

# CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (HOSE: TCH)

# CẬP NHẬT KQKD QUÝ II

## Khởi đầu quý tài chính 2024 thuận lợi

- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH - HoSE) báo cáo quý 1 niên độ 2024 - 2025 với doanh thu thuần đạt 828 tỷ đồng, gấp 2,6 lần cùng kỳ năm ngoái. Lợi nhuận sau thuế đạt 229 tỷ đồng, tăng 35%.
- Doanh thu tăng mạnh chủ yếu đến từ 2 mảng chính của công ty:
  - **BDS (chiếm hơn 80% DT):** Chủ yếu ghi nhận do bàn giao toà H1 của Hoàng Huy Commerce. Tháng 6 tăng tốc bàn giao, sản phẩm đưa ra có sự hấp thụ tốt với thị trường. Trong Q3 dự kiến sẽ nghiệm thu ~1.200 tỷ.
  - **Đầu kéo:** Tăng trưởng 120%, đây là lĩnh vực tiền thân của công ty tuy nhiên không phải trọng tâm giai đoạn hiện tại.

25. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Doanh thu bán ô tô đầu kéo và linh kiện thu hồi	122.916.088.368	55.653.602.478
Doanh thu cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan	30.593.479.039	35.689.053.140
Doanh thu bán Bất động sản	673.090.535.156	224.178.281.844
Doanh thu hợp đồng khác	1.792.809.408	1.310.393.225
	828.392.911.971	316.831.330.687

# CẬP NHẬT KQKD QUÝ II

## Một doanh nghiệp BĐS thực sự bán được hàng

- Đa số các doanh nghiệp BĐS trên sàn ở thời điểm hiện tại đều đang gặp khó khăn khi thị trường BĐS chưa sôi động trở lại, tuy nhiên thì phân khúc chung cư của HH Commerce lại ngược lại. Khoản mục người mua trả tiền trước tăng 300 tỷ, tuy nhiên khi nhìn kỹ chúng ta thấy được:
  - **Dự án Hoàng Huy New City tăng hơn 500 tỷ** - cho thấy dự án mới đang triển khai đang đón nhận sự quan tâm lớn và rất nhanh trong Quý vừa qua.
  - **HH Commerce giảm 200 tỷ** - hạch toán vào doanh thu.
- Phải thu của doanh nghiệp cũng tăng nhẹ. Công nợ luôn là vấn đề của mọi doanh nghiệp BĐS. Tuy nhiên với TCH, khoản mục này không quá lớn, đồng thời trong quá khứ doanh nghiệp cũng xử lý khá tốt các vấn đề về khoản phải thu.

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN			
	30/06/2024	01/04/2024	
	VND	VND	
<i>Bên khác</i>			
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Hiệp	3.150.000.000	2.650.000.000	
- Tiền ứng trước theo tiến độ của khách hàng mua bất động sản	1.285.076.352.492	1.067.753.308.465	
+ Dự án Hoàng Huy Commerce	342.470.911.468	638.032.139.094	
+ Dự án Hoàng Huy - Sơ Dầu	6.048.035.762	7.000.459.867	
+ Dự án Hoàng Huy New City	936.557.405.262	422.720.709.504	
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	15.505.467.885	17.539.142.499	
	<u>1.303.731.820.377</u>	<u>1.087.942.450.964</u>	

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG				
	30/06/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>				
- Công ty Cổ phần Vận tải HA	16.341.255.412	(16.341.255.412)	16.341.255.412	(16.341.255.412)
- Phải thu người mua nhà của các dự án bất động sản	285.140.106.697	-	255.455.623.560	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Trảng An	-	-	3.290.000.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	23.807.326.418	(2.271.750.000)	43.034.148.907	(1.747.500.000)
	<u>325.288.688.527</u>	<u>(18.613.005.412)</u>	<u>318.121.027.879</u>	<u>(18.088.755.412)</u>



# CẬP NHẬT KQKD QUÝ II

## Tiềm lực tài chính bậc nhất

- Khả năng thanh khoản cao, tổng các khoản tiền và đầu tư ngắn hạn hơn 2.300 tỷ đồng tiếp tục tăng khoảng 400 tỷ so với quý trước.
- Đòn bẩy tài chính rất thấp, cụ thể là bằng 0. Doanh nghiệp đưa nợ vay tài chính về mức 0 trong Quý vừa rồi. TCH là một trong những doanh nghiệp hiếm hoi triển khai BĐS bằng tiền túi, không nợ vay.
- Các chỉ số liên quan tới thanh khoản, tài chính của doanh nghiệp đều thuộc top đầu ngành BĐS. Nguyên nhân đến từ vay nợ ít, xuyên suốt thời gian cao điểm 2021-2022 doanh nghiệp lại gần như không triển khai dự án nào.
- **BVPS (GT sổ sách/cổ phiếu) của doanh nghiệp hiện đang ở mức ~19.000/CP**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT				
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024				
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2024 VND	01/04/2024 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		12.926.853.755.444	12.441.516.369.054
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	237.060.505.927	485.789.157.952
111	1. Tiền		211.560.505.927	315.789.157.952
112	2. Các khoản tương đương tiền		25.500.000.000	170.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	2.146.401.562.792	1.482.715.836.844
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.146.401.562.792	1.482.715.836.844
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.435.558.498.112	2.191.071.794.239
310	I. Nợ ngắn hạn		2.336.667.524.676	2.085.363.262.860
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	476.702.141.634	310.636.216.843
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.303.731.820.377	1.087.942.450.964
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	63.177.208.923	153.791.674.391
314	4. Phải trả người lao động		13.637.154	10.680.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	269.730.842.032	290.397.886.585
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	22.482.089.513	26.563.193.186
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	193.572.107.899	174.736.046.131
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	-	33.150.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		661.777.799	1.539.215.415
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.595.899.345	6.595.899.345
330	II. Nợ dài hạn		98.890.973.436	105.708.531.379
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	14.898.963.539	16.966.933.134
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	79.933.137.567	81.193.137.567
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	-	1.000.000.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34	4.014.828.178	6.450.945.659
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		44.044.152	97.515.019

# CẬP NHẬT KQKD QUÝ II

## Còn điều gì để kỳ vọng ?

- Theo chia sẻ của doanh nghiệp, các sản phẩm hiện tại của họ đã bán gần như toàn bộ sau các chính sách thúc đẩy doanh số của tháng 6. Hiện tại doanh nghiệp đang tập trung vào các dự án gối đầu. Doanh thu sắp tới của TCH sẽ đến từ:
  - **Toà H1 HHC:** Theo tốc độ bàn giao hiện tại, doanh nghiệp sẽ tiếp tục hạch toán được hầu hết doanh thu từ toà H1.
  - **Toà H2 HHC:** Dự kiến sẽ ghi nhận doanh thu từ 2026, hiện tại mới đang ép cọc. Biên gộp sẽ thấp hơn toà H1 do quy mô bé hơn.
  - **Hoàng Huy New City:** Nguồn lực đang được tập trung vào sản phẩm này, hiện đang mở bán. Thời điểm ghi nhận doanh thu có thể vào cuối 2025.
  - **HH Green River và dự án KĐT Đỗ Mười:** Đây là 2 dự án lớn, tổng đầu tư gần 9.000 tỷ đồng. Tuy nhiên theo tiến độ hiện tại, phải tới 2029 mới có thể bắt đầu ghi nhận doanh thu.

(\*) Chi tiết hàng tồn kho kinh doanh bất động sản:

	30/06/2024		01/04/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	7.998.440.401.260	-	7.789.852.783.334	-
+ Dự án Hoang Huy Commerce	310.805.088.641	-	307.726.215.995	-
- Tòa H2 <sup>(1)</sup>				
+ Dự án Hoàng Huy New City <sup>(2)</sup>	1.052.268.685.313	-	929.683.548.690	-
+ Dự án Hoàng Huy Green River <sup>(3)</sup>	1.643.333.644.386	-	1.580.971.062.778	-
+ Tòa nhà N02 - Dự án Golden Land Building <sup>(4)</sup>	30.121.878.113	-	30.121.878.113	-
+ Dự án Đỗ Mười (Hoàng Huy New City - II) <sup>(5)</sup>	4.953.124.372.121	-	4.932.750.850.657	-
+ Dự án khác	8.786.732.686	-	8.599.227.101	-
- Thành phẩm bất động sản	1.354.109.885.252	-	1.694.121.171.343	-
+ Dự án Hoang Huy Commerce	1.273.504.585.446	-	1.599.994.796.460	-
- Tòa H1 <sup>(1)</sup>				
+ Tòa nhà Gold Tower - Dự án Golden Land Building <sup>(4)</sup>	49.496.490.228	-	49.496.490.228	-
+ Tòa nhà N01 - Dự án Golden Land Building <sup>(4)</sup>	15.184.457.872	-	17.347.985.606	-
+ Dự án Hoàng Huy - Sò Dầu (Hoang Huy Grand Tower) <sup>(6)</sup>	15.924.351.706	-	27.281.899.049	-
	<b>9.352.550.286.512</b>	-	<b>9.483.973.954.677</b>	-

# ĐỊNH GIÁ & KHUYẾN NGHỊ

## Dự phóng

- Doanh nghiệp BĐS hàng đầu với năng lực tài bán hàng tốt, không nợ vay, ít rủi ro về cả mặt thanh khoản và đòn bẩy tài chính. Giá trị cổ phiếu đang khá rẻ khi đang dưới cả giá trị sổ sách (BVPS).
- Doanh nghiệp sẽ bắt đầu ghi nhận doanh thu và lợi nhuận chậm lại trong các quý tới do đã hết các dự án có khả năng hạch toán. Tuy nhiên các dự án gối đầu đều ở vị trí đẹp của Hải Phòng, ước tính thời gian tung ra sản phẩm cũng là thời điểm BĐS sẽ sôi động trở lại.

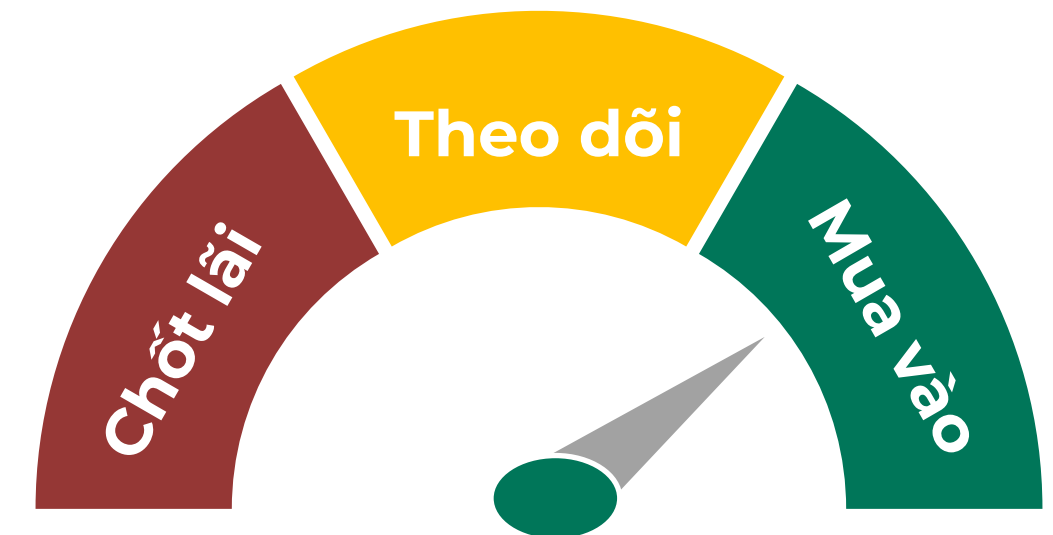
**AAS khuyến nghị MUA VÀO đối với cổ phiếu TCH cho mục tiêu dài hạn. Chúng tôi định giá cổ phiếu có giá trị bình quân là 26.800 VNĐ/CP, cao hơn 61.4% so với mức giá 16.600 đóng cửa ngày 13/8/2023**

AAS Research đưa ra khuyến nghị

**MUA VÀO**

đối với cổ phiếu TCH

**GIÁ MỤC TIÊU: 26.300VNĐ/CP**





STAY HUNGRY FOR SUCCESS

## CTCP CHỨNG KHOÁN SMART INVEST (AAS)

 <https://www.aas.com.vn>

 Tổng đài: 1900 1811

 [trungtamcskh@aas.com.vn](mailto:trungtamcskh@aas.com.vn)

Mở tài khoản ngay

