

• Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa

TIP - HOSE



Về công ty mẹ TID



▪ **Niêm yết: 12/12/2018**

Vốn điều lệ (tỷ VNĐ)	2,000
EPS	806
Book Value	15,680
Giá Cổ Phiếu	22,500
Doanh thu Q1	1,627
Lợi nhuận Q1	0.346

TID là công ty mẹ của TIP, cũng niêm yết trên sàn với mã TID
Cổ đông lớn là UBND tỉnh Đồng Nai (48%) và Thành Thành Công 33.6%. Các lĩnh vực kinh doanh chính của tập đoàn.

- Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và BĐS.
- Thu mua xuất khẩu và chế biến cà phê, các loại nông sản
- Đầu tư và kinh doanh lĩnh vực xăng dầu, gas đốt
- Đầu tư, kinh doanh lĩnh vực logistics.

Hệ thống công ty con

Công ty cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa (UpCOM)

CÔNG TY CON (12)

- Công ty cổ phần Tín Nghĩa Lào
- Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa
- Công ty cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa
- CTCP Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa
- Công ty cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông
- Công ty cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân
- Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản
- [Công ty cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa](#)
- [Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa](#)
- CTCP chế biến xuất nhập khẩu Nông Sản Đồng Nai
- CTCP Đầu tư Nhơn Trạch
- CTCP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu

CÔNG TY LIÊN KẾT (10)

- Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa
- CTCP Cà phê Tín Nghĩa
- Công ty Cổ phần S cafe
- CTCP Cảng Container Đồng Nai
- CTCP Quản lý Dự án Tín Nghĩa
- Công ty cổ phần Thống Nhất (KCN Bàu Xéo)
- CTCP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa
- CTCP Thẩm Định Giá Đồng Nai
- Công ty Cổ phần Dầu Nhờn STS
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch

	VĐL	TID Vốn góp	Sở hữu
Công ty cổ phần Tín Nghĩa Lào			100%
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa			100%
Công ty cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa			91.27%
CTCP Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	5		86.13%
Công ty cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông			80%
Công ty cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	100		62.70%
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản			59.70%
Công ty cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa			58.98%
Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	260.03	TIP	56.74%
CTCP chế biến xuất nhập khẩu Nông Sản Đồng Nai			54%
CTCP Đầu tư Nhơn Trạch			51.76%
CTCP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu			51%



■ Niên yết: 06/06/2016

Ngành nghề kinh doanh của TIP cũng tương tự công ty mẹ trong đó cốt lõi là cho thuê khu công nghiệp. Các hoạt động thương mại dân sinh như bất động sản, xây dựng chợ, xử lý nước thải, logistic....

Vốn điều lệ (tỷ VNĐ)	260
EPS	4,538
Book Value	19,513
Giá Cổ Phiếu	25,500
Doanh thu 6T 2019	104.2
Lợi nhuận 6T 2019	47.8

	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Vốn góp (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty con			
Công ty CP Tín Khai	100	82.38	82.4%
Công ty CP BĐS Thống Nhất	70	41.445	59.2%
Công ty liên kết, đầu tư vào đơn vị khác			
Công ty CP DV Bảo Vệ Tín Nghĩa	5	1.2	24.0%
Công ty CP TM và XD Phước Tân	400	40	10.0%
Công ty CP KCN Long Khánh	120	22.8	19.0%

Các nguồn thu chính của Tín Nghĩa 2017 - 2018

	Doanh thu		Giá Vốn		LN gộp	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	55.72	51.76	14.9	17.01	40.82	34.75
Doanh thu cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	2.52	2.62	0.68	1.06	1.84	1.56
Doanh thu bán đất DA KDC18ha Tam Phước	25.29	48.62	17.19	10.05	8.1	38.57
Doanh thu bán đất DA KDC Thạnh Phú	3.82	3.35	2.42	0.93	1.4	2.42
Doanh thu bán đất nền, nhà thô, kios chợ Thống Nhất	56.73	35.26	45.38	24.23	11.35	11.03
Doanh thu cung cấp nước	21.11	24.88	19.73	23.11	1.38	1.77
Doanh thu phí thu gom nước thải	10.64	13.36	10.3	10.12	0.34	3.24
Doanh thu thu gom rác thải	3.94	4.61	1.95	1.74	1.99	2.87
Doanh thu cung cấp điện	0.71	1.08	0.17	0.44	0.54	0.64
Doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa khác	9.27	12.46	0.97	2.43	8.3	10.03
	189.75	198.00	113.69	91.12	76.06	106.88

Hoạt động 6 tháng đầu năm 2019

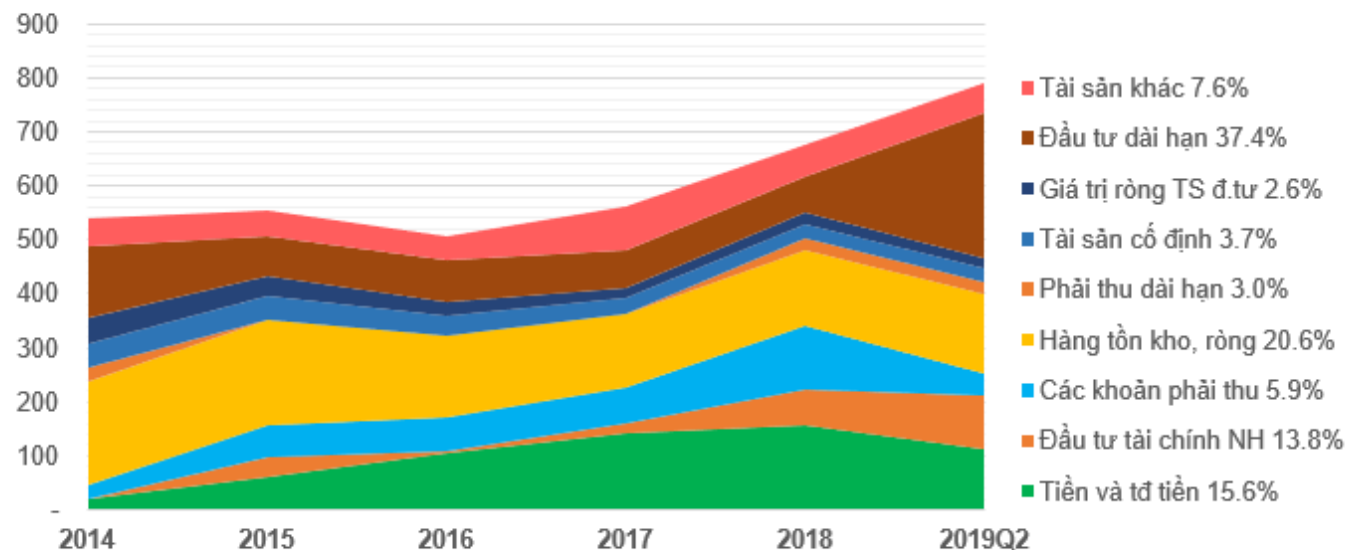
	6T.2018	6T.2019	Tăng trưởng
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng	23.6	23.54	-0.3%
Doanh thu cho thuê đất	1.3	1.55	19.2%
Doanh thu phí nước thải	8.57	10.4	21.4%
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	19.8	14.71	-25.7%
Doanh thu thu gom rác thải	2.21	2.42	9.5%
Doanh thu KDC18ha Tam Phước	3.49	46.46	1231.2%
Doanh thu Kios		0.13	
Doanh thu CCDV		1.04	
Doanh thu chuyển QSDĐ KDC Thạnh Phú	0.189		
Doanh thu BĐS Thống Nhất	4.04	5.52	36.6%
	63.43	105.44	66.2%

Nguồn thu chính 6T đầu năm 2019 vẫn là bán đất từ dự án Khu dân cư 18ha Tam Phước. Dự án này mang lại trên 50% lợi nhuận cho TIP.

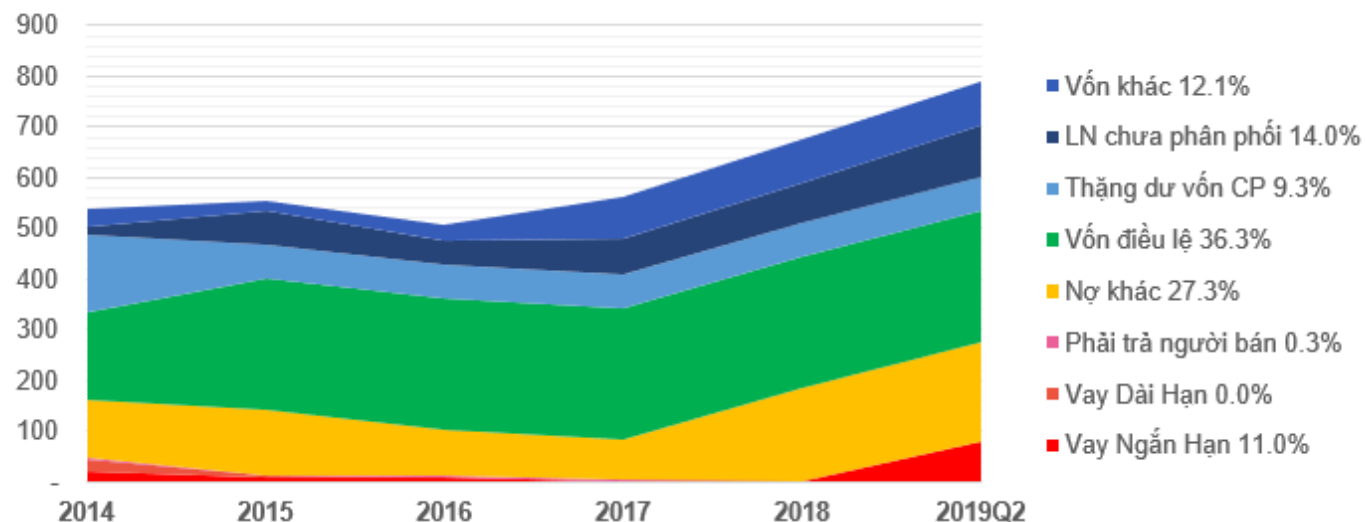
Nguồn thu lớn thứ 2 cho thuê khu công nghiệp. Đây cũng là hoạt động có lợi nhuận gộp cao nhất trên 36%.



Cơ cấu Tài Sản



Cơ cấu Nguồn Vốn



Tài chính của Tín Nghĩa

TIP không có vay nợ tài chính trong khi vẫn có khoảng tiền mặt và tiền gửi hơn 200 tỷ. Riêng khoản thu tài chính 6 tháng đầu năm cũng mang lại cho TIP hơn 6 tỷ đồng.

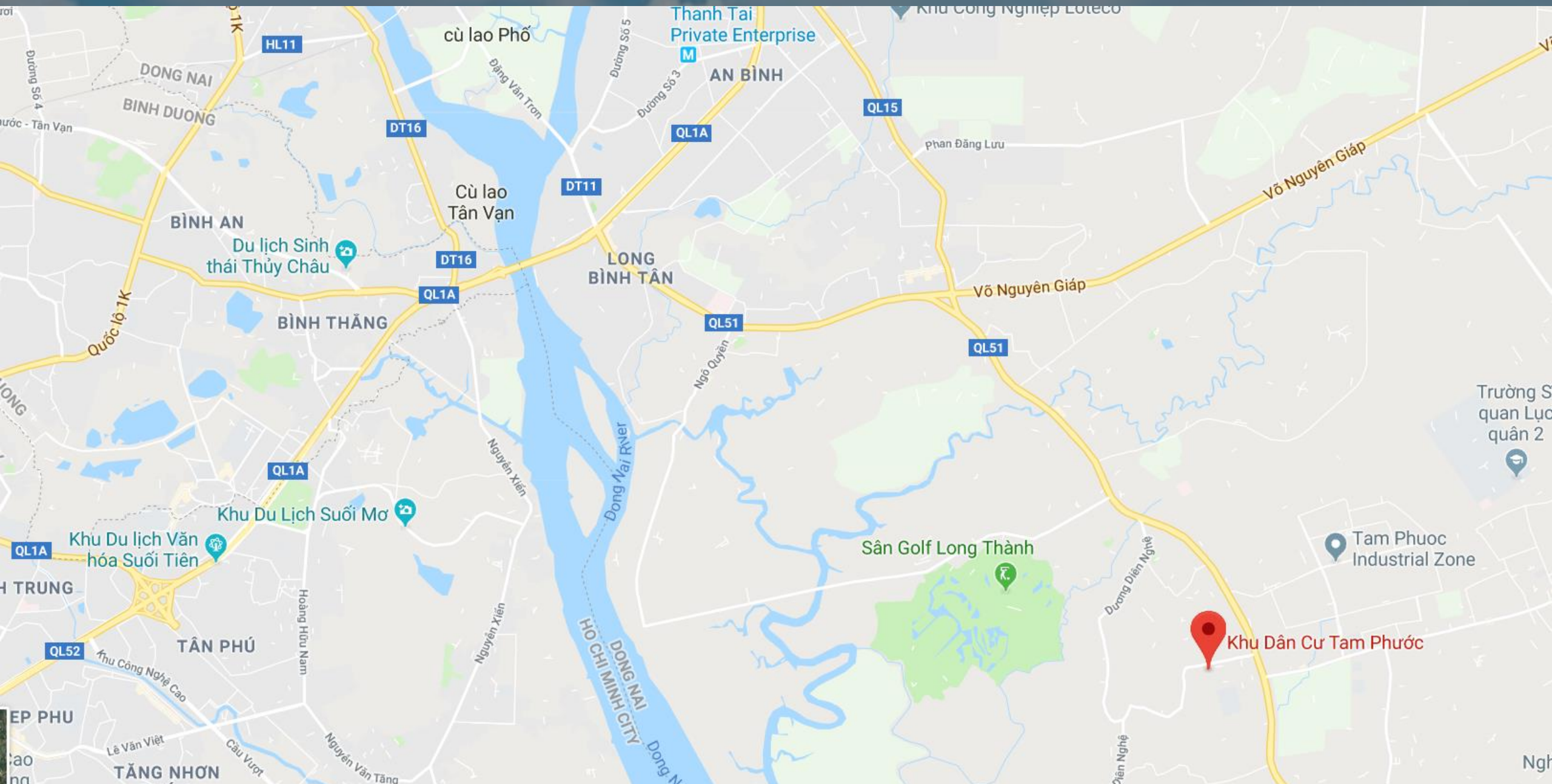
Khoản vay ngắn hạn trong Q2 phát sinh đến từ công ty Phước Tân với lãi suất 1%/năm bằng hình thức đảm bảo thông qua nắm giữ CP.

Khu dân cư Tam Phước

- Dự án Khu dân cư và tái định cư Tam Phước với diện tích 18 ha, nằm trong tổng thể quy hoạch Khu đô thị Tam Phước có diện tích 210 ha. Dự án nằm tại trung tâm xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Dự án nằm gần Ngã ba Thái Lan, có vị trí rất thuận lợi cho cư dân trong sinh hoạt và làm việc tại các Khu công nghiệp lân cận như Tam Phước, Long Thành, Nhơn Trạch và hưởng thụ được đầy đủ các tiện ích được xây dựng cho khu đô thị mới chuẩn bị là trung tâm hành chính mới của tỉnh Đồng Nai trong tương lai.
- Dự án có bố trí 17.100m² để xây dựng chợ Tam Phước (quy mô chợ hạng 3), 4.487 m² diện tích đất xây dựng trường học.



Vị trí Khu dân cư Tam Phước



Kế hoạch 2019

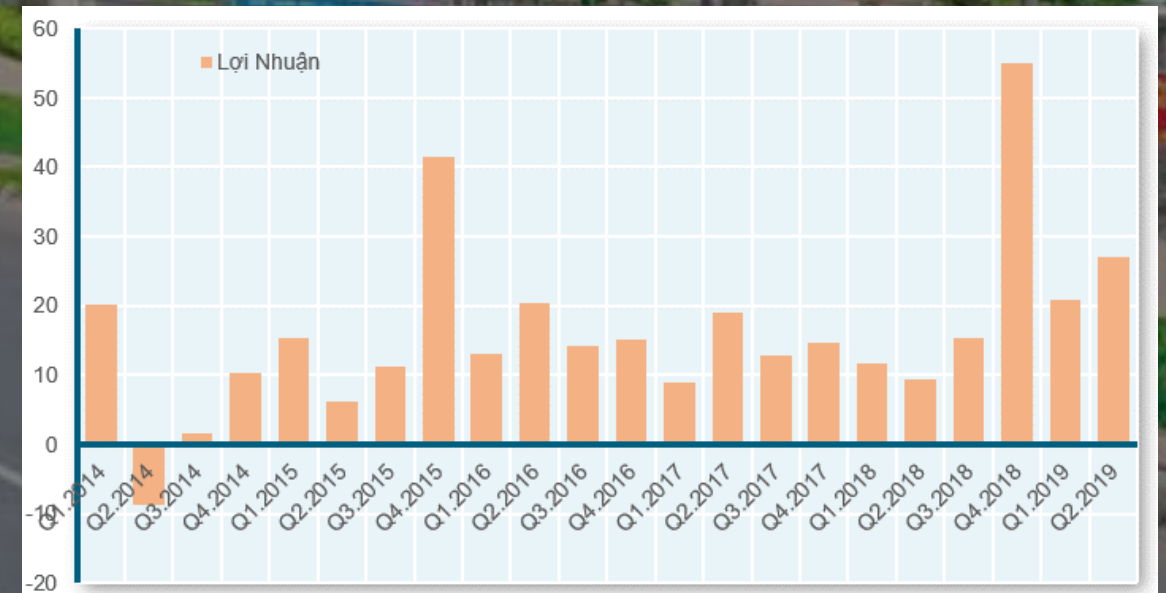
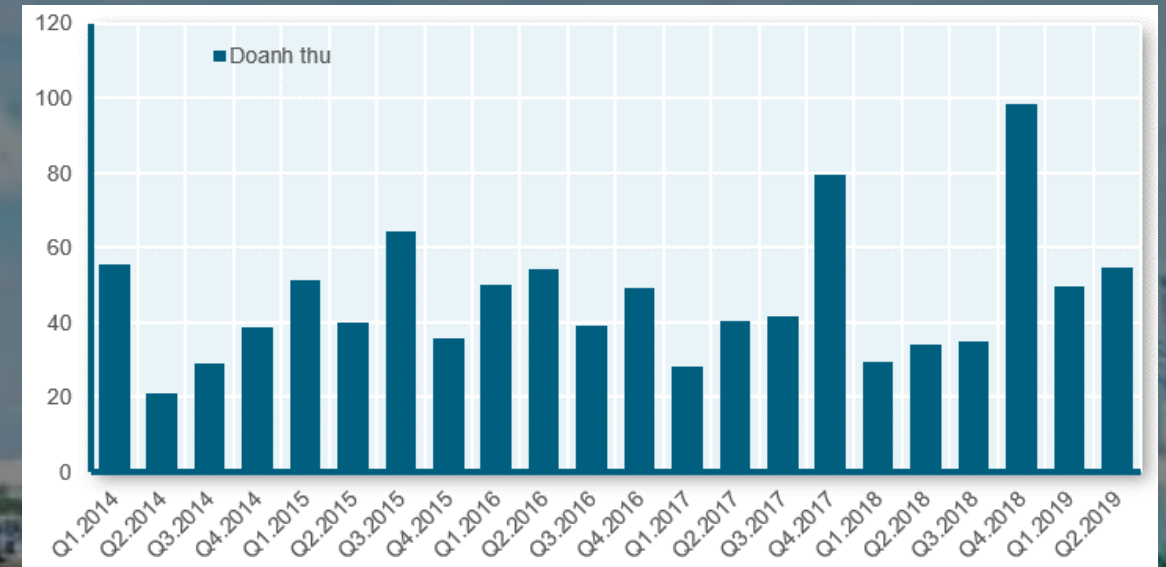
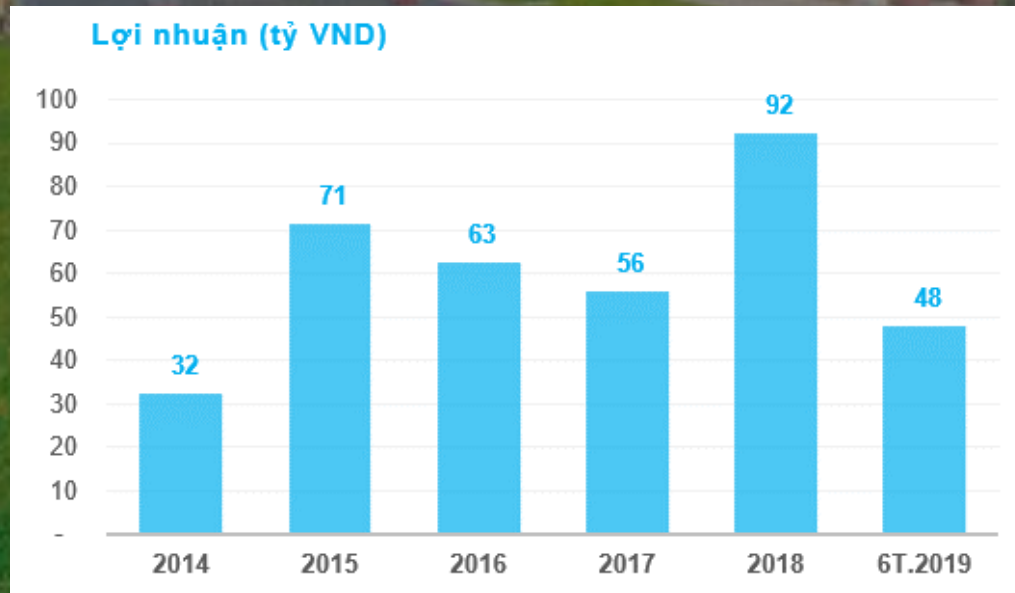
	2018	KH 2019
Tổng Doanh thu	184.7	200
Tổng Chi Phí	81.4	92
Lợi nhuận trước thuế	103.2	108

- Khai thác tiếp các nền đất còn lại và khai thác chợ giai đoạn 1 của Khu dân cư 18ha Tam Phước. Tiếp tục đẩy mạnh cho thuê Kios đầu đường số 3.
- Triển khai dự án Khu TMDV và Logistic tại xa Lộ 25. Trong KCN này có khu dành cho ngành công nghiệp chế biến nông sản. Trong dự án có 90ha quy hoạch Logistic. Do vị trí gần cao tốc Long Thành và sân bay nên thuận lợi phát triển Logistic.

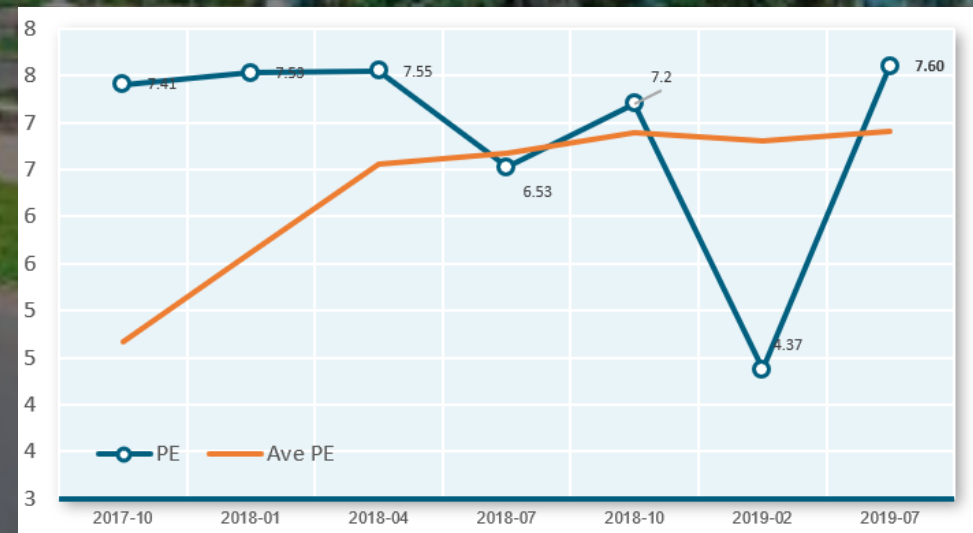


Định giá TIP

- Q2.2019 có sự tăng trưởng mạnh mẽ về doanh thu và lợi nhuận nhờ vào ghi nhận doanh thu đất nền 18ha Tam Phước.
- Doanh thu không thay đổi nhiều nhưng lợi nhuận tăng mạnh nhờ định giá đất tăng mạnh và thu lãi ngân hàng nhiều.



Định giá TIP



Giá TIP đã tăng hơn 100% kể từ đầu năm. PE hiện tại ở mức 7.6. Lợi nhuận TIP dự phóng cuối năm nay có thể đạt 110-120 tỷ. EPS cả năm 4,550. Vùng giá kỳ vọng TIP quanh 40 – 45 từ nay đến cuối năm.

Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi VIS để phân phối tại Việt Nam và quốc tế. Các ý kiến và dự báo chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành và có thể thay đổi mà không cần thông báo. Chúng tôi chỉ sử dụng những thông tin và quan điểm được cho là đáng tin cậy nhất, tuy nhiên chúng tôi không bảo đảm tuyệt đối tính chính xác và đầy đủ của những thông tin trên. Những quan điểm cá nhân trong báo cáo này đã được cân nhắc cẩn thận dựa trên những nguồn thông tin chúng tôi cho là tốt nhất và hợp lý nhất trong thời điểm viết báo cáo. Tuy nhiên những quan điểm trên có thể thay đổi bất cứ lúc nào, do đó chúng tôi không chịu trách nhiệm phải thông báo cho nhà đầu tư.

Công ty VIS cũng như các công ty con và toàn thể cán bộ công nhân viên hoàn toàn có thể tham gia đầu tư hoặc thực hiện các nghiệp vụ ngân hàng đầu tư đối với cổ phiếu được đề cập trong báo cáo này. Các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất cứ chứng khoán, quyền chọn, hợp đồng tương lai hay công cụ phái sinh nào. Nhà đầu tư cân nhắc kỹ lưỡng việc sử dụng thông tin cũng như các dự báo tài chính trong tài liệu trên, và VIS không chịu trách nhiệm với bất kỳ khoản lỗ trực tiếp hoặc gián tiếp nào do sử dụng những thông tin đó.

Tài liệu này chỉ nhằm mục đích lưu hành trong phạm vi hẹp vì vậy không được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của VIS.

VISecurities
CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM

Tầm nhìn mới, Giá trị mới



Hong Khanh



khanhnh@vise.com.vn



Sky: HongKhanh



Công ty CP Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (Hội Sở)

Tầng 3, 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng - Hà Nội

Tel: +(84 4) 3 944 5888, Fax: +(84 4) 3 944 5889

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

Chi nhánh TP Hồ Chí Minh

Số 9 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Tel: + (84 8) 3915 2930

Fax: + (84 8) 3915 2931