

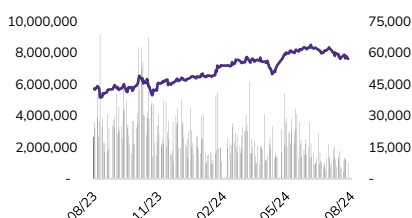
Phạm Hồng Trường

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

## THÔNG TIN CƠ BẢN

Ngành	: Bất động sản
Ngày báo cáo	: 05/08/2024
Giá hiện tại (VND/CP)	: 56.800
Vốn hóa (Tỷ VND)	: 18.744
SLCPLH (CP)	: 329.999.929

## DIỄN BIẾN GIÁ



Nguồn: FireAnt, ABS Research

## CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	2Q2023	2Q2024
Tăng trưởng DTT (%)	-27,2%	-10,8%
Tăng trưởng LNST (%)	-62,6%	-19,0%
Biên LNG (%)	37,1%	37,7%
Biên LNST (%)	22,2%	20,1%
ROA (%)	7,8%	10,6%
ROE (%)	25,6%	38,1%
Nợ vay/VCSH (lần)	59,0%	49,7%
EPS (VND/CP)	1.617	1.311
BVPS (VND/CP)	14.912	14.417

Nguồn: FiinPro, ABS Research

## KQKD nửa đầu năm 2024 khởi sắc nhờ mảng bất động sản

- KQKD Q2/2024 sụt giảm so với cùng kỳ.** Trong Q2/2024, doanh thu thuần của IDC đạt 2.148 tỷ đồng (-10,8% svck), LNST của cổ đông Công ty mẹ đạt 432 tỷ đồng (-19% svck). Sự sụt giảm này chủ yếu do mảng BĐS KCN ghi nhận doanh thu thấp hơn so với cùng kỳ, tập trung chủ yếu là bàn giao đất cho thuê tại các KCN Quế Võ 2, Cầu Nghìn, Hựu Thạnh. Tuy nhiên, biên lợi nhuận gộp Q2/2024 tăng nhẹ 0,6 đpt lên mức 37,7% nhờ vào mảng BĐS nhà ở ghi nhận doanh thu tăng trưởng tích cực 2,5 lần đạt 369 tỷ đồng trong quý.
- Lũy kế 6 tháng đầu năm 2024, KQKD duy trì mức tăng ấn tượng nhờ mảng BĐS.** Doanh thu thuần 6T/2024 của IDC đạt 4.616 tỷ đồng (+29,9% svck), LNST của cổ đông Công ty mẹ đạt 1.128 tỷ đồng (+65,5% svck). IDC đã hoàn thành 55% kế hoạch doanh thu và 69% kế hoạch lợi nhuận của cả năm 2024. Kết quả ấn tượng này phần lớn nhờ vào mảng BĐS KCN, đặc biệt trong Q1/2024 giữ mức tăng doanh thu hơn 5 lần svck, chủ yếu đến từ bàn giao đất tại các KCN Hựu Thạnh, Phú Mỹ 2, Quế Võ 2. Biên lợi nhuận gộp 6T/2024 của IDC tăng mạnh 7,7 dpt lên mức 41,3% đến từ việc giá cho thuê đất KCN của IDC tăng. Bên cạnh đó, trong 6T/2024, KQKD tăng trưởng còn đến từ việc IDC đã ghi nhận doanh thu từ 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.
- Mảng năng lượng tăng trưởng nhờ sản lượng điện phân phối trong các KCN tăng lên.** Doanh thu kinh doanh điện của IDC trong 6T/2024 đạt 1.468 tỷ đồng (+10% svck) nhờ vào việc sản lượng điện phân phối tại các KCN tăng lên khi có thêm nhiều nhà máy tại các KCN đi vào hoạt động, số lượng các trạm biến áp gia tăng. Tuy nhiên biên lợi nhuận gộp mảng này chỉ đạt 4,8% (so với mức 9,5% của 6T/2023) do nửa đầu năm nằm trong giai đoạn mùa khô dẫn đến tình trạng thiếu nước tại 2 nhà máy thủy điện (Đăk Mi 3 và Srok Phu Miêng), theo đó nhà máy hoạt động dưới công suất ảnh hưởng tới biên lợi nhuận.
- Nợ vay giảm so với thời điểm đầu năm.** Tại thời điểm cuối Q2/2024, nợ vay của IDC giảm còn khoảng hơn 3 nghìn tỷ (so với mức 3,5 nghìn tỷ đồng đầu năm), trong đó chủ yếu là vay dài hạn. Dòng tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh lớn (giá trị 2.296 tỷ đồng) cùng với lượng tiền (tiền mặt và tiền gửi ngân hàng) khoảng 2.276 tỷ đồng giúp cho doanh nghiệp chi trả bớt nợ vay. Hệ số D/E ở mức 0,5 lần so với mức 0,57 lần cuối năm 2023.
- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn tăng mạnh** tại thời điểm 30/06/2024, lên mức 1.122 tỷ đồng, tương ứng tăng 69,9% (461 tỷ đồng) so với cuối năm 2023, chủ yếu đến từ các dự án KCN: Phú Mỹ 2 (tăng 284 tỷ), Hựu Thạnh (tăng 62 tỷ), Nhơn Trạch 1 (tăng 39 tỷ), Cầu Nghìn (tăng 14 tỷ), ... theo đó có thể giúp cải thiện KQKD trong các quý tới của doanh nghiệp.

## KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 2/2024 VÀ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2024

Chỉ tiêu	2Q2023	2Q2024	%YoY	1H2023	1H2024	%YoY
Doanh thu thuần	2.408	2.148	-10,8%	3.554	4.616	29,9%
Lợi nhuận gộp	892	810	-9,2%	1.196	1.908	59,6%
Biên LN gộp (%)	37,1%	37,7%		33,6%	41,3%	
Chi phí BH & QLDN	(95)	(91)	-4,3%	(162)	(184)	13,4%
Tỷ lệ Chi phí BH & QLDN/DTT (%)	-3,9%	-4,2%		-4,6%	-4,0%	
Doanh thu tài chính	76	39	-48,3%	103	70	-31,6%
Chi phí tài chính	(51)	(35)	-30,7%	(105)	(70)	-33,2%
Chi phí lãi vay	(48)	(34)	-29,2%	(101)	(68)	-32,7%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	824	724	-12,0%	1.033	1.726	67,1%
Lợi nhuận trước thuế	827	737	-10,8%	1.040	1.737	66,9%
LNST sau lợi ích cổ đông thiểu số	534	432	-19,0%	681	1.128	65,5%
Biên LN ròng (%)	22,2%	20,1%		19,2%	24,4%	

Nguồn: IDC, ABS Research

- **Chúng tôi nhận định triển vọng tăng trưởng của IDC vẫn tích cực trong nửa cuối năm do những yếu tố sau:**

- **Triển vọng ngành BĐS KCN tiếp tục tích cực.** Dòng vốn FDI chảy vào Việt Nam trong 6 tháng đầu năm 2024 duy trì đà tăng tốt khi vốn đăng ký đạt hơn 15,2 tỷ USD (+13,1% svck), vốn giải ngân đạt 10,8 tỷ USD (+8,2% 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 Hựu 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 tiếp tục phục hồi trong giai đoạn cuối năm nhờ La Nina có xu hướng sớm quay lại từ Q3/2024, nhà máy biến áp tại KCN Hựu Thạnh tăng công suất.
- **Tình hình tài chính lành mạnh và tỷ lệ trả cổ tức cao.** Với dòng tiền từ hoạt động kinh doanh 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.

- ABS Research dự phóng LNST cổ đông Công ty mẹ 2024F của IDC dự kiến đạt 1.984 tỷ đồng (+42% svck). EPS & BVPS 2024F dự kiến đạt 6.012 đ/cp & 15.023 đ/cp, tương ứng P/E và P/B lần lượt đạt 9,4x và 3,7x lần tại mức giá hiện tại.

## 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, Hóa chất

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)

Bất động sản, Xây dựng, VLXD

Phạm Hồng Trường – Chuyên viên

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

## Hàng và Dịch vụ công nghiệp

Nguyễn Thị Kỳ Duyên - Chuyên viên

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

Hàng xuất khẩu, Công nghệ & Viễn thông

Bùi Minh Anh - Chuyên viên

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



TRÒN VẬN TRÁI NGHIỆM 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