Tổng Công ty IDICO (IDC)

Bất động sản Khu công nghiệp

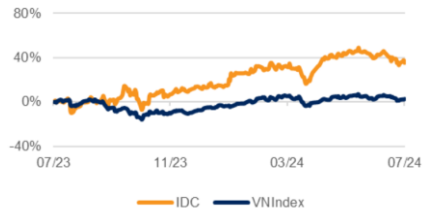
Giá hiện tại	VND58.300
Cao nhất/thấp nhất 52 tuần	VND63.800/38.638
Giá mục tiêu	VND63.900
Cập nhật gần nhất	16/04/2024
Khuyến nghị gần nhất	Khả quan
Consensus	-1,0%
Tiềm năng tăng giá	9,6%
Tỷ suất cổ tức	4,3%
Tổng tỷ suất sinh lời	13,9%

Thị giá vốn (tr USD)	761
GTGDBQ 3 tháng (tr USD)	4,6
Sở hữu NN (tr USD)	189
SLCP lưu hành (tr)	330
SLCP pha loãng (tr)	330

	IDC	VNI
P/E trượt 12T	10,5x	15,4x
P/B hiện tại	4,0x	1,7x
ROA	10,7%	1,9%
ROE	38,0%	12,1%

**dữ liệu ngày 31/07/2024*

Diễn biến giá



Cơ cấu sở hữu

Tập đoàn SSG	22,5%
Sản xuất và Thương Mại Bách Việt	11,9%
Khác	65,6%

Tổng quan doanh nghiệp

IDC là một trong những chủ đầu tư KCN hàng đầu với 10 dự án KCN đang hoạt động, trải rộng hơn 3.400ha trên khắp cả nước, là chủ đầu tư KCN niêm yết lớn thứ 3 về quỹ đất có thể cho thuê (580ha). IDC là một trong số ít chủ đầu tư KCN ở Việt Nam được phép phân phối điện trực tiếp cho khách thuê tại KCN Nhơn Trạch và KCN Hựu Thạnh.

Chuyên viên phân tích:

Nguyễn Thị Thúy Nga

nga.nguyenthuy2@vndirect.com.vn

Doanh thu BĐS KCN giảm trên nền cao của Q2/23 – [Phù hợp với dự phòng]

- Doanh thu và LN ròng Q1/24 lần lượt giảm 10,8% svck và 19,0% svck xuống 2.148 tỷ đồng và 432 tỷ đồng.
- Doanh thu và LN ròng lũy kế 6T24 lần lượt hoàn thành 52,3% và 52,8% dự phóng cả năm.
- Chúng tôi nhận thấy không có áp lực đáng kể nào lên giá mục tiêu hiện tại là 63.900 đồng, sẽ được chúng tôi cập nhật trong báo cáo gần nhất.

Kết quả kinh doanh Q2/24 giảm do doanh thu BĐS KCN giảm svck

IDC công bố kết quả kinh doanh Q2/24 với doanh thu giảm 10,8% svck xuống 2.148 tỷ đồng do doanh thu BĐS KCN giảm 40,5% svck. Tuy nhiên, nhờ doanh thu BĐS nhà ở, thương mại tăng mạnh 259,5% svck, biên lợi nhuận gộp vẫn đi ngang so với Q2/23 (+0,6 điểm %). LN gộp đạt 810 tỷ đồng, giảm 9,2% svck. Cùng với đó, doanh thu tài chính giảm 48,8% svck khiến LN ròng giảm 19,0% svck xuống 432 tỷ đồng.

Doanh thu BĐS KCN giảm so với mức cao của Q2/23

Mặc dù doanh thu BĐS KCN giảm so với cùng kỳ năm trước, chúng tôi đánh giá đây vẫn là một kết quả tích cực vì trong năm 2023, doanh thu BĐS KCN chủ yếu được ghi nhận trong quý 2 và quý 4. Chúng tôi ước tính IDC đã bàn giao khoảng 22ha đất KCN trong Q2/24, chủ yếu là từ các khu đất đã ký MOU trong năm 2023 như nhà máy của Suntory PepsiCo (20ha) và nhà máy sản xuất gia công phụ kiện túi golf của PLASTIC & HARDWARE (1,7ha), cả hai đều thuê đất tại KCN Hựu Thạnh.

BĐS nhà ở, thương mại: Ghi nhận doanh thu từ chuyển giao phần đất còn lại cho AEON

Doanh thu BĐS nhà ở, thương mại cao gấp 3,6 lần so với cùng kỳ năm trước. Chúng tôi cho rằng kết quả này đến từ việc bàn giao 0,75ha còn lại của hợp đồng chuyển nhượng 2,2ha đất thương mại cho AEON. Trước đó trong Q1/24, IDC đã ghi nhận doanh thu 267 tỷ đồng từ việc bàn giao 1,45ha cho AEON.

Năng lượng: Sản lượng tiêu thụ cao hơn khi nhiều nhà máy đi vào hoạt động

Doanh thu mảng năng lượng Q2/24 tăng 11,8% svck, đạt 780 tỷ đồng khi có thêm nhiều nhà máy đi vào hoạt động, làm tăng lượng điện tiêu thụ của các trạm biến áp tại các KCN. Doanh thu 6T24 hoàn thành 40,7% dự phóng cả năm vì chúng tôi kỳ vọng sản lượng điện từ các nhà máy thủy điện của IDC sẽ được hưởng lợi từ hiện tượng La Nina dự kiến xảy ra trong nửa cuối năm 2024.

(Tỷ đồng)	Q2/24	Q2/23	% svck	6T24	% svck	Dự phóng 2024	6T24 sv dự phóng 2024
Doanh thu	**2.148**	**2.408**	**-10,8%**	**4.616**	**29,9%**	**8.820**	**52,3%**
_ *Năng lượng*	780	698	11,8%	1.468	9,6%	3.606	40,7%
_ *BĐS KCN*	819	1.378	-40,5%	2.127	34,2%	3.753	56,7%
_ *BĐS nhà ở, thương mại*	88	25	259,5%	369	575,2%	445	83,0%
_ BOT	116	111	4,9%	226	4,6%	462	49,0%
_ Khác	345	196	75,5%	425	18,4%	554	76,7%
LN gộp	810	892	-9,2%	1.908	59,6%	3.333	57,3%
Chi phí BH&QLDN	91	95	-4,3%	184	13,4%	357	51,5%
Thu nhập tài chính ròng	4	26	-83,2%	1	N/A	(8)	N/A
LNTT	737	827	-10,8%	1.737	66,9%	2.996	58,0%
LN ròng	432	534	-19,0%	1.128	65,5%	2.135	52,8%
Biên LN gộp	37,7%	37,1%	+0,6 điểm %	41,3%	+7,7 điểm %	37,8%	
Biên LN ròng	20,1%	22,2%	-2,0 điểm %	24,4%	+5,3 điểm %	24,2%	

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Khối Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT. 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. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về độ chính xác hay đầy đủ của những thông tin này.

Quan điểm, dự báo và những ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của VNDIRECT và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo này, 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 này.

VNDIRECT không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của VNDIRECT, 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 VNDIRECT.

HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VNDIRECT

Khuyến nghị cổ phiếu	Định nghĩa:
KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên trong vòng 12 tháng tới.
TRUNG LẬP	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -10% đến 15% trong vòng 12 tháng tới
KÉM KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -10% trong vòng 12 tháng tới.

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.

Khuyến nghị ngành	Định nghĩa:
TÍCH CỰC	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tích cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
TRUNG TÍNH	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị trung bình, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
TIÊU CỰC	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tiêu cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

Barry Weisblatt – Giám đốc Phân tích
Email: barry.weisblatt@vndirect.com.vn

Nguyễn Thanh Tuấn – Trưởng phòng
Email: tuan.nguyenthanh@vndirect.com.vn

Nguyễn Thị Thúy Nga – Chuyên viên Phân tích
Email: nga.nguyenthuy2@vndirect.com.vn

Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT
Số 1 Nguyễn Thượng Hiền – Quận Hai Bà Trưng – Hà Nội
Điện thoại: +84 2439724568
Email: research@vndirect.com.vn
Website: https://vndirect.com.vn