

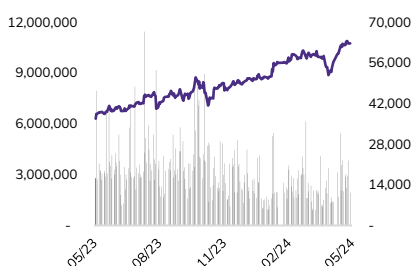
Phạm Hồng Trường

Email: truong.phamhong@abs.vn

THÔNG TIN CƠ BẢN

Ngành	: Bất động sản
Ngày báo cáo	: 24/05/2024
Giá hiện tại (VND/CP)	: 64.000
Vốn hóa (Tỷ VND)	: 21.119
SLCPLH (CP)	: 329.999.929

DIỄN BIẾN GIÁ



CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	1Q2023	1Q2024
Tăng trưởng DTT (%)	-31,5%	115,1%
Tăng trưởng LNST (%)	-42,1%	370,4%
Biên LNG (%)	26,5%	44,5%
Biên LNST (%)	12,9%	28,2%
ROA (%)	13,2%	11,3%
ROE (%)	42,1%	39,8%
Nợ vay/VCSH (lần)	58,8%	46,8%
EPS (VND/CP)	448	2.106
BVPS (VND/CP)	15.436	15.675

Kết quả kinh doanh tăng trưởng ấn tượng.

- KQKD Q1/2024 tăng trưởng mạnh so với cùng kỳ.** Cụ thể, doanh thu thuần của IDC đạt 2.467 tỷ đồng (+115,1% svck), LNST của cổ đồng Công ty mẹ đạt 695 tỷ đồng (+3,7 lần svck). Theo đó, IDC đã hoàn thành 29% kế hoạch doanh thu và 40% kế hoạch lợi nhuận của cả năm 2024. Ngoài ra, biên lợi nhuận gộp trong Q1/2024 của IDC cũng tăng lên mức 44,5% so với 26,5% của Q1/2023. Kết quả kinh doanh ấn tượng này của IDC nhờ:
 - Doanh thu mảng BĐS KCN tăng hơn 5,3 lần svck đạt hơn 1,3 nghìn tỷ đồng nhờ bàn giao 34 ha đất cho thuê tại các KCN Phú Mỹ 2 (20 ha), Hựu Thạnh (12 ha) và Quế Võ 2 (2 ha). KQKD mảng BĐS KCN tăng mạnh cũng giúp biên lợi nhuận gộp chung của doanh nghiệp tăng theo đáng kể.
 - Ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng 1,45 ha (trong tổng số 2,2 ha) đất thương mại tại dự án KDC trung tâm tại Phường 6 (Tân An) cho AEON, doanh thu 268 tỷ đồng. Lô đất còn lại với diện tích 0,8 ha (giá trị hơn 160 tỷ đồng), chúng tôi kỳ vọng doanh nghiệp có thể bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm nay.
 - Bên cạnh đó, doanh thu mảng điện tăng 7% svck, đạt 688 tỷ đồng chủ yếu nhờ sản lượng điện phân phối trong các KCN tăng lên. Tuy nhiên, biên lợi nhuận gộp mảng này chỉ đạt 5,1% (so với mức 11,9% của Q1/2023) do quý 1 nằm trong giai đoạn mùa khô dẫn đến tình trạng thiếu nước tại 2 nhà máy thủy điện (Đắk Mi 3 và Srok Phu Miêng) hoạt động dưới công suất.
- Diện tích ký mới cho thuê đất KCN ở mức cao.** Trong Q1/2024, doanh nghiệp đã biên bản ghi nhớ ("MOU") cho thuê mới hơn 26 ha, hoàn thành 18% kế hoạch cho thuê cả năm (145 ha), trong đó bao gồm 12,1 ha tại KCN Hựu Thạnh, 12 ha tại KCN Quế Võ 2 và 2 ha tại KCN Phú Mỹ 2. Dự kiến các MOU đã ký của IDC có thể ký hợp đồng trong khoảng thời gian từ 6-12 tháng cùng với nguồn các dự án sẵn sàng cho thuê lớn có thể giúp IDC sớm bàn giao và ghi nhận doanh thu.

KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 1/2024

Chỉ tiêu	1Q2023	1Q2024	%YoY
Doanh thu thuần	1.147	2.467	115,1%
Lợi nhuận gộp	304	1.098	261,8%
Biên LN gộp (%)	26,5%	44,5%	
Chi phí BH & QLDN	(67)	(93)	38,3%
Tỷ lệ Chi phí BH & QLDN/DTT (%)	-5,9%	-3,8%	
Doanh thu tài chính	27	31	16,3%
Chi phí tài chính	(54)	(35)	-35,5%
Chi phí lãi vay	(54)	(35)	-35,7%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	209	1.002	378,9%
Lợi nhuận trước thuế	214	999	367,6%
LNST sau lợi ích cổ đồng thiểu số	148	695	370,4%
Biên LN ròng (%)	12,9%	28,2%	

Nguồn: IDC, ABS Research

- **Nợ vay giảm so với thời điểm đầu năm.** Tại thời điểm cuối Q1/2024, nợ vay của doanh nghiệp giảm còn khoảng hơn 3 nghìn tỷ (so với mức 3,5 nghìn tỷ đồng đầu năm), chủ yếu là vay dài hạn. Dòng tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh lớn (hơn 951 tỷ đồng) giúp cho doanh nghiệp chi trả bớt nợ vay. Hệ số D/E ở mức 0,47 lần nhưng hệ số thanh toán tiền mặt ở mức cao 0,31 lần.
- **Cập nhật ĐHĐCĐ năm 2024 (ngày 26/04/2024) – kế hoạch chuyển sàn HOSE:**
 - **Về kế hoạch kinh doanh 2024,** IDC đặt mục tiêu doanh thu 8.466 tỷ đồng (+17% svck) và LNTT 2.502 tỷ đồng (+23% svck). IDC cũng dự kiến cho thuê 145 ha đất KCN (-15% svck) cả năm. Tổng diện tích cho thuê còn lại tính đến cuối năm 2023 là 580 ha, dự kiến sẽ cho thuê trong 4-5 năm, tạo ra dòng tiền 3-4 nghìn tỷ đồng/năm. IDC cũng kỳ vọng sớm nhận được giấy phép đầu tư cho dự án KCN Tân Phước 1 (Tiền Giang) và khởi động dự án này trong Q3/2024 và KCN Vinh Quang (Hải Phòng) trong năm 2025-2026.
 - **Về kế hoạch phân phối lợi nhuận,** đại hội thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền mặt với tỷ lệ 40%. Với dòng tiền mạnh từ hoạt động kinh doanh, IDC có kế hoạch chi trả cổ tức với tỷ lệ 30-40% trong 3-4 năm tới (bằng cổ phiếu hay tiền mặt sẽ dựa theo nhu cầu vốn của từng năm).
 - **Ngoài ra, IDC cũng đang trong quá trình trình chuyển niêm yết cổ phiếu từ sàn HNX sang sàn HOSE.** Công ty đã có kế hoạch và nộp đầy đủ hồ sơ, đang chờ các hướng dẫn của Cơ quan Nhà nước. Hiện tại chưa có thời gian cụ thể, nhưng chúng tôi đánh giá việc chuyển sàn này có thể giúp IDC thu hút thêm nhiều nguồn vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.
- **Chúng tôi nhận định triển vọng thời gian tới của IDC khả quan nhờ vào:**
 - **Triển vọng ngành BĐS KCN tiếp tục tích cực.** Dòng vốn FDI chảy vào Việt Nam trong Q1/2024 duy trì đà tăng tốt khi vốn đăng ký đạt hơn 6,17 tỷ USD (+13,4% svck), vốn giải ngân đạt 4,63 tỷ USD (+7,1% svck). Mức tăng tích cực này nhờ vào (i) vị trí chiến lược của Việt Nam và thành viên của các hiệp định FTA, (ii) hạ tầng giao thông được phát triển mạnh, (iii) chi phí điện phù hợp. Giá cho thuê KCN dự báo sẽ tiếp tục tăng trong 2024, khoảng 6%, trong đó tại khu vực phía Nam thì Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu (có các dự án của IDC) là 2 địa phương có mức giá cao nhất chỉ sau Bình Dương.
 - **IDC nắm giữ vị thế nhà phát triển KCN hàng đầu với quy mô đất sẵn sàng cho thuê lớn tại vị trí chiến lược.** IDC hiện đang sở hữu 5 KCN đã lấp đầy, 5 KCN đang triển khai với khoảng 554 ha sẵn sàng cho thuê tại Long An, Bà Rịa – Vũng Tàu, Thái Bình (như Hữu Thạnh, Phú Mỹ II, Cầu Nghìn, ...) và một số KCN đang hoàn thiện như Tân Phước 1, Mỹ Xuân B1 MR, Vinh Quang, ...
 - **KQKD năm 2024 dự kiến khởi sắc.** Với lượng MOU gia tăng và hợp đồng đã ký lớn, mảng BĐS KCN sẽ giúp duy trì tăng trưởng doanh thu. Ngoài ra, doanh thu mảng BĐS cũng được cải thiện nhờ ghi nhận doanh thu chuyển nhượng đất cho AEON, mảng điện phục hồi nhờ La Nina có xu hướng sớm quay lại từ Q3/2024, nhà máy biến áp tại KCN Hữu Thạnh tăng công suất.
 - **Tình hình tài chính lành mạnh và tỷ lệ trả cổ tức cao.** Với dòng tiền ổn định, IDC dự kiến tiếp tục duy trì tỷ lệ trả cổ tức năm 2024 ở mức 40% bằng tiền mặt. IDC cũng duy trì tình hình tài chính ổn định với tỷ lệ nợ vay an toàn.

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

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

Trung tâm Phân tích

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

Email: abs-research@abs.vn

Nguyễn Thị Thùy Linh - Giám đốc

Email: linh.ngthithuy@abs.vn

Dầu khí, Điện

Lê Thị Kim Huệ - Phó Giám đốc

Email: hue.lethikim@abs.vn

PTKT và Chiến lược thị trường

Đặng Xuân Lưu – Giám đốc

Email: luu.dangxuan@abs.vn

Vĩ mô, Tài chính

Trần Xuân Bách - Chuyên viên

Email: bach.tranxuan@abs.vn

PTKT và Chiến lược thị trường

Đỗ Thành Trung – Phó Giám đốc

Email: trung.dothanh@abs.vn

Bán lẻ, Hàng tiêu dùng

Nguyễn Phương Thảo - Chuyên viên

Email: thao.nphuong@abs.vn

Bất động sản, Xây dựng, VLXD

Phạm Hồng Trường – Chuyên viên

Email: truong.phamhong@abs.vn

Hàng công nghiệp, Công nghệ & Viễn thông

Bùi Minh Anh - Chuyên viên

Email: anh.buimin@abs.vn



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