

CẬP NHẬT NGÀNH
Vương Khắc Huy

Chuyên viên phân tích

 Email: huyvk@fpts.com.vn

Điện thoại: (84.8) 6290 8686 - Ext: 7592

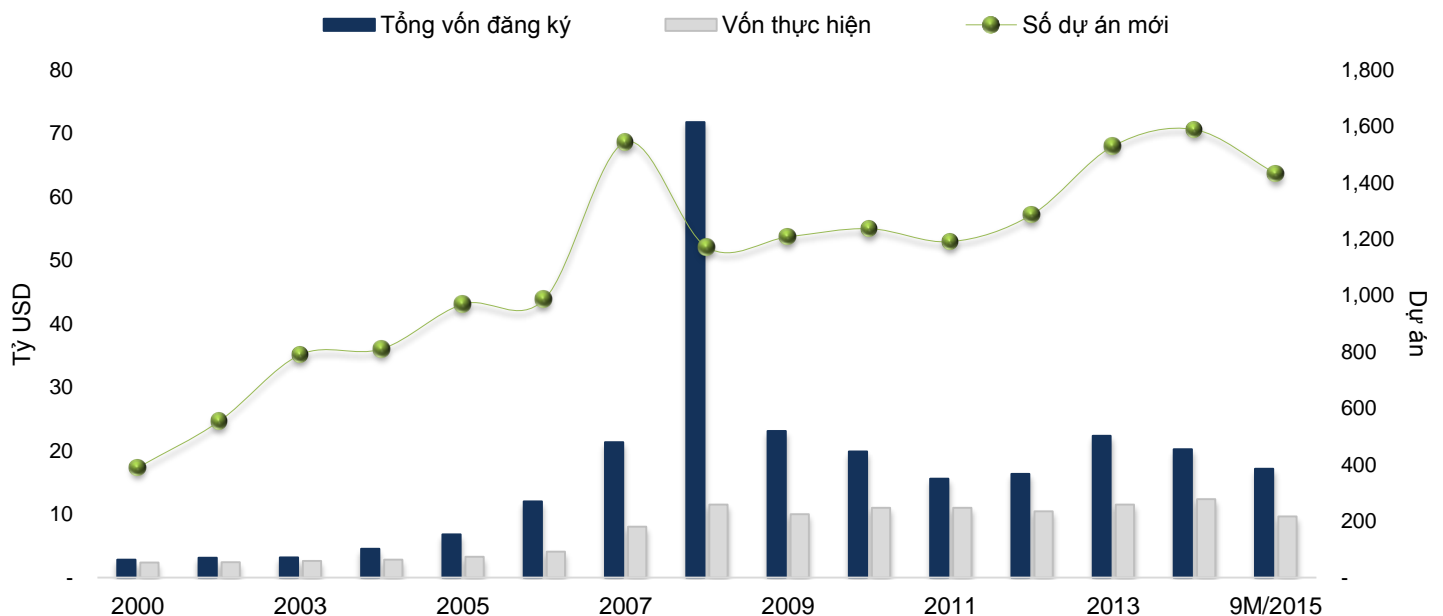
Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương (Trans-Pacific Partnership hay TPP) sẽ giúp các doanh nghiệp đang kinh doanh khu công nghiệp (KCN) gia tăng doanh thu và lợi nhuận.

TPP GÓP PHẦN GIA TĂNG NHU CẦU THUÊ ĐẤT CÔNG NGHIỆP CHO SẢN XUẤT KINH DOANH

Ngày 05/10/2015, vòng đàm phán cuối cùng của TPP đã kết thúc thành công. Đối với Việt Nam, đây là cơ hội vô cùng to lớn để phát triển kinh tế. Nhóm 12 nước trong TPP đóng góp 40% GDP toàn cầu nên Việt Nam sẽ có thị trường rộng hơn, theo một số chuyên gia nhận định thì GDP có thể tăng thêm 8 - 10% đến năm 2030, thậm chí còn nhiều hơn. Tuy nhiên, TPP cũng tạo nên những áp lực cạnh tranh lớn hơn, buộc các nhà sản xuất nội địa phải thúc đẩy năng suất lao động nhưng điều này là rất tốt cho Việt Nam trong tăng trưởng dài hạn.

Chúng ta sẽ không đi vào chi tiết về TPP nhưng trên phương diện tổng thể có thể kỳ vọng rằng dòng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) sẽ tiếp tục chảy mạnh vào Việt Nam bên cạnh việc mở rộng của các dự án FDI hiện hữu và các doanh nghiệp nội địa mở rộng hoạt động kinh doanh, cộng thêm làn sóng chuyển dịch sản xuất từ Trung Quốc... Tất cả những yếu tố này sẽ tạo nên nhu cầu cao về thuê đất công nghiệp.

Tính chung trong 9 tháng đầu năm 2015, tổng vốn FDI đăng ký cấp mới và tăng thêm là 17,15 tỷ USD, tăng 53,4% so với cùng kỳ năm 2014.

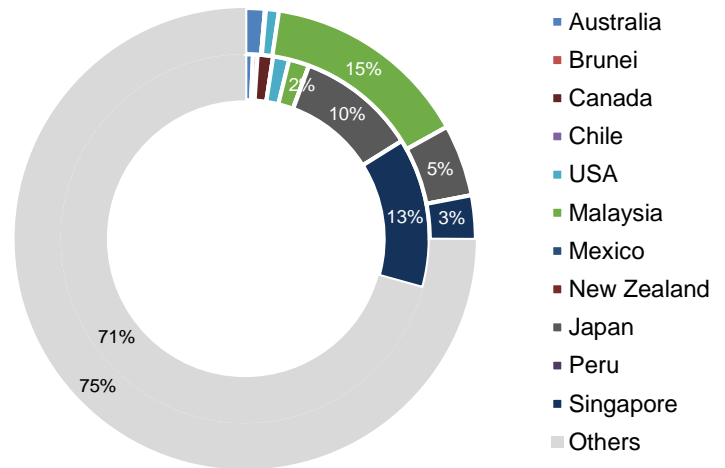
Vốn FDI vào Việt Nam


(Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch & Đầu tư)

Đầu tư FDI của 11 quốc gia đối tác TPP với Việt Nam thường chiếm gần 30% tổng vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm trong 2 năm qua.

Vì vậy, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (BDS) công nghiệp có nhiều quỹ đất, đặc biệt là có KCN gần các đô thị lớn như Thành phố Hồ Chí Minh (TPHCM) và Hà Nội, sẽ hưởng lợi rất lớn.

Tỷ trọng đầu tư FDI vào Việt Nam của 11 đối tác TPP với Việt Nam (2014 & 9M/2015)



(Nguồn: FIA Vietnam; FPTs Research)

MỘT SỐ DOANH NGHIỆP KINH DOANH BDS CÔNG NGHIỆP LỚN ĐANG NIÊM YẾT

CTCP Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc (HSX: KBC)

Stt	Dự án	Vị trí	Giá thuê (USD/m ²)	Diện tích (ha)	Ghi chú
1	KCN Trảng Duệ	Hải Phòng	60-70	400	Giai đoạn I (186ha): lấp đầy 95%; Giai đoạn II (214ha): đã đền bù 80ha
2	KCN Trảng Cát	Hải Phòng			Nằm trong quần thể công nghiệp – dịch vụ với tổng diện tích tới 800ha; Đang thực hiện đền bù (riêng Khu đô thị Trảng Cát diện tích 581ha đã đền bù được 540ha)
3	KCN Quang Châu	Bắc Giang	50-55	426	Lấp đầy 28% (hiện còn 200ha đất thương phẩm sẵn sàng kinh doanh)
4	KCN Quế Võ	Bắc Ninh	50-55	611	Khu hiện hữu 300ha: lấp đầy 90%; Khu mở rộng 311ha: lấp đầy 68%
5	KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh	Bắc Ninh	55-65	402	Đã đền bù được 100ha
6	KCN Đại Đồng – Hoàng Sơn	Bắc Ninh	60-70	400	Giai đoạn I (268ha): lấp đầy 90%; Giai đoạn II: đang phát triển cơ sở hạ tầng
7	KCN Phương Nam	Quảng Ninh		569	
8	KCN Sài Gòn - Chân Mây	Huế		650	Đã đền bù được 72ha
9	KCN Tân Phú Trung	TPHCM	50-55	542	Lấp đầy 20%

(Nguồn: FPTs Research, cập nhật tháng 10/2015)

CTCP Đầu Tư Công Nghiệp Tân Tạo (HSX: ITA)

Stt	Dự án	Vị trí	Giá thuê (USD/m ²)	Diện tích (ha)	Ghi chú
1	KCN Tân Tạo	TPHCM	200-250	443	Lắp đầy gần 90%
2	KCN Tân Đức	Long An	60-70	545	Giai đoạn I: lắp đầy 90%; Giai đoạn II: lắp đầy 30%

(Nguồn: FPTIS Research, cập nhật tháng 10/2015)

CTCP Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh (HSX: BCI)

Stt	Dự án	Vị trí	Giá thuê (USD/m ²)	Diện tích (ha)	Ghi chú
1	KCN Lê Minh Xuân mở rộng	TPHCM		109	Đang thực hiện thủ tục pháp lý

(Nguồn: FPTIS Research, cập nhật tháng 10/2015)

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

Stt	Dự án	Vị trí	Giá thuê (USD/m ²)	Diện tích (ha)	Ghi chú
1	KCN Nhơn Trạch 2	Đồng Nai	70	331	Đã cho thuê 99%

(Nguồn: FPTIS Research, cập nhật tháng 10/2015)

CTCP Sonadezi Long Thành (HSX: SZL)

Stt	Dự án	Vị trí	Giá thuê (USD/m ²)	Diện tích (ha)	Ghi chú
1	KCN Long Thành	Đồng Nai	70	308	Lắp đầy 80%
2	Cụm công nghiệp Long Phước 1	Đồng Nai		75	Đang thực hiện thủ tục pháp lý

(Nguồn: FPTIS Research, cập nhật tháng 10/2015)

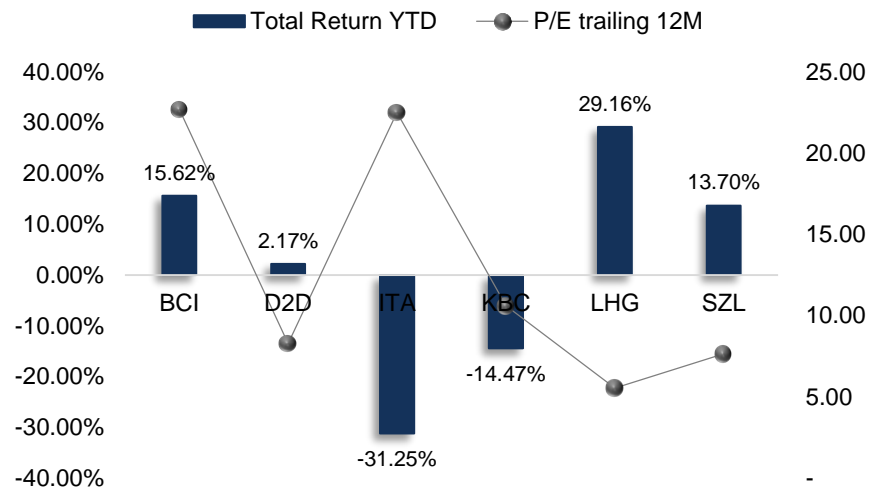
CTCP Long Hậu (HSX: LHG)

Stt	Dự án	Vị trí	Giá thuê (USD/m ²)	Diện tích (ha)	Ghi chú
1	KCN Long Hậu 1 & 2	Long An	95-100	250	Đã cho thuê 127/167 ha đất kinh doanh
2	KCN Long Hậu 3	Long An	95-100	142	Đang thực hiện thủ tục pháp lý
3	KCN Long Hậu (phần còn lại)	Long An		337	Triển khai sau Long Hậu 3

(Nguồn: FPTIS Research, cập nhật tháng 10/2015)

Tính từ đầu năm 2015 đến nay, trong số 6 công ty được quan sát thì ITA & KBC là 2 cổ phiếu đang có mức giá suy giảm khá mạnh (so với VN-Index tăng 6,76% YTD) trong khi kết quả kinh doanh của cả 2 công ty đang chuyển biến rất tích cực.

Các doanh nghiệp BĐS công nghiệp đang niêm yết



(Nguồn: FPTTS Research, cập nhật ngày 08/10/2015)

Do đó, chúng tôi cho rằng ITA & KBC sẽ dành được sự quan tâm nhiều hơn các cổ phiếu còn lại trong nhóm này trong thời gian tới bởi:

- Quỹ đất sẵn sàng kinh doanh nhiều, tọa lạc tại những vị trí thuận lợi di chuyển đến 2 đô thị trọng điểm TPHCM & Hà Nội.
- Kết quả kinh doanh ngày càng tích cực hơn (ROE tăng so với giai đoạn khó khăn trước đó, LNST tăng mạnh so với cùng kỳ).
- P/B trailing và P/E forward 2015 (giả định hoàn thành kế hoạch cả năm) đều đang ở mức thấp (P/B trailing và P/E forward 2015 trung bình ngành lần lượt là 0,88x và 22,55x).

6 doanh nghiệp kinh doanh BĐS công nghiệp niêm yết và những chỉ số tài chính chủ yếu

Stt	Mã	ROE 2011 - 2013	ROE:2014	DT thuần 2015P (tỷ VND)	LNST 2015P (tỷ VND)	LNST 6T/2015 (tỷ VND)	% YoY	% hoàn thành 2015P	P/B trailing	P/E trailing 12M	P/E forward 2015P
1	BCI	6.65%	5.52%	379	120	26	-36.75%	22%	0.98	22.28	15.25
2	D2D	13.13%	16.53%	286	43	17	-47.02%	40%	0.92	8.27	7.92
3	ITA	1.05%	1.92%	1,167	510	113	98.94%	22%	0.50	19.97	9.05
4	KBC	-2.59%	6.91%	1,979	739	253	503.37%	34%	0.94	10.16	8.65
5	LHG	9.46%	3.93%	296	36	26	cùng kỳ lỗ 21,46 tỷ	72%	0.60	5.33	10.64
6	SZL	9.91%	9.32%	175	21	24	8.95%	113%	0.79	7.73	16.37

P: kế hoạch của công ty; LNST: Lợi nhuận sau thuế cho cổ đông công ty mẹ

(Nguồn: FPTTS Research, cập nhật ngày 08/10/2015)

DIỄN GIẢI KHUYẾN NGHỊ

Mức khuyến nghị trên dựa vào việc xác định mức chênh lệch giữa giá trị tiềm năng so với giá trị thị trường hiện tại của mỗi cổ phiếu nhằm cung cấp thông tin hữu ích cho nhà đầu tư có giá trị trong vòng 12 tháng kể từ ngày đưa ra khuyến nghị.

Mức kỳ vọng 18% được xác định dựa trên mức lãi suất trái phiếu Chính phủ 12 tháng cộng với mức phần bù rủi ro thị trường cổ phiếu tại Việt Nam.

Khuyến nghị	Diễn giải
Kỳ vọng 12 tháng	
Mua	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường trên 18%
Thêm	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường trong khoảng 7% đến 18%
Theo dõi	Nếu giá mục tiêu so với giá thị trường từ -7% đến 7%
Giảm	Nếu giá mục tiêu thấp hơn giá thị trường trong khoảng -7% đến -18%
Bán	Nếu giá mục tiêu thấp hơn giá thị trường trên -18%

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH NHIỆM

Các thông tin và nhận định trong báo cáo này được cung cấp bởi FPTTS dựa vào các nguồn thông tin mà FPTTS coi là đáng tin cậy, có sẵn và mang tính hợp pháp. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo tính chính xác hay đầy đủ của các thông tin này.

Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này cần lưu ý rằng các nhận định trong báo cáo này mang tính chất chủ quan của chuyên viên phân tích FPTTS. Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

FPTTS có thể dựa vào các thông tin trong báo cáo này và các thông tin khác để ra quyết định đầu tư của mình mà không bị phụ thuộc vào bất kỳ ràng buộc nào về mặt pháp lý đối với các thông tin đưa ra.

Tại thời điểm thực hiện báo cáo phân tích, FPTTS và chuyên viên phân tích không nắm những cổ phiếu được đề cập.

Báo cáo này không được phép sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT. Xin vui lòng ghi rõ nguồn trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này. Các thông tin có liên quan đến chứng khoán khác hoặc các thông tin chi tiết liên quan đến cổ phiếu này có thể được xem tại <https://ezsearch.fpts.com.vn> hoặc sẽ được cung cấp khi có yêu cầu chính thức.

Bản quyền © 2010 Công ty chứng khoán FPT.

Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT

Trụ sở chính

Tầng 2, tòa nhà 71 Nguyễn Chí Thanh, Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam.

ĐT: (84.4) 3 773 7070 / 271 7171

Fax: (84.4) 3 773 9058

Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà Bến Thành Times Square, 136 - 138 Lê Thị Hồng Gấm, Q.1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

ĐT: (84.8) 6 290 8686

Fax: (84.8) 6 291 0607

Chi nhánh Tp.Đà Nẵng

100, Quang Trung, P. Thạch Thang, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng.

ĐT: (84.511) 3553 666

Fax: (84.511) 3553 888