

# CTCP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên (NTC)

Khuyến nghị

**MUA**



Analyst: Phạm Bình Phương

Email: Phuong.pb@miraeeasset.com.vn +84 28 3910 222

Giá đóng cửa (29/11/2021) 190.800

**Giá mục tiêu (12 tháng) 279.500**

Lợi nhuận kỳ vọng 46,5

Lãi ròng (22F, tỷ đồng) 309

Tăng trưởng EPS (22F, %) 18,6

P/E (22F, x) 14,87

Vốn hoá (tỷ đồng) 4.579

SLCP đang lưu hành (triệu cp) 24

Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%) 20,1

Tỷ lệ sở hữu của HĐQT (%) 2,3

Beta (12M) 0,9

Giá thấp nhất 52 tuần (VND) 164.300

Giá cao nhất 52 tuần (VND) 308.800

(%)	1 M	3M	12M
Tuyệt đối	8,3	-5,9	-9,6
Tương đối	5,5	-16,7	-56,6

## Năm 2022 bứt phá cùng dự án NTC3

**Điểm sáng trong thu hút đầu tư của tỉnh Bình Dương:** Là một trong những doanh nghiệp có hiệu quả kinh doanh top đầu của Tập đoàn Cao su Việt Nam (GVR), từ khi thành lập năm 2006, chỉ sau 10 năm hoạt động NTC đã cho thuê toàn bộ 229 ha đất công nghiệp tại KCN NTC1 và 288 ha đất KCN NTC2 (Dự án mở rộng).

**Dự án NTC3 tạo động lực tiếp tục tăng trưởng:** Trước các thành công trên, năm 2016 NTC tiếp tục được phép thực hiện dự án mở rộng (NTC3) với quy mô 346 ha. Sau khi nhận bàn giao đất vào năm 2019 – 2020, NTC đã hoàn thành đầu tư và sẵn sàng đưa vào khai thác dự án NTC3 trong năm 2022.

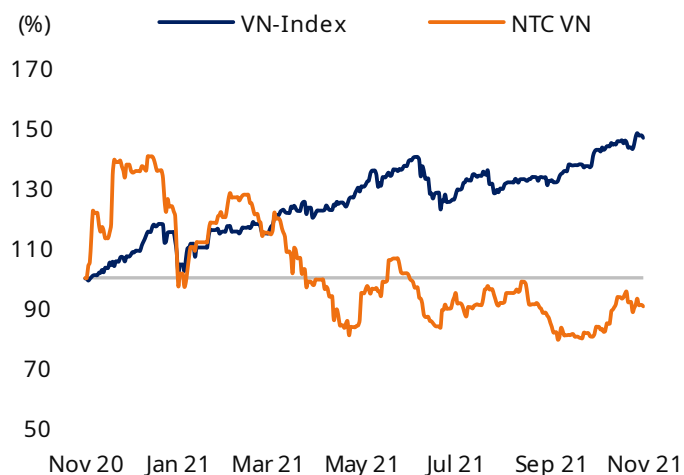
Với diện tích đất thương phẩm 288.52 ha, giá thuê thương phẩm tại khu vực này ước tính 100 – 110 USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê, chúng tôi nhận định NTC có khả năng cho thuê toàn bộ quỹ đất tại NTC3 trong 5 năm và mang lại nguồn doanh thu gần 7,400 tỷ đồng. NTC đã thanh toán gần hết khoản nợ vay để đầu tư dự án và cũng là khoản nợ vay duy nhất của doanh nghiệp thời điểm hiện tại.

Ngoài lĩnh vực đầu tư KCN, bảng cân đối kế toán của NTC còn thể hiện nhiều tài sản giá trị khác như:

- **Lượng tiền mặt dồi dào:** Công ty vốn điều lệ 240 tỷ nhưng đang có 1,280 tỷ tiền mặt và tiền gửi ngân hàng.
- **Danh mục đầu tư tài chính dài hạn** vào 10 doanh nghiệp với tổng giá trị đầu tư ban đầu là 374 tỷ nhưng chỉ tính riêng 2 mã MH3 và SIP đã có giá trị 1,381 tỷ đồng, thặng dư 1,253 tỷ đồng.

**NTC là doanh nghiệp có tỷ lệ chia cổ tức rất cao**, luôn duy trì mức trên 80%/VĐL bằng tiền mặt mỗi năm (tương đương 65-73% LNST) cho thấy chất lượng lợi nhuận của doanh nghiệp luôn ở mức cao và tạo ra dòng tiền mạnh.

**Định giá:** Sử dụng phương pháp RNAV, chúng tôi đưa ra mức giá mục tiêu cho **NTC là 279,600** đồng/cp. Cao hơn 46,5% so với giá đóng cửa ngày 29/11/2021, do đó chúng tôi **khuyến nghị Mua với NTC.**



(Tỷ đồng)	FY 2018	FY 2019	FY 2020	FY 2021(F)	FY 2022(F)	FY 2023(F)
Doanh thu	532	194	264	211	238	293
LNHĐKD	438	86	344	326	386	477
Tỷ lệ LNHĐKD (%)	82,3	44,5	130,5	154,5	162,4	162,8
Lãi ròng	470	237	291	261	309	381
EPS (VND)	19.357	9.855	12,123	10,860	12,878	15,895
ROE (%)	95,9	40,4	46,04	35,16	36,60	42,04
P/E (x)	2,7	11,2	15,80	17,63	14,87	12,05
P/B (x)	2,1	4,6	6,7	5,7	5,2	5,0
Cổ tức/thị giá (%)	25,4	6,0	6,3	4,2	5,2	5,2

Nguồn: Bloomberg



Chỉ tiêu	Điểm số kỹ thuật (Mirae Asset)	-4 điểm (TIÊU CỰC)
Đóng cửa (29/11/2021)	190.800 Xu hướng ngắn hạn	Đi ngang
Kháng cự (ngắn hạn)	31.000 Xu hướng trung hạn	Đi ngang
Hỗ trợ (ngắn hạn)	24.500 Xu hướng dài hạn	Đi ngang

## GÓC NHÌN KỸ THUẬT

- NTC đang trong xu hướng đi ngang nhưng với giai đoạn tích lũy vừa qua, NTC hiện khá an toàn để đầu tư vì rủi ro giảm sâu thấp.

# Disclaimer

This report is published by Mirae Asset Securities (Vietnam) LLC (MAS), a broker-dealer registered in the Socialist Republic of Vietnam and a member of the Vietnam Stock Exchanges. Information and opinions contained herein have been compiled in good faith and from sources believed to be reliable, but such information has not been independently verified and MAS makes no guarantee, representation or warranty, express or implied, as to the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information and opinions contained herein or of any translation into English from the Vietnamese language. In case of an English translation of a report prepared in the Vietnamese language, the original Vietnamese language report may have been made available to investors in advance of this report.

The intended recipients of this report are sophisticated institutional investors who have substantial knowledge of the local business environment, its common practices, laws and accounting principles and no person whose receipt or use of this report would violate any laws and regulations or subject MAS and its affiliates to registration or licensing requirements in any jurisdiction shall receive or make any use hereof.

This report is for general information purposes only and it is not and shall not be construed as an offer or a solicitation of an offer to effect transactions in any securities or other financial instruments. The report does not constitute investment advice to any person and such person shall not be treated as a client of MAS by virtue of receiving this report. This report does not take into account the particular investment objectives, financial situations, or needs of individual clients. The report is not to be relied upon in substitution for the exercise of independent judgment. Information and opinions contained herein are as of the date hereof and are subject to change without notice. The price and value of the investments referred to in this report and the income from them may depreciate or appreciate, and investors may incur losses on investments. Past performance is not a guide to future performance. Future returns are not guaranteed, and a loss of original capital may occur. MAS, its affiliates and their directors, officers, employees and agents do not accept any liability for any loss arising out of the use hereof.

MAS may have issued other reports that are inconsistent with, and reach different conclusions from, the opinions presented in this report. The reports may reflect different assumptions, views and analytical methods of the analysts who prepared them. MAS may make investment decisions that are inconsistent with the opinions and views expressed in this research report. MAS, its affiliates and their directors, officers, employees and agents may have long or short positions in any of the subject securities at any time and may make a purchase or sale, or offer to make a purchase or sale, of any such securities or other financial instruments from time to time in the open market or otherwise, in each case either as principals or agents. MAS and its affiliates may have had, or may be expecting to enter into, business relationships with the subject companies to provide investment banking, market-making or other financial services as are permitted under applicable laws and regulations.

No part of this document may be copied or reproduced in any manner or form or redistributed or published, in whole or in part, without the prior written consent of MAS.