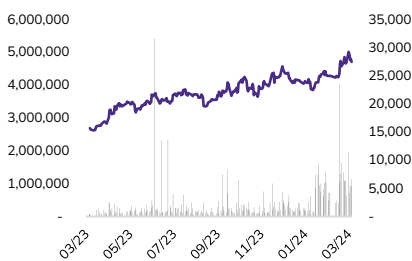


Phạm Hồng Trường

Email: [truong.phamhong@abs.vn](mailto:truong.phamhong@abs.vn)**THÔNG TIN CƠ BẢN**

Ngành	: Bất động sản
Ngày báo cáo	: 08/03/2024
Giá hiện tại (VND/CP)	: 27.400
Vốn hóa (Tỷ VND)	: 1.794
SLCPLH (CP)	: 65.007.857

**DIỄN BIẾN GIÁ****CHỈ SỐ TÀI CHÍNH**

Chỉ tiêu	2022	2023
Tăng trưởng DTT (%)	-9,9%	-29,2%
Tăng trưởng LNST (%)	10,9%	95,4%
Biên LNG (%)	55,8%	55,3%
Biên LNST (%)	44,9%	124%
ROA (%)	6,9%	9,9%
ROE (%)	9,1%	11,9%
Nợ vay/VCSH (lần)	0,0	0,0
EPS (VND/CP)	1.539	3.008
BVPS (VND/CP)	25.026	26.562

**Lợi nhuận tăng trưởng tích cực nhờ hoạt động tài chính.**

- Q4/2023 ghi nhận doanh thu và lợi nhuận đều tăng trưởng svck.** Cụ thể, doanh thu thuần của TIP đạt 47,5 tỷ đồng (+2% svck). Trong kỳ, nhờ sự đóng góp của doanh thu tài chính 92,1 tỷ đồng, (tăng 7,5 lần so với con số 12,3 tỷ đồng của Q4/2022), nên lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt hơn 119 tỷ đồng, gấp 3,3 lần cùng kỳ. Vì vậy, tuy doanh thu thuần chỉ tăng 2% nhưng TIP ghi nhận LNST đạt 104 tỷ đồng (tăng 2,3 lần svck) – mức lợi nhuận cao nhất lịch sử của doanh nghiệp và cũng là lần đầu tiên lợi nhuận trong một quý đạt đến ngưỡng trăm tỷ đồng. Doanh thu tài chính tăng đột biến nhờ lợi nhuận nhận được từ thương vụ hợp tác với CTCP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An (PAP) gần 53 tỷ đồng; lãi chuyển khoản đầu tư tại CTCP Cà phê Olympic từ công ty liên kết sang đầu tư khác gần 3 tỷ đồng và cổ tức từ CTCP Thương mại và Xây dựng Phước Tân (công ty liên kết)
- Lũy kế cả năm 2023, TIP ghi nhận doanh thu suy giảm nhưng LNST tăng trưởng mạnh.** Cụ thể, doanh thu thuần và LNST của TIP lần lượt đạt 158 tỷ đồng (-29% svck) và 196 tỷ đồng (+95% svck). Biên lợi nhuận gộp của TIP giảm nhẹ từ mức 55,6% về mức 55,1%. Doanh thu đến từ hoạt động kinh doanh chính của TIP giảm so với cùng kỳ năm 2022 do thị trường BĐS dân cư khó khăn, mảng đất nền của TIP suy giảm mạnh (năm 2022 công ty thu được doanh thu chính từ bán đất nền dự án chợ Thống Nhất, còn năm 2021 là đất nền tại KDC Thạnh Phú) nên mảng BĐS KCN trở thành mảng đóng góp doanh thu chính cho TIP trong năm 2023. Tuy nhiên LNST của TIP có sự tăng trưởng đột biến so với cùng kỳ đến từ khoản doanh thu tài chính tăng mạnh trong năm 2023, đạt 178 tỷ đồng (tăng 4,9 lần svck). Doanh thu tài chính năm 2023 của TIP tăng mạnh đến từ nguyên nhân như (i) khoản lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với CTCP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An, (ii) khoản lãi từ cho các bên liên quan vay. Kết quả lợi nhuận năm 2023 là mức lợi nhuận cao nhất của TIP kể từ khi niêm yết và cũng là mức kỷ lục từ sau khi thành lập vào năm 2009. Cả năm 2023, TIP mới chỉ hoàn thành 58% kế hoạch về doanh thu nhưng đã hoàn thành tới 122% kế hoạch về LNST mà doanh nghiệp đã đặt ra.
- Về khoản góp vốn hợp tác cùng CTCP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An (“PAP”).** Với số vốn 975 tỷ đồng từ phát hành cổ phiếu trong 2022, TIP và PAP đã hợp tác đầu tư qua hình thức kinh doanh quyền khai thác, quyền sử dụng đất và quyền sử dụng hạ tầng trong tương lai tại KCN Phước An. Theo cập nhật từ phía PAP, do có sự thay đổi chính sách của Nhà nước về quản lý KCN và KTT, PAP đã xin rút hồ sơ trình thẩm định và PAP đang tiến hành tách dự án cảng Phước An và Khu dịch vụ hậu cần thành hai dự án độc lập. Như vậy, rất khó cho PAP có thể hoàn thành tất cả các thủ tục pháp lý của KCN Phước An. Do vậy, theo cập nhật từ TIP, doanh nghiệp sẽ nhận lại khoản tiền góp vốn đầu tư là 1.033,2 tỷ đồng và phần lợi nhuận 12%/năm cam kết từ PAP tương đương 186 tỷ đồng cho 18 tháng. Tại thời điểm 31/12/2023, TIP đã được Phước An

thanh toán khoản chi phí sử dụng vốn theo hợp đồng tính từ thời điểm góp vốn đến 27/10/2023 số tiền 122,86 tỷ đồng và hợp đồng được gia hạn thêm 6 tháng từ ngày 27/10/2023 đến ngày 27/04/2024.

- **Cơ cấu tài sản tập trung ở các khoản phải thu**, chiếm tới 62% tài sản, đạt 1.236 tỷ đồng, tăng 10,9% so với đầu năm 2023, hầu hết là khoản phải thu với các bên liên quan. Bên cạnh khoản phải thu từ cho vay 148,5 tỷ đồng, phần lớn là các khoản phải thu khác 1.090 tỷ bao gồm (i) khoản góp vốn hợp đồng hợp tác với Cảng Phước An giá trị 1.033 tỷ tại dự án KCN Phước An (đã đề cập ở trên); (ii) khoản phải thu từ cổ tức, lãi cho vay. Lượng tiền cuối năm 2023 của TIP là 134 tỷ đồng (chiếm 6,7% tổng tài sản). Bên cạnh đó là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 76,4 tỷ đồng (chiếm 3,8% tổng tài sản). Hệ số thanh toán tiền mặt của TIP ở mức cao 1,06 lần.
- **Tình hình tài chính tương đối lành mạnh, không có nợ vay**. Nợ phải trả của TIP là 236,7 tỷ (chiếm 11,8% tổng tài sản) chủ yếu bao gồm doanh thu chưa thực hiện và người mua trả tiền trước (không có sự biến động bất thường trong năm).
- **Chúng tôi nhận định triển vọng thời gian tới của TIP như sau:**
  - **TIP là doanh nghiệp hoạt động ổn định, tài chính lành mạnh, và có tài sản giá vốn thấp**. Ngoài ra, nguồn tiền lớn đến từ (i) việc phát hành tăng vốn (năm 2022) và (ii) nguồn tiền có thể được nhận lại từ Cảng Phước An (1.033 tỷ) trong năm 2024, sẽ tạo cơ hội cho TIP có thể xem xét phát triển các dự án BĐS tiếp theo của doanh nghiệp.
  - **Tuy nhiên, tình hình kinh doanh hiện tại của TIP dừng ở mức ổn định**, quỹ đất không còn nhiều, các dự án đã triển khai phần lớn: KCN Tam Phước có tỷ lệ lấp đầy gần 100%, các dự án BĐS Khu dân cư 18ha Tam Phước, Dự án Thạch Phú 3, Dự án Phố Chợ Thống Nhất hầu như đều đã bàn giao phần lớn đất ở, đất nền. Các dự án đang phát triển như: (i) Dự án Xã lộ 25 vẫn đang trong quá trình xin điều chỉnh quy hoạch đất chuyển đổi sang đất KCN, (ii) Dự án Núi Dông Dài vẫn đang dừng lại ở Giai đoạn 1, (iii) Dự án KCN Phước An không thành công và TIP nhiều khả năng sẽ nhận lại phần vốn từ PAP. Trong dài hạn, 2 dự án (i) và (ii) sẽ là trụ cột cho TIP.

## KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 4/2023 VÀ NĂM 2023

Chỉ tiêu	4Q2022	4Q2023	%YoY	2022	2023	%YoY
Doanh thu thuần	47	48	1,8%	223	158	-29,2%
Lợi nhuận gộp	27	27	0,4%	124	87	-29,9%
<i>Biên LN gộp (%)</i>	58,1%	57,2%		55,8%	55,3%	
Chi phí BH & QLDN	(7)	(10)	34,7%	(30)	(32)	5,2%
<i>Tỷ lệ Chi phí BH &amp; QLDN/DTT (%)</i>	-16,0%	-21,1%		-13,4%	-20,0%	
Doanh thu tài chính	10	92	846,8%	30	178	497,5%
Chi phí tài chính	-	(6)		-	(14)	
<i>Chi phí lãi vay</i>	-	-		-	-	
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	33	119	256,9%	116	240	107,0%
Lợi nhuận trước thuế	33	119	261,2%	112	239	112,7%
LNST sau lợi ích cổ đông thiểu số	27	103	287,1%	100	196	95,4%
<i>Biên LN ròng (%)</i>	56,8%	215,8%		44,9%	124,0%	

Nguồn: TIP, ABS Research

## Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Trung tâm Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (ABS). Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của ABS tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo. ABS sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tổn thất tài chính nào hoặc bất kỳ quyết định nào được thực hiện trên cơ sở thông tin được trình bày trong báo cáo này. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của ABS, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của ABS.

## Khuyến nghị cổ phiếu

<b>MUA</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
<b>KHẢ QUAN</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ 8% đến 15%
<b>TRUNG LẬP</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -5% đến 8%
<b>KÉM KHẢ QUAN</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -15% đến -5%
<b>BÁN</b>	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -15%

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

# Thông tin liên hệ

Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình

Trụ sở chính: Tầng 16, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3562 4626

Website: [www.abs.vn](http://www.abs.vn)

## Trung tâm Phân tích

Điện thoại: (024) 3562 4626 – Ext: 151

Email: [abs-research@abs.vn](mailto:abs-research@abs.vn)

Nguyễn Thị Thùy Linh - Giám đốc

Email: [linh.ngthithuy@abs.vn](mailto:linh.ngthithuy@abs.vn)

## Dầu khí, Điện

Lê Thị Kim Huệ - Phó Giám đốc

Email: [hue.lethikim@abs.vn](mailto:hue.lethikim@abs.vn)

PTKT và Chiến lược thị trường

Đặng Xuân Lưu – Giám đốc

Email: [luu.dangxuan@abs.vn](mailto:luu.dangxuan@abs.vn)

## Vĩ mô, Tài chính

Trần Xuân Bách - Chuyên viên

Email: [bach.tranxuan@abs.vn](mailto:bach.tranxuan@abs.vn)

PTKT và Chiến lược thị trường

Đỗ Thành Trung – Phó Giám đốc

Email: [trung.dothanh@abs.vn](mailto:trung.dothanh@abs.vn)

## Bán lẻ, Hàng tiêu dùng

Nguyễn Phương Thảo - Chuyên viên

Email: [thao.nphuong@abs.vn](mailto:thao.nphuong@abs.vn)

Bất động sản, Xây dựng, VLXD

Phạm Hồng Trường – Chuyên viên

Email: [truong.phamhong@abs.vn](mailto:truong.phamhong@abs.vn)

## Hóa chất, Hàng tiêu dùng

Trịnh Thu Trang - Chuyên viên

Email: [trang.trinhthu@abs.vn](mailto:trang.trinhthu@abs.vn)

Hàng công nghiệp, Công nghệ & Viễn thông

Bùi Minh Anh - Chuyên viên

Email: [anh.buimin@abs.vn](mailto:anh.buimin@abs.vn)



TRÒN VỐN TRÁI TRADING ĐẦU TƯ

*Giải thưởng*

**BEST STOCK TRADING APP  
ABS INVEST**

ỨNG DỤNG GIAO DỊCH CỔ PHIẾU  
TỐT NHẤT VIỆT NAM 2023

Trao bởi Global Business Outlook 2023 (GBO 2023)



Trải nghiệm ngay  
ABS Invest tại đây