

BÁO CÁO CẬP NHẬT NGẮN KQKD Q3/2024

CTCP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA | TIP (HSX)

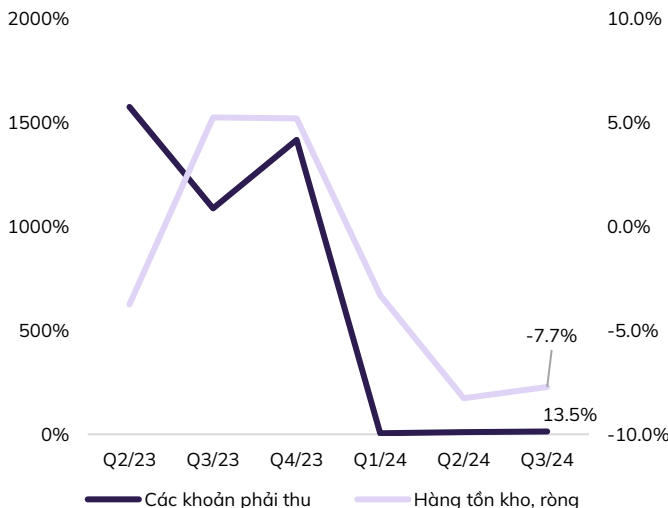
Ngày 18/12/2024

Analyst: Phạm Hồng Trường

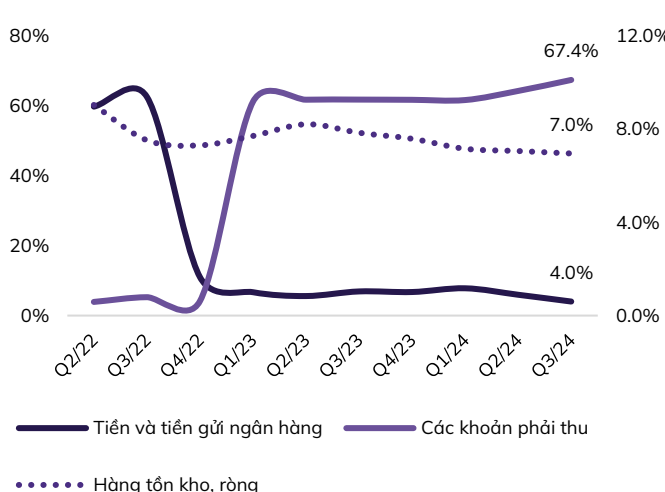
Kết quả kinh doanh tóm tắt	Q3/2024	Q3/2023	%svck	9T2024	9T2023	%svck	Nhận xét
Doanh thu thuần	40	40	0.2%	120	110	8.5%	Doanh thu Q3/2024 đi ngang svck, lũy kế 9T/2024 tăng 8,5% so với 9T/2023 nhờ sự khởi sắc của một số mảng dịch vụ khác.
- KCN	15.1	14.4	4.2%	43	41	5.9%	Mảng BĐS KCN: KQKD không có sự đột biến khi doanh nghiệp vẫn tập trung vào KCN Tam Phước với tỷ lệ lấp đầy gần 100%.
- BĐS nhà ở	11.2	14.3	-21%	35	35	-1.9%	Mảng BĐS dân cư cũng không mấy khởi sắc so với cùng kỳ do thị trường BĐS phía Nam vẫn tương đối ảm đạm.
- Khác	14.2	11.7	21%	41.7	34.1	22.5%	Mảng dịch vụ khác có sự khởi sắc từ doanh thu phí cung cấp nước giúp doanh thu của TIP tăng nhẹ svck.
Lợi nhuận gộp	23.5	21	9.8%	69	60	14.3%	
Biên lợi nhuận gộp (%)	58.0%	52.9%		57.3%	54.4%		Biên lợi nhuận gộp cải thiện nhờ giá cho thuê KCN tăng trong kỳ cũng như giá vốn của mảng dịch vụ thấp.
Chi phí bán hàng	-	-		-	-	N/A	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(6.9)	(7.1)	-1.5%	(22.0)	(21.5)	2.3%	
Chi phí BH&QLDN/DTT	-17%	-17.4%		-18.4%	-19.5%		
Doanh thu hoạt động tài chính	7.0	75.8	-91%	79.4	85.5	-7.1%	Doanh thu tài chính ngoài lãi tiền gửi, phần lớn vẫn đến từ lãi hợp đồng hợp tác với Cảng Phước An (PAP), đến cuối Q3/2024 doanh nghiệp đã ghi nhận thêm khoản lãi 61,8 tỷ. Phụ lục hợp đồng tính lãi này đã được gia hạn đến tháng 4/2026.
Chi phí tài chính	0.1	(4.8)	N/A	13.3	(8.2)	N/A	Chi phí tài chính giảm mạnh do trong kỳ doanh nghiệp ghi nhận khoản hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tại CTCP Cà phê OLYMPIC.
Trong đó: Chi phí lãi vay	-	-		-	-	N/A	Doanh nghiệp không phát sinh nợ vay.
Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh	25.5	87.5	-70.9%	143.6	121	18.4%	
Lãi/(lỗ) ròng trước thuế	25.1	86.8	-71.1%	142.6	120	19.0%	
LNST cổ đông công ty mẹ	19.2	67.8	-71.6%	113.9	93	22.5%	LSNT 9T2024 tăng mạnh so với cùng kỳ bên cạnh sự tích cực của mảng dịch vụ (cung cấp nước), chủ yếu đến từ khoản hoàn nhập dự phòng đầu tư vào CTCP Cà phê OLYMPIC. Nhìn chung hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp không có quá nhiều sự khởi sắc, lợi nhuận tăng trưởng chủ yếu đến từ doanh thu tài chính bất thường và khoản hoàn nhập chi phí dự phòng đầu tư vào công ty liên kết.
Biên lợi nhuận ròng (%)	47%	167.8%		95.3%	84.4%		

Nguồn: TIP, ABS Research

Bảng tài sản: Tăng trưởng các hạng mục (% svck)

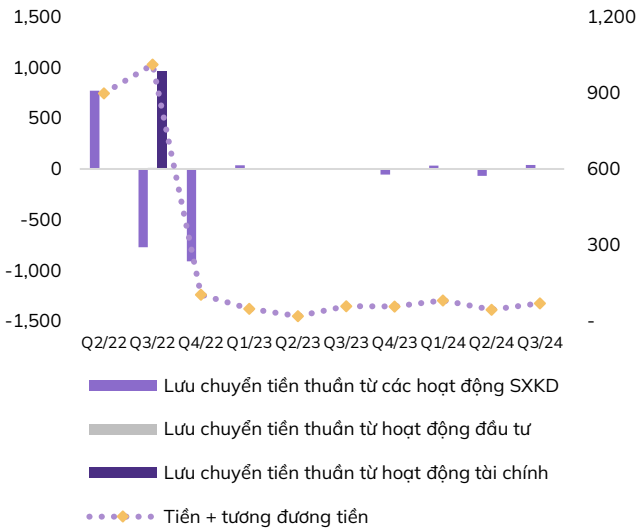


Bảng tài sản: Tỷ trọng các hạng mục so với Tổng tài sản (%)



Nguồn: TIP, ABS Research

Lưu chuyển tiền tệ (tỷ đồng)



Nhận xét

- **Tiền và tương đương tiền:** chiếm 4% TTS tại cuối Q3/2024 với giá trị 84 tỷ đồng, (-37,9% so với cuối năm 2023). Lượng tiền sụt giảm do doanh nghiệp nộp tiền thuế và các khoản phải thu gia tăng.
- **Hàng tồn kho:** đạt giá trị 145 tỷ đồng (-4,3% so với cuối 2023, chiếm 7% TTS), chủ yếu là giá trị tại các dự án BĐS như KDC 18ha Tam Phước 43 tỷ, KDC Thạnh Phú 59 tỷ, “Khu chợ” 15,8 tỷ, ...
- **Các khoản phải thu:** tăng 13,9% so với cuối 2023, chiếm 67,4% TTS với giá trị 1.408 tỷ đồng. Tỷ trọng lớn nhất vẫn là phải thu khác 1.079, chủ yếu là khoản góp vốn hợp đồng hợp tác với PAP giá trị 1.033 tỷ. Bên cạnh đó, phần gia tăng trong kỳ đến từ khoản phải thu lãi từ PAP 61,8 tỷ; phải thu cho vay – chủ yếu cho vay với các công ty con/liên kết tổng giá trị 248 tỷ.
- **Nợ vay:** doanh nghiệp không phát sinh nợ vay, nợ phải trả chủ yếu là doanh thu chưa thực hiện BĐS. Nhìn chung, tình hình tài chính của TIP khá an toàn với việc không phát sinh nợ vay, nguồn tiền lớn và ổn định, doanh nghiệp luân chuyển dòng vốn cho các công ty trong hệ sinh thái vay, doanh thu chưa thực hiện lớn đảm bảo nguồn ghi nhận doanh thu trong tương lai.
- **Dòng tiền thuần từ HĐ SXKD (CFO):** thường xuyên ở mức dương nhờ vào hoạt động kinh doanh ổn định (ngoại trừ năm 2022 phát sinh khoản phải thu lớn với PAP).

Nguồn: TIP, ABS Research

Đánh giá và Khuyến nghị

KQKD 9T/2024 của TIP phù hợp với dự phóng trước đây của chúng tôi nên chúng tôi giữ nguyên dự phóng LNST của cổ đông công ty mẹ năm 2024 ở mức 140 tỷ đồng (-29% svck). EPS và BVPS 2024F ước tính là 2.154 đ/cp và 27.840 đ/cp.

PHỤ LỤC: BẢNG KQKD VÀ CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CỦA TIP

Báo cáo KQ HKKD (Tỷ đồng)	2020	2021	2022	2023
Doanh thu thuần	261	247	223	158
Giá vốn hàng bán	(77)	(80)	(99)	(71)
Lợi nhuận gộp	184	167	124	87
Doanh thu tài chính	35	25	30	178
Chi phí tài chính	(0)	(0)	0	(13)
Chi phí bán hàng	(0)	0	0	0
Chi phí QLDN	(23)	(27)	(30)	(32)
Lợi nhuận từ HKKD	175	128	116	219
Lãi/lỗ khác	(2)	(2.6)	(3.7)	(1.3)
Lợi nhuận trước thuế	172	125	112	217
Lợi nhuận sau thuế	138	93	104	178
LNST cổ đông Công ty mẹ	135	90	100	174

Báo cáo LCTT (Tỷ đồng)	2020	2021	2022	2023
LCT thuần từ HKKD	166	164	(1,003)	13
LCT thuần từ Hoạt động đầu tư	(87)	(117)	152	86
LCT thuần từ Hoạt động tài chính	(81)	(90)	923	(146)
LCT thuần trong kỳ	(2)	(43)	72	(47)
Tiền & tương đương tiền đầu kỳ	79	76	33	105
Tiền & tương đương tiền cuối kỳ	76	33	105	58

Chỉ số tài chính	2020	2021	2022	2023
Khả năng thanh toán				
Khả năng thanh toán hiện hành	2.23	9.06	14.89	27.80
Khả năng thanh toán nhanh	1.24	2.51	12.28	23.59
Khả năng thanh toán tiền mặt	0.39	0.63	1.06	1.06
Khả năng thanh toán lãi vay	3,381.59	-	-	-
Cơ cấu vốn				
Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản	0.60	0.72	0.85	0.88
Nợ phải trả/Tổng tài sản	0.40	0.28	0.15	0.12
Nợ vay/Vốn chủ sở hữu (D/E)	0.08	-	-	-
Chỉ số hiệu suất hoạt động				
Số ngày phải thu	56.56	43.44	25.36	38.20
Số ngày phải trả	33.13	25.91	16.32	26.79
Số ngày tồn kho	713.44	719.12	561.24	766.15
Khả năng sinh lời				
Tỷ suất lợi nhuận gộp	70.5%	67.6%	55.8%	55.3%
Tỷ suất lợi nhuận HKKD	66.9%	51.7%	52.1%	138.6%
Tỷ suất LNST của cổ đông Công ty mẹ	51.8%	36.5%	44.9%	110.3%
ROE	25.5%	14.6%	8.8%	10.4%
ROA	14.7%	9.1%	6.9%	8.9%
ROIC	5.7%	5.9%	0.7%	0.6%

Bảng cân đối kế toán (Tỷ đồng)	2020	2021	2022	2023
+ Tiền và các khoản tương đương tiền	76	33	105	58
+ Đầu tư ngắn hạn	33	183	112	76
+ Các khoản phải thu ngắn hạn	169	98	1,115	1,236
+ Hàng tồn kho	158	159	144	152
+ Tài sản ngắn hạn khác	3	1	3	3
Tài sản ngắn hạn	439	474	1,480	1,525
+ Các khoản phải thu dài hạn	104	22	22	22
+ Tài sản cố định	19	25	28	26
+ Bất động sản đầu tư	16	15	16	24
+ Tài sản dở dang dài hạn	10	29	17	11
+ Đầu tư dài hạn	393	355	349	334
+ Tài sản dài hạn khác	41	40	38	38
Tài sản dài hạn	582	486	470	455

Tổng Tài sản	1,022	960	1,950	1,980
+ Vay ngắn hạn	48	0	0	0
+ Phải trả người bán	8	3	6	5
+ Nợ ngắn hạn khác	141	49	94	50
Nợ ngắn hạn	197	52	99	55
+ Vay dài hạn	1	0	0	0
+ Các khoản phải trả dài hạn khác	212	214	188	182
Nợ dài hạn	213	214	188	182
Tổng nợ phải trả	410	266	287	237
+ Vốn cổ phần	260	260	650	650
+ Thặng dư vốn cổ phần	66	66	641	641
+ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	224	302	299	374
+ Quỹ khác	0	0	0	0
Vốn chủ sở hữu	611	694	1,663	1,743
Tổng cộng nguồn vốn	1,022	960	1,950	1,980

Tỷ lệ tăng trưởng (%)	2020	2021	2022	2023
Tăng trưởng doanh thu	20.3%	-5.2%	-9.9%	-29.2%
Tăng trưởng LNNT	50.5%	-27.2%	-10.4%	93.3%
Tăng trưởng LNST Cổ đông Công ty mẹ	55.7%	-33.2%	10.9%	73.8%
Tăng trưởng EPS	56.4%	-33.3%	-54.3%	68.4%
Tăng trưởng VCSH	0.0%	0.0%	150.0%	0.0%
Tăng trưởng Tổng tài sản	25.7%	-6.1%	103.2%	1.5%

Định giá (lần)	2020	2021	2022	2023
P/E	11.57	5.04	15.98	8.62
P/B	2.64	0.67	0.98	0.85
EV/EBITDA	8.81	3.05	15.28	23.23
EV/Sales	5.72	1.80	6.87	9.08
EPS (đồng/cp)	5,055	3,371	1,540	2,593
BVPS (đồng/cp)	22,145	25,308	25,026	26,229

Nguồn: FiinPro, ABS Research

GIỚI HẠN CỦA BÁO CÁO VÀ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

- 1) Các thông tin định giá trong báo cáo này chỉ nhằm tư vấn đánh giá tín dụng cho cổ phiếu và sử dụng cho các mục đích nội bộ của CTCP Chứng khoán An Bình (“Chúng tôi”). Báo cáo này không bao gồm hàm ý định giá giá trị doanh nghiệp và được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.
- 2) Kết quả đánh giá tín dụng chỉ phản ánh giá trị của tài sản tại thời điểm đánh giá.
- 3) Mặc dù tất cả thông tin trình bày trong báo cáo này được thu thập hoặc phát triển từ nguồn thông tin công khai mà Chúng tôi cho là đáng tin cậy, (các) tác giả của báo cáo này, CTCP Chứng khoán An Bình hay thành viên Hội đồng Quản trị, cán bộ hay nhân viên của CTCP Chứng khoán An Bình không đưa ra bất kỳ tuyên bố, cam đoan hay bảo đảm nào, dù rõ ràng hay ngụ ý, về sự chính xác, tính trung thực hay sự đầy đủ của các thông tin đó.
- 4) Không có bên nào khác được quyền căn cứ vào bất kỳ phần nào của bản báo cáo của Chúng tôi hay các thông tin liên quan trừ khi được cho phép bằng văn bản của Chúng tôi. CTCP Chứng khoán An Bình không chịu bất cứ trách nhiệm nào xảy ra từ việc sử dụng trái phép báo cáo.