

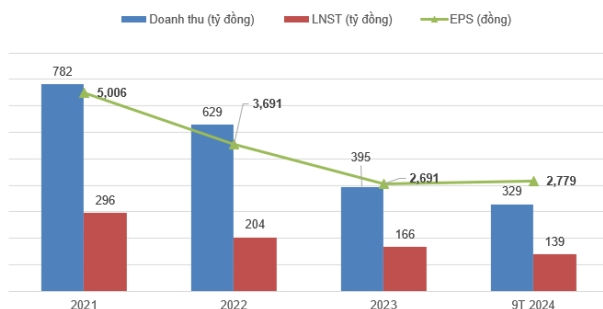
NGÀNH KHU CÔNG NGHIỆP

Công ty Cổ phần Long Hậu (LHG – HOSE)

ATTRACTIVE

Tổng quan về Doanh nghiệp

Công ty Cổ phần Long Hậu (LHG) là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư. Được thành lập vào ngày 23/05/2006 với vốn điều lệ ban đầu 90 tỷ đồng, công ty đã niêm yết trên sàn HOSE vào ngày 23 tháng 3 năm 2010.



Thông kê giá cổ phiếu

Cao nhất 52 tuần (VNĐ)	42,000
Thấp nhất 52 tuần (VNĐ)	27,800
KLCP khớp lệnh TB 10 phiên	108,350

Thông tin Cổ phiếu

Giá trị vốn hóa (tỷ đồng)	1,870.45
KLCP lưu hành (triệu)	50
P/B	1.16
EPS	4,012
P/E	9.32

Tỉ suất lợi nhuận

Tỉ suất LN ròng	42.34%
ROA	6.72%
ROE	12.82%

Chỉ số tài chính

Tổng nợ/Tổng tài sản	0.48
Tổng nợ/ Vốn CSH	0.86

Biểu đồ kỹ thuật:



LHG – Doanh nghiệp phát triển hạ tầng KCN hàng đầu Việt Nam

Luận điểm đầu tư

LHG là doanh nghiệp phát triển hạ tầng khu công nghiệp hàng đầu Việt Nam. LHC có hơn 17 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển khu công nghiệp, LHG đã xây dựng được uy tín và mạng lưới khách hàng rộng lớn. Hoạt động cho thuê nhà xưởng, lưu trú và thương mại đang duy trì doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng ổn định hàng năm, triển vọng tương lai của 2 mảng này được đánh giá tích cực, hứa hẹn tiếp tục đóng góp quan trọng vào kết quả kinh doanh của LHG trong thời gian tới. SBS đánh giá cổ phiếu LHG ở mức **Hấp Dẫn** (chi tiết xem phần Khuyến Nghị).

Điểm nhấn doanh nghiệp

Kết quả kinh doanh 9 tháng đầu năm 2024 tích cực

- LHG lãi ròng quý 3 hơn 42 tỷ tăng 44%, lũy kế 9 tháng doanh thu thuần đạt gần 329 tỷ tăng 32% và lợi nhuận sau thuế đạt 139 tỷ tăng 33% so với cùng kỳ năm trước.
- Kế hoạch 2024 với mục tiêu tổng DT đạt 744 tỷ và LNST là 131 tỷ như vậy LHG đã vượt 6% kế hoạch lợi nhuận sau 9 tháng.
- LHG đã duy trì chính sách chi trả cổ tức tiền mặt ổn định trong những năm gần đây, với tỷ lệ đều đặn 19%/năm.

Hoạt động cho thuê nhà xưởng (CTNX)

- Doanh thu quý 3 từ cho thuê nhà xưởng đạt khoản 40.7 tỷ, chiếm 44.87% tổng doanh thu, tăng 17% so với cùng kỳ năm trước.
- Giá cho thuê nhà xưởng của doanh nghiệp dao động từ 4.5 đến 5.5 USD/m²/tháng, tăng 2-3% mỗi năm.
- Tỷ lệ lấp đầy các nhà xưởng LHG luôn duy trì mức cao, trên 80%.

Hoạt động lưu trú và thương mại

- Doanh thu quý 3 từ mảng LT và TM khoảng 44 tỷ, chiếm 48.52% tổng DT, lợi nhuận đạt 22 tỷ chiếm 49.33% tổng lợi nhuận gộp.
- Biên LN gộp từ mảng LT và TM thường dao động từ 48% - 52% nhờ vào hiệu quả vận hành ổn định và nhu cầu thị trường tăng cao.
- LHG đang tận dụng lợi thế từ vị trí đắc địa của KCN Long Hậu, nằm gần TP.HCM và có kết nối giao thông thuận lợi, để có kế hoạch mở rộng hoạt động lưu trú và thương mại trong năm tới.

LHG đang triển khai nhiều dự án tiềm năng

- KCN Long Hậu 3** (Giai đoạn 2 và 3) với tổng diện tích dự án là 83.98 ha, giai đoạn 2 dự kiến hoàn tất hạ tầng vào quý 4/2024 và giai đoạn 3 từ quý 4/2024 đến quý 4/2026.
- KCN Long Hậu - Tân Tập** với quy mô 150 ha, tổng vốn đầu tư hơn 4,680 tỷ, dự kiến triển khai từ năm 2024 đến năm 2028.
- KCN An Định** với quy mô 200 ha, dự kiến có đất thương phẩm để kinh doanh vào đầu năm 2025.

Phân tích doanh nghiệp

CƠ HỘI

Chi phí nhân công khá thấp trong khu vực vẫn là điểm hấp dẫn thu hút dòng vốn FDI. Mức lương tối thiểu của Việt Nam hiện nay vẫn thấp hơn khá nhiều so với các nước trong khu vực.

Chính phủ Việt Nam đang có nhiều chính sách hỗ trợ phát triển, đầu tư vào các khu công nghiệp.

Hưởng lợi từ làn sóng dịch chuyển các nhà máy sản xuất của các tập đoàn đa quốc gia ra khỏi Trung Quốc.

THÁCH THỨC

Cạnh tranh gay gắt trong ngành bất động sản công nghiệp.

Kinh tế toàn cầu đang trong giai đoạn hồi phục tuy nhiên vẫn còn nhiều khó khăn sẽ khiến nhu cầu thuê đất khu công nghiệp yếu hơn nếu dòng vốn FDI giảm tốc.

Thủ tục pháp lý kéo dài chờ được khơi thông với Luật đất đai sửa đổi.

ĐIỂM MẠNH

LHG cung cấp dịch vụ nhà xưởng cho thuê đi kèm với các dịch vụ hỗ trợ. Điều này tạo lợi thế cạnh tranh cho sản phẩm nhà xưởng xây sẵn của LHG, đồng thời góp phần ổn định cơ cấu doanh thu lợi nhuận cho LHG.

Tài chính lành mạnh với tỷ lệ nợ thấp.

Quỹ đất cho thuê lớn và vị trí địa lý thuận lợi.

Uy tín và thương hiệu mạnh trong lĩnh vực khu công nghiệp.

ĐIỂM YẾU

Phụ thuộc vào một số dự án lớn, dẫn đến rủi ro khi thị trường biến động.

Một số dự án đầu tư của LHG bị chậm tiến độ do vướng mắc về thủ tục pháp lý và giải phóng mặt bằng.

Doanh thu của LHG phụ thuộc nhiều vào sản phẩm nhà xưởng xây sẵn, chưa đa dạng hoá để giảm thiểu rủi ro.

So sánh tài chính DN trong ngành

Các chỉ số	LHG	KBC	BCM	SZC
ROE (%)	12.82%	2.07%	14.65%	12.01%
ROA (%)	6.72%	1.11%	5.36%	3.87%
EPS	4,012	549	2,693	1,572
P/E	9.31	52.28	24.99	27.26
P/B	1.16	1.20	3.69	1.85
TỔNG NỢ/VCSH	0.86	1.05	1.71	3

(Theo giá tham chiếu ngày 09/12/2024)

Rủi ro đầu tư

- Sự biến động của nền kinh tế có thể ảnh hưởng đến nhu cầu thuê đất và giá cho thuê.
- Thay đổi trong chính sách đất đai và quy hoạch có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh.
- Sự gia tăng cạnh tranh từ các khu công nghiệp khác có thể ảnh hưởng đến thị phần và lợi nhuận của công ty.

Định giá doanh nghiệp

1) PP So sánh P/E:

Chúng tôi dự báo năm 2024, LHG sẽ đạt LNST ở mức 169 tỷ, tương đương EPS-forward đạt 3,379. P/E mục tiêu cho các DN có quy mô tương đương là 16.

Giá trị hợp lý của **LHG**: **54,064** đồng/cp

2) PP So sánh P/B:

Book value-fw của LHG sẽ đạt 33,500 vào cuối năm 2024. P/B mục tiêu cho các DN có quy mô tương đương là 1.6




Giá trị hợp lý của **LHG**: **53,600** đồng/cp

PP định giá	Kết quả	Tỉ trọng	Giá mục tiêu
P/E	54,064	50%	53,832
P/B	53,600	50%	

Khuyến nghị

SBS nhận định: LHG là doanh nghiệp phát triển hạ tầng khu công nghiệp có nhiều năm kinh nghiệm, với nhiều lợi thế thuận lợi đến từ vị trí đặc địa. LHG sẽ được hưởng lợi từ làn sóng dịch chuyển vốn FDI từ Trung Quốc chảy sang Việt nam tăng mạnh. Doanh nghiệp có nhiều dự án tiềm năng, tài chính lành mạnh, ổn định, trả cổ tức đều đặn với tỷ lệ cao. Giá tham chiếu của LHG ngày 09/12/2024 là 37,400, thấp hơn khá nhiều so với giá mục tiêu. SBS đánh giá cổ phiếu LHG ở mức Hấp Dẫn.

Khuyến nghị: Mua

	Doanh nghiệp có KQKD tích cực.
	Doanh nghiệp sở hữu quỹ đất dồi dào, vị trí đặc địa.
	Trả cổ tức tiền mặt đều đặn với tỷ lệ cao.



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 kì cổ phiếu nào. Công ty SBS 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. SBS sẽ không chịu trách nhiệm với bất kì thông tin nào không nằm trong phạm vi báo cáo này. Nhà đầu tư phải cân nhắc kĩ lưỡng việc sử dụng thông tin cũng như các dự báo tài chính trong tài liệu trên, và SBS hoàn toàn không chịu trách nhiệm với bất kì 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 kì sự sao chép và phân phối lại đối với tài liệu này.

Chuyên viên phân tích

Hoàng Đức Việt

viet.hd@sbsc.com.vn

Nguyễn Tuấn Anh

anh.nt@sbsc.com.vn

Người chịu trách nhiệm

Dương Hoàng Linh

linh.dh@sbsc.com.vn

Công ty cổ phần chứng khoán SBS

Hội sở chính

40 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP HCM, Việt Nam

Tel: +84 (8) 6268 6868

Fax: +84 (8) 6255 5957

www.sbsc.com.vn

Chi nhánh Sài Gòn

25 Xuân Thủy, Phường Thảo Điền, Tp. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel: +84 (8) 6268 6868

Hotline: 084 549 6886

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 3, 205 Giảng Võ, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam

Tel: +84 (4) 3942 8076

Fax: +84 (8) 3942 8075

SBS . Cửa ngõ kết nối đầu tư