

## CÔNG TY CP KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU BÌNH LONG (UPCOM: MH3)

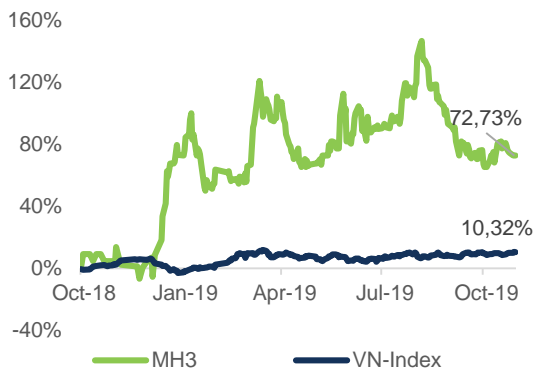
**Phạm Thị Kim Duyên**

Chuyên viên tư vấn đầu tư

Email: [duyenptk@fpts.com.vn](mailto:duyenptk@fpts.com.vn)

Điện thoại: (+82.28) – 6290 8686 - Ext: 8950

**Biến động giá MH3 và VN-Index**



### Thông tin giao dịch ngày 31/10/2019

Giá hiện tại (đồng/cp)	38.000
Giá cao nhất 52 tuần (đồng/cp)	54.300
Giá thấp nhất 52 tuần (đồng/cp)	20.600
Số lượng CP niêm yết (cp)	12.000.000
Số lượng CP lưu hành (cp)	12.000.000
KLGD bình quân 30 phiên (cp/phiên)	6.664
Vốn hóa (tỷ đồng)	456
EPS trailing (đồng/cp)	9.740
P/E trailing (lần)	3,94

### Tổng quan doanh nghiệp

Tên	CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long
Địa chỉ	Xã Minh Hưng – huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước
Doanh thu chính	Cho thuê bất động sản khu công nghiệp và các dịch vụ tiện ích đi kèm
Chi phí chính	Giá vốn hạ tầng khu công nghiệp

## CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH 9 THÁNG 2019

### 1. Kết quả hoạt động kinh doanh 9 tháng 2019

**Tổng doanh thu<sup>1</sup> 9 tháng 2019 đạt 72,5 tỷ đồng (+17,4% yoy), hoàn thành 81,21% kế hoạch năm.** Trong đó:

- ✓ **Doanh thu thuần đạt 38,64 tỷ đồng (+22,9% yoy)** nhờ diện tích đất khu công nghiệp (KCN) cho thuê thêm mới 9,27 ha với giá cho thuê trung bình khoảng 36 USD/m<sup>2</sup>/40 năm, tăng 30,9% so với giá cho thuê trung bình những hợp đồng trước. Số lượng khách hàng tăng và nhu cầu sử dụng nước tăng, dẫn đến hoạt động cung cấp các dịch vụ tiện ích trong KCN cũng tăng theo, doanh thu mảng này đạt 13,24 tỷ đồng (+44,38% yoy).
- ✓ **Doanh thu tài chính đạt 33,29 tỷ đồng (+12,13% yoy)** nhờ lãi tiền gửi tăng. Tại ngày 30/9/2019, khoản đầu tư tài chính (chủ yếu tiền gửi ngân hàng) nắm giữ đến ngày đáo hạn ghi nhận 653,7 tỷ đồng (+7,1% yoy).
- ✓ **Thu nhập khác không đáng kể**, đạt 0,57 tỷ đồng (-8,06% yoy).

**Lợi nhuận sau thuế (LNST) 9 tháng 2019 đạt 37,16 tỷ đồng (+22,88% yoy), hoàn thành 87,35% kế hoạch năm**, trong đó đóng góp chính đến từ lợi nhuận tài chính, chiếm hơn 86% LNST.

**Cổ tức dự kiến năm 2019:** ĐHCĐ năm 2019 đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2019 bằng tiền tối thiểu 3.000 đồng/cp.

### 2. Hoạt động đầu tư

**Dự án KCN Minh Hưng 3 mở rộng:** Theo Ban lãnh đạo chia sẻ, dự án KCN Minh Hưng 3 mở rộng với diện tích 557 ha (diện tích đất cho thuê khoảng 400 ha) đã hoàn thành tư vấn khảo sát quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 và đang chờ tỉnh Bình Phước đưa vào kế hoạch sử dụng đất chung của tỉnh trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Dự kiến cuối năm 2021, sau khi hoàn tất phê duyệt, MH3 sẽ tiến hành thực hiện các bước mở rộng dự án.

### 3. Khuyến nghị đầu tư vào cổ phiếu MH3

Mặc dù lượng tiền mặt, tiền gửi ngân hàng tính đến ngày 30/9/2019 đạt 640,87 tỷ đồng (tỷ lệ tiền/số lượng cổ phiếu lưu hành đạt 53.400 đồng/cp, cao hơn 40,5% so với thị giá ngày 31/10/2019). Chúng tôi vẫn đưa ra khuyến nghị **THEO DÕI** dựa trên một số luận điểm sau:

- ✓ Hiện nay, KCN Minh Hưng 3 đã được lấp đầy gần 98%, do đó khả năng tăng trưởng doanh thu đến hết năm 2021 là không còn.
- ✓ Quý 4/2018, MH3 đã thay đổi cách hạch toán doanh thu từ ghi nhận từng lần sang ghi nhận một lần đối với 2 hợp đồng thuê đất của Công ty TNHH LongFa Việt Nam (tăng thêm 130,56 tỷ đồng). Điều này làm suy giảm doanh thu và lợi nhuận trong tương lai, ước tính doanh thu và lợi nhuận (2019 – 2057) giảm tương ứng 3,3 tỷ đồng và 2,14 tỷ đồng mỗi năm.
- ✓ Dự án mở rộng KCN Minh Hưng 3 hiện đang xin giấy phép của tỉnh trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, dự kiến cuối năm 2021 mới tiến hành thực hiện mở rộng. Diện tích KCN mở rộng gần gấp 2 lần KCN hiện tại do đó chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng lớn sẽ làm suy giảm lượng tiền của công ty.

<sup>1</sup> **Tổng doanh thu:** gồm doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác

- ✓ Tại mức giá đóng cửa ngày 31/10/2019 là 38.000 đồng/cp, MH3 đang được giao dịch ở mức P/E trailing là 3,94 lần, thấp hơn so với mức P/E trung bình của một số doanh nghiệp cùng ngành là 8,72 lần. Nếu loại trừ khoản ghi nhận đột biến của Q4/2018 thì P/E trailing của MH3 là 9,37 lần, cao hơn so với P/E trung bình của một số doanh nghiệp trong ngành. Nhà đầu tư cần theo dõi tiến độ dự án mở rộng KCN Minh Hưng 3 và xem xét mua cổ phiếu MH3 tại mức giá 30.000 đồng, tương ứng với mức P/E fwd khoảng 7,7 lần, tỷ suất cổ tức trên thị giá này là 10%.

#### **Yếu tố cần theo dõi**

- ✓ Tiến độ thực hiện dự án mở rộng KCN Minh Hưng 3: MH3 hiện đang xin giấy phép của tỉnh trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; dự kiến cuối 2021 mới tiến hành thực hiện mở rộng.

## **TỔNG QUAN DOANH NGHIỆP**



Binh Long industrial park

#### **Lịch sử hình thành và phát triển**

**Ngày 9/10/2007:** Thành lập Công ty Cổ phần KCN Cao su Bình Long theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4403000090 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp với thời gian hoạt động 50 năm.

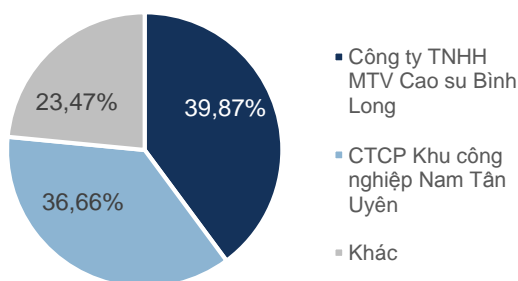
**Năm 2008:** Thành lập KCN Minh Hưng 3 với diện tích 293,87 ha.

**Ngày 15/08/2012:** Chính thức trở thành công ty đại chúng.

**Ngày 06/03/2017:** Chính thức giao dịch trên UpCom với mã chứng khoán MH3, với vốn điều lệ 120 tỷ đồng.

#### **Cơ cấu cổ đông**

**Biểu đồ 1: Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/10/2019**



**Cơ cấu cổ đông của MH3 khá cô đặc.** Trong đó, Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long là cổ đông lớn nhất sở hữu 39,87% cổ phần và CTCP KCN Nam Tân Uyên (NTC) sở hữu 36,66% cổ phần. Các cổ đông khác chiếm tỷ lệ 23,47% cổ phần.

Hai cổ đông lớn của MH3 đều là công ty thành viên của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam. Tập đoàn này sở hữu 100% vốn tại Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long và 20,42% cổ phần tại NTC.

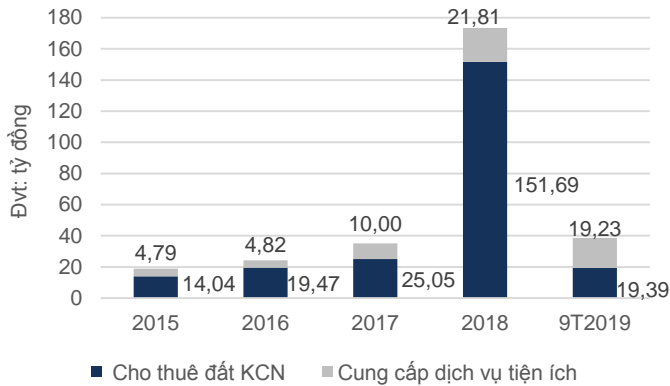
*Nguồn: MH3, FPTS tổng hợp*

## HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

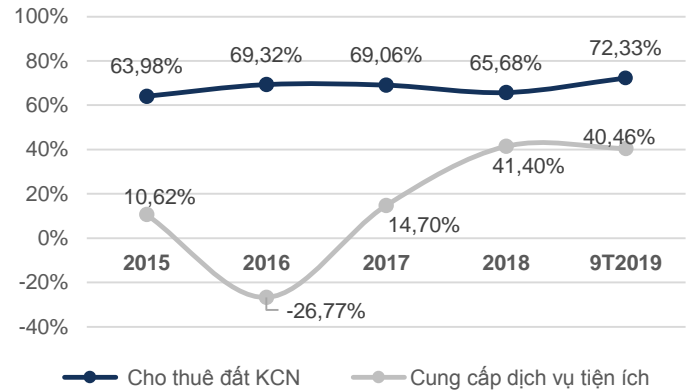
MH3 hoạt động kinh doanh chính ở 2 mảng:

- ✓ Cho thuê đất KCN
- ✓ Cung cấp các dịch vụ tiện ích đi kèm trong KCN gồm nước và xử lý nước thải.

**Biểu đồ 2: Quy mô doanh thu giai đoạn 2015 – 9T2019**



**Biểu đồ 3: Biên lợi nhuận gộp giai đoạn 2015 – 9T2019**



Nguồn: MH3, FPT S tổng hợp

Giai đoạn 2015 – 2018, **Doanh thu cho thuê đất KCN** đóng góp khoảng 70% doanh thu do diện tích cho thuê tăng mỗi năm nhờ vào làn sóng dịch chuyển sản xuất từ Trung Quốc qua các nước Đông Nam Á, biên lợi nhuận gộp duy trì ổn định trung bình 67% mỗi năm. **Dịch vụ tiện ích trong KCN** chỉ đóng góp khoảng 30% doanh thu nhưng có sự tăng trưởng mạnh với CAGR đạt 46,07%.

Năm 2018, doanh thu cho thuê đất KCN tăng đột biến đạt 151,69 tỷ đồng (+864,82% yoy) do trong quý 4/2018, MH3 thay đổi cách hạch toán doanh thu đối với 2 hợp đồng cho thuê đất KCN ký với Công ty TNHH LongFa Việt Nam, theo đó thay vì phân bổ doanh thu đều đến năm 2058 thì công ty chuyển sang ghi nhận doanh thu một lần đối với khoản tiền thuê trả trước còn lại, khiến doanh thu tăng thêm 130,6 tỷ đồng.

### 1. Cho thuê đất khu công nghiệp

**Bảng 1: Diện tích khu công nghiệp Minh Hưng 3**

Tên KCN	Diện tích (ha)	Hiện trạng	Vị trí
Minh Hưng 3	293,87 ha (diện tích đất cho thuê khoảng 217 ha)	Lắp đầy gần 98%	Xã Minh Hưng, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước
Minh Hưng 3 mở rộng	557 ha (diện tích đất cho thuê 400 ha)	Đang xin giấy phép của tỉnh. Dự kiến cuối 2021 tiến hành mở rộng	

Nguồn: MH3, FPT S tổng hợp

**KCN Minh Hưng 3** là dự án đầu tư khu phức hợp công nghiệp với diện tích 293,87 ha, trong đó diện tích đất KCN cho thuê khoảng 217 ha. Đến ngày 30/9/2019, KCN có tổng diện tích đất đã cho thuê khoảng 211,87 ha với tỷ lệ lấp gần 98%, còn lại hơn 5 ha nằm trong phần đất dự án quy hoạch đường sắt xuyên Á<sup>2</sup>. Chúng tôi đánh giá trong thời gian tới, MH3 có thể chủ động xin trả lại 5 ha diện tích này để tránh phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh về chi phí sử dụng đất trên phần đất thực tế không được khai thác. Giá cho thuê đất trung bình của KCN khoảng 27 – 28 USD/m<sup>2</sup> trong suốt chu kỳ thuê.

<sup>2</sup> Về dự án đường sắt xuyên Á: Đây là tuyến đường sắt nối từ Singapore đi qua Malaysia, Thái Lan, Campuchia, Việt Nam đến Côn Minh (Trung Quốc). Việt Nam dự kiến sẽ có 4 tuyến đường trong dự án này bao gồm tuyến: Hà Nội - Đồng Đăng, Hà Nội - Lào Cai, Sài Gòn-Lộc Ninh và Vũng Áng - Mụ Giạ. Dự án được lên ý tưởng từ năm 1996, tuy nhiên đến nay mạng lưới đường sắt xuyên quốc gia này vẫn chưa đồng nhất về tiến độ và loại đường thực hiện, nhưng theo thỏa thuận ASEAN - Trung Quốc coi đây là một dự án mở, tuyến đường sắt đi qua nước nào thì nước đó phải bỏ tiền xây. Tại Việt Nam, tiến độ thực hiện mới nằm ở bước quy hoạch, việc xây dựng các tuyến đường trong dự án này hầu như vẫn chưa được triển khai.

**Bảng 2: Vị trí địa lý KCN Minh Hưng 3**


**KCN Minh Hưng 3** tọa lạc tại xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, nằm dọc theo quốc lộ 13 - trục giao thông chính đóng vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế khu vực, với hệ thống giao thông thuận lợi và hoàn chỉnh, chỉ cách Trung tâm tỉnh Bình Dương 60 km, cách TP.HCM 80 km, cách cảng Cát Lái – TP.HCM khoảng 100 km.

Hiện tại KCN Minh Hưng 3 đã thu hút được các dự án đầu tư đến từ Hàn Quốc, Nhật Bản và Việt Nam,... với 26 khách hàng, một số khách hàng lớn như Công ty TNHH Long Fa (56,3 ha) chuyên sản xuất giày dép, Công ty cổ phần gỗ MDF VRG Dongwha (38,46 ha) sản xuất các loại gỗ ép, Công ty TNHH Một thành viên C&T Vina (15 ha) chuyên dệt, nhuộm và gia công các sản phẩm may mặc...

**Dự án mở rộng KCN Minh Hưng 3:**

MH3 hiện đang xin giấy phép mở rộng KCN Minh Hưng 3 với diện tích 557 ha, trong đó diện tích đất KCN cho thuê khoảng 400 ha. Theo Ban lãnh đạo chia sẻ, hiện công ty đã hoàn thành tư vấn khảo sát quy hoạch tỷ lệ 1/2.000 và đang chờ tỉnh Bình Phước đưa vào kế hoạch sử dụng đất chung của tỉnh trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Dự kiến cuối năm 2021, sau khi hoàn tất phê duyệt, MH3 sẽ tiến hành thực hiện các bước mở rộng dự án.

**2. Cung cấp dịch vụ tiện ích**

Hoạt động cung cấp dịch vụ tiện ích trong KCN Minh Hưng 3 bao gồm cung cấp nước và xử lý nước thải phục vụ cho các khách hàng trong KCN. Về hệ thống điện trong KCN do điện lực Bình Phước cấp trực tiếp, được kéo đến chân hàng rào các nhà máy xí nghiệp, MH3 không tham gia cung cấp mảng này.

- ✓ **Cung cấp nước:** MH3 mua nước trực tiếp từ Công ty cấp thoát nước Bình Dương – chi nhánh Bình Phước và bán lại cho khách hàng trong KCN, mỗi tháng cung cấp khoảng 60.000 m<sup>3</sup> nước và thu tiền hàng tháng.
- ✓ **Xử lý nước thải:** MH3 tham gia trực tiếp xử lý nước thải cho các khách hàng trong KCN với giá dịch vụ xử lý hiện dao động 0,3 – 0,4 USD/m<sup>3</sup> nước và cứ sau 5 năm thì giá dịch vụ tăng thêm 10%.

## KẾT QUẢ KINH DOANH 9 THÁNG NĂM 2019

**Bảng 3: Kết quả kinh doanh 9 tháng năm 2019 của MH3**

Tỷ đồng	9T/2019	9T/2018	% yoy	Thực hiện/KH năm
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>72,5</b>	<b>61,75</b>	<b>+17,4%</b>	<b>81,21%</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>38,64</b>	<b>31,44</b>	<b>+22,90%</b>	
<i>Cho thuê đất KCN</i>	25,22	22,26	+13,30%	
<i>Cung cấp dịch vụ</i>	13,24	9,17	+44,38%	
<i>Khác</i>	0,57	0,62	-8,06%	
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>16,81</b>	<b>13,8</b>	<b>+21,81%</b>	
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>21,83</b>	<b>17,64</b>	<b>+23,75%</b>	
Chi phí bán hàng	1,69	1,92	-11,98%	
Chi phí quản lý	8	8,79	-8,99%	
<b>EBIT</b>	<b>12,14</b>	<b>6,93</b>	<b>+75,18%</b>	
Doanh thu tài chính	33,29	29,69	+12,13%	
Chi phí tài chính	1,31	0,41	+219,51%	
<i>Chi phí lãi vay</i>	1,31	0,41	+219,51%	
Lợi nhuận khác	0,17	0,34	-50,00%	
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>44,27</b>	<b>36,54</b>	<b>+21,15%</b>	
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>37,16</b>	<b>30,24</b>	<b>+22,88%</b>	<b>87,35%</b>
<b>EPS (đồng/cp)</b>	<b>3.097</b>	<b>2.520</b>	<b>+22,89%</b>	

Nguồn: MH3, FPTS tổng hợp

**Tổng doanh thu 9T/2019 đạt 72,5 tỷ đồng (+17,4% yoy), LNST 9T/2019 đạt 37,16 tỷ đồng (+22,88% yoy), lần lượt hoàn thành 81,21% và 87,35% kế hoạch năm.**

**Doanh thu thuần đạt 38,64 tỷ đồng (+22,9% yoy)** nhờ diện tích đất KCN cho thuê thêm mới 9,27 ha với giá cho thuê trung bình khoảng 36 USD/m<sup>2</sup>/40 năm, tăng 30,9% so với giá thuê trung bình những hợp đồng trước. Số lượng khách hàng tăng và nhu cầu sử dụng nước tăng dẫn đến hoạt động cung cấp các dịch vụ tiện ích trong KCN cũng tăng lên, doanh thu mảng này đạt 13,24 tỷ đồng (+44,38% yoy).

**Doanh thu tài chính đạt 33,29 tỷ đồng (+12,13% yoy)**, nhờ lãi tiền gửi tăng. Tại ngày 30/9/2019, khoản đầu tư tài chính (chủ yếu tiền gửi ngân hàng) nắm giữ đến ngày đáo hạn ghi nhận 653,7 tỷ đồng (+7,1% yoy). Với đặc thù của mô hình kinh doanh cho thuê đất KCN, MH3 thu tiền trước cho một chu kỳ thuê và dùng khoản tiền này gửi ngân hàng khi chưa có nhu cầu đầu tư, mỗi năm thu về cho MH3 khoảng 35 - 40 tỷ đồng tiền lãi, chiếm trọng số lớn trong cơ cấu lợi nhuận của doanh nghiệp.

**Thu nhập khác không đáng kể**, đạt 0,57 tỷ đồng (-8,06% yoy).

**Chi phí bán hàng (CPBH) và chi phí quản lý doanh nghiệp (QLDN)** ghi nhận lần lượt 1,69 tỷ đồng (-11,98% yoy) và 8 tỷ đồng (-8,99% yoy) nhờ vào việc cắt giảm bớt chi phí nhân công và các chi phí mua ngoài trong kỳ.

**Lợi nhuận sau thuế đạt 37,16 tỷ đồng (+22,88% yoy)**, trong đó đóng góp chính đến từ lợi nhuận tài chính, chiếm hơn 86% LNST.

## KẾ HOẠCH KINH DOANH 2019 VÀ ĐÁNH GIÁ

**Bảng 4: Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2019 của công ty**

Tỷ đồng	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2018	%yoy	FPTS dự phóng 2019
Tổng doanh thu	89,27	214,74	-58,42%	94,28
LNST	42,54	109,53	-61,16%	46,46

*Nguồn: MH3, FPTS tổng hợp*

Chúng tôi ước tính kết quả kinh doanh năm 2019 của MH3 với tổng doanh thu đạt 94,28 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 46,46 tỷ đồng, lần lượt hoàn thành 105,6% và 109,21% kế hoạch năm, dựa trên các cơ sở sau:

- ✓ Tính tới hết Q3/2019, KCN Minh Hưng 3 đã được lấp đầy gần 98% nên sẽ mang lại nguồn thu ổn định hàng năm. Do đó chúng tôi ước tính năm 2019 doanh thu cho thuê đất KCN đạt 32,22 tỷ đồng và doanh thu mảng cung cấp các dịch vụ tiện ích đạt 16,24 tỷ đồng.
- ✓ **Doanh thu tài chính ước đạt 45,24 tỷ đồng (+12% yoy):** Tính đến ngày 30/9/2019, MH3 có 636,33 tỷ đồng tiền gửi ngắn hạn với lãi suất từ 6,5% đến 7%/năm và 17,37 tỷ đồng đầu tư trái phiếu ngân hàng với lãi suất 7,0% đến 7,4%/năm. Do đó chúng tôi ước tính doanh thu tài chính trong quý 4 sẽ đạt 11,95 tỷ đồng.

**Về lợi nhuận:** Chúng tôi ước tính tỷ suất lợi nhuận gộp duy trì khoảng 55% trong năm 2019. Tỷ lệ chi phí QLDN và CPBH/doanh thu duy trì ổn định qua các năm vào mức lần lượt là 22,62% và 5,53%. Do đó chúng tôi ước tính LNST đạt 46,46 tỷ đồng.

### Cổ tức

MH3 chia cổ tức bằng tiền mặt khá đều đặn qua các năm, tỷ suất cổ tức/thị giá trên 10%/năm. Năm 2018, MH3 đã chia cổ tức đột biến ở mức 6.600 đồng/cp do LNST tăng gấp 2,5 lần so với cùng kỳ, trong khi đến năm 2021 công ty mới có thể mở rộng đầu tư. Năm 2019, công ty dự kiến chi trả cổ tức tối thiểu 3.000 đồng/cp. Với thị giá ngày 31/10/2019 là 38.000 đồng/cp, tỷ suất cổ tức là 7,89%.

**Bảng 5: Tình hình chi trả cổ tức của MH3**

Năm	2016	2017	2018	KH2019
Cổ tức bằng tiền (đồng/cp)	1.600	2.000	6.600	3.000
Tỷ lệ cổ tức/thị giá	10,18%	10,58%	17,37%	7,89%

*Nguồn: MH3, FPTS tổng hợp*

## ĐÌNH GIÁ

Chúng tôi đưa ra một số doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản phức hợp để so sánh với MH3. Dữ liệu được sử dụng trong 4 quý gần nhất (quý 4/2018 – quý 3/2019).

**Bảng 6: So sánh MH3 với các doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản phức hợp**

Mã CK	Vốn hóa (tỷ đồng)	Doanh thu thuần 2018 (tỷ đồng)	LNST 2018 (tỷ đồng)	Tỷ suất LNST 2018 (%)	EPS (đồng)	ROE 2018 (%)	P/E
TIP	663	197	92	46,7	4.631	18,78	5,55
SZL	845	365	109	29,86	5.496	18,83	8,19
D2D	1.811	283	94	33,21	13.427	19,83	6,41
SZC	1.820	290	97	33,44	1.235	8,39	14,74
<b>Trung bình</b>							<b>8,72</b>
<b>MH3</b>	<b>465</b>	<b>173,5</b>	<b>109,5</b>	<b>63,21</b>	<b>9.740</b>	<b>51,40</b>	<b>3,94</b>
<b>MH3*</b>	<b>465</b>	<b>43,8</b>	<b>38,9</b>	<b>88,8</b>	<b>4.055</b>	<b>18,85</b>	<b>9,37</b>

*MH3\*: số liệu đã loại trừ khoản ghi nhận đột biến của Q4/2018*

*Nguồn: FPTIS tổng hợp*

Tại mức giá đóng cửa ngày 31/10/2019, MH3 đang được giao dịch tại mức P/E trailing là 3,94 lần, thấp hơn so với mức P/E trung bình của một số doanh nghiệp cùng ngành là 8,72 lần.

Quý 4/2018, MH3 ghi nhận doanh thu 1 lần với hợp đồng thuê đất của công ty Long Fa làm lợi nhuận tăng đột biến, nếu loại trừ khoản ghi nhận đột biến này thì P/E trailing của MH3 là 9,37 lần, cao hơn so với P/E trung bình của một số doanh nghiệp trong ngành. EPS ước tính năm 2019 đạt 3.870 đồng/cp.

## PHU LUC

**Doanh thu cho thuê khu công nghiệp ghi nhận một lần khi thỏa mãn các quy định tại điều 79 Thông tư 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán cụ thể như sau:**

Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản

Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Nhóm công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.

Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.

Nhóm công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

## Tuyên bố miễn trách nhiệm

Các thông tin và nhận định trong báo cáo này được cung cấp bởi FPTTS dựa vào các nguồn thông tin mà FPTTS coi là đáng tin cậy, có sẵn và mang tính hợp pháp. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo tính chính xác hay đầy đủ của các thông tin này.

Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này cần lưu ý rằng các nhận định trong báo cáo này mang tính chất chủ quan của chuyên viên tư vấn đầu tư FPTTS. Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

FPTTS có thể dựa vào các thông tin trong báo cáo này và các thông tin khác để ra quyết định đầu tư của mình mà không bị phụ thuộc vào bất kỳ ràng buộc nào về mặt pháp lý đối với các thông tin đưa ra.

Tại thời điểm thực hiện báo cáo phân tích, FPTTS nắm giữ 0 cổ phiếu MH3 và chuyên viên tư vấn đầu tư không nắm giữ cổ phiếu nào của doanh nghiệp này.

Các thông tin có liên quan đến chứng khoán khác hoặc các thông tin chi tiết liên quan đến cổ phiếu này có thể được xem tại <https://ezsearch.fpts.com.vn> hoặc sẽ được cung cấp khi có yêu cầu chính thức.

Bản quyền © 2010 Công ty chứng khoán FPT

**Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT**  
**Trụ sở chính**

52 Lạc Long Quân, Phường Bưởi  
Quận Tây Hồ, Hà Nội, Việt Nam  
ĐT: (84.24) 3 773 7070 / 271 7171  
Fax: (84.24) 3 773 9058

**Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT**  
**Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh**

Tầng 3, tòa nhà Bến Thành Times  
Square, 136-138 Lê Thị Hồng Gấm, Q1,  
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.  
ĐT: (84.28) 6 290 8686  
Fax: (84.28) 6 291 0607

**Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT**  
**Chi nhánh Tp.Đà Nẵng**

100, Quang Trung, P. Thạch Thang,  
Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng  
ĐT: (84.236) 3553 666  
Fax: (84.236) 3553 888