

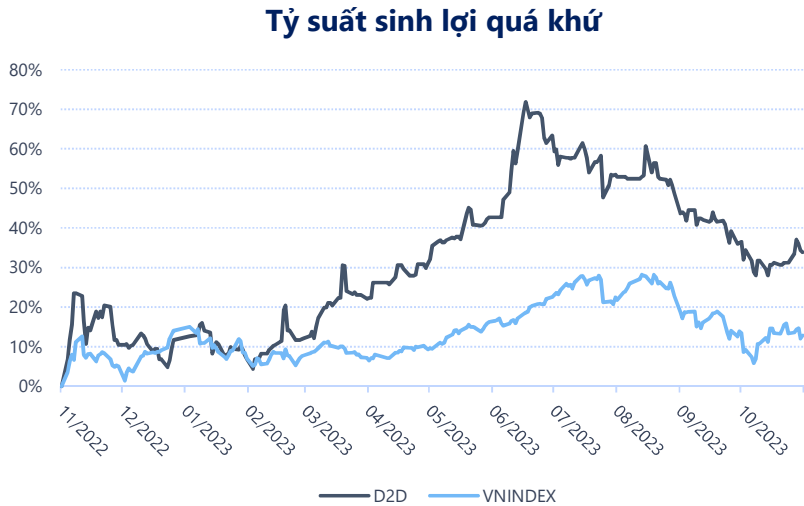
CTCP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (HSX)

Ngành: Đầu tư bất động sản và dịch vụ

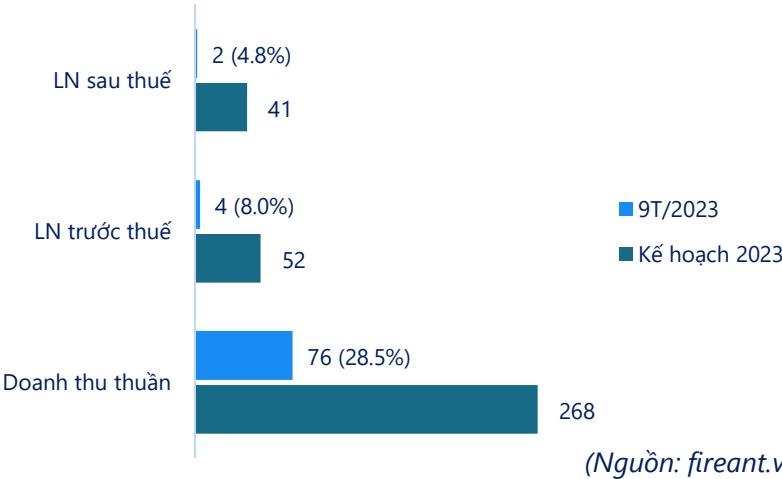
Giá	25,200 VNĐ		
(24/11/2023)			
Thay đổi	1 tháng	3 tháng	6 tháng
	-1.2%	-12.3%	3.5%

Sàn giao dịch	HSX
Khoảng giá 52 tuần	17,362 - 32,531
Vốn hóa (tỷ VNĐ)	763
Số lượng CPLH (CP)	30,259,742
KLGD BQ 20 phiên (CP)	41,220
Sở hữu nước ngoài	3.13%
Beta	0.80

- Tổng CTCP Phát triển khu công nghiệp
- Vietnam Property Holding
- America LLC
- Thái Vũ Đoàn
- Khác



Thực hiện kế hoạch năm 2023



DT thuần
Q3 2023

32.8

tỷ VNĐ

Kỳ trước: ↗ 15.6 | +90.7%
Cùng kỳ: ↗ 16.6 | +102.1%

DT thuần
Lũy kế 9T/2023

76.3

tỷ VNĐ

Cùng kỳ: ↗ 21.2 | +38.5%

LN thuần
Q3 2023

-4.6

tỷ VNĐ

Kỳ trước: ↘ 5.0 | -1306.6%
Cùng kỳ: ↗ 0.2 | +3.7%

LN thuần
Lũy kế 9T/2023

3.3

tỷ VNĐ

Cùng kỳ: ↘ 0.2 | -5.8%

LNTT
Q3 2023

-4.7

tỷ VNĐ

Kỳ trước: ↘ 5.0 | -1306.6%
Cùng kỳ: ↘ 0.0 | -1.1%

LNTT
Lũy kế 9T/2023

4.1

tỷ VNĐ

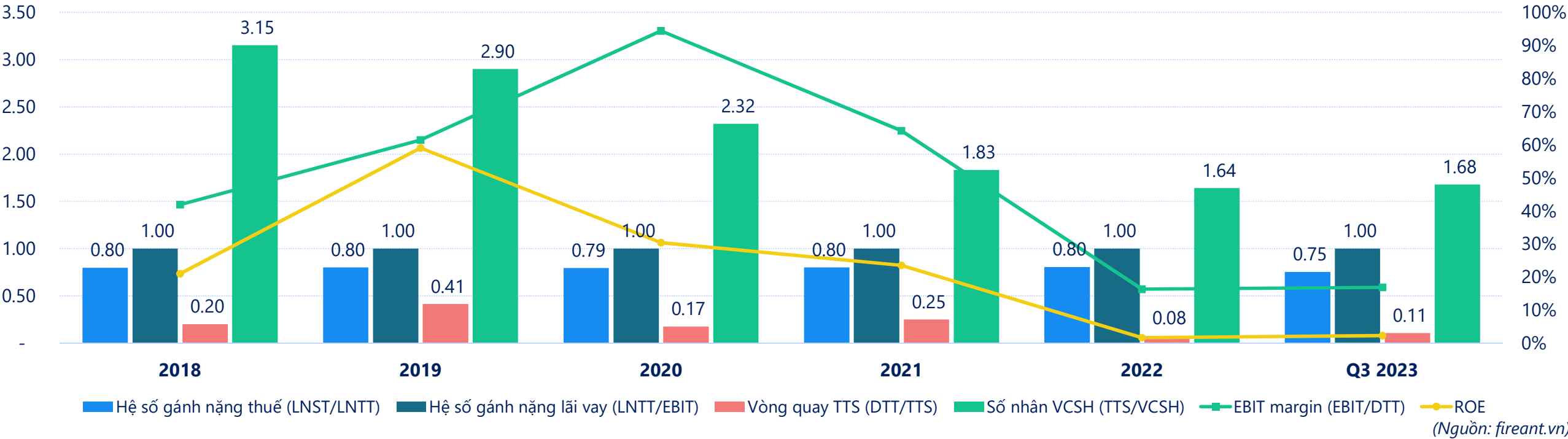
Cùng kỳ: ↗ 0.1 | +2.4%

CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 3/2023 - D2D

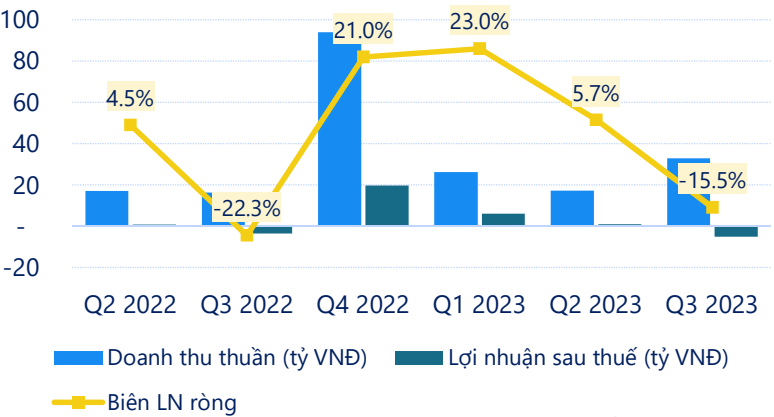
Đơn vị: tỷ VNĐ							Đơn vị: tỷ VNĐ				
KẾT QUẢ KINH DOANH							TÀI SẢN - NGUỒN VỐN				
	Q3 2023	Q3 2022	Thay đổi	9T/2023	9T/2022	Thay đổi	Tại ngày 30/9/2023	Tại ngày 31/12/2022	Thay đổi	% / TTS	
Doanh thu thuần	32.8	16.2	102.1%	76.3	55.1	38.5%	Tài sản ngắn hạn	426.7	570.9	-25.3%	27.6%
Giá vốn hàng bán	35.0	17.7	98.4%	69.0	45.7	50.7%	Tiền và tương đương tiền	16.0	16.7	-4.3%	1.0%
Lợi nhuận gộp	- 2.2	- 1.4	-56.5%	7.3	9.3	-21.4%	Các khoản đầu tư TC ngắn hạn	130.0	280.0	-53.6%	8.4%
Doanh thu HĐTC	3.5	4.5	-21.9%	14.0	15.4	-9.5%	Các khoản phải thu ngắn hạn	84.6	77.7	8.9%	5.5%
Chi phí tài chính	-	-	-	0.3	-	-	Hàng tồn kho	135.9	143.8	-5.5%	8.8%
Chi phí lãi vay	-	-	-	-	-	-	Tài sản ngắn hạn khác	60.1	52.6	14.2%	3.9%
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-	Tài sản dài hạn	1,120.1	1,092.7	2.5%	72.4%
Chi phí QLDN	5.9	7.8	-25.0%	17.7	21.3	-16.8%	Các khoản phải thu dài hạn	11.1	11.1	0.0%	0.7%
LN thuần từ HĐKD	- 4.6	- 4.8	3.7%	3.3	3.4	-5.8%	Tài sản cố định	7.3	8.1	-10.1%	0.5%
LN khác	- 0.0	0.2	-109.7%	0.9	0.6	51.5%	Bất động sản đầu tư	359.4	343.0	4.8%	23.2%
LN trước thuế	- 4.7	- 4.6	-1.1%	4.1	4.0	2.4%	Tài sản dở dang dài hạn	71.8	45.9	56.6%	4.6%
Thuế TNDN	0.4	1.0	141.3%	2.0	1.1	79.8%	Đầu tư tài chính dài hạn	85.3	85.6	-0.4%	5.5%
Lợi nhuận sau thuế	- 5.1	- 3.6	-40.5%	1.9	3.3	-40.8%	Tài sản dài hạn khác	585.2	599.1	-2.3%	37.8%
LNST của CĐ công ty mẹ	- 5.1	- 3.6	-40.5%	1.9	3.3	-40.8%	Tổng cộng tài sản	1,546.7	1,663.6	-7.0%	100.0%
(Nguồn: fireant.vn)							Nợ phải trả	630.7	658.8	-4.3%	40.8%
Đơn vị: tỷ VNĐ							Nợ ngắn hạn	77.1	88.0	-12.3%	5.0%
Lưu chuyển tiền tệ	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Nợ vay ngắn hạn	-	-	-	0.0%
Lưu chuyển tiền từ HĐKD	2.2	3.8	1.7	5.8	2.1	11.6	Nợ dài hạn	553.6	570.8	-3.0%	35.8%
Lưu chuyển tiền từ HĐĐT	22.9	7.8	24.2	63.0	18.5	60.1	Nợ vay dài hạn	-	-	-	0.0%
Lưu chuyển tiền từ HĐTC	- 105.6	-	0.0	-	0.2	89.7	Nguồn vốn chủ sở hữu	916.0	1,004.8	-8.8%	59.2%
Lưu chuyển tiền thuần	- 80.5	- 11.6	25.9	57.2	16.7	41.2	Vốn chủ sở hữu	916.0	1,004.8	-8.8%	59.2%
(Nguồn: fireant.vn)							(Nguồn: fireant.vn)				

CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 3/2023 - D2D

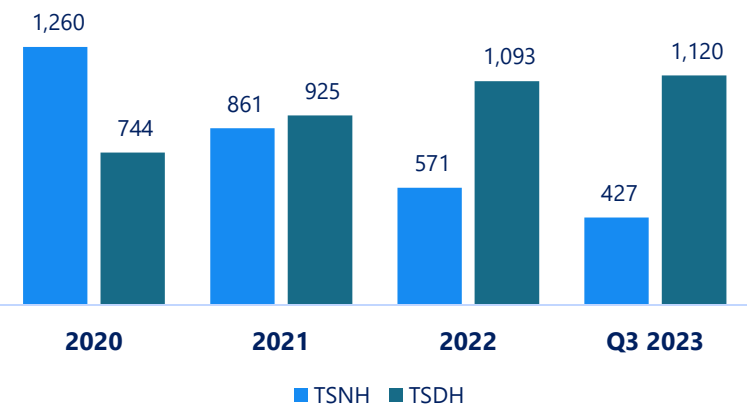
Phân tích Dupont



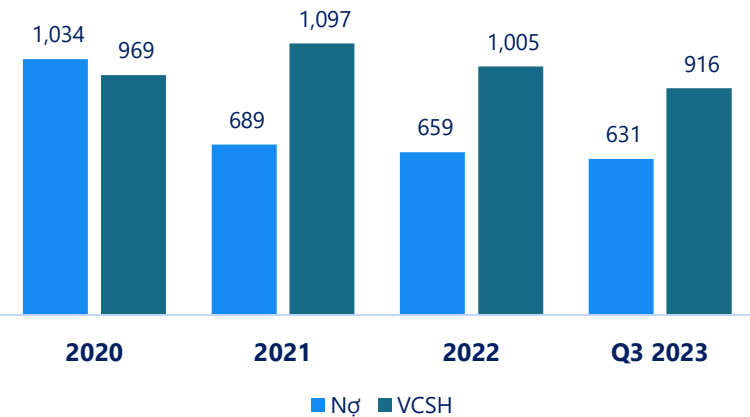
DT thuần và LN ròng



Tài sản



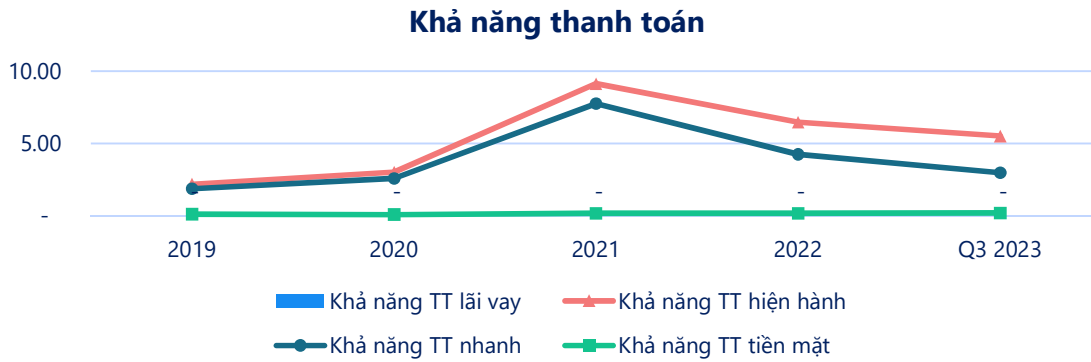
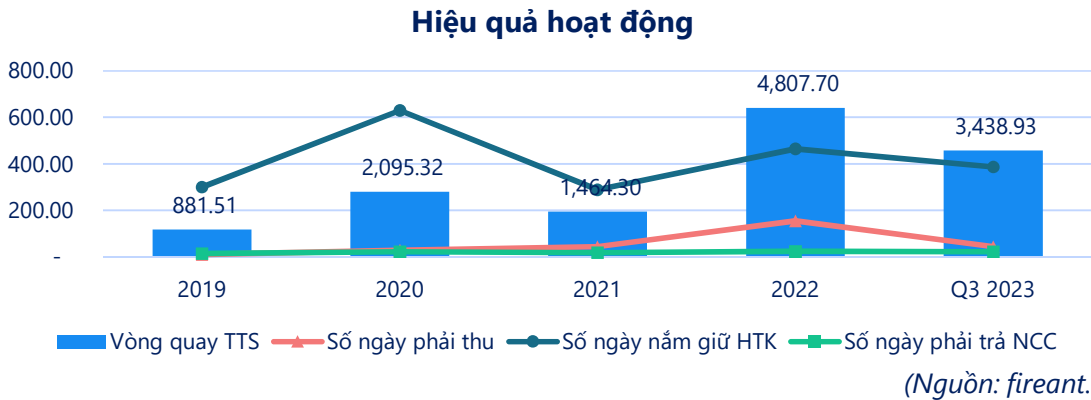
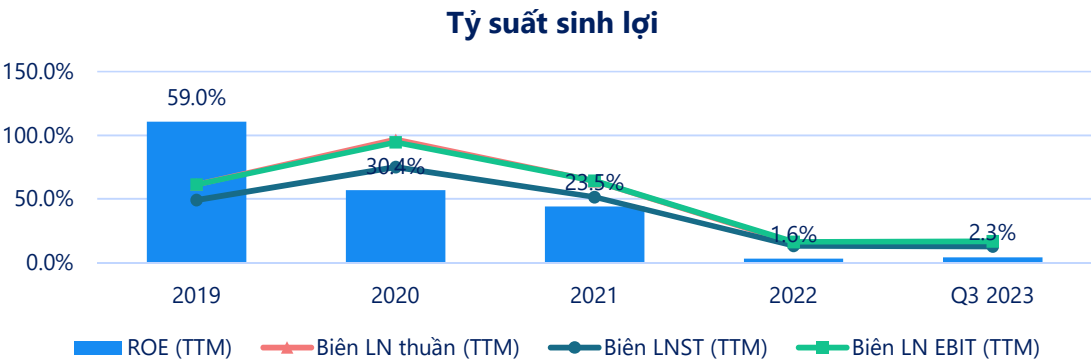
Nguồn vốn



CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 3/2023 - D2D

Chỉ số tài chính						
Tỷ suất sinh lợi	2018	2019	2020	2021	2022	Q3 2023
Biên LN thuần (TTM)	42.4%	61.3%	96.7%	64.1%	15.7%	16.2%
Biên LNST (TTM)	33.4%	49.1%	75.0%	51.4%	13.1%	12.7%
Biên LN EBIT (TTM)	41.9%	61.4%	94.4%	64.2%	16.3%	16.9%
ROE (TTM)	21.0%	59.0%	30.4%	23.5%	1.6%	2.3%
ROA (TTM)	6.7%	20.3%	13.1%	12.8%	1.0%	1.4%
Hiệu quả hoạt động	2018	2019	2020	2021	2022	Q3 2023
Số ngày phải thu	14.3	10.0	28.0	43.3	154.5	43.3
Số ngày nắm giữ HTK	621.9	299.6	629.7	288.9	464.7	386.9
Số ngày phải trả NCC	38.9	14.0	21.1	18.0	23.2	21.4
Vòng quay TSCĐ	45.8	130.9	50.8	63.3	17.5	21.6
Vòng quay TTS	1,831.3	881.5	2,095.3	1,464.3	4,807.7	3,438.9
Thanh khoản	2018	2019	2020	2021	2022	Q3 2023
Khả năng TT hiện hành	2.2	2.2	3.0	9.1	6.5	5.5
Khả năng TT nhanh	1.6	1.9	2.6	7.8	4.3	3.0
Khả năng TT tiền mặt	0.2	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2
Khả năng TT lãi vay	-	-	-	-	-	-
Nhóm chỉ số định giá	2018	2019	2020	2021	2022	Q3 2023
EPS	8,856	17,606	8,861	8,021	568	715
Giá trị sổ sách (BVPS)	44,511	37,403	32,034	36,251	33,203	30,268
P/E	7.8	4.5	7.0	7.4	40.1	38.0
P/B	1.5	2.1	1.9	1.6	0.7	0.9
P/S	2.6	1.6	3.9	3.8	5.3	4.8

(Nguồn: fireant.vn)



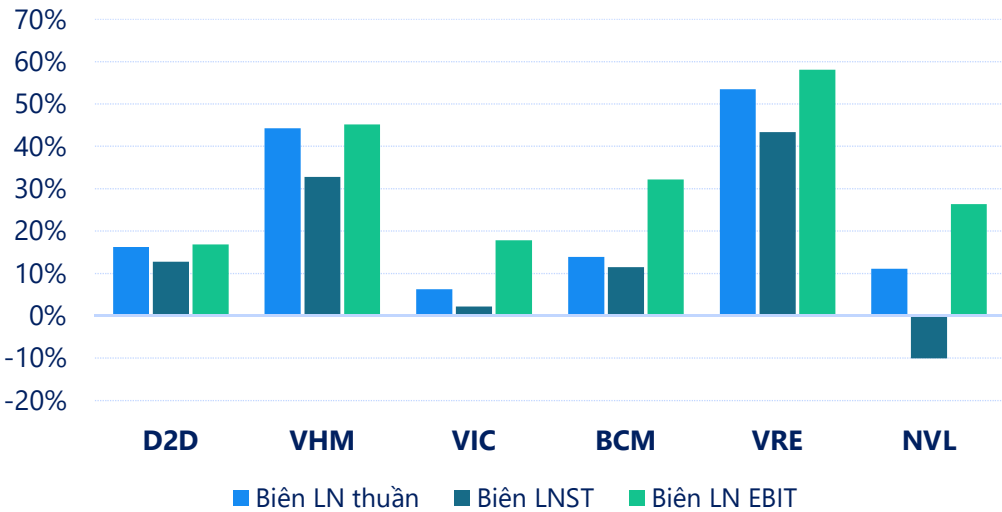
CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 3/2023 - D2D

Đơn vị: tỷ VNĐ

	DTT 9T/2023	Thay đổi YoY	LNST 9T/2023	Thay đổi YoY	Biên LNST 9T/2023	Biên LNST 9T/2022
D2D	76.3	38.5%	1.9	-40.8%	2.6%	6.0%
VHM	94,636.5	203.3%	32,395.6	61.6%	34.2%	64.3%
VIC	134,206.5	122.4%	1,556.4	-1.0%	1.2%	2.6%
BCM	3,012	-46.5%	265	-84.1%	8.8%	29.6%
VRE	7,449	42.6%	3,341	71.8%	44.9%	37.2%
NVL	2,731	-65.4%	958	-146.6%	-35.1%	26.0%

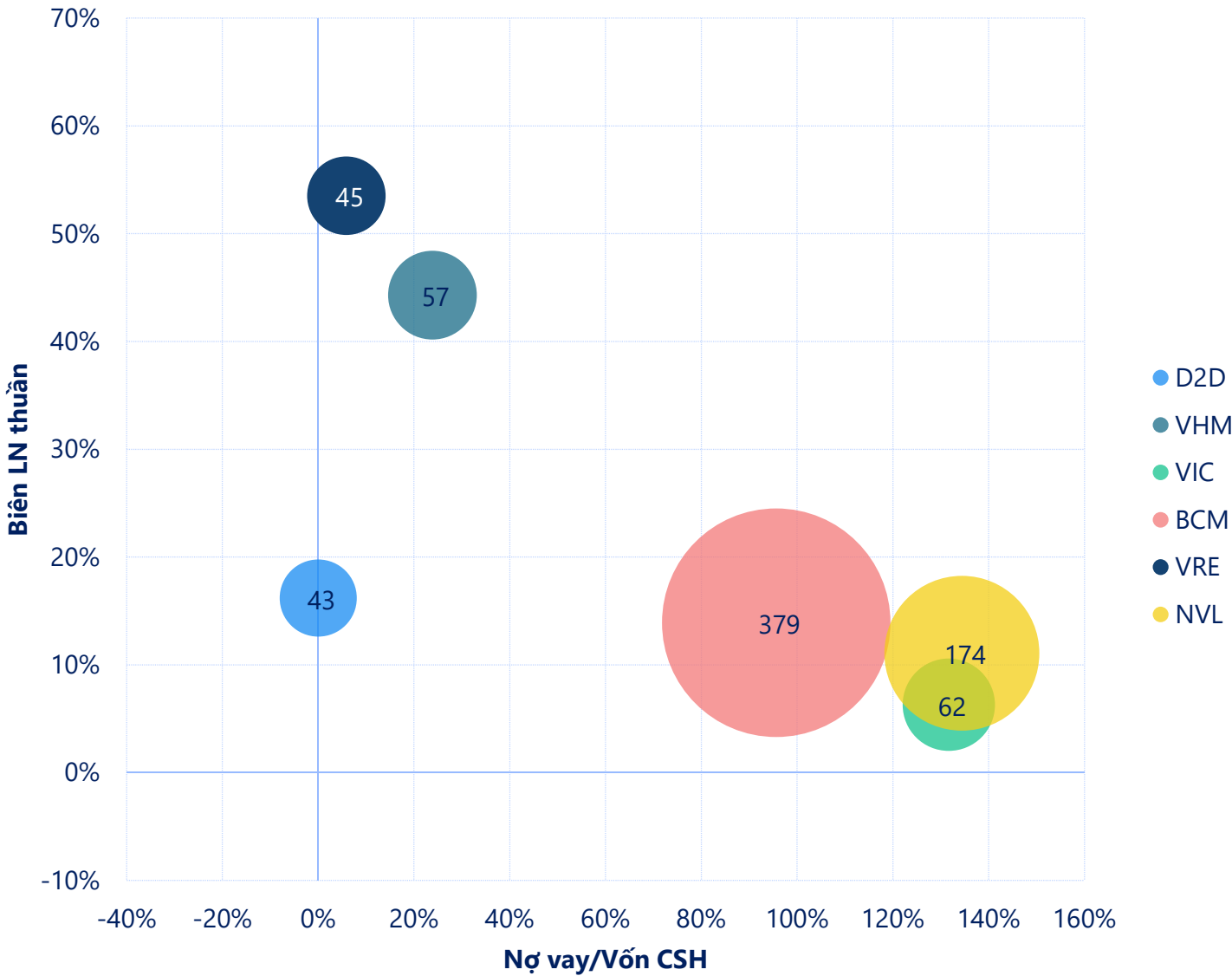
(Nguồn: fireant.vn)

Biên lợi nhuận (TTM)



(Nguồn: fireant.vn)

Biên LN thuần, Nợ vay/VCSH và Số ngày phải thu



(Nguồn: fireant.vn)