

Khuyến nghị	NẮM GIỮ
Giá mục tiêu (VND)	63,700
Lợi nhuận kỳ vọng	+14.7%
Giá ngày 05/11/2024	55,500

Thông tin cổ phiếu	
Giá cao nhất 52 tuần (VND/CP)	63,800
Giá thấp nhất 52 tuần (VND/CP)	38,600
Vốn hóa (Tỷ VND)	19,635
SLCP lưu hành (triệu CP)	330
KLGD BQ 3 tháng (triệu CP)	1.9
Freefloat	60.0%
Vốn điều lệ (tỷ VND)	3,299.9
Tỷ lệ sở hữu nước ngoài (%)	23.99
Giới hạn room nước ngoài (%)	49.0%



Thông tin cơ bản về công ty
Tổng Công ty IDICO tiền thân là tổng Công ty Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam được thành lập năm 2000. Các lĩnh vực kinh doanh của doanh nghiệp bao gồm đầu tư xây dựng, kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu dân cư; đầu tư xây dựng, kinh doanh các dự án điện lực, giao thông, thủy lợi, cấp nước, cầu cảng; thi công, lắp đặt máy móc, thiết bị, kết cấu kim loại; kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng và công nghệ xây dựng.

KQKD 9T2024 – TÌNH HÌNH CHO THUÊ ĐANG CHẬM LẠI, SONG LƯỢNG NĐT QUAN TÂM ĐẾN VIỆC THUÊ ĐẤT TẠI CÔNG TY VẪN RẤT KHẢ QUAN

Chúng tôi đã tham dự buổi gặp gỡ NĐT của IDC được tổ chức ngày 04/11/2024 vừa qua, sau đây là những ghi nhận của chúng tôi:

- **Doanh thu Q3.2024** = 2,267 tỷ đồng, **+58% yoy**; **LNST** = 574 tỷ đồng, **+195% yoy**. **Lũy kế 9T2024**, Doanh thu thuần = 6,891 tỷ đồng (+38% yoy), LNST = 1,955 tỷ đồng (+89% yoy), tương đương lần lượt 80% và 87% dự phóng 2024F của chúng tôi và hoàn thành 81% và 98% kế hoạch doanh thu và lợi nhuận 2024.

- **Mảng Khu công nghiệp**: Doanh thu Q3 và 9T2024 mang về 1,008 tỷ đồng (+101% yoy) và 3,362 tỷ đồng (51%yoy); Biên LNG Q3 và 9T2024 đều cao hơn so với cùng kỳ nhờ giá cho thuê tốt hơn, lần lượt đạt 58% và 63%.

- **Doanh số cho thuê** trong Q3/2024 ghi nhận 21.8 ha, lũy kế 9T2024, IDC đã thu hút cho thuê 65ha diện tích đất KCN, đạt 45% so với kế hoạch cả năm của công ty. Tình hình thu hút cho thuê có dấu hiệu chậm lại kể từ Q2/2024 chủ yếu do một số NĐT lớn trì hoãn ra quyết định để chờ các Chính sách mới từ Chính phủ Việt Nam và kết quả bầu cử Tổng thống Mỹ. Dù vậy IDC cho biết số lượng nhà đầu tư quan tâm đến việc thuê đất tại Công ty vẫn rất khả quan.
- **Doanh số bàn giao**, IDC cho biết trong Q3/2024 công ty đã bàn giao 23ha cho các khách hàng, bao gồm 10ha từ backlog và 13ha từ các hợp đồng ký mới trong 2024, tập trung tại các KCN Hựu Thạnh (18ha), Phú Mỹ 2 (2ha) và Cầu Nghìn (1.3ha). Lũy kế 9T2024, IDC đã bàn giao khoảng 88 ha, bao gồm 32 ha từ các hợp đồng ký mới trong 2024 và 56 ha từ backlog 2023.
- **Giá cho thuê** nhìn chung không có thay đổi đáng kể so với Q2/2024. Giá cho thuê trung bình trong Q3/2024 đạt 135 USD/m², tăng nhẹ +4.7% so với đầu năm.

- **Mảng Năng lượng**: Doanh thu = 893 tỷ đồng và 2,361 tỷ đồng trong Q3 và 9T2024, tương ứng +22%yoy và 14% yoy.

- **Nhóm thủy điện**, IDC cho biết sản lượng từ các nhà máy thủy điện Srok Phu Miêng & Đăk Mi 2 sau 9T2024 chỉ đạt 270 triệu kwh, thấp hơn -15.5% yoy do ảnh hưởng từ El Nino trong 1H2024 khiến mực nước tại các hồ thủy điện ở mức thấp. Tuy nhiên, chúng tôi nhận thấy những cải thiện tốt hơn trong Q3, doanh thu từ thủy điện ước đạt 131 tỷ đồng (+7% yoy).
- **Hoạt động phân phối điện** đạt sản lượng 1,158 triệu kwh sau 9T2024, tăng trưởng +13.4% yoy; Doanh thu Q3 và 9T2024 = 765 tỷ đồng (+24% yoy) và 2,105 tỷ đồng (+20% yoy) chúng tôi cho rằng mảng này sẽ tiếp tục tăng trưởng khả quan khi KCN Hựu Thạnh có thêm khách hàng mới và GĐ2 Trạm biến áp 110/22kV Hựu Thạnh được triển khai trong 2025.

- **Mảng BĐS thương mại**: Doanh thu Q3/2024 = 121 tỷ đồng, gấp hơn 6 lần cùng kỳ; Lũy kế 9T2024, doanh thu từ BĐS thương mại đạt 490 tỷ đồng, gấp 6.7 lần cùng kỳ.

- IDC cho biết trong Q3/2024 công ty tiếp tục mở bán đợt 2 của dự án nhà ở Bắc Châu Giang, lũy kế 9T2024 các sản phẩm thuộc giai đoạn 1 và 2 của dự án đều đã được hấp thụ toàn bộ và đã được ghi nhận vào KQKD 9T2024.
- Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất cho Aeon, IDC cho biết hiện còn khoảng 7,000m² chưa thực hiện bàn giao cho đối tác do IDC đang hoàn thiện các thủ tục để chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất giáo dục sang đất thương mại.

- **Hoạt động cho thuê nhà xưởng & nhà kho xây sẵn (NX&NKXS)**:

- IDC cho biết công ty đang tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng GĐ2 của Dự án NX&NKXS Số 1 tại KCN Nhơn Trạch 1 (quy mô 3.6ha, gồm 04 nhà xưởng). Cụ thể, nhà xưởng số 1 & 2 đang đạt 70% về tiến độ xây dựng và hiện đã có khách thuê; nhà xưởng số 4 & 5 đang trong quá trình thiết kế xây dựng.
- Đối với Dự án NX&NKXS tại KCN Hựu Thạnh, công ty đã hoàn tất cho thuê GĐ1 (1.1 ha) và đang chờ cấp giấy phép PCCC cho GĐ2 (8.7 ha) để tiếp tục triển khai cho thuê.

Chúng tôi đang xem xét lại giá mục tiêu cho IDC và sẽ cập nhật trong báo cáo gần nhất. Khuyến nghị hiện tại **NẮM GIỮ** với giá mục tiêu 63,700 VND/cp, upside +14.7% so với giá đóng cửa ngày 05/11/2024.

Tóm tắt KQKD Q3 & 9T2024 của IDC

Đvt: Tỷ VND	Q3/2023	Q3/2024	%YoY	9T2023	9T2024	%YoY	% so với dự phóng của TPS	% KH 2024
Doanh thu thuần	1,443	2,276	58%	4,998	6,891	38%	80%	81%
- Khu công nghiệp	502	1,008	101%	2,229	3,362	51%	88%	
- Điện	730	893	22%	2,070	2,361	14%	71%	
- Trạm biến áp	617	765	24%	1,751	2,105	20%	76%	
- Thủy điện	122	131	7%	335	266	-21%	48%	
- BĐS thương mại	19	121	544%	73	490	567%	90%	
- Thu phí BOT	111	116	5%	327	343	5%	76%	
Lợi nhuận gộp	405	794	96%	1,601	2,702	69%	81%	
Biên LNG	28%	35%	7%	32%	39%	7%		
Chi phí tài chính	43	34	-20%	148	104	-29%	45%	
Chi phí SG&A	90	88	-2%	253	272	8%	59%	
Lợi nhuận từ HĐKD	301	715	138%	1,334	2,441	83%	88%	
Lợi nhuận trước thuế	256	717	180%	1,296	2,453	89%	88%	98%
Lợi nhuận sau thuế	195	574	195%	1,032	1,955	89%	87%	
Lợi nhuận CĐ Cty mẹ	161	511	218%	842	1,639	95%	88%	
BLNR	13%	25%		21%	28%			

Nguồn: IDC, TPS Research

Danh mục các dự án BĐS KCN của IDC đến Q3/2024

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Năm hoạt động	IDC sở hữu (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất KCN	Diện tích cho thuê còn lại (ha)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
(1) Các dự án đã lấp đầy									
1	Mỹ Xuân B1	IDICO-CONAC	BR-VT	1998	51%	227	160	-	100%
2	Nhơn Trạch 1	IDICO-URBIZ	Đồng Nai	1998	100%	382	284	-	100%
3	Mỹ Xuân A	IDICO	BR-VT	2002	100%	302	229	-	100%
4	Kim Hoa	IDICO	Vĩnh Phúc	2003	100%	50	46	-	100%
5	Nhơn Trạch 5	IDICO	Đồng Nai	2003	100%	309	229	-	100%
Tổng cộng						1,271	949	-	100%
(2) Các dự án đang thu hút đầu tư									
6	Phú Mỹ 2	IDICO	BR-VT	2005	100%	621	443	58	87%
7	Quế Võ II	IDICO-QUEVO	Bắc Ninh	2007	51%	270	177	50	72%
8	Phú Mỹ 2 - MR	IDICO	BR-VT	2008	100%	398	273	96	65%
9	Cầu Ngừn	IDICO	Thái Bình	2012	100%	184	103	61	41%
10	Hựu Thạnh	IDICO	Long An	2017	100%	524	395	251	36%
11	Tân Phước 1	IDICO - ITC	Tiền Giang	2024	65%	470	363	363	0%
12	Mỹ Xuân B1 - MR	IDICO-CONAC	BR-VT	2024	51%	110	83	83	0%
Tổng cộng						2,576	1,838	961	48%
(1) + (2)						3,847	2,787	961	66%

Nguồn: IDC, TPS Research

Danh mục các dự án BĐS KCN chuẩn bị đầu tư của IDC tính đến Q3/2024

Dự án	Vị trí	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất KCN (ha)	Tình trạng
KCN Tân Phước	Tiền Giang	470	362.8	HĐND Tỉnh đang trong quá trình xác định các chỉ phí đền bù sử dụng đất, Công ty cho biết đang khá lạc quan về tiến độ GPMB. Dự kiến bắt đầu cho thuê từ cuối 2025 hoặc đầu 2026.
Mỹ Xuân B1 - MR	BR - VT	110	83.4	Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trong Q3/2024, dự kiến bắt đầu cho thuê trong 2026.
Vinh Quang	Hải Phòng	350	238	Đã hoàn thiện QH 1/2000; Dự kiến được phê duyệt chủ trương đầu tư trong 2025-2026.
06 dự án KCN khác	02 KCN phía Nam 01 miền Trung 03 phía Bắc	1,500	975	Đang trình đề xuất đầu tư, lập hồ sơ QH 1/2000 lên chính quyền địa phương.
Tổng cộng		2,430	1,659	Tổng diện tích KCN phát triển cho GD 2025 - 2030

Nguồn: IDC, TPS Research

TUYÊN BỐ TRÁCH NHIỆM

Các thông tin, tuyên bố, dự đoán trong bản báo cáo này, bao gồm cả các nhận định cá nhân, là dựa trên các nguồn thông tin tin cậy, tuy nhiên TPS không đảm bảo sự chính xác và đầy đủ của các nguồn thông tin này. Các nhận định trong bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn thận, theo đánh giá chủ quan của chúng tôi, là hợp lý trong thời điểm đưa ra báo cáo.

Các nhận định trong báo cáo này có thể thay đổi bất kỳ lúc nào mà không báo trước. Báo cáo này không nên được diễn giải như một đề nghị mua hay bán bất cứ một cổ phiếu nào. TPS và các công ty con; cũng như giám đốc, nhân viên của TPS và các công ty con có thể có lợi ích trong các công ty được đề cập tới trong báo cáo này.

TPS có thể đã, đang và sẽ tiếp tục cung cấp dịch vụ cho các công ty được đề cập tới trong báo cáo này. TPS sẽ không chịu trách nhiệm đối với tất cả hay bất kỳ thiệt hại nào hay sự kiện bị coi là thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay bất kỳ thông tin hoặc ý kiến nào của báo cáo này. TPS nghiêm cấm việc sử dụng, và mọi sự in ấn, sao chép hay xuất bản toàn bộ hay từng phần bản Báo cáo này vì bất kỳ mục đích gì mà không có sự chấp thuận của TPS.

Analyst

Lê Quốc Đạt

028 7301 3839 (Ext 838)

datlq@tpbs.com.vn

Head of Research

Ngô Thị Lệ Thanh

028 7301 3839 (Ext 121)

thanhnt@tpbs.com.vn

LIÊN HỆ

PHÒNG PHÂN TÍCH - CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TIỀN PHONG (TPS)



028 7301 3839



p.pt@tpbs.com.vn



<https://www.tpbs.com.vn/>