

ĐÓN ĐẦU CƠ HỘI - SẴN SÀNG BỨ PHÁ

MUA [+21.9%]

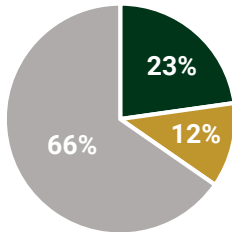
Giá hợp lý 46,623
Giá hiện tại 38,200

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

CP đang lưu hành (triệu) 330.0
Free float (triệu) 214.5
Vốn hóa (tỷ VND) 12,804.0
KL GDTB 3 tháng (cổ phiếu) 3,173,446
Sở hữu nước ngoài (%) 10.72%
Ngày niêm yết đầu tiên 12/10/2019

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

- CTCP Tập đoàn SSG
- Công ty TNHH SXTM Bách Việt
- Khác

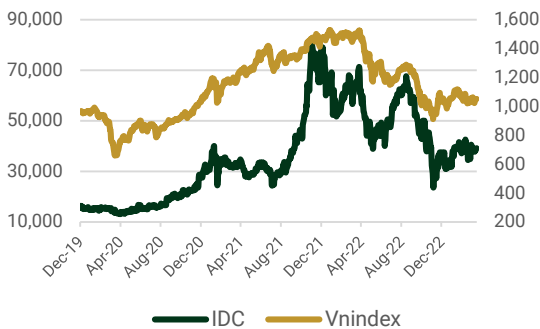


66%

23%

12%

BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU SO VỚI INDEX



LỊCH SỬ ĐỊNH GIÁ



P/E

Điểm nhấn đầu tư: Mô hình kinh doanh hiệu quả với nguồn tiền ổn định

(1) Tiềm năng phát triển nổi bật với mảng bất động sản khu công nghiệp: Tọa lạc ở các vị trí kinh tế trọng điểm, quỹ đất thương phẩm còn lại lớn, hỗ trợ bởi sự phát triển cơ sở hạ tầng chuyên sâu, các khu công nghiệp IDC hoàn toàn có khả năng đáp ứng tiêu chí thị trường khi:

- Nhu cầu thuê ổn định với xu hướng gia tăng khi Việt Nam là điểm đến đầy hứa hẹn trong làn sóng dịch chuyển "Trung Quốc +1" và Việt Nam tích cực tham gia các hiệp định thương mại tự do (FTA) tạo điều kiện phát triển kinh tế và thu hút các nhà đầu tư.
- Nguồn cung tại các khu vực trọng điểm không đáp ứng phù hợp với nhu cầu thị trường góp phần làm tăng giá thuê trung bình 5% - 10%/năm.
- Với tiềm lực tài chính tốt, IDC đang có kế hoạch mở rộng quỹ đất KCN lên đến 2,000 ha

(2) Động lực tăng trưởng mới của mảng năng lượng: đồng hành cùng quá trình gia tăng tỷ lệ lấp đầy của KCN Hữu Thạnh khi IDC đã được cấp phép kinh doanh truyền tải điện tại KCN này. Hiệu suất kinh doanh điện sẽ được cải thiện với khung tăng giá bán lẻ điện mới ban hành.

(3) Mảng bất động sản nhà ở - thương mại: chủ trương phát triển các khu đô thị, nhà ở công nhân, nhà ở xã hội xung quanh các khu công nghiệp sẽ giúp IDC hưởng lợi từ gói chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội của Chính phủ. Biên lợi nhuận của mảng BDS dự kiến sẽ được giữ được mức cao do chi phí đầu tư thấp trong giai đoạn trước

Định giá & khuyến nghị: Sử dụng phương pháp DCF, chúng tôi ước tính giá trị hợp lý là 46,623 VND/cổ phiếu. Do đó, chúng tôi đưa ra khuyến nghị MUA với mức tăng giá tiềm năng là 21.9%. Định giá của chúng tôi đã phản ánh con số ước tính dựa trên kịch bản cơ sở trong giai đoạn 5 năm tiếp theo và chưa tính đến kết quả kinh doanh của các dự án khu công nghiệp mới do chưa đủ cơ sở.

Rủi ro: (1) Rủi ro vướng mắc pháp lý làm chậm tiến độ các kế hoạch đang triển khai và ảnh hưởng đến việc ghi nhận doanh thu của các dự án bất động sản; (2) Chi phí giải phóng mặt bằng tăng cao ảnh hưởng đến chi phí đầu tư các dự án mới; (3) Nhu cầu thuê đất bị tác động bởi việc cắt giảm đầu tư, mở rộng sản xuất do rủi ro suy thoái của nền kinh tế toàn cầu trong ngắn hạn; (4) Biến động thời tiết tác động đến sản lượng điện của các nhà máy thủy điện với hiện tượng El Nino đang dần thay thế thời tiết La Lina.

Chỉ số tài chính	2019A	2020A	2021A	2022A	2023F
Doanh thu thuần (tỷ VND)	4,931	5,356	4,318	7,485	7,298
LNST (tỷ VND)	477	998	578	2,055	1,960
EPS (VND)	1,075	2,900	1,498	5,356	5,110
Tăng trưởng EPS (%)	-1%	170%	-48%	258%	-5%
Giá trị sổ sách (VND)	14,109	16,527	16,760	18,569	21,729
P/E	35.4	13.1	25.4	7.1	6.1
P/B	3.3	2.7	2.9	2.5	2.0
Cổ tức tiền mặt (%)	8%	30%	20%	40%	40%