với thanh khoản có sự suy giảm đáng kể. Hai vùng giá 53.000 & 58.500 đ/cp đáng lưu ý để xác nhận xu hướng ngắn hạn.
- Các chỉ báo kỹ thuật RSI (15), SAR, & STO đang thể hiện tín hiệu tích cực.

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.