

The background of the entire image is an aerial photograph of a large industrial park. In the foreground and middle ground, there are several large, modern industrial buildings with white and blue roofs. The park is surrounded by greenery and a network of roads. In the far background, a city skyline and a body of water are visible under a clear sky.

Khuyến nghị đầu tư
**TỔNG CÔNG TY
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (KBC)**

NỘI DUNG



Khuyến nghị đầu tư

**TỔNG CÔNG TY
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (KBC)**

- 01** Tổng quan DN
- 02** Phân tích SWOT
- 03** Triển vọng DN
- 04** Phân tích tài chính DN
- 05** Khuyến nghị

KBC là một trong những doanh nghiệp phát triển BĐS KCN có tiềm lực lớn nhất ngành.

1. Tổng quan KBC

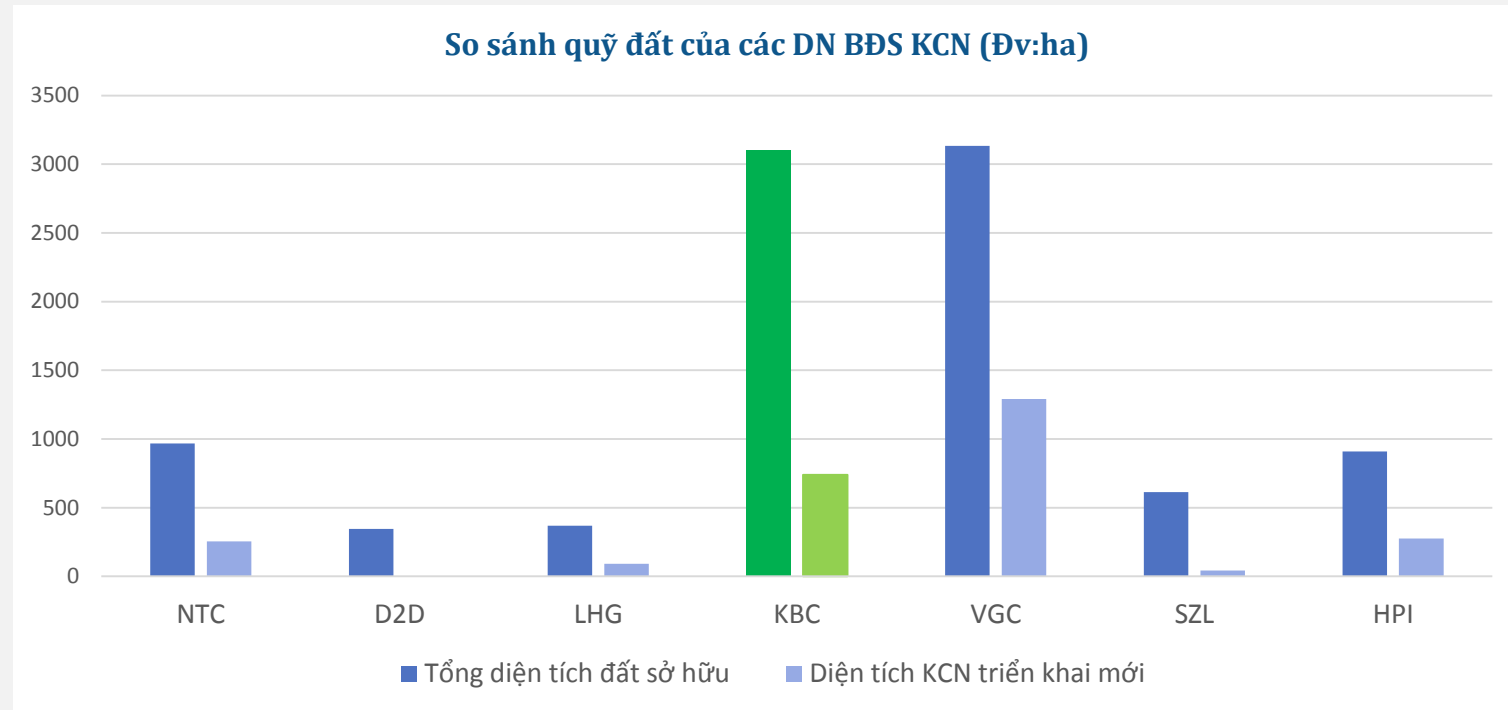
- Vị thế DN
- Cơ cấu cổ đông, Ban lãnh đạo
- Mô hình kinh doanh
- Sức khỏe tài chính

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng KBC

4. Phân tích tài chính KBC qua các năm

5. Khuyến nghị



+ **Quỹ đất:** KBC đã và đang tạo lập quỹ đất là 5.188 ha KCN, chiếm gần **5,5% diện tích đất KCN** của cả nước và 1.058,6 ha đất KĐT từ Bắc vào Nam, đủ để phát triển trong vòng 20 năm tới.

+ **Vị trí các KCN:** chủ yếu tập trung tại **các tỉnh mạnh về thu hút KCN** ở khu vực phía Bắc (Bắc Ninh, Hải Phòng, Bắc Giang), có cơ sở hạ tầng chất lượng cao (nhiều quốc lộ, gần sân bay, cảng biển) nên dễ thu hút được các doanh nghiệp FDI.

1. Tổng quan KBC

- Vị thế DN
- Cơ cấu cổ đông, Ban lãnh đạo
- Mô hình kinh doanh
- Sức khỏe tài chính

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng KBC

4. Phân tích tài chính KBC qua các năm

5. Khuyến nghị

Top 5 cổ đông lớn	Số CP (triệu)	% sở hữu
Công ty cổ phần Tư vấn & Đầu tư Kinh Bắc	45.2	9.6%
Mutual Fund Elite (Non-UCITS)	23.2	4.9%
Phạm Thị Lê	19.6	4.2%
Market Vectors Vietnam ETF (VNM)	17.2	3.7%
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	16.9	3.6%

Ban lãnh đạo	Chức vụ	% sở hữu
Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	16.0%
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	0.0%
Ông Phạm Phúc Hiếu	Thành viên HĐQT	0.0%
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên HĐQT	0.9%
Ông Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT	0.0%

Cơ cấu DT và các dự án

1. Tổng quan KBC

- Vị thế DN
- Cơ cấu cổ đông, Ban lãnh đạo
- Mô hình kinh doanh
- Sức khỏe tài chính

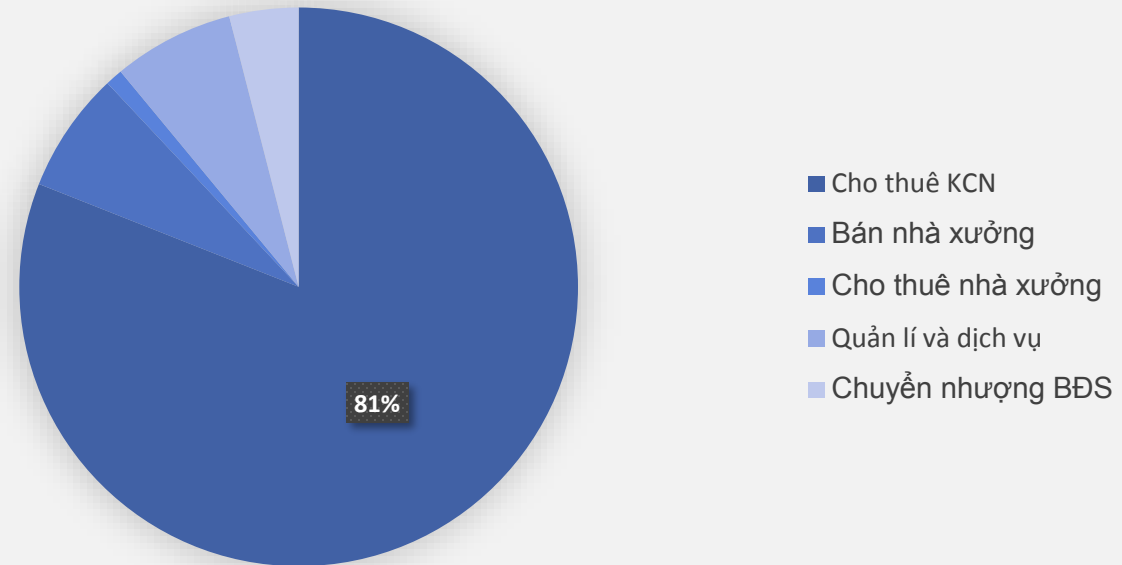
2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng KBC

4. Phân tích tài chính KBC qua các năm

5. Khuyến nghị

Cơ cấu doanh thu



Hiện nay, **hơn 80%** doanh thu của KBC đến từ **cho thuê đất KCN**. Từ 2017, mô hình kinh doanh của KBC là **phát triển KCN gắn liền với KĐT vệ tinh xung quanh** để tận dụng được ảnh hưởng lan tỏa của dòng vốn FDI tại các tỉnh thành có KCN.

+ **KCN**: KBC có khả năng đáp ứng nhu cầu những **tập đoàn lớn** trong lĩnh vực sản xuất các sản phẩm điện tử và viễn thông như Canon, Foxconn, LG, JA Solar, Luxshare – ICT, vệ tinh của Samsung,... Các tập đoàn lớn này kéo theo một số lượng lớn những nhà cung cấp của họ cùng sản xuất tại một KCN, giúp tỷ lệ lấp đầy của KBC được đảm bảo.

+ **KĐT**: phát triển các dự án KĐT **gần KCN** để tận dụng nhu cầu về nhà ở, nhà cho thuê tăng cao từ lượng chuyên gia nước ngoài của các công ty FDI đến VN làm việc.

Thông tin các dự án KCN của KBC



1. Tổng quan KBC

- Vị thế DN
- Cơ cấu cổ đông, Ban lãnh đạo
- Mô hình kinh doanh
- Sức khỏe tài chính

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng KBC

4. Phân tích tài chính KBC qua các năm

5. Khuyến nghị

KCN	Vị trí	Tỷ lệ sở hữu	Thời hạn	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất thương phẩm (ha)	Diện tích đã cho thuê (ha)	Tỷ lệ lấp đầy
Quế Võ	Bắc Ninh	100%	2053	311	192	192	100%
Quế Võ mở rộng	Bắc Ninh	100%	2056	300	171	171	100%
Nam Sơn Hạp Lĩnh	Bắc Ninh	100%	2060	432	100	0	NA
Quang Châu	Bắc Giang	78%	2056	426	276	158	57%
Tràng Duệ 1	Hải Phòng	87%	2057	188	129	128	99%
Tràng Duệ 2	Hải Phòng	87%	2064	214	133	133	100%
Tràng Duệ 3	Hải Phòng	87%	NA	687	456	0	NA
Tân Phú Trung	TP HCM	72%	2054	543	314	119	38%

Sức khỏe tài chính không tốt so với các doanh nghiệp cùng ngành

1. Tổng quan KBC

- Vị thế DN
- Cơ cấu cổ đông, Ban lãnh đạo
- Mô hình kinh doanh
- Sức khỏe tài chính

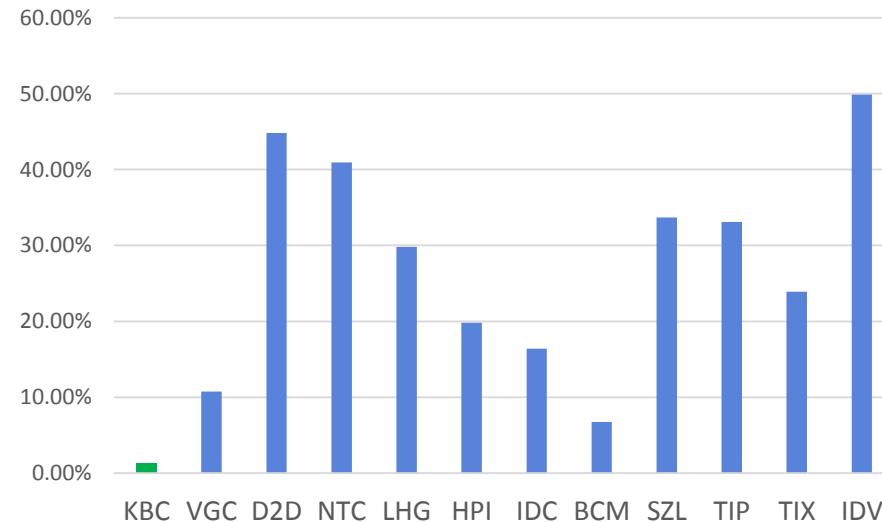
2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng KBC

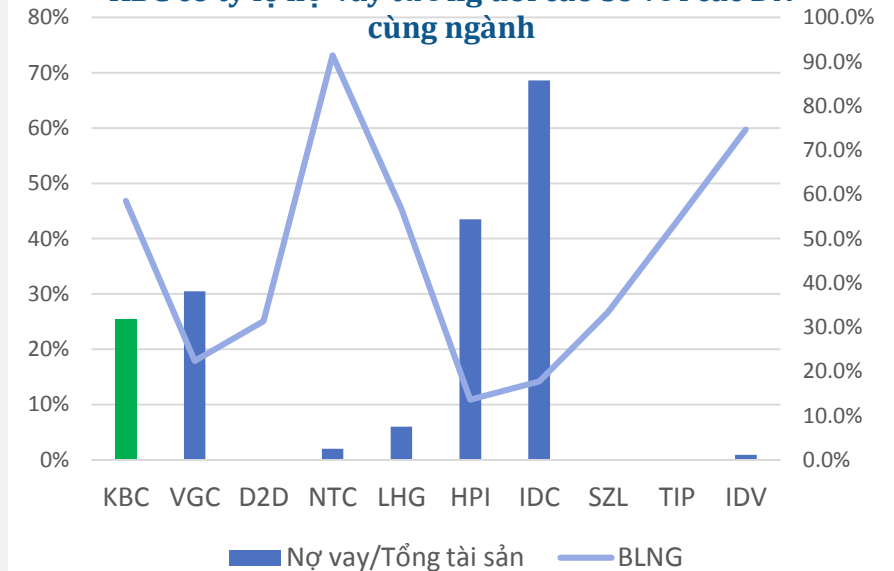
4. Phân tích tài chính KBC qua các năm

5. Khuyến nghị

Tỉ trọng Tiền và đầu tư tài chính ngắn hạn trong tổng tài sản



KBC có tỷ lệ nợ vay tương đối cao so với các DN cùng ngành



- KBC đã và đang đẩy mạnh tái cấu trúc nợ, thoái vốn khỏi các khoản đầu tư ngoài ngành giai đoạn 2014-2015. Tuy nhiên, **tỷ lệ nợ vẫn cao**, nhất là so với các công ty cùng ngành thường có dòng tiền lớn và sức khỏe tài chính rất tốt.

KẾT LUẬN

1. Tổng quan KBC

- Vị thế DN
- Cơ cấu cổ đông, Ban lãnh đạo
- Mô hình kinh doanh
- Sức khỏe tài chính

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng KBC

4. Phân tích tài chính KBC qua các năm

5. Khuyến nghị

- KBC là một trong những doanh nghiệp có **tiềm lực lớn nhất ngành** với quỹ đất lớn nằm tại các vị trí đắc địa là các tỉnh thành có KCN phát triển, thu hút FDI lớn.
- Mô hình KCN của KBC tập trung vào các **khách hàng lớn** trong lĩnh vực công nghệ cao. Các DN này kéo theo các nhà cung ứng của họ cũng đặt nhà máy tại KCN của KBC giúp tỷ lệ lấp đầy của KBC luôn được đảm bảo. Ngoài ra KBC **phát triển các KĐT vệ tinh** nhằm tận dụng đà lan tỏa của dòng vốn FDI.
- KBC vẫn đang trong quá trình tái cấu trúc, **sức khỏe tài chính không tốt** bằng các DN cùng ngành.

1. Tổng quan KBC

- Vị thế DN
- Cơ cấu cổ đông, Ban lãnh đạo
- Mô hình kinh doanh
- Sức khỏe tài chính

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng KBC

4. Phân tích tài chính KBC qua các năm

5. Khuyến nghị

Điểm mạnh	Điểm yếu
- Quỹ đất lớn trong ngành, nằm tại các vị trí đắc địa tại các tỉnh thành có KCN rất phát triển và thu hút FDI lớn tại Việt Nam. - Tập KH lớn: tập trung phát triển KCN công nghệ cao, thu hút được nhiều DN lớn và các vệ tinh.	- Nợ vay chiếm tỷ trọng lớn. - Chất lượng tài sản: Hàng tồn kho và các khoản phải thu chưa được giải quyết trong một thời gian khá dài
Cơ hội	Thách thức
- Làn sóng dịch chuyển FDI từ TQ vào VN - VN đã và đang kí kết hàng loạt các FTA: CTPPP, EVNFTA	- Lãi suất có xu hướng tăng - Thị trường toàn cầu suy giảm. Nền kinh tế lớn nhất TG là TQ đang trong đà suy thoái sẽ tác động tiêu cực tới các nền kinh tế khác như VN.

1. Tổng quan KBC

- Vị thế DN
- Cơ cấu cổ đông, Ban lãnh đạo
- Mô hình kinh doanh
- Sức khỏe tài chính

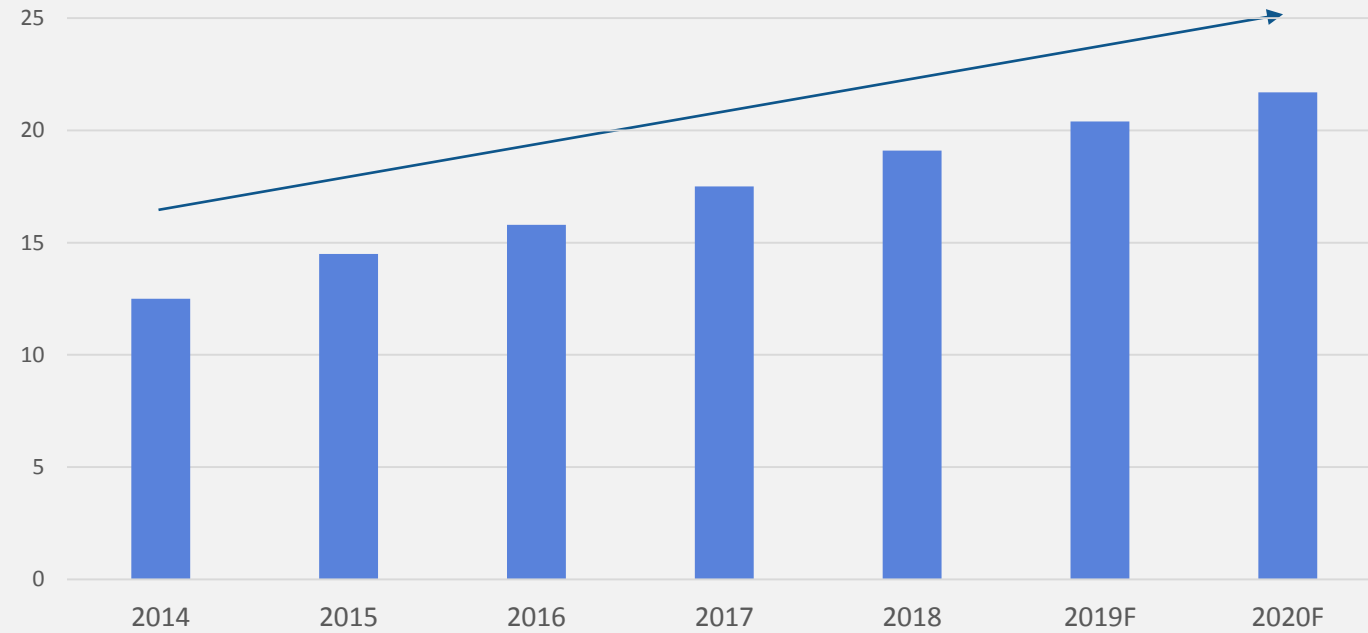
2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng KBC

4. Phân tích tài chính KBC qua các năm

5. Khuyến nghị

Dòng vốn FDI giải ngân vào VN trong xu hướng tăng (Đơn vị: tỷ USD)



- **Được hưởng lợi từ sự tăng trưởng chung của ngành:** Ngành BĐS KCN đang bước vào giai đoạn khả quan với động lực lớn từ nhu cầu thuê đất KCN lớn của nhóm doanh nghiệp FDI. Cuộc chiến tranh thương mại Mỹ Trung đã tạo ra làn sóng lớn các doanh nghiệp FDI chuyển nhà máy sang Việt Nam nhờ chi phí sản xuất thấp và tránh được các tác động từ thuế của cuộc CTTM. **Với việc nhu cầu tăng cao đột biến trong khi nguồn cung trong dài hạn bị hạn chế do quỹ đất có hạn, cả diện tích cho thuê và giá cho thuê được kì vọng sẽ tăng.**

LỢI THẾ CẠNH TRANH ĐẶC BIỆT CỦA KBC



1. Tổng quan KBC

- Vị thế DN
- Cơ cấu cổ đông, Ban lãnh đạo
- Mô hình kinh doanh
- Sức khỏe tài chính

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng KBC

4. Phân tích tài chính KBC qua các năm

5. Khuyến nghị



- **Quỹ đất lớn có vị trí đặc địa:** KBC là một trong những doanh nghiệp có quỹ đất lớn nhất ngành, hơn nữa quỹ đất này tập trung chủ yếu tại các tỉnh có KCN phát triển, thu hút nhiều vốn FDI. Quỹ đất này cho phép KBC có thể phát triển những dự án mới trong dài hạn, duy trì tốc độ tăng trưởng cao hơn so với những doanh nghiệp quỹ đất hạn hẹp.
- **Tập KH lớn:** tập trung vào những khách hàng lớn có công nghệ cao, phù hợp với xu hướng phát triển của thế giới. Những khách hàng này cũng sẽ kéo theo những nhà cung cấp của mình sang KCN của KBC, đảm bảo lượng khách hàng dồi dào cho KBC.

NGẮN HẠN: TRIỂN KHAI TD3 và HẠCH TOÁN KĐT PHÚC NINH

1. Tổng quan KBC

- Vị thế DN
- Cơ cấu cổ đông, Ban lãnh đạo
- Mô hình kinh doanh
- Sức khỏe tài chính

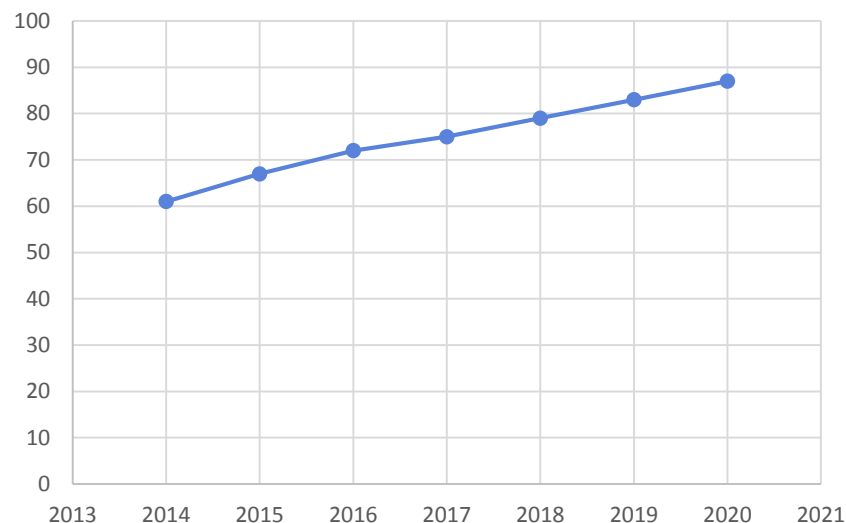
2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng KBC

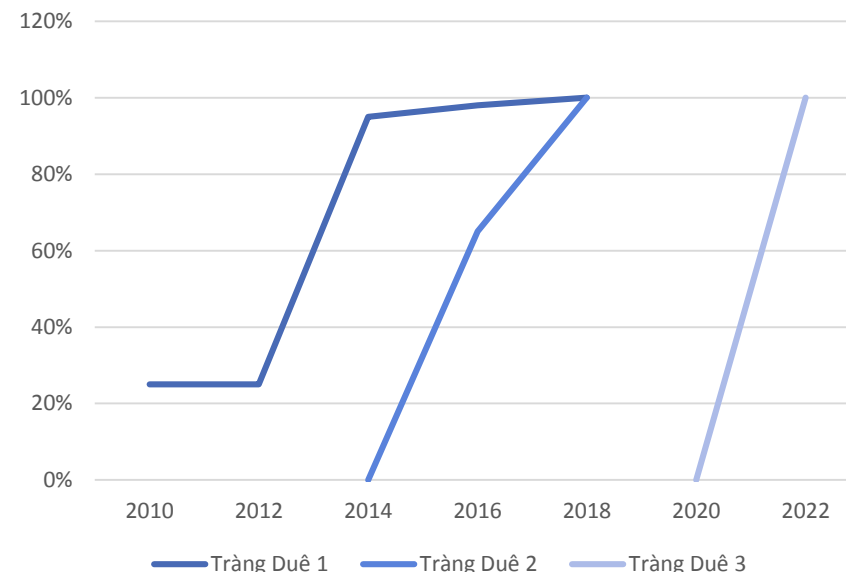
4. Phân tích tài chính KBC qua các năm

5. Khuyến nghị

Giá cho thuê trung bình của KBC
(USD/m²/50 năm)



Dự báo tỉ lệ lấp đầy Tràng Duệ 3



- **BĐS KCN:** quá trình phê duyệt dự án KCN Trảng Duệ 3 với diện tích thương phẩm **456 ha** nhiều khả năng sẽ hoàn tất trong năm nay. KCN Trảng Duệ 3 nằm trong Khu kinh tế Đình Vũ-Cát Hải, tỉnh Hải Phòng được hưởng rất nhiều ưu đãi về thuế, có vị trí thuận lợi nên được kì vọng sẽ nhanh chóng **lấp đầy (3-5 năm) với giá thuê cao (100 USD/m²/50 năm)**
- **KĐT:** KBC nhiều khả năng sẽ hạch toán KDC Phúc Ninh trong năm 2019. Công ty đã bán khoảng 6ha của GD1 với tổng giá trị 1.600 tỷ, **tổng doanh thu chưa hạch toán vào cuối 2018 là khoảng 1.400 tỷ với BLNG khoảng 70%.**

NGẮN HẠN: TRIỂN KHAI TD3 và HẠCH TOÁN KĐT PHÚC NINH

1. Tổng quan KBC

- Vị thế DN
- Cơ cấu cổ đông, Ban lãnh đạo
- Mô hình kinh doanh
- Sức khỏe tài chính

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng KBC

4. Phân tích tài chính KBC qua các năm

5. Khuyến nghị



Năm 2018, hợp đồng ký đặt chỗ chưa bàn giao cho KH sẽ bàn giao hết trong năm 2019, dự kiến khoảng 1,400 tỷ đồng với giá bán 18-20 triệu/ha, giá vốn 4-5 triệu/ha tương ứng mức **biên LNG 70%**.

SỨC KHỎE TÀI CHÍNH CẦN CẢI THIỆN

1. Tổng quan KBC

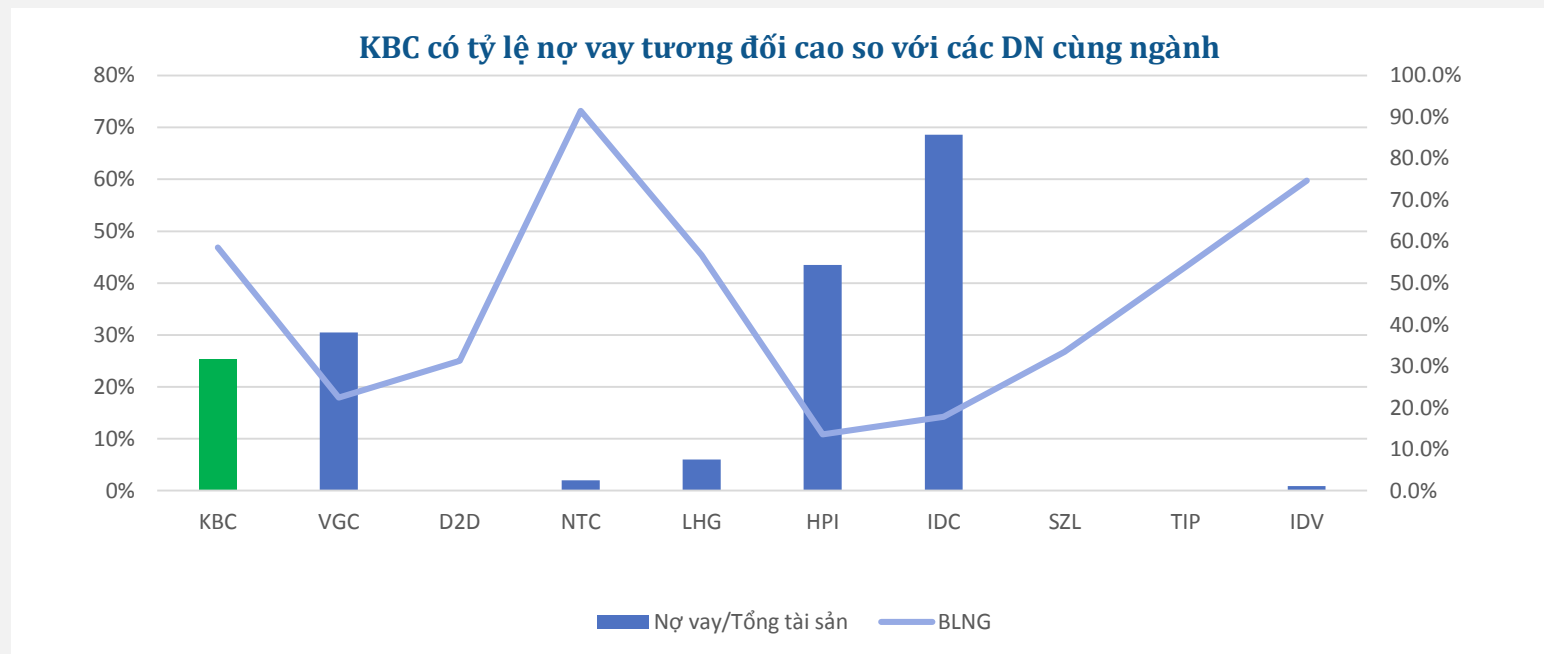
- Vị thế DN
- Cơ cấu cổ đông, Ban lãnh đạo
- Mô hình kinh doanh
- Sức khỏe tài chính

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng KBC

4. Phân tích tài chính KBC qua các năm

5. Khuyến nghị



- Những nỗ lực của công ty trong việc cải thiện sức khỏe tài chính cũng sẽ quyết định lớn đến triển vọng của KBC. Trong thời gian qua, **tiềm năng của KBC đã bị lu mờ bởi nợ vay cao so với các doanh nghiệp cùng ngành** và những lo ngại về chất lượng tài sản. Nếu công ty quyết liệt cải thiện sức khỏe tài chính, cùng với triển vọng từ các dự án mới, KBC có thể bùng nổ lợi nhuận trong 2-3 năm tới.

1. Tổng quan KBC
 - Vị thế DN
 - Cơ cấu cổ đông, Ban lãnh đạo
 - Mô hình kinh doanh
 - Sức khỏe tài chính
2. Phân tích SWOT
3. Triển vọng KBC
4. Phân tích tài chính KBC qua các năm
5. Khuyến nghị

	2014	2015	2016	2017	2018	Nhận định
Đòn bẩy tài chính và thanh khoản						
Nợ vay/VCSH	0.51	0.32	0.23	0.30	0.25	- Mặc dù nợ vay/VCSH có xu hướng giảm nhưng vẫn ở mức cao so với các DN cùng ngành. - Các chỉ số thanh toán vẫn ở mức chấp nhận.
Tổng nợ/Tổng tài sản	0.52	0.41	0.41	0.43	0.42	
Thanh toán hiện hành	4.11	4.08	3.86	4.13	3.86	
Thanh toán nhanh	1.16	1.22	1.39	1.58	1.57	
Thanh toán tiền mặt	0.06	0.08	0.09	0.15	0.06	
Chất lượng lợi nhuận						
CFO/LN ròng	1.54	-0.13	1.63	0.10	0.38	Chỉ số CFO/LNR nhỏ hơn 1 cho thấy chất lượng lợi nhuận không tốt.

KHUYẾN NGHỊ: KHẢ QUAN

1. Tổng quan KBC
 - Vị thế DN
 - Cơ cấu cổ đông, Ban lãnh đạo
 - Mô hình kinh doanh
 - Sức khỏe tài chính
2. Phân tích SWOT
3. Triển vọng KBC
4. Phân tích tài chính KBC qua các năm
5. Khuyến nghị

Định giá	Phương pháp	NAV (triệu đồng)
KCN		4,134,100
Cho thuê đất KCN	DCF	3,457,771
Dịch vụ	DCF	676,329
BDS		5,856,205
Phúc Ninh	DCF	3,069,152
Tràng Duệ	Giá trị sổ sách	333,311
Tràng Cát		2,453,743
Giá trị TS gộp		9,990,306
Tiền mặt		226,081
Nợ		2,487,171
RNAV		7,729,215
Tổng số lượng cp		469,760,189
RNAV mỗi cp		16,454
Thị giá		14.500
Upside		13.7%

The background of the entire image is an aerial photograph of a large industrial park. The park is filled with numerous large industrial buildings with various roof colors (grey, green, blue, red). There are roads, green spaces, and some trees interspersed among the buildings. In the distance, a city skyline is visible under a hazy sky. A semi-transparent blue banner is overlaid across the middle of the image, containing the text.

Khuyến nghị đầu tư

CÔNG TY CỔ PHẦN

KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN (NTC)

NỘI DUNG



- 01 Tổng quan DN
- 02 Phân tích SWOT
- 03 Triển vọng DN
- 04 Phân tích tài chính DN
- 05 Khuyến nghị

NTC là DN kinh doanh BĐS KCN tại tỉnh Bình Dương, tỉnh đứng đầu cả nước về diện tích cho thuê đất KCN.



1. Tổng quan NTC

- Vị thế DN
- Cơ cấu sở hữu và Ban lãnh đạo
- Lợi thế đặc biệt
- Sức khỏe tài chính tốt

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng NTC

4. Phân tích tài chính NTC qua các năm

5. Khuyến nghị

Thông tin về các dự án NTC đang sở hữu



Khu công nghiệp NTU1
Hoàn thành
229 ha, tỷ lệ lấp đầy 100%



Khu công nghiệp NTU2
Hoàn thành
201 ha, tỷ lệ lấp đầy 100%



Khu công nghiệp NTU3
Đang triển khai
256 ha thương phẩm

- Hiện nay NTC đang phát triển **2 KCN là Nam Tân Uyên 1&2** tổng diện tích 621 ha, trong đó có 442 ha thương phẩm, giá thuê bình quân khoảng 50 - 70 USD/m².

- Hiện các KCN này đều đã đạt **tỷ lệ lấp đầy 100%**, tuy nhiên do NTC chọn cách hạch toán doanh thu theo từng năm nên mặc dù tiền đã nhận 1 lần (doanh thu chưa thực hiện khoảng 2,500 tỷ) nhưng hàng năm công ty chỉ hạch toán khoảng 150 tỷ vào doanh thu mảng KCN.

Cơ cấu DT mà LN theo mảng hoạt động của NTC

1. Tổng quan NTC

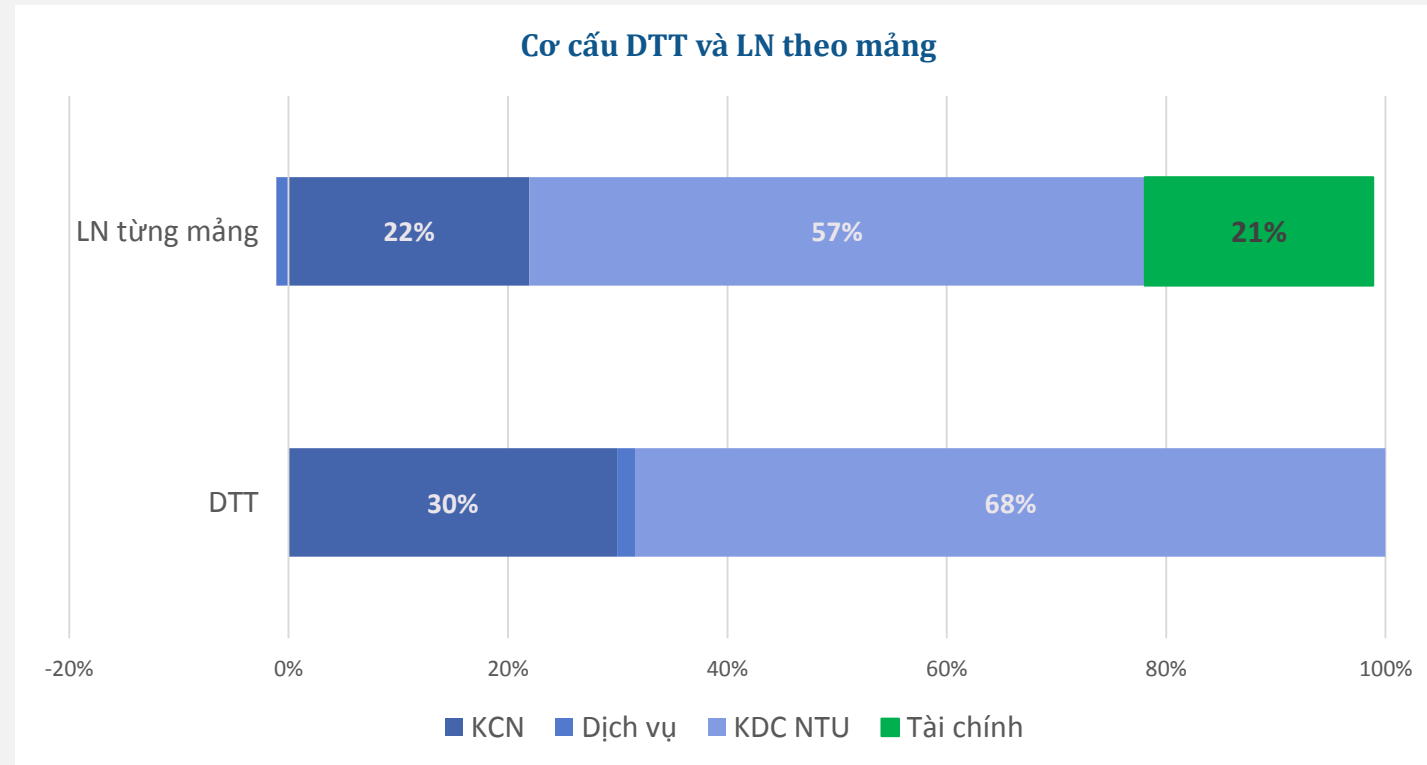
- Vị thế DN
- Cơ cấu sở hữu và Ban lãnh đạo
- Lợi thế đặc biệt
- Sức khỏe tài chính tốt

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng NTC

4. Phân tích tài chính NTC qua các năm

5. Khuyến nghị



1. Tổng quan NTC

- Vị thế DN
- Cơ cấu sở hữu và Ban lãnh đạo
- Lợi thế đặc biệt
- Sức khỏe tài chính tốt

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng NTC

4. Phân tích tài chính NTC qua các năm

5. Khuyến nghị

Top 5 cổ đông lớn	Số CP (triệu)	% sở hữu
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	5.3	32.9%
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	3.3	20.4%
Nguyễn Thị Thanh Thủy	0.8	4.8%
Công ty cổ phần xây dựng địa ốc Cao su	0.1	0.7%

Ban lãnh đạo	Chức vụ	% sở hữu
Ông Trần Công Kha	Chủ tịch HĐQT	0.0%
Ông Trương Văn Quanh	Thành viên HĐQT	0.0%
Ông Huỳnh Kim Nhựt	Thành viên HĐQT	0.6%
Ông Đỗ Hữu Phước	Thành viên HĐQT	5.0%

Lợi thế cạnh tranh từ giá vốn thấp

1. Tổng quan NTC

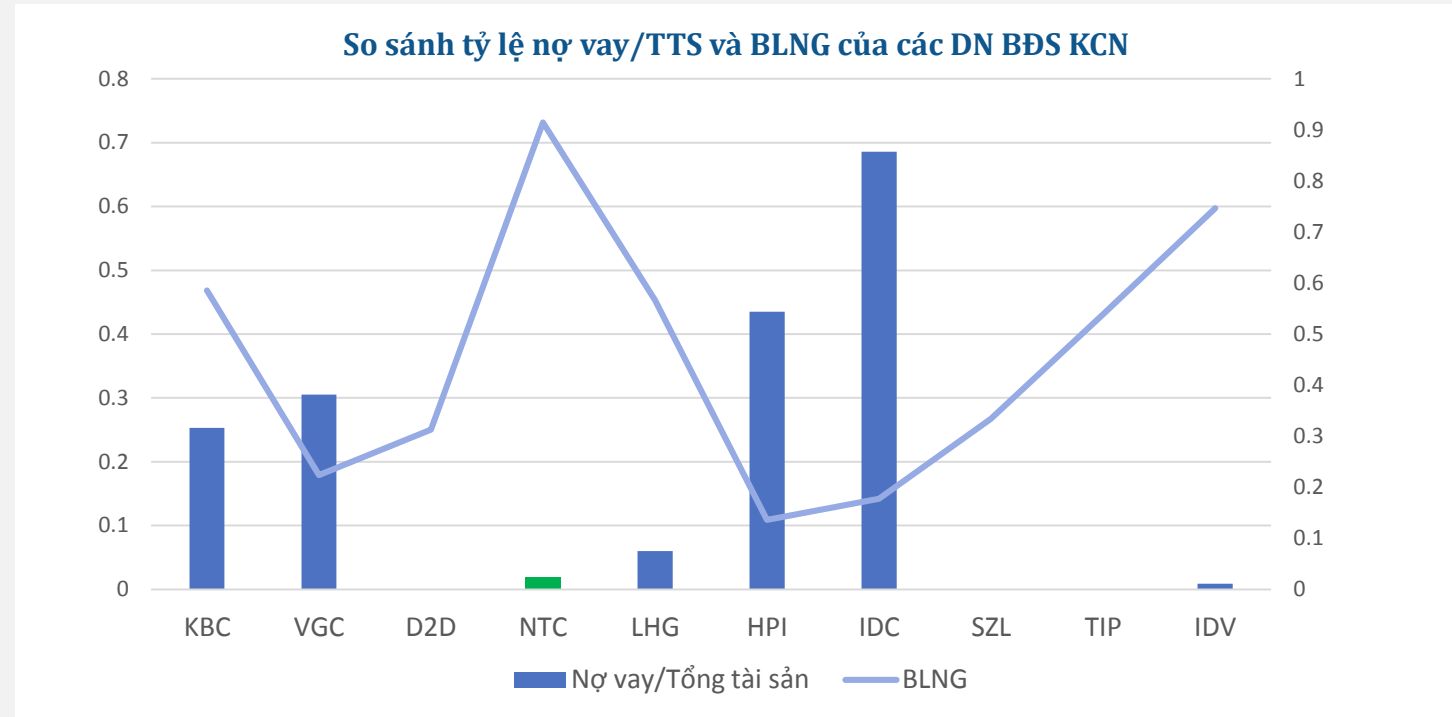
- Vị thế DN
- Cơ cấu sở hữu và Ban lãnh đạo
- Lợi thế đặc biệt
- Sức khỏe tài chính tốt

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng NTC

4. Phân tích tài chính NTC qua các năm

5. Khuyến nghị



- NTC có 2 cổ đông lớn là Tập đoàn Cao Su VN (20.4%) và Cao su Phước Hòa (PHR: 32.9%), quỹ đất của DN này được chuyển đổi chủ yếu từ đất trồng cây cao su, giúp **(1) chi vốn thấp, qua đó là tăng BLNG (2) giảm thời gian giải phóng mặt bằng**, do đó NTC có lợi thế cạnh tranh lớn với các KCN có cùng khu vực địa lý.

Sức khỏe tài chính thuộc nhóm tốt nhất ngành

1. Tổng quan NTC

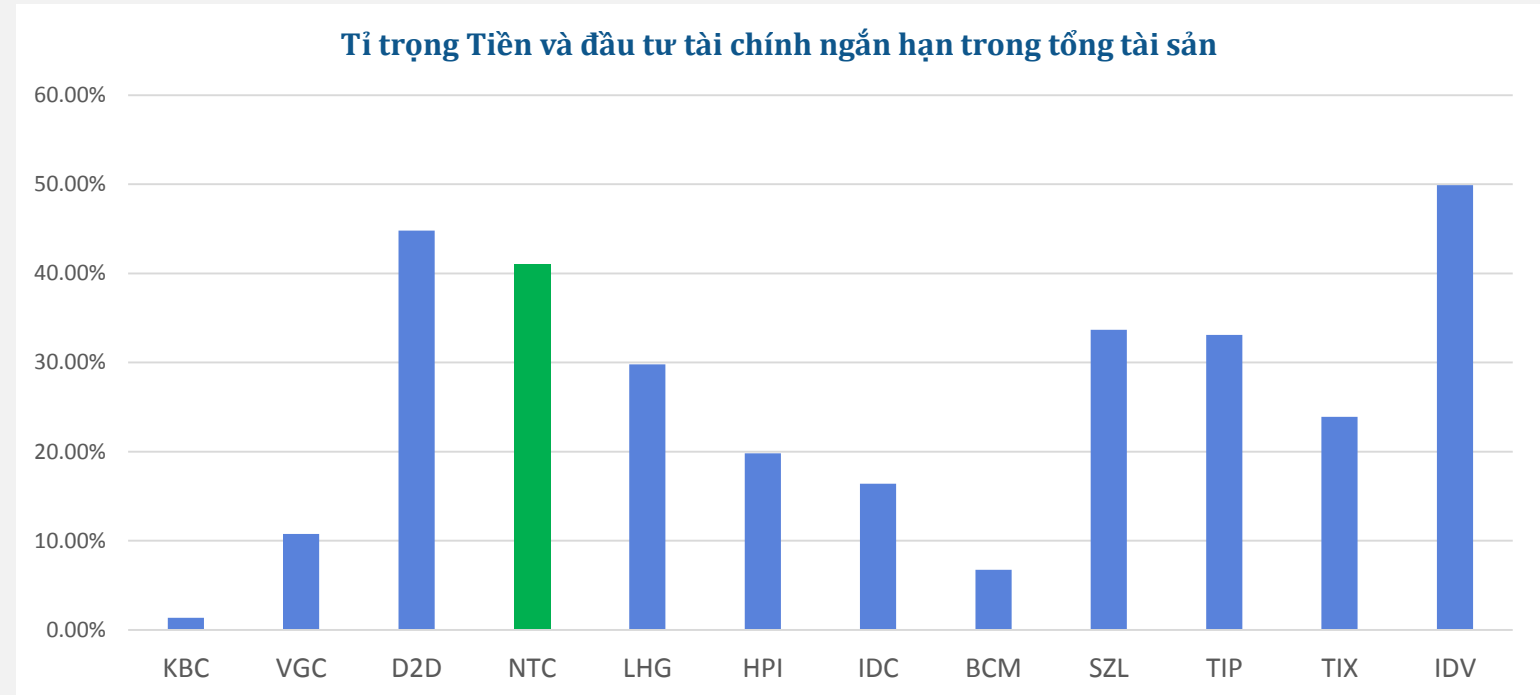
- Vị thế DN
- Cơ cấu sở hữu và Ban lãnh đạo
- Lợi thế đặc biệt
- Sức khỏe tài chính tốt

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng NTC

4. Phân tích tài chính NTC qua các năm

5. Khuyến nghị



- Do đặc điểm của mô hình BĐS KCN nhận tiền một lần và khả năng quản lý hiệu quả, NTC có sức khỏe tài chính tốt với **cơ cấu hầu như không có nợ vay, tiền mặt dồi dào (chiếm hơn 40% tổng tài sản) tạo ra nguồn lãi tiền gửi hàng năm hơn 100 tỷ (chiếm 20% LNTT).**

KẾT LUẬN

1. Tổng quan NTC

- Vị thế DN
- Cơ cấu sở hữu và Ban lãnh đạo
- Lợi thế đặc biệt
- Sức khỏe tài chính tốt

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng NTC

4. Phân tích tài chính NTC qua các năm

5. Khuyến nghị

- NTC là doanh nghiệp kinh doanh BĐS KCN tại Bình Dương, một trong những tỉnh thu hút FDI lớn nhất tại Việt Nam. Hiện nay 2 dự án của công ty NTU 1 và 2 đã lấp đầy 100%, NTC đang triển khai dự án NTU 3.
- Nhờ có cổ đông lớn là Tập đoàn cao su Việt Nam và công ty cao su Phước Hòa, NTC có lợi thế cạnh tranh so với các công ty khác cùng ngành khi chi phí vốn đầu tư thấp do nhận đất từ đất trồng cây cao su.
- NTC có sức khỏe tài chính thuộc nhóm tốt nhất ngành.

1. Tổng quan NTC

- Vị thế DN
- Cơ cấu sở hữu và Ban lãnh đạo
- Lợi thế đặc biệt
- Sức khỏe tài chính tốt

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng NTC

4. Phân tích tài chính NTC qua các năm

5. Khuyến nghị

Điểm mạnh	Điểm yếu
- Chi phí vốn đầu tư thấp hơn so với các DN cùng ngành cho được chuyển đổi từ đất trồng cao su, không tốn nhiều chi phí GPMB. - Sức khỏe tài chính tốt, hầu như không có nợ vay. Dòng tiền mặt dồi dào, tạo ra hơn 100 tỷ chỉ từ lãi tiền gửi hàng năm.	- Chi phí NTU3 có thể sẽ bị tăng lên do mặt bằng chung giá giao đất có xu hướng tăng.
Cơ hội	Thách thức
- Làn sóng dịch chuyển FDI lớn từ TQ sang VN - Hàng loạt các hiệp định FTA Việt Nam đã và đang tiến hành kí kết (CTPPP, EVNFTA,...) tạo điều kiện thuận lợi cho các DN xuất nhập khẩu, qua đó thu hút các doanh nghiệp FDI	- Cạnh tranh với các dự án xung quanh NTU3 - Quản lý hiệu quả dòng tiền dồi dào

ĐỘNG LỰC TĂNG TRƯỞNG TỪ NTU3

1. Tổng quan NTC

- Vị thế DN
- Cơ cấu sở hữu và Ban lãnh đạo
- Lợi thế đặc biệt
- Sức khỏe tài chính tốt

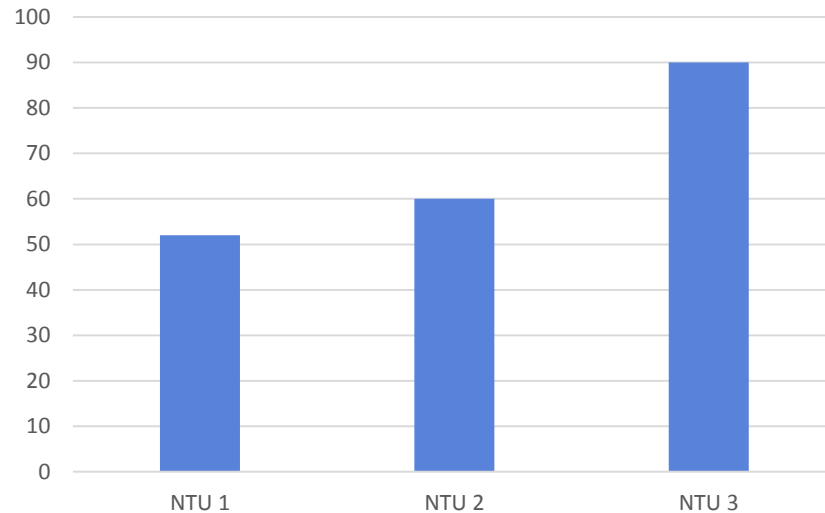
2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng NTC

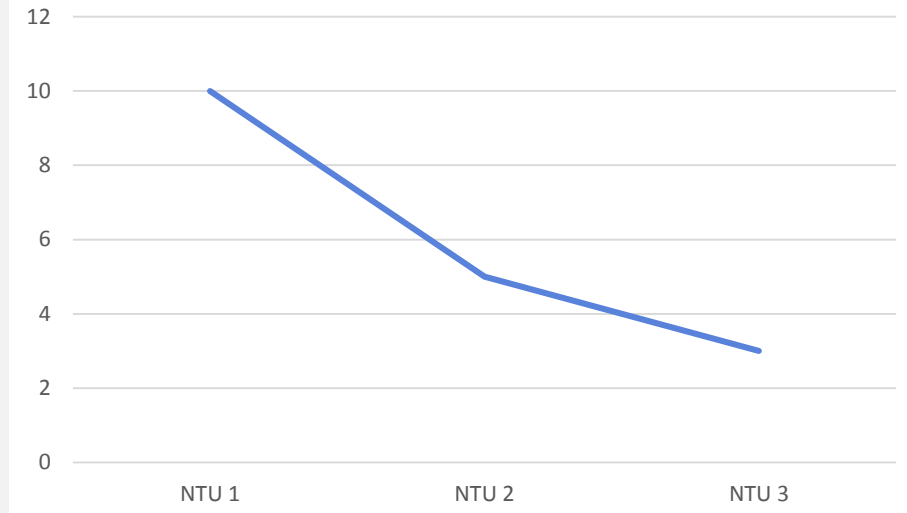
4. Phân tích tài chính NTC qua các năm

5. Khuyến nghị

Dự báo giá cho thuê bình quân NTU 3



Dự báo thời gian lấp đầy NTU 3



- Động lực tăng trưởng chính của NTC sẽ đến từ dự án NTU 3 với 256ha thương phẩm đã được phê duyệt, sẽ triển khai trong 2019. Với nhu cầu cho thuê lớn từ nhóm doanh nghiệp FDI dịch chuyển từ TQ sang VN do lo ngại rủi ro từ Chiến tranh thương mại Mỹ - Trung, **NTU 3 dự kiến sẽ được lấp đầy nhanh chóng (3-5 năm so với 5 - 10 năm của NTU 1 và 2) với giá thuê cũng cao hơn (80-95 USD/m²/50 năm so với 50 - 70 USD/m²/50 năm)**

1. Tổng quan NTC

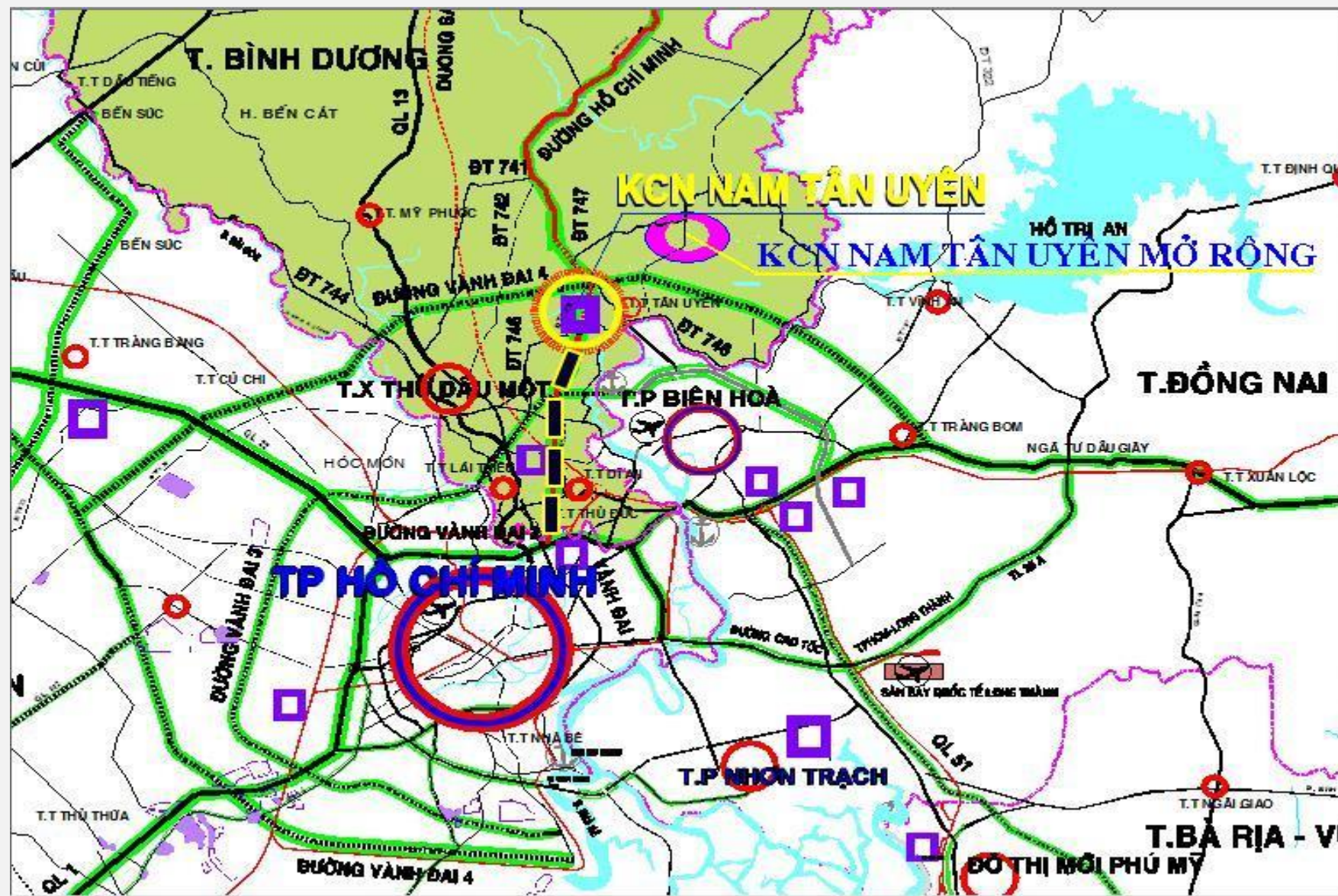
- Vị thế DN
- Cơ cấu sở hữu và Ban lãnh đạo
- Lợi thế đặc biệt
- Sức khỏe tài chính tốt

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng NTC

4. Phân tích tài chính NTC qua các năm

5. Khuyến nghị



1. Tổng quan NTC

- Vị thế DN
- Cơ cấu sở hữu và Ban lãnh đạo
- Lợi thế đặc biệt
- Sức khỏe tài chính tốt

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng NTC

4. Phân tích tài chính NTC qua các năm

5. Khuyến nghị

	2014	2015	2016	2017	2018	Nhận định
Đòn bẩy tài chính và thanh khoản						
Nợ vay/VCSH	0.32	1.00	0.26	0.29	0.02	NTC có tỷ lệ nợ vay rất thấp, dòng tiền dồi dào nên các chỉ số thanh toán đều ở mức cao
Tổng nợ/Tổng tài sản	0.82	0.87	0.86	0.87	0.83	
Thanh toán hiện hành	2.91	1.21	1.52	3.88	4.37	
Thanh toán nhanh	2.85	0.15	0.45	0.17	0.46	
Thanh toán tiền mặt	2.36	0.01	0.14	0.01	0.28	
Chất lượng lợi nhuận						
CFO/LN ròng	7.82	0.79	4.27	3.67	1.37	- CFO/LNR luôn dương cho thấy chất lượng LN ở mức cao

KHUYẾN NGHỊ: MUA

1. Tổng quan NTC

- Vị thế DN
- Cơ cấu sở hữu và Ban lãnh đạo
- Lợi thế đặc biệt
- Sức khỏe tài chính tốt

2. Phân tích SWOT

3. Triển vọng NTC

4. Phân tích tài chính NTC qua các năm

5. Khuyến nghị

Giá (USD/m ² /50 năm)	80-95		
Diện tích thương phẩm	256 ha		
Giá trị tài sản gộp	10.7 triệu		
Tiền + đầu tư ngắn hạn	1393		
Nợ	12		
RNAV	2511.5		
Số Cp	160 triệu		Upside
RNAV/cp	156,900	113,800	37.8%

THANK YOU

