

TRIỂN VỌNG TÍCH CỰC VÀO 2H23

GIỮ [+7.1%]

Ngày cập nhật: 31/07/23

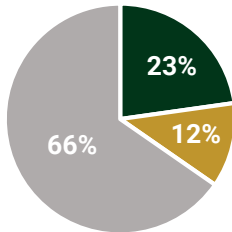
Giá hợp lý **48,527**
 Giá hiện tại 45,300

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

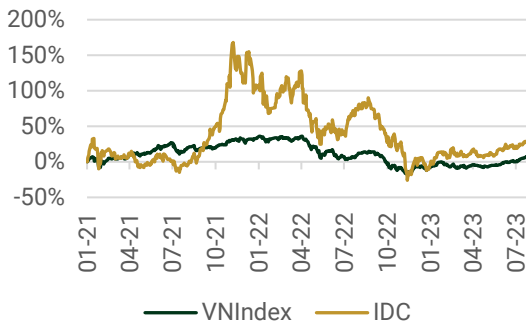
CP đang lưu hành (triệu) 330.0
 Free float (triệu) 214.5
 Vốn hóa (tỷ VND) 12,804.0
 KL GDTB 3 tháng (cổ phiếu) 3,173,446
 Sở hữu nước ngoài (%) 10.72%
 Ngày niêm yết đầu tiên 12/10/2019

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

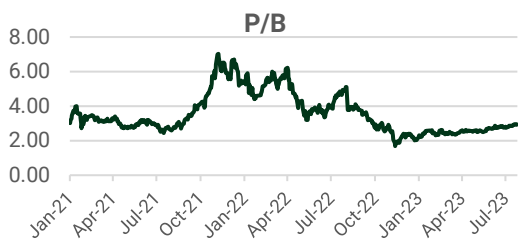
- CTCP Tập đoàn SSG
- Công ty TNHH SXTM Bách Việt
- Khác



BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU SO VỚI INDEX



LỊCH SỬ ĐỊNH GIÁ



Kết quả kinh doanh: Quý 2/2023, IDC ghi nhận doanh thu thuần đạt được 2,407 tỷ đồng (-27% YoY), và LNST đạt được 662.6 tỷ đồng (-54% YoY). Lũy kế 1H23, doanh thu của IDC đạt 3,553 tỷ đồng (-29% YoY) và LNST đạt 837.9 tỷ đồng (-52% YoY). Sự sụt giảm chủ yếu đến từ hai nguyên nhân sau: (i) 1N22, IDC đã chuyển đổi hạch toán doanh thu một lần tại KCN Nhơn Trạch V với giá trị là 1,395 tỷ đồng; (ii) việc ghi nhận thuê đất thấp hơn so với mức nền cao của kỳ trước, khi trong 1H22 IDC đã ký hợp đồng thuê và MOUs với diện tích 91.4 ha.

Chúng tôi dự phóng doanh thu và LNST năm 2023 sẽ lần lượt đạt 7,633 tỷ đồng (+2% YoY) và 2,058 tỷ đồng (+0.2% YoY). Đến từ kỳ vọng, IDC có thể cho thuê 100ha đất KCN, đồng thời hưởng lợi từ mức giá ký mới cao hơn 5% so với cùng kỳ và ghi nhận 2,1ha đất chuyển cho AEON tại tỉnh Long An

Điểm nhấn đầu tư:

(1) **Tiềm năng phát triển nổi bật với mảng BDS KCN:**

Tọa lạc ở các vị trí kinh tế trọng điểm, quỹ đất thương phẩm còn lại lớn và được hỗ trợ bởi sự phát triển cơ sở hạ tầng chuyên sâu, KCN của IDC hoàn toàn có khả năng đáp ứng tiêu chí thị trường và thu hút các tập đoàn lớn như Pepsico, Heineken, Hyosung, v.v. Trong kịch bản cơ sở, PHS dự phóng IDC có thể ghi nhận diện tích đất 100ha / kế hoạch 130ha trong năm 2023, dựa vào các tín hiệu tích cực từ thị trường và các hợp đồng hợp tác ký kết gần đây.

Hưởng lợi từ xu hướng tăng giá thuê tại khu vực phía Nam: với nguồn cung tại các khu vực trọng điểm không đáp ứng đủ nhu cầu, đã góp phần làm tăng giá thuê trung bình 5% - 10%/năm.

Kế hoạch mở rộng quỹ đất trong ngắn hạn vẫn đang chờ hoàn tất các thủ tục pháp lý: KCN Tân Phước 1 - 470ha (Tiền Giang); KCN Mỹ Xuân B1 mở rộng - 110ha (Bà Rịa - Vũng Tàu).

(2) **Động lực tăng trưởng mảng năng lượng phát triển cùng quá trình tăng tỷ lệ lấp đầy KCN Hựu Thạnh (Long An), khi IDC được cấp giấy phép phân phối điện tại đây từ năm 2022.** Hơn nữa, khả năng giá điện bán lẻ có thể tiếp tục tăng từ 3-5% trong tương lai, giúp cải thiện hiệu suất kinh doanh tại mảng này.

(3) **Tỷ suất cổ tức hấp dẫn:** Với nguồn tiền hoạt động ổn định trong thời gian qua, chúng tôi cho rằng IDC có thể đạt được kế hoạch chi trả 4,000 - 5,000 đồng/ cổ phiếu mỗi năm trong 2 năm tới.

Định giá & khuyến nghị: Sử dụng phương pháp DCF, chúng tôi ước tính giá trị hợp lý là 48,527 VND/cổ phiếu. Do đó, chúng tôi đưa ra khuyến nghị GIỮ với mức tăng giá tiềm năng 7.1%. 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 các dự án KCN 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

Chỉ số tài chính	2019A	2020A	2021A	2022A	2023F
Doanh thu thuần (tỷ VND)	4,931	5,356	4,318	7,485	7,633
LNST (tỷ VND)	477	998	578	2,055	2,058
EPS (VND)	1,075	2,900	1,498	5,356	5,364
Tăng trưởng EPS (%)	-1%	170%	-48%	258%	0%
Giá trị sổ sách (VND)	14,109	16,527	16,760	18,569	17,573
P/E	35.4	13.1	25.4	7.1	6.1
P/B	3.3	2.7	2.9	2.5	2.8
Cổ tức tiền mặt (%)	8%	30%	20%	40%	40%