

IDC – Thông tin về Hội thảo các nhà đầu tư 2022

Idico (HNX: IDC) đứng thứ 3 về vốn hóa trong phân khúc bất động sản công nghiệp, chỉ sau Becamex (HSX: BCM) và Kinh Bắc (HSX: KBC) với 4 ngành nghề kinh doanh chính: bất động sản công nghiệp, điện, bất động sản nhà ở và các dịch vụ liên quan đến khu công nghiệp. Công ty đặt mục tiêu tốc độ tăng trưởng kép hàng năm 22,9% cho doanh thu và 20,9% cho LNTT trong giai đoạn 2022-2026 với đóng góp chính từ mảng bất động sản công nghiệp và điện. Ngoài ra, IDC đặt mục tiêu ROE đạt 40% và EPS 14.100 đồng vào năm 2026 và chi trả cổ tức bình quân 40% trong giai đoạn 2022-2026. Theo ban lãnh đạo, IDC đã hoàn thành ~60% kế hoạch LNTT là 2.800 tỷ đồng trong nửa đầu 2022. Đáng chú ý, kết quả Q2/2022 bao gồm quyết toán ghi nhận cho Khu công nghiệp (KCN) Nhơn Trạch 5. Theo đó, IDC ghi nhận toàn bộ doanh thu chưa thực hiện của KCN Nhơn Trạch 5 vào doanh thu bằng cách tăng số dư đầu kỳ của lợi nhuận giữ lại, tương tự như việc ghi nhận KCN Mỹ Xuân A vào năm 2021.

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP: IDC hiện có 5 KCN đã lấp đầy và 5 KCN đang triển khai với tổng diện tích đất công nghiệp là 3.267ha, trong đó diện tích thương phẩm có thể cho thuê tính đến tháng 6/2022 là 755ha với chi tiết được trình bày trong bảng dưới đây. Các KCN này đã thu hút được trên 250 dự án với tổng vốn đầu tư trên 8 tỷ USD. IDC đã cho thuê hơn 90ha trong nửa đầu năm 2022, hoàn thành 56% kế hoạch cho thuê, trong đó KCN Hựu Thạnh chiếm 73,4ha, chủ yếu đến từ 2 khách hàng thuê hoaq5t động trong lĩnh vực logistics.

IDC đang mở rộng quỹ đất (gồm 5 dự án ở phía Bắc với tổng diện tích 1.000-1.200ha; 2-4 dự án ở phía Nam với tổng diện tích 1.000ha và Mỹ Xuân A mở rộng 110-500ha tại Bà Rịa - Vũng Tàu), trong đó dự kiến khoảng 1.400ha sẽ được phê duyệt vào năm 2023-2024. Đáng chú ý, KCN Tân Phước 1 tại Tiền Giang đã được phê duyệt vào tháng 12/2021 với tổng diện tích 470ha và vốn điều lệ 900 tỷ đồng trong đó IDC chiếm 65%. Khoảng 170ha của KCN này chưa được giải phóng mặt bằng và là đất trồng cây ngắn ngày, do đó chi phí và quá trình giải phóng mặt bằng có thể không gặp nhiều khó khăn.

IDC sẽ dần thay đổi cách hạch toán doanh thu cho thuê KCN từ hàng năm sang một lần, do đó doanh thu chưa thực hiện 5.900 tỷ đồng sẽ được ghi nhận dần trong giai đoạn 2021-2026 với lợi nhuận gộp dự kiến gần 3.000 tỷ đồng. Tất cả các KCN đang triển khai dự kiến sẽ mang lại ~30.000 tỷ đồng doanh thu với biên lợi nhuận gộp bình quân là 60%, trong đó doanh thu còn lại chưa cho thuê tính đến tháng 6/2022 là 21.200 tỷ đồng dự kiến sẽ được cho thuê và ghi nhận trong giai đoạn 2022-2026.

Dự án	Vị trí	TLSH	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tổng diện tích (ha)	DT thương phẩm (ha)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá thuê (USD/m2/thời gian thuê còn lại)	Ghi chú
KCN đã lấp đầy			1.925	1.271	949	100%	n/a	
Kim Hoa	Vĩnh Phúc	100%	252	50	46	100%	n/a	Honda là khách thuê duy nhất
Mỹ Xuân B1	Bà Rịa - Vũng Tàu	51%	544	227	160	100%	n/a	n/a
Mỹ Xuân A	Bà Rịa - Vũng Tàu	100%	342	302	229	100%	n/a	Heineken thuê 43ha với tổng vốn đầu tư dự án là 308 triệu USD.
Nhơn Trạch 1	Đồng Nai	100%	458	382	284	100%	n/a	KCN đầu tiên IDC phát triển.
Nhơn Trạch 5	Đồng Nai	100%	329	309	229	100%	n/a	Hyosung là khách thuê lớn với tổng vốn đầu tư dự án là 2 tỷ USD.
KCN đang triển khai			13.740	1.996	1.392			
Cầu Ngăn	Thái Bình	100%	1.160	184	103	2,4%	Từ 60	Kỳ vọng hưởng lợi từ xu hướng Trung Quốc+1
Hựu Thạnh	Long An	100%	7.300	524	395	20,2%	Từ 135	Khách thuê lớn: Kizuna, Nature Foods
Phú Mỹ 2	Bà Rịa - Vũng Tàu	100%	1.900	621	443	73,2%	Từ 125	Khách thuê lớn: POSCO, Linde, Behn Meyer
Phú Mỹ 2 mở rộng	Bà Rịa - Vũng Tàu	100%	1.880	398	273	53,1%	Từ 125	

Quế Võ 2 Bắc Ninh 51% 1.500 270 177 48,0% Từ 115

Nằm gần nhà máy Samsung, Canon, Foxconn, Amkor và phù hợp với ngành công nghiệp phụ trợ
Khách thuê lớn: Amtek, Lixco

Nguồn: IDC, ACBS.

KCN Hậu Thạnh là động lực tăng trưởng chính của phân khúc bất động sản công nghiệp. Tọa lạc tại Đức Hòa, Long An, có tổng diện tích 524ha và tổng vốn đầu tư là 7.300 tỷ đồng. KCN này có doanh thu dự kiến là 12.544 tỷ đồng và biên lợi nhuận gộp ~50%. Dự kiến sẽ thu hút các doanh nghiệp vừa và nhỏ trong lĩnh vực hàng tiêu dùng nhanh và hậu cần nhờ vị trí cách TP.HCM 40 km và đường cao tốc TP.HCM-Long Thành 16 km. Tỉnh Long An là cửa ngõ kết nối TP.HCM với Đồng bằng sông Cửu Long là vùng sản xuất nông - ngư nghiệp lớn nhất Việt Nam.

KCN Phú Mỹ 2 và Phú Mỹ 2 mở rộng có vị trí gần như là tốt nhất Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam nhờ vị trí nằm sát cảng Cái Mép - Thị Vải, một trong 50 cảng biển hiệu quả nhất thế giới do World Bank và HIS. Markit xếp hạng, có thể tiếp nhận tàu với tải trọng lên đến 200.000 DWT. Do đó, hai KCN này phù hợp với các khách thuê hoạt động trong lĩnh vực công nghiệp nặng, có nhu cầu thuê các lô đất quy mô lớn và có nhu cầu xuất khẩu cao sang Mỹ và EU. Công ty sản xuất thép Hàn Quốc POSCO thuê 142ha và Hòa Phát (HSX: HPG) thuê 42ha để sản xuất container và điện lạnh tại các KCN này. Dự kiến 2 KCN này sẽ đóng góp 7.254 tỷ đồng doanh thu với biên lợi nhuận gộp rất cao là 81% do chi phí giải phóng mặt bằng thấp đã được chi 15 năm trước.

KCN Cầu Ngang nằm trên Quốc lộ 10 nối Hà Nội với các tỉnh miền Bắc như Hải Phòng, Hải Dương, cách cảng Đình Vũ 55 km và đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng 30 km. KCN này dự kiến sẽ được hưởng lợi từ xu hướng Trung Quốc +1. Khoảng 26ha đã được ký Biên bản ghi nhớ và 15,5ha còn lại sẵn sàng cho thuê. Khoảng 105ha chưa giải phóng mặt bằng và đang chờ Thủ tướng chấp thuận để chuyển từ đất trồng lúa sang đất công nghiệp. KCN này có doanh thu dự kiến hơn 1.400 tỷ đồng với biên lợi nhuận gộp ~33%, khá thấp so với các KCN khác do giá thuê tại tỉnh này khá thấp so với các tỉnh khác.

KCN Quế Võ 2 nằm gần các nhà máy của Samsung, Canon, Foxconn, Amkor và phù hợp cho các ngành công nghiệp phụ trợ. Hơn 100ha chưa giải phóng mặt bằng và đang chờ Thủ tướng chấp thuận chuyển từ đất trồng lúa sang đất công nghiệp. Theo ban lãnh đạo công ty, giống như KCN Cầu Ngang, quá trình giải phóng mặt bằng có thể không khó khăn do IDC có số dư tiền mặt cao và người dân sống trong khu vực này sẵn sàng bán đất của họ và trở thành công nhân trong các nhà máy của Samsung, Canon, Foxconn, v.v. hơn là tiếp tục làm nông dân. KCN này có doanh thu dự kiến gần 2.500 tỷ đồng với biên lợi nhuận gộp ~69%.

BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở: Idico đang phát triển 112ha khu dân cư tại TP.HCM và các tỉnh lân cận như Long An, Đồng Nai và Bà Rịa - Vũng Tàu. Công ty đã hoàn thành 8 dự án với tổng diện tích 52ha và đang phát triển 11 dự án với tổng diện tích 96,5ha với chi tiết được trình bày trong bảng dưới đây.

Dự án	Vị trí	TLSH	Chủ đầu tư	Tổng DT (ha)	Dự kiến hoàn thành	DT còn lại	Tiến độ
KDC TT mở rộng	Long An	51%	IDICO-LINCO	3,1	2023	2,9ha còn lại dành cho TMDV, giáo dục, y tế chưa bán	Đang điều chỉnh QH 1/500
Nhà ở công nhân ở KCN Nhơn Trạch (1)	Đồng Nai	100%	IDICO-URBIZ	10,0	2026	Tổng GFA = 177.088 m ² . Còn lại 17 block để bán	Điều chỉnh QH 1/500 tăng số tầng từ 9 lên 25
Nhà ở công nhân KCN (2)	Đồng Nai	100%	IDICO-URBIZ	10,0	2028	34.775 m ² đất ở, 6.434 m ² xây dựng nhà liên kế và 28.341 m ² xây dựng chung cư.	Đã nhận bàn giao đất
KDC và nhà ở công nhân KCN Hậu Thạnh	Long An	100%	IDICO-LINCO	47,1	2025	Đã đến bù GPMB 40,4ha, 2,2ha còn	Đã có quyết định giao đất GĐ1 là 33,4ha

						phải GPMB và 4,5ha không phải GPMB	
Khu tái định cư KCN Nhơn Trạch 1 và chung cư Hiệp Phước	Đồng Nai	100%	IDICO-UDICO	4,9	2025	Diện tích nhà ở là 2,9ha	GD1: đang làm thủ tục pháp lý
An Hòa	Đồng Nai	100%	IDICO-URBIZ	3,9	2025	Lô A biệt thự 2.507 m2 và Lô G cho chung cư 5.913m2 chưa triển khai	Đang xem xét các phương án điều chỉnh quy hoạch
Chung cư đường quốc lộ 1K Hóa An	Đồng Nai	66,93%	IDICO-UDICO	7,0	2028	Diện tích đất ở còn lại là 2,3ha	Đang GPMB và đầu tư phần còn lại
Khách sạn – condotel Thủy Dương	Bà Rịa - Vũng Tàu	51%	IDICO-CONAC	0,7	n/a	n/a	Bắt đầu làm thủ tục đầu tư từ Q3/2022
Conac Plaza	Bà Rịa - Vũng Tàu	51%	IDICO-CONAC	0,8	n/a	GFA = 78.884 m2. 31 block và 543 căn	Đang thực hiện đánh giá thị trường
Bắc Châu Giang	Ha Nam	51%	IDICO-CONAC	5,7	n/a	n/a	Đang hoàn thiện hạ tầng
Nhà ở công nhân ở KCN Mỹ Xuân B1	Bà Rịa - Vũng Tàu	51%	IDICO-CONAC	3,4	n/a	n/a	Chuẩn bị đầu tư

Nguồn: IDC.

DIỆN: Idico hiện có 2 nhà máy thủy điện với tổng công suất 114MW, bao gồm:

- Đak Mi 3 do IDC sở hữu 100% có công suất 63 MW, sản lượng bình quân 212 triệu kwh và doanh thu bình quân hàng năm là 180 tỷ đồng.
- Shrok Phú Miêng do IDC sở hữu 51% và REE sở hữu 34,3% với công suất 51MW, sản lượng trung bình 228 triệu kwh và doanh thu bình quân hàng năm là 195 tỷ đồng.

IDC dự kiến mua thêm các nhà máy thủy điện với tổng công suất 300-400 MW, khai thác 1.000ha mặt nước tại 2 nhà máy thủy điện hiện có để tạo ra ~1.000MW điện mặt trời và đầu tư 150MW điện mặt trời áp mái để tạo ra hơn 330 tỷ đồng doanh thu và hơn 290 tỷ đồng EBITDA trước năm 2025.

Về phân phối điện, IDC hiện có 100km đường dây phân phối, 2 trạm biến áp Tuy Hạ và Nhơn Trạch 5 với tổng công suất 418 MW và doanh thu 2.700-2.800 tỷ đồng. Idico là một trong số ít công ty ở Khu kinh tế trọng điểm phía Nam ngoài Saigon VRG (UpCOM: SIP) có giấy phép phân phối điện trực tiếp cho khách hàng, đây là một trong những lợi thế cạnh tranh chính của IDC do giấy phép này Bộ Công thương hạn chế cấp cho doanh nghiệp ngoài EVN. Công ty vừa nhận được giấy phép phân phối điện trực tiếp cho khách hàng tại KCN Hựu Thạnh với tổng công suất 189 MW, sản lượng bình quân dự kiến 680-760 triệu kwh và doanh thu 1.400-1.500 tỷ đồng.

CÁC DỊCH VỤ LIÊN QUAN ĐẾN KCN: Để thu hút thêm nhiều khách thuê tiềm năng đến các KCN của mình và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ tốt hơn cho các khách thuê hiện tại, IDC phát triển các nhà xưởng và nhà kho xây sẵn (NX/NK xây sẵn) để cho thuê, xây dựng các công trình xử lý nước và chất thải, cung cấp nước và đầu tư các dự án giao thông BOT.

IDC sẽ phát triển hơn 110ha NX/NK xây sẵn tại 6 KCN với giá cho thuê dự kiến 4,5-5 USD/m2/tháng như bảng dưới đây.

Dự án	Tổng diện tích (ha)	Thời gian triển khai
Hữu Thạnh	30	2022-2025
Nhơn Trạch 1	20	2022-2025
Phú Mỹ 2 mở rộng	10	Q1/2024-2026
Phú Mỹ 2	10	Q3/2023-2025
Quế Võ	20	2023-2026
Cầu Ngìn	20	2023-2026

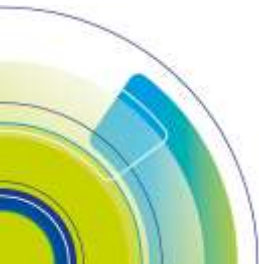
Nguồn: IDC.

Công ty vận hành 2 dự án BOT: BOT Quốc lộ 1A An Sương - An Lạc ở TP.HCM và BOT Quốc lộ 51, mang lại thu nhập ổn định 309-380 tỷ đồng trong ba năm qua.

Nhận định: Nhìn chung, chúng tôi cho rằng IDC là một công ty khá mạnh trong phân khúc bất động sản công nghiệp và phân phối điện nhờ các yếu tố như: KCN có vị trí tốt, chi phí giải phóng mặt bằng thấp và giấy phép đặc biệt để phân phối điện trực tiếp cho khách hàng. Chúng tôi đánh giá cao kế hoạch tập trung vào bất động sản công nghiệp của IDC do phân khúc này có triển vọng tích cực nhờ dân số lao động của Việt Nam cao, xu hướng Trung Quốc +1, tình hình chính trị ổn định, v.v. Nhu cầu sử dụng điện ngày càng tăng của khách thuê là động lực tăng trưởng chính cho mảng điện khi ngày càng có nhiều tập đoàn quốc tế chọn Việt Nam là điểm đến tiềm năng để mở rộng và di dời nhà máy sản xuất. Chúng tôi sẽ sớm công bố báo cáo lần đầu của IDC sau khi công ty công bố kết quả kinh doanh Q2/2022.

Một số hình ảnh khách thuê lớn tại các KCN của IDC:

Heineken thuê 43ha tại KCN Mỹ Xuân A để sản xuất bia.



Hòa Phát (HSX: HPG) thuê 42ha ở KCN Phú Mỹ 2 để sản xuất container và điện lạnh.



Hyosung thuê KCN Phú Mỹ để sản xuất hóa chất.



Phạm Thái Thanh Trúc
trucptt@acbs.com.vn

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đó.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó. Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này. **Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này.** Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2022). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích. Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.