

Báo cáo lần đầu

CTCP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (HOSE)

Khuyến nghị: **Mua**

Giá kỳ vọng (VND): 8.000

Giá thị trường (14/10/2015): 6.400

Lợi nhuận kỳ vọng: 25%

Thông tin cổ phần

Sàn giao dịch: HOSE

Khoảng giá 52 tuần (VND): 5.000 - 9.200

EPS 4 quý gần nhất (VND): 256

Giá trị sổ sách (VND): 11.037

KLGD bình quân 10 ngày: 3.000.000

% sở hữu nước ngoài: 16,44%

SL cổ phiếu niêm yết: 838.424.849

Vốn hóa (Tỷ đồng): 5.366

Khuyến nghị:

Chúng tôi tiến hành định giá cổ phiếu ITA dựa trên phương pháp định giá thông dụng là phương pháp chiết khấu dòng tiền, chúng tôi cho rằng giá hợp lý cho ITA là 8.000 đồng/cp, cao hơn 25% so với giá thị trường. Khuyến nghị: Mua. Tầm nhìn đầu tư 1 năm.

Điểm nổi bật:

- ITA là một doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và đô thị ở Việt Nam. Sau hơn 17 năm hình thành và phát triển đến nay ITACO triển khai rất nhiều dự án trên cả nước. Khách hàng chủ yếu của ITA là các doanh nghiệp Dệt may, sợi, vải, bao bì và nhựa.

- ITA đang sở hữu 3 khu công nghiệp: KCN Tân Tạo tại TP.HCM, diện tích 343 ha, tỷ lệ lấp đầy 90%, giá cho thuê 65 - 70 USD/m². KCN Tân Đức 1 tại Long An, diện tích 275 ha, tỷ lệ lấp đầy 90%, giá cho thuê 70 USD/m². KCN Tân Đức 2 tại Long An, diện tích 270 ha, tỷ lệ lấp đầy 30%, giá cho thuê 70 USD/m².

- Trong tháng 6/2015 ITA cũng vừa thực hiện ký thêm thỏa thuận cho thuê đất với 2 nhà đầu tư trong nước giá trị 4 triệu USD tại KCN Tân Tạo và sẽ hoàn thiện thủ tục cấp phép đầu tư cho khách hàng trong đầu Quý 3 này.

- KCN Tân Đức cũng đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý với tỉnh Long An để cấp phép đầu tư ngành dệt nhuộm cho Tập đoàn Trillions (Mỹ) với quy mô toàn dự án là 15 ha, tổng giá trị đầu tư khoảng 70 triệu USD để cung cấp cho các hãng Adidas và Nike. Những hợp đồng này có thể giúp công ty hoàn thành kế hoạch đặt ra.

- Cơ hội kinh doanh sau khi Việt Nam ký kết các hiệp định FTA và TPP đã thu hút làn sóng FDI và dịch chuyển đầu tư của các nhà đầu tư nước ngoài từ Trung Quốc sang Việt Nam và các nước Đông Nam Á. Đây là điều kiện thuận lợi cho các công ty kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp tăng trưởng về doanh thu lợi nhuận nếu biết đột phá trong thu hút đầu tư, đặc biệt là khi phân khúc bất động sản khu công nghiệp đang được đánh giá là phân khúc có tỷ suất sinh lời cao và ổn định nhất hiện nay.

Biến động giá



Cơ cấu sở hữu

Cổ đông	Tỷ lệ
Sở hữu nhà nước:	0,00%
Sở hữu nước ngoài:	16,44%
Sở hữu khác:	83,56%

Cổ đông

Cổ đông lớn	Tỷ lệ
CTCP Tập đoàn Tân Tạo	15,25%
CTCP Đầu tư và Phát triển Tân Đông Phương	14,58%
CTCP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	7,48%
Đặng Thị Hoàng Yến	6,48%
VOF Investment Limited	6,41%
Market Vectors Vietnam ETF	6,35%
CTCP Đại học Tân Tạo	5,86%

Thông tin liên lạc

• Địa chỉ: Lô 16 - Đường 02 - KCN Tân Tạo - P.Tân Tạo A - Q.Bình Tân - Tp.HCM
• Điện thoại: (84.8) 3754 3505
• Fax: (84.8) 3754 3505
• Email: info@itaexpress.com.vn
• Website: <http://www.itaexpress.com.vn>

• KQKD 6 tháng đầu năm cải thiện so với cùng kỳ. 6T/2015, doanh thu thuần của ITA đạt 579,4 tỷ đồng, tăng 281,2% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 36,5% kế hoạch năm. Lợi nhuận sau thuế của công ty đạt 133,3 tỷ đồng, tăng 98,4% so với cùng kỳ, đạt 22,2% kế hoạch năm. EPS 6 tháng đạt 142 đồng/cổ phiếu, tăng 78% so với cùng kỳ năm trước.

Tổng quan:

Lịch sử thành lập

• Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Tạo (ITACO), tiền thân là Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng - Kinh doanh Cơ sở hạ tầng Khu Công Nghiệp tập trung Tân Tạo, được thành lập vào 04/12/1996. Công ty là chủ đầu tư Khu công nghiệp Tân Tạo với tổng diện tích 443,25 ha.

• Ngày 15/07/2002: Công ty hoạt động theo mô hình cổ phần.

• Ngày 15/11/2006: Công ty Tân Tạo đã chính thức niêm yết trên sàn giao dịch tại Trung Tâm giao dịch chứng khoán TP.HCM và là khu công nghiệp đầu tiên trên cả nước được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

• Ngày 30/6/2007: Chính thức trở thành tập đoàn Đầu tư Tân Tạo ITA Group với số vốn điều lệ 600 tỷ đồng.

• Tháng 10/2013: Thay đổi đăng ký kinh doanh. Vốn điều lệ thay đổi từ 5.608 tỷ đồng thành 6.190 tỷ đồng.

• Q3/2015: Vốn điều lệ của công ty là 8.384,2 tỷ đồng.

Ban lãnh đạo

Họ và tên	Chức vụ	T/G gắn bó
Bà Đặng Thị Hoàng Yến	CTHĐQT	1993
Ông Huỳnh Hồ	TVHĐQT	n/a
Ông Nguyễn Thanh Phong	TVHĐQT	Độc lập
Ông Thái Văn Mến	TGĐ	1996
Ông Nguyễn Tuấn Minh	TVHĐQT/Phó TGĐ	Độc lập
Ông Trần Đình Hưng	TVHĐQT/Phó TGĐ	2012
Ông Phạm Thanh Thêm	KTT	n/a
Ông Đỗ Tuấn Cường	TBKS	2012
Bà Lê Thị Phương Chi	Thành viên BKS	n/a
Ông Võ Tấn Phong	Thành viên BKS	n/a

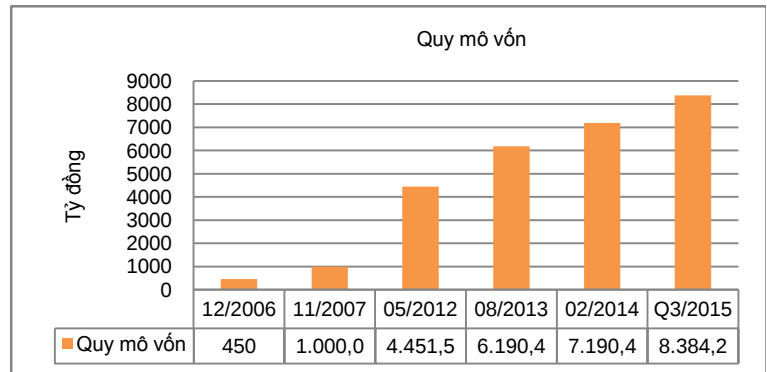
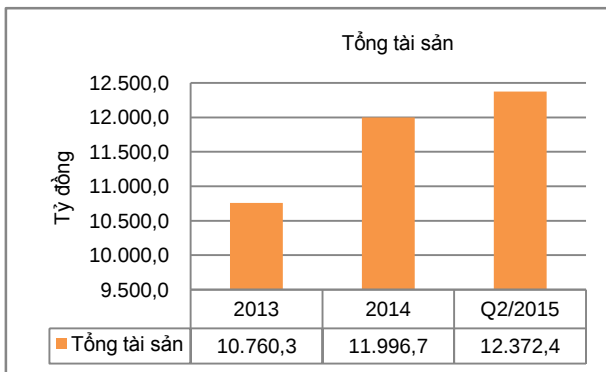
Hoạt động sản xuất kinh doanh:

Ngành nghề kinh doanh:

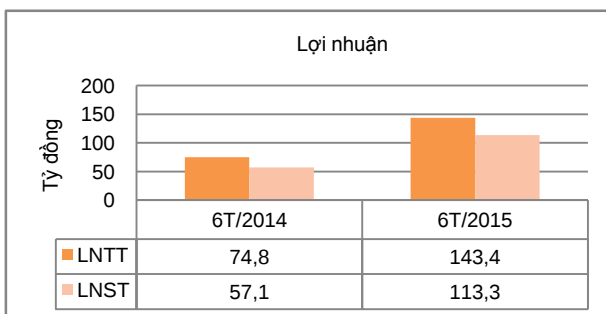
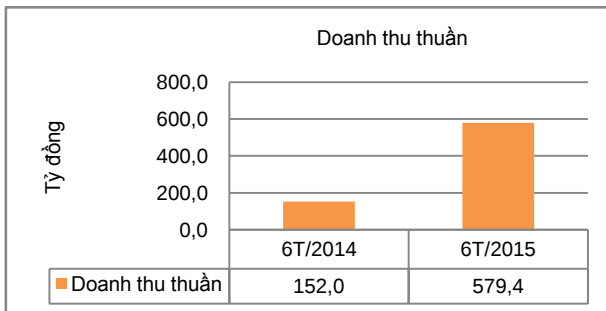
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong Khu công nghiệp Tân Tạo.
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu công nghiệp, Khu dân cư Đô thị.
- Cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng. Cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong Khu công nghiệp.
- Kinh doanh các dịch vụ trong Khu công nghiệp.
- Các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015:

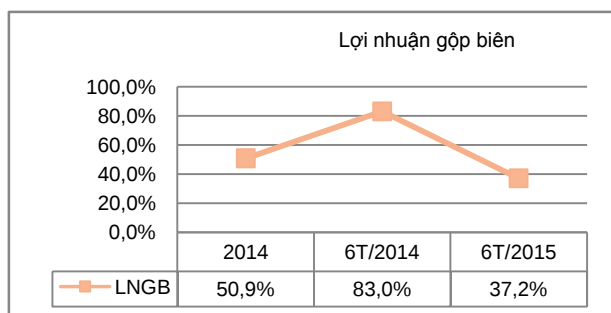
Quy mô vốn của công ty:



Kết quả kinh doanh 6T/2015:



- 6T/2015, doanh thu thuần của ITA đạt 579,4 tỷ đồng, tăng 281,2% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 36,5% kế hoạch năm. Theo giải trình về kết quả nửa đầu năm nay, ITA cho biết đã ký hợp đồng với một số doanh nghiệp về chuyển giao các lô đất mà công ty đang sở hữu, giúp cho doanh thu bán lô đất và cơ sở hạ tầng trong báo cáo hợp nhất tăng vọt lên mức 503 tỷ đồng – tăng hơn 5 lần so với cùng kỳ. Với việc mới hoàn thành 30% kế hoạch lợi nhuận, thông tin từ Tân Tạo cũng cho biết, tính đến hết 30/06/2015, các khu công nghiệp của công ty đã thu hút được 15 nhà đầu tư thuê đất và nhà xưởng tại KCN Tân Tạo và Tân Đức - gấp 1,5 lần so với cả năm 2014, trong đó có những khách hàng lớn như Fremco (Ấn Độ), Trillions (Mỹ), Kaisumaren (Nhật Bản), Aster (Đài Loan), Thiên Long (Việt Nam). Nhờ những hợp đồng lớn trên mà KCN Tân Đức đã hoàn thành mục tiêu đưa vào khai thác 150.000 m2 nhà xưởng trong 6 tháng đầu năm và đang tiếp tục triển khai xây dựng thêm từ 10-15.000 m2 nhà xưởng trong năm 2015 để phục vụ cho các nhà đầu tư trong thời gian tới.



- Lợi nhuận trước thuế đạt 143,4 tỷ đồng, tăng 91,7% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế của công ty đạt 133,3 tỷ đồng, tăng 98,4% so với cùng kỳ, đạt 22,2% kế hoạch năm, do doanh thu bán lô đất và cơ sở hạ tầng tăng mạnh. Bên cạnh đó, chi phí lãi vay của công ty tăng 4,7%, chi phí bán hàng tăng 30,7%, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 26,2%, và lợi nhuận khác giảm 70,8%.

- EPS 6 tháng đạt 142 đồng/cổ phiếu, tăng 78% so với cùng kỳ năm trước.

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Tỷ lệ tài chính	Q2/2015	2014	2013	2012	2011
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	49%	56%	54%	52%	45%
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	51%	44%	46%	48%	55%
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	24%	33%	34%	41%	35%
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	31%	50%	50%	70%	54%
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	76%	67%	66%	59%	65%
Thanh toán hiện hành	450%	271%	272%	262%	205%
Thanh toán nhanh	141%	98%	116%	118%	71%
Vòng quay tổng tài sản	1%	3%	0%	0%	4%
Vòng quay tài sản ngắn hạn	2%	5%	0%	1%	9%
Vòng quay vốn chủ sở hữu	2%	5%	0%	1%	6%
Vòng quay hàng tồn kho	1%	4%	1%	-4%	8%
Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	56%	44%	489%	54%	24%
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	47%	42%	803%	92%	20%
Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản (ROA)	1%	1%	1%	0%	1%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	1%	2%	1%	1%	1%
Tỷ lệ tăng trưởng tài chính					
Lợi nhuận trên vốn đầu tư (ROIC)	239%	86%	469%	-30%	41%
Tỷ lệ tăng trưởng doanh thu	23%	37%	-48%	30%	-84%
Lợi nhuận trên cổ phiếu (EPS)	524%	58%	159%	-51%	554%
Vốn chủ sở hữu	17%	12%	21%	1%	1%
Tiền mặt	31%	-19%	98%	-49%	0%
Tỷ lệ thu nhập					
Cổ tức tiền mặt	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Tăng trưởng giá cổ phiếu	-34%	21%	40%	-28%	-61%

STT	Các chỉ tiêu chính	Kế hoạch 2014 (tỷ đồng)	Thực hiện 2014 (tỷ đồng)	Kế hoạch 2015 (tỷ đồng)	Tốc độ phát triển (%)
1	2	3		4	6
I	Doanh thu và thu nhập	591,2	585,4	1.587,7	271,2%
	Doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính (cho thuê đất, văn phòng và nhà xưởng trong KCN, bán nhà, căn hộ...)	443,2	343,5	1.167,2	
	Thu nhập từ hoạt động tài chính và hoạt động đầu tư (lãi từ việc cho thuê đất, nhà xưởng, lãi ngân hàng,...)	80,0	150	345,0	
	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ (cung cấp điện, nước, phí nước thải và các dịch vụ khác)	65,0	61,1	71,5	
	Các khoản thu nhập khác	3,0	30,7	4,0	
II	Lợi nhuận sau thuế	107,8	144,7	509,6	352%
III	Cổ tức & thưởng	10%	5%	10%	
IV	Nguồn vốn chủ sở hữu cuối kỳ	7.968,3	7.937,9	9.248,7	116,5%
	- Vốn cổ phần	7.190,0	7.190,4	8.380,0	
	- Thặng dư vốn	316,5	307,3	148,9	
	- Các quỹ	9,1	9,1	9,0	
	- Lợi nhuận chưa phân phối	452,6	434,6	710,8	
V	Tổng tài sản cuối kỳ	11.200,0	11.996,7	13.142,5	109,6%
	- Tài sản ngắn hạn	5.950,0	6.735,8	6.842,5	
	- Tài sản dài hạn	5.250,0	5.260,8	6.300,0	

• ITA đặt kế hoạch doanh thu 1.588 tỷ đồng, gấp 2.7 lần kết quả năm 2014. Trong đó, doanh thu từ hoạt động đầu tư, cho thuê đất, nhà xưởng và văn phòng, bán nhà, căn hộ chiếm tỷ trọng lớn nhất, đạt 1.167 tỷ đồng; doanh thu từ hoạt động tài chính và đầu tư 345 tỷ đồng và doanh thu từ cung cấp dịch vụ khác 71.5 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế 2015 được đặt ra ở mức gần 510 tỷ đồng, gấp 3.5 lần năm 2014. Cổ tức theo đó là 10%.

• Để thực hiện được kế hoạch này, ITA cho biết sẽ triển khai đền bù 22 ha đất khu Cảng Tân Đức đã điều chỉnh cắt bỏ diện tích có nhiều nhà ở. Tập trung đền bù chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu đô thị Tân Tạo 146 ha để triển khai trong năm 2016 và giải quyết dứt điểm các hộ còn tranh chấp trong việc đền bù.

• Đối với công tác xây dựng cơ sở hạ tầng, tiếp tục xây 30,000 m2 nhà xưởng KCN Tân Đức để đáp ứng nhu cầu cho thuê; hoàn thiện 2 block chung cư Tân Đức Plaza 5 tầng và 3 block Tân Tạo Plaza 12 tầng theo chương trình kích cầu để bán và cho thuê. Hoàn thiện cơ sở xây dựng hạ tầng cho nhà máy Nhiệt điện Kiên Lương 1.

• Trong hoạt động tài chính, ITA sẽ thoái vốn tại dự án xi măng Tân Tạo và dự án Tân Tạo 276 để tập trung vốn trả nợ ngân hàng, nhà máy Nhiệt điện Kiên Lương 1, dự án E.City Tân Đức. Bên cạnh đó, HĐQT ITA cũng xem xét làm việc với các ngân hàng để vay vốn lãi suất thấp hay phát hành cổ phiếu để huy động vốn.

Diễn giải khuyến nghị

Khuyến nghị	Diễn giải
Kỳ vọng 12 tháng	
Mua	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường trên 15%
Nắm giữ	Nếu giá mục tiêu so với giá thị trường từ -15% đến 15%
Bán	Nếu giá mục tiêu thấp hơn giá thị trường dưới -15%

Khuyến cáo

Chúng tôi chỉ sử dụng trong báo cáo này 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. Tài liệu này sẽ không được coi là một hình thức chào bán hoặc lôi kéo khách hàng đầu tư vào bất kỳ cổ phiếu nào. ASEAN SECURITIES 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. ASEAN SECURITIES sẽ không chịu trách nhiệm với bất kỳ thông tin nào không nằm trong phạm vi báo cáo này. Nhà đầu tư phải cân nhắc kỹ lưỡng việc sử dụng thông tin cũng như các dự báo tài chính trong tài liệu trên, và ASEAN SECURITIES hoàn toàn 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 và sẽ không được công bố rộng rãi trên các phương tiện truyền thông, nghiêm cấm bất kỳ sự sao chép và phân phối lại đối với tài liệu này.

Hội sở chính

Trụ sở: 18 Lý Thường Kiệt, Quận Hoàn Kiếm, Tp.Hà Nội
Tel: (84 - 4) 6 275 3844;
Hotline: 19006636
Fax: (84 - 4) 6 275 3816
Tổng đài đặt lệnh: (84 - 4) 6 275 8888

Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh

Trụ sở: Tầng 2, Tòa nhà 31-33-35 Hàm Nghi, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh
Tel: (84 - 8) 3 824 6468
Fax: (84 - 8) 3 824 6550
Tổng đài đặt lệnh: (84 - 8) 3 829 9090