

Tổng Công ty IDICO (HNX: IDC) [MUA +11.7%]

Báo cáo công ty

KHUYẾN NGHỊ ĐẦU TƯ

Nhóm ngành ICB cấp 3	BĐS KCN
Ngày thực hiện báo cáo	21/02/2025
Thị giá	56,000
Giá mục tiêu	62,560
Tiềm năng tăng giá	
Cổ tức	
Tổng lợi nhuận	+11,7%

TÓM TẮT TÀI CHÍNH

	2023	2024	2025F	2026F
Doanh thu (tỷ đồng)	7,237	8,846	9,288	11,145
Tăng trưởng (% y/y)		+22.23%	+5%	+20%
Lợi nhuận ròng (tỷ đồng)	2,061	2,973	3,121	3,745
Tăng trưởng (% y/y)		+44.2%	+5%	+20%
EPS	4,223	6,050	7,050	7,130
Tổng tài sản (tỷ đồng)	17,720	18,800	18,940	19,540
Giá trị sổ sách (tỷ đồng)	6,205	7,208	7,568	7,980

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Vốn hóa	18,480
Sở hữu nước ngoài	22.3%
Thanh khoản TB 20 phiên	270,042
Số lượng cổ phiếu niêm yết	329,999,929
Beta	1

SO SÁNH NHÓM NGÀNH

	IDC	TB ngành
P/E	9.2	9.0
P/B	2.56	1.5
ROA 2023 (%)	10.93%	6%
ROE 2023 (%)	29.77%	14%

Nguồn: Vietstock, Asean Research

Giới thiệu công ty

Tổng Công ty IDICO được thành lập vào năm 2000, là doanh nghiệp gốc nhà nước trực thuộc Bộ Xây Dựng. Đến năm 2017, doanh nghiệp được niêm yết trên sàn chứng khoán thành phố Hà Nội với vốn điều lệ 3,000 tỷ đồng. IDC hiện đang kinh doanh trong 5 lĩnh vực chính là BĐS KCN (46% doanh thu), kinh doanh điện (40% doanh thu) và mảng xây dựng, BĐS, BOT (chiếm 14% doanh thu).

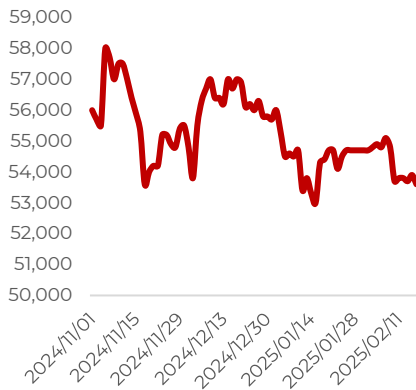
Định giá

Chúng tôi khuyến nghị **MUA** với cổ phiếu IDC với giá mục tiêu **62,560 đồng/cổ phiếu (+11.7% so với giá đóng cửa ngày 21/02/2025 là 56,000 đồng/cổ phiếu)** dựa theo phương pháp định giá toàn phần (SOTP)

Luận điểm đầu tư

- **Vốn FDI công nghệ cao đặc biệt là ngành bán dẫn tiếp tục tăng trưởng, thúc đẩy việc thuê đất KCN.** Với những chính sách hỗ trợ mới và việc nâng cấp quan hệ với các nước lớn như Mỹ, Nhật Bản, Úc, chúng tôi tin rằng vốn FDI vào ngành bán dẫn và công nghệ cao tại Việt Nam sẽ tiếp tục chú trọng trong thời gian tới. Thêm vào đó, Việt Nam có trữ lượng đất hiếm (lớn so với các quốc gia trên thế giới sẽ giúp cho lợi thế cạnh tranh của Việt Nam ngày càng tăng cao.
- **IDC sở hữu quỹ đất lớn thứ 3 trên toàn quốc.** IDC hiện đang sở hữu 1,252 ha đất KCN chưa cho thuê (chưa tính các dự án chuẩn bị triển khai trong tương lai), đứng top 3 về quỹ đất so với các doanh nghiệp cùng ngành.
- **Mảng điện tăng trưởng tích cực trong năm 2025.** Theo IRI, La Nina dự báo còn kéo dài đến tận tháng 2 năm 2025, sau đó chuyển sang pha trung tính, điều này giúp cho các đập thủy điện có nhiều dư địa tăng trưởng trong nửa cuối và đầu năm 2025.
- **Mảng bất động sản dân dụng dự kiến ghi nhận doanh thu đột biến trong năm 2025.** KDC Bắc Châu Giang, dự kiến ghi nhận hơn 300 tỷ đồng doanh thu trong năm 2025

Biểu đồ giá IDC



Nguồn: Asean Research

Mở tài khoản chứng khoán tại đây



Phạm Thanh Long
long.pt@ASEANSC.com.vn



TỔNG QUAN DOANH NGHIỆP

Lịch sử hình thành

Tổng công ty IDICO (HNX: IDC) được thành lập vào năm 2000 và là doanh nghiệp gốc nhà nước. Đến năm 2017, doanh nghiệp được niêm yết trên sàn chứng khoán thành phố Hà Nội với vốn điều lệ đạt 3,000 tỷ đồng.

Lĩnh vực hoạt động và cơ cấu doanh thu

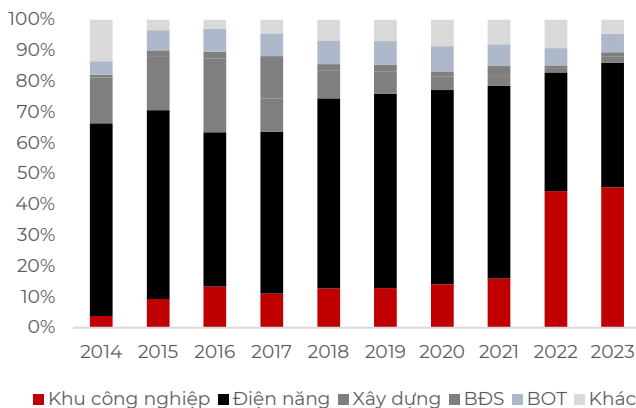
Hiện tại doanh nghiệp đang kinh doanh trong 5 lĩnh vực chính bao gồm: Bất động sản khu công nghiệp (BĐS KCN)- chiếm 46% doanh thu, kinh doanh điện – chiếm 40% doanh thu và mảng xây lắp, bất động sản, BOT – chiếm 14% doanh thu.

Cơ cấu tổ chức và cơ cấu cổ đông

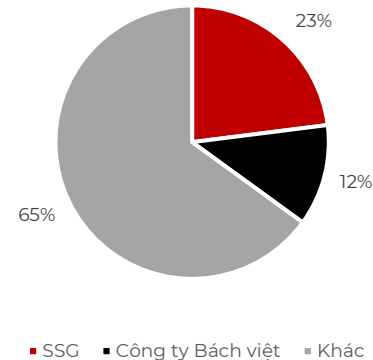
Tính đến năm 2024:

- IDC hiện tại đang sở hữu 15 công ty con, 3 công ty liên kết và 4 công ty trực thuộc tập đoàn
- Cổ đông lớn nhất của IDC chủ yếu đến từ CTCP Tập đoàn SSG, chiếm khoảng 23% cơ cấu cổ đông của doanh nghiệp

Cơ cấu doanh thu của IDC



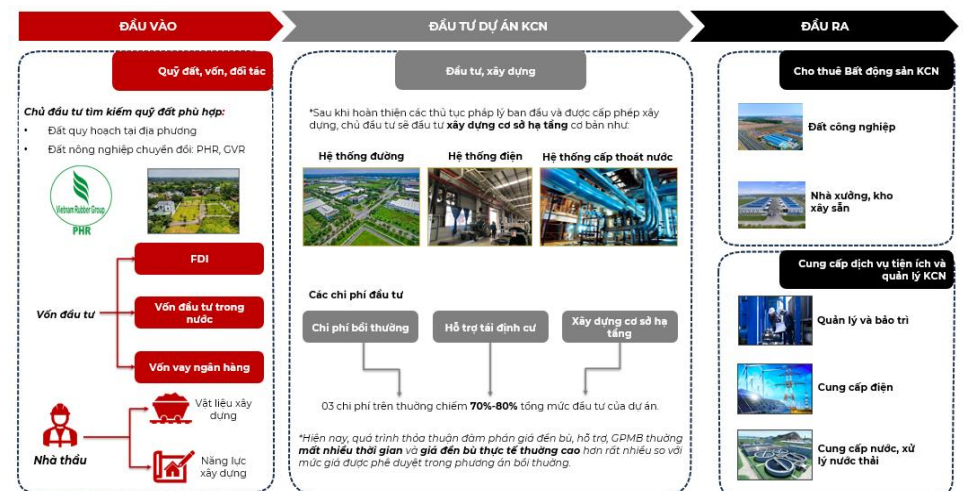
Cơ cấu cổ đông



Nguồn: IDC

Nguồn: IDC

CHUỖI GIÁ TRỊ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KCN



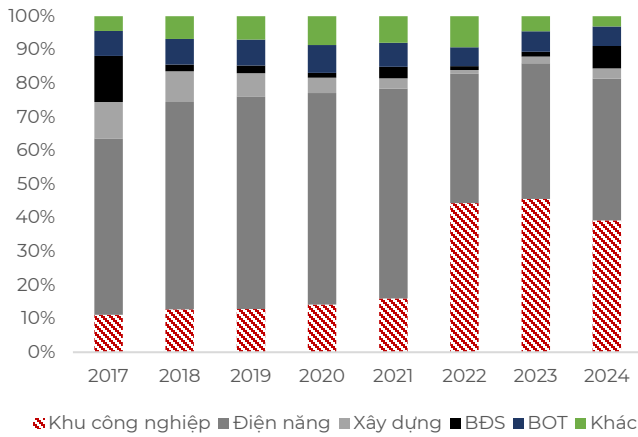
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỐT LÕI

Thay đổi phương pháp kế toán khiến cho cơ cấu doanh thu mảng BĐS KCN thay đổi lớn

Trong giai đoạn 2014-2021 doanh thu mảng bất động sản KCN của IDC chỉ chiếm 10% doanh thu toàn doanh nghiệp. Tuy nhiên, sau khi thay đổi phương pháp kế toán ghi nhận doanh thu trong năm 2021 đã khiến cho cơ cấu mảng bất động sản KCN của IDC tăng lên mức 45% trong năm 2022-2024.

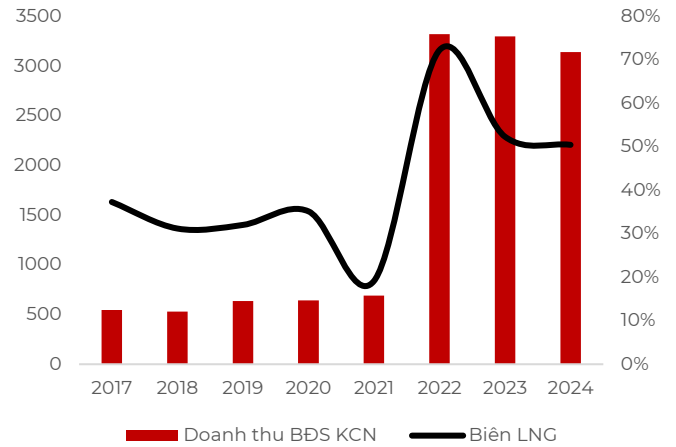
Việc thay đổi phương pháp ghi nhận doanh thu làm cho biên lợi nhuận gộp của IDC tăng mạnh từ mức 30% (giai đoạn 2017-2021) lên mức khoảng 60% (giai đoạn 2022 -2024

Cơ cấu mảng BĐS KCN tăng trưởng mạnh sau khi IDC thay đổi phương pháp ghi nhận doanh thu



Nguồn: IDC

Biên lợi nhuận gộp tăng mạnh khi IDC thay đổi phương pháp hạch toán



Nguồn: IDC

KCN Phú Mỹ 2 có vị trí ngay cạnh cảng nước sâu Cái Mép Thị Vải

IDC hiện tại sở hữu 2 khu công nghiệp tại khu vực cụm cảng nước sâu Cái Mép (cách 1km), với tổng diện tích KCN đạt 1,018 ha (lớn nhất trong các khu công nghiệp xung quanh cụm cảng Cái Mép – Thị Vải)

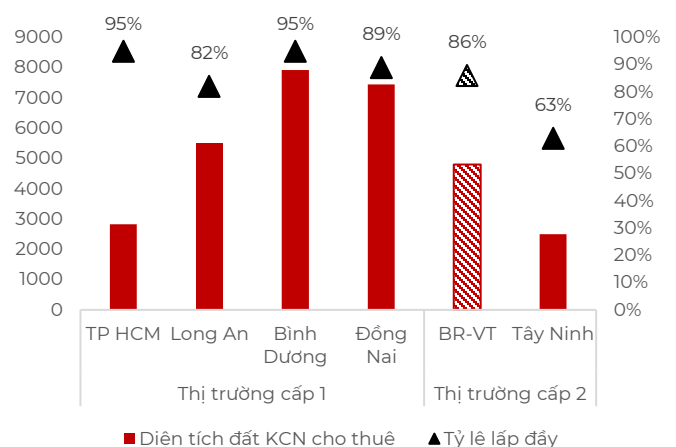
Quỹ đất còn lại của KCN Phú Mỹ 2 và KCN Phú Mỹ 2 Mở Rộng đạt mức 171 ha (lớn nhất trong các khu công nghiệp xung quanh) và tỷ lệ lấp đầy bình quân tại tỉnh BR-VT đạt mức 86% do đó dự địa phát triển của 2 KCN này là rất lớn trong tương lai.

Vị trí khu công nghiệp Phú Mỹ 2 và Mở rộng



Nguồn: IDC

Tổng diện tích đất và tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp tại các khu vực miền Nam



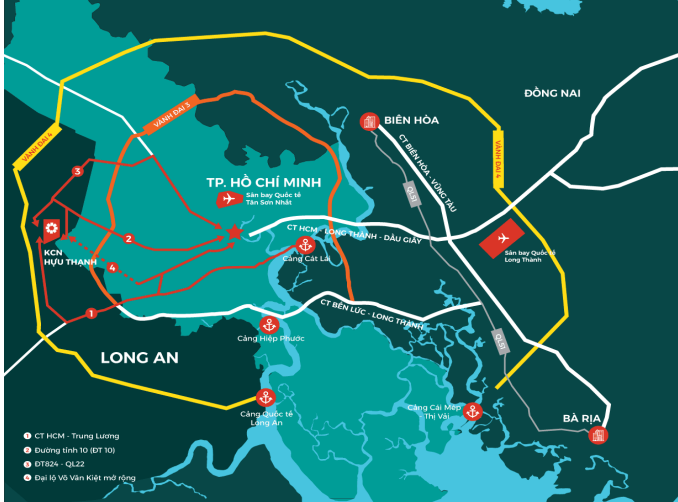
Nguồn: IDC

KCN Hữu Thạnh tận dụng cơ hội lấp đầy nhanh trong bối cảnh quỹ đất hạn chế tại Long An

KCN Hữu Thạnh có vị trí rất thuận lợi, cách TP.HCM khoảng 40 km – đây là thị trường tiêu dùng rộng lớn, cách cảng biển quốc tế Long An 52km – trung tâm đầu mối xuất nhập khẩu hàng hóa khu vực đồng bằng sông Cửu Long.

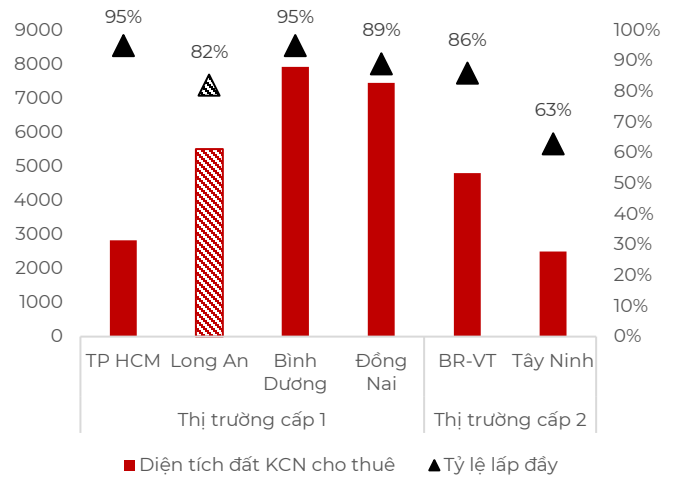
KCN Hữu Thạnh có tổng diện tích đạt 524 ha (chiếm 10% thị phần tỉnh Long An) và diện tích thương phẩm còn lại đạt 272 ha. Thêm vào đó tỷ lệ lấp đầy tại tỉnh Long An hiện đang ở mức 82% (theo C&W) do đó KCN Hữu Thạnh có nhiều dư địa tăng trưởng trong tương lai.

Vị trí khu công nghiệp Hữu Thạnh



Nguồn: IDC

Tổng diện tích đất và tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp tại các khu vực miền Nam



Nguồn: IDC

KCN Hữu Thạnh tận dụng cơ hội lấp đầy nhanh trong bối cảnh quỹ đất hạn chế tại Long An

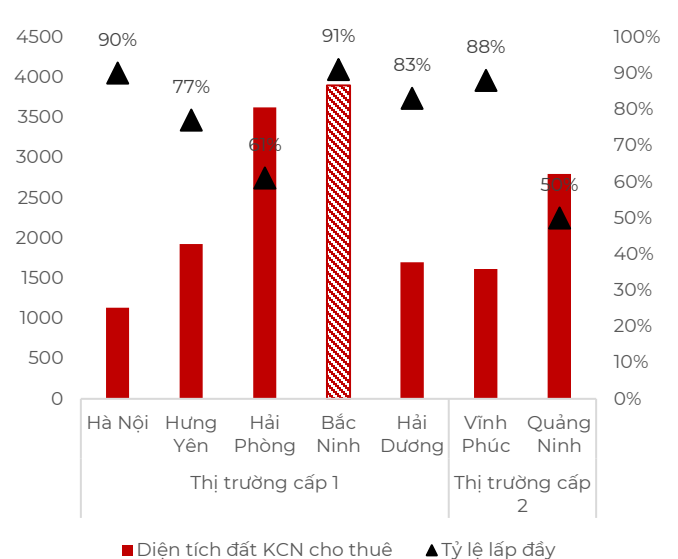
KCN Quế Võ 2 thuộc tỉnh Bắc Ninh, gần các nhà máy của Samsung và Foxconn và phù hợp với ngành công nghiệp công nghệ cao. Hiện tại các khu công nghiệp xung quanh KCN Quế Võ 2 không còn dư địa phát triển và tỷ lệ lấp đầy bình quân tại Bắc Ninh hiện đang ở mức 91% do đó, chúng tôi kỳ vọng KCN Quế Võ 2 sẽ nhanh chóng lấp đầy trong vòng 2-3 năm tới.

Vị trí khu công nghiệp Quế Võ II



Nguồn: IDC

Tổng diện tích đất và tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp tại các khu vực miền Nam

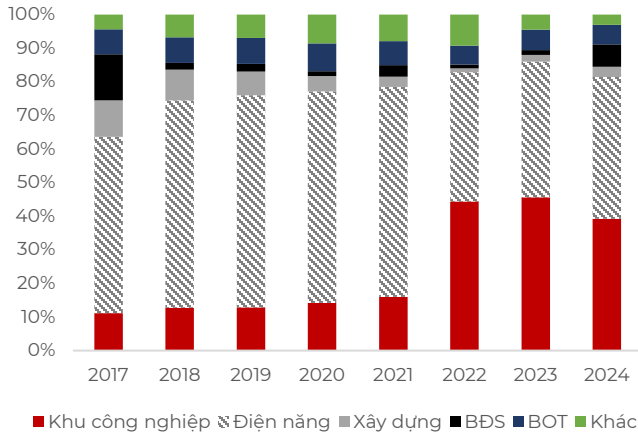


Nguồn: IDC

Mảng kinh doanh điện chiếm 40% doanh thu tuy nhiên biên LNG chỉ ở mức hạn chế

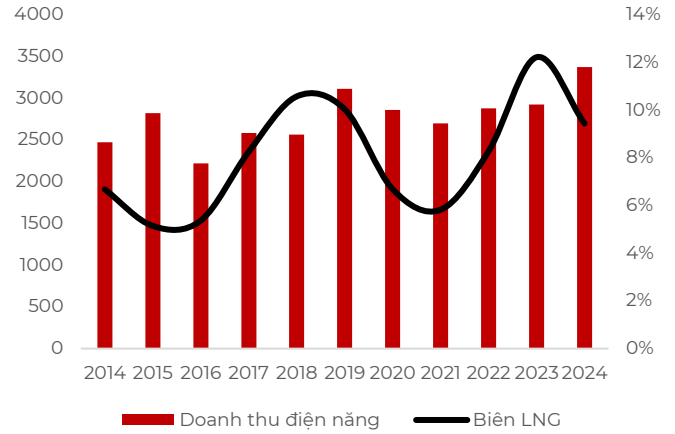
Doanh thu mảng điện của IDC chiếm 40% tổng doanh thu tuy nhiên biên lợi nhuận gộp của mảng điện khá hạn chế (giao động quanh mức 12%). Doanh thu bán điện của IDC chia làm 2 phần là doanh thu phân phối điện (phân phối điện tới khách hàng trong KCN) và doanh thu sản xuất điện (bán điện cho EVN).

Cơ cấu doanh thu thay đổi sau khi IDC thay đổi cách hạch toán



Nguồn: IDC

Biên lợi nhuận chỉ ở mức hạn chế



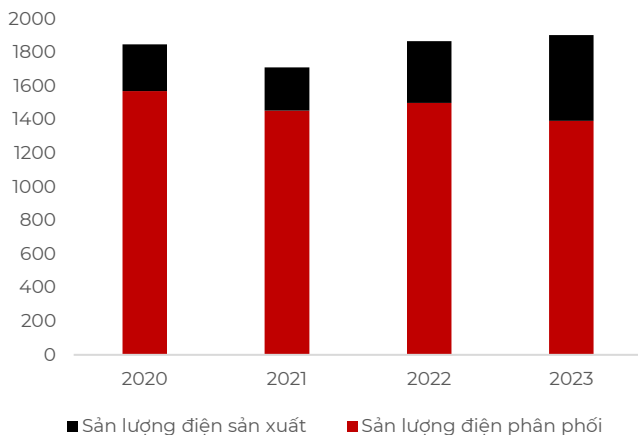
Nguồn: IDC

Một trong số ít doanh nghiệp được kinh doanh điện trong KCN

IDC hiện đang sở hữu 100 km đường dây phân phối, 2 trạm biến áp 110/22kV là Tuy Hạ (229 MVA) và Nhơn Trạch 5 (189 MVA) với tổng công suất đạt 418 MVA. IDC là một trong số ít doanh nghiệp được cấp phép phân phối điện năng cho các khách hàng trong khu công nghiệp. Biên lợi nhuận của mảng phân phối điện chỉ giao động quanh mức 3-4% do đặc thù mua buôn điện từ EVN và bán lẻ điện cho các khách hàng trong khu công nghiệp.

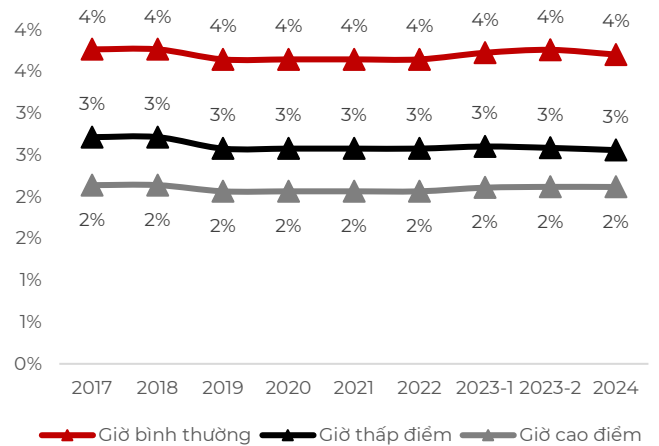
Ngoài ra, IDC còn sở hữu 2 nhà máy thủy điện với tổng công suất đạt 114 MW với sản lượng bình quân đạt mức 900 triệu kWh/năm, đem lại doanh thu bình quân khoảng 473 tỷ đồng cho IDC. Mảng sản xuất điện có biên lợi nhuận giao động quanh mức 30-40% (cao hơn so với mảng phân phối điện).

Sản lượng điện hàng năm của IDC



Nguồn: IDC

Biên lợi nhuận chỉ ở mức hạn chế



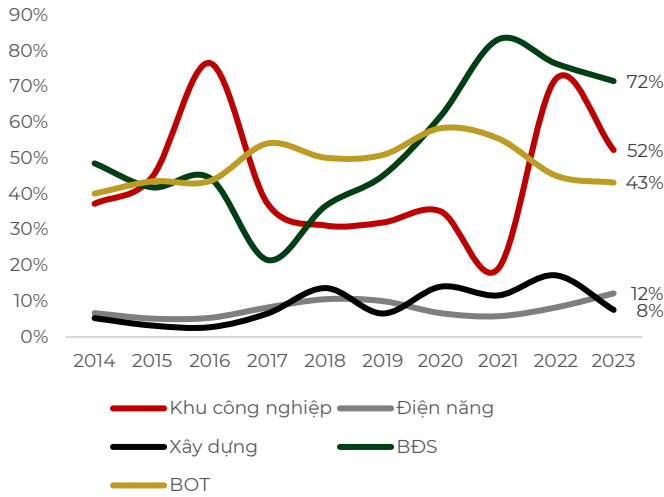
Nguồn: IDC

Mảng bất động sản dân dụng chỉ chiếm 1% tuy nhiên biên lợi nhuận gộp luôn ở mức cao nhất doanh nghiệp

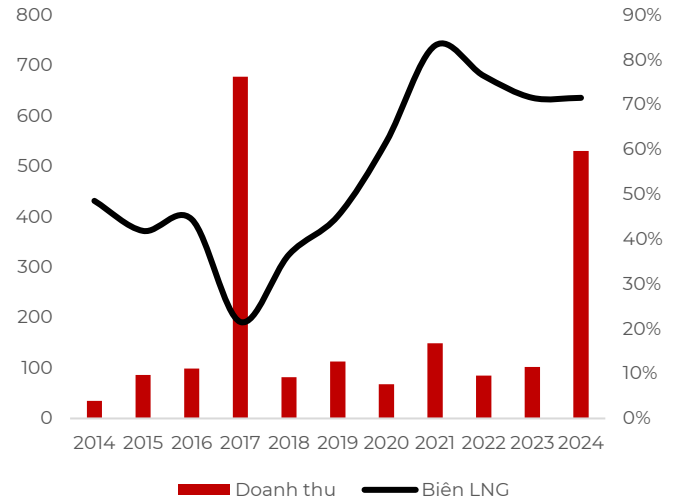
Theo quan sát của chúng tôi, biên lợi nhuận gộp của mảng BĐS dân dụng luôn ở mức lớn nhất toàn doanh nghiệp do phân khúc của IDC chủ yếu hướng tới phân khúc như khu nhà ở công nhân và khu dân cư. Tuy nhiên doanh thu chỉ chiếm 1%.

Hiện tại IDC sở hữu khoảng 100 ha bao gồm 80 ha nhà ở xã hội và 20 ha dự án thương mại. Hiện tại các dự án này đang trong quá trình xin giấy phép đầu tư. Chúng tôi cho rằng quỹ đất này giúp cho IDC có thu về dòng tiền khoảng 12,000 tỷ đồng trong tương lai (với giả định giá bán đất bình quân đạt 12 triệu đồng

Biên lợi nhuận của BĐS luôn ở mức cao



Biên lợi nhuận cao do chiến lược tập trung vào phân khúc giá rẻ

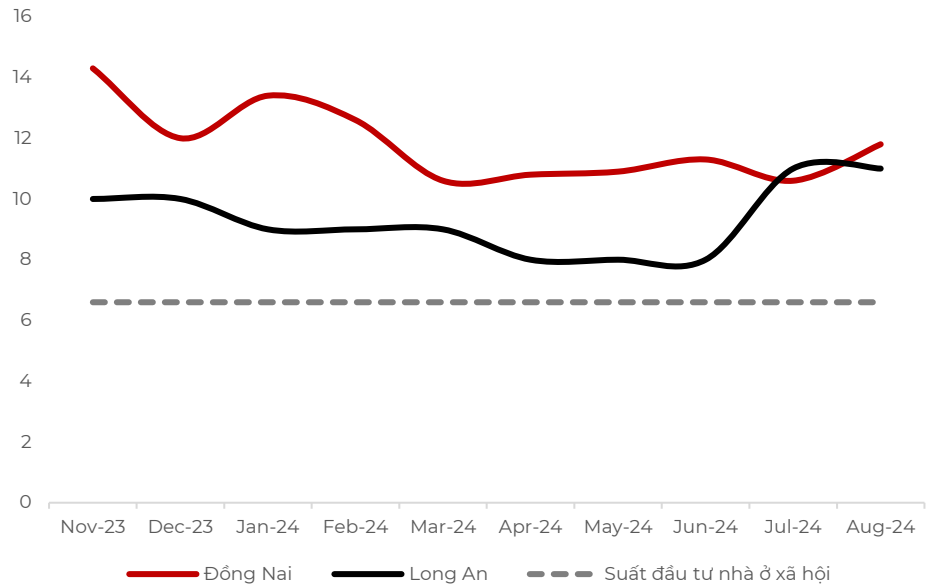


Nguồn: IDC

Nguồn: IDC

Dự án đang triển khai	Vị trí	Tỷ lệ sở hữu	Diện tích đất (m2)	Tiến độ
Nhà ở xã hội				
Nhà ở công nhân tại KCN Nhơn Trạch 1	Đồng Nai	100%	100,284	Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch 1/500 và đã có giấy phép xây dựng cho 2 block 9 tầng
Nhà ở công nhân tại KCN Nhơn Trạch 2	Đồng Nai	100%	100,000	
Khu dân cư Hựu Thạnh và nhà ở công nhân	Long An	51%	470,939	Đã có quyết định bàn giao đất và đã có quyết định xác định nghĩa vụ tài chính
Khu tái định cư Nhơn Trạch 1 và chung cư Hiệp Phước	Đồng Nai	66.9%	48,676	Đã nộp hồ sơ để điều chỉnh giấy phép đầu tư
Nhà ở xã hội Vĩnh Cửu	Đồng Nai	100%	79,400	Nghiên cứu và đề xuất dự án đầu tư theo hướng "Khu nhà ở sinh thái"
Tổng			809,299	
Dự án thương mại				
Chung cư phức hợp QL 1K	Đồng Nai	66.9%	70,350	Đã giải phóng mặt bằng 100%, đang điều chỉnh giấy phép đầu tư
Dự án Hóa An	Đồng Nai	100%	38,886	Đang điều chỉnh quy hoạch xây dựng
Trụ sở IDICO – INCO 10	Cần Thơ	97.8%	4,627	Đang chờ giấy phép xây dựng
KDC Bắc Châu Giang	Hà Nam	51%	56,527	Đã bán hết GĐ 1 và GĐ 2
KDC mở rộng tại Long An	Long An	51%	30,550	Đã chuyển nhượng cho AEON 1.7 ha, còn lại khoảng 7,000 m2 đang làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng
Tổng			200,940	

Giá đất tại các vị trí khu dân cư của IDC luôn lớn hơn khoảng 15-20% suất đầu tư nhà ở xã hội



Nguồn: batdongsan.com

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

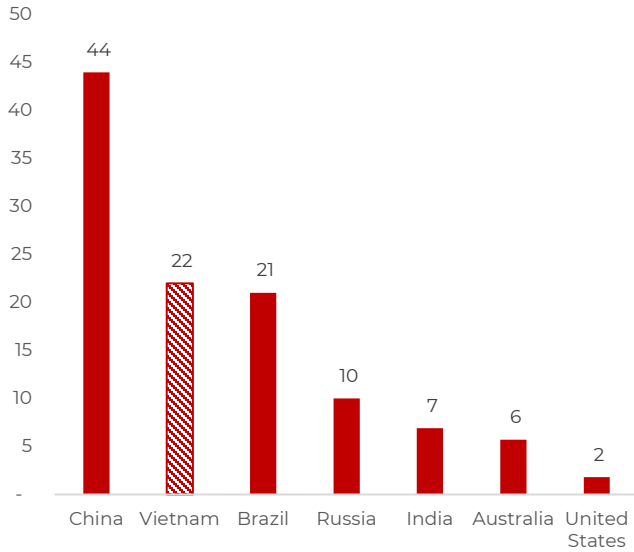
Vốn FDI công nghệ cao đặc biệt là ngành bán dẫn tiếp tục tăng trưởng, thúc đẩy việc thuê đất KCN

Ngày 21/09/2024, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1018/QĐ- TTg về chiến lược phát triển công nghiệp bán dẫn Việt Nam đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

- ❖ Công thức C = SET + 1, trong đó: C là Chip (Chip bán dẫn), S là Specialized (Chuyên dụng, Chip chuyên dụng), E là Electronics (Điện tử, Công nghiệp điện tử), T là Talent (Nhân tài, Nhân lực), +1 là Việt Nam (Việt Nam là điểm đến mới an toàn của chuỗi cung ứng toàn cầu về công nghiệp bán dẫn).
- ❖ Lộ trình 3 giai đoạn: Việt Nam đặt mục tiêu có lần lượt 100/200/300 công ty thiết kế IC, 1/2/3 nhà máy sản xuất chip, 10/15/20 nhà máy đóng gói và thử nghiệm bán dẫn trong giai đoạn 2024-2030/2030-2040/2040-2050.

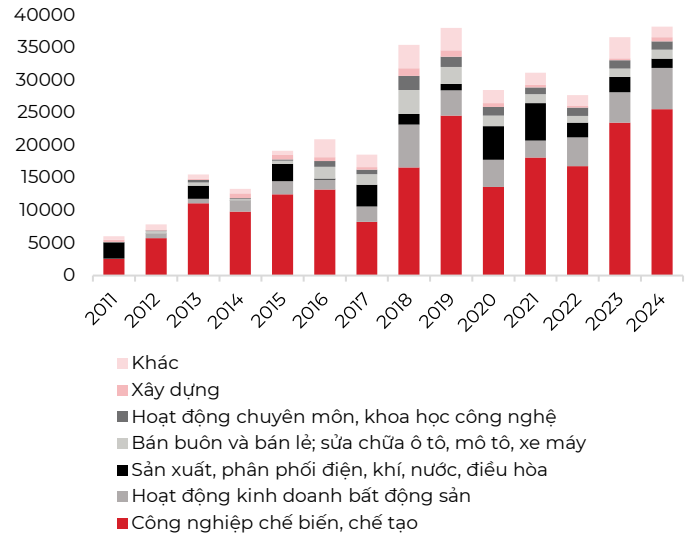
Với những chính sách hỗ trợ mới và việc nâng cấp quan hệ với các nước lớn như Mỹ, Nhật Bản, Úc, chúng tôi tin rằng vốn FDI vào ngành bán dẫn và công nghệ cao tại Việt Nam sẽ tiếp tục chú trọng trong thời gian tới. Thêm vào đó, Việt Nam có trữ lượng đất hiếm (lớn so với các quốc gia trên thế giới sẽ giúp cho lợi thế cạnh tranh của Việt Nam ngày càng tăng cao. Điều này thúc đẩy cho việc gia tăng thuê đất KCN của các doanh nghiệp lớn trên thế giới.

Việt Nam có trữ lượng đất hiếm đứng top 2 trên thế giới



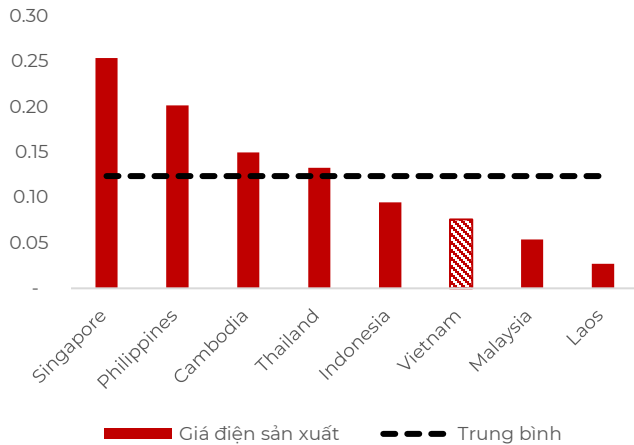
Nguồn: Trung tâm điều độ hệ thống điện quốc gia

Công nghiệp chế biến chế tạo vẫn duy trì là nhóm ngành thu hút nhiều lượng vốn FDI đổ vào



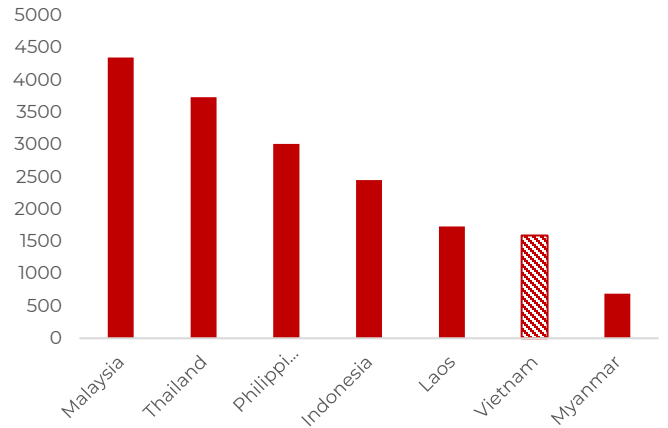
Nguồn: MPI

Chi phí điện năng sản xuất trong nước tương đối hấp dẫn so với các nước trong khu vực



Nguồn: Global Petro Price

Lương bình quân theo tháng trong nước thấp hơn nhiều so với các nước cạnh tranh trực tiếp FDI



Nguồn: Global Petro Price

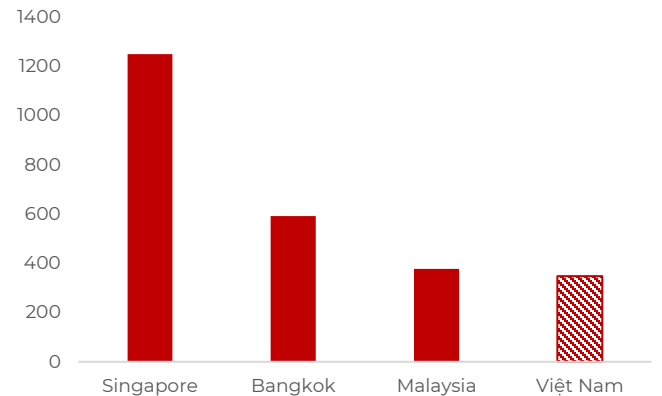
Việt Nam có lợi thế tuyệt đối về các hiệp định thương mại FTA

	Việt Nam	Malaysia	Thái Lan	Philippines	Ấn Độ	Cambodia	Trung Quốc
AFTA	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
AFTA-CN	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ấn Độ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
Hàn Quốc	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Nhật Bản	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
CPTPP	✓	✓	✗	✗	○	✗	✗
EU	✓	○	○	○	○	✗	✗
Mỹ	✓	○	○	✗	○	✗	✗

✓ Đã ký kết ○ Đang đàm phán ✗ Chưa ký kết

Nguồn: Virac

Chi phí xây dựng khu công nghiệp tại Việt Nam tương đối hấp dẫn so với các nước trong khu vực



Nguồn: JLL

IDC sở hữu quỹ đất lớn thứ 3 trên toàn quốc

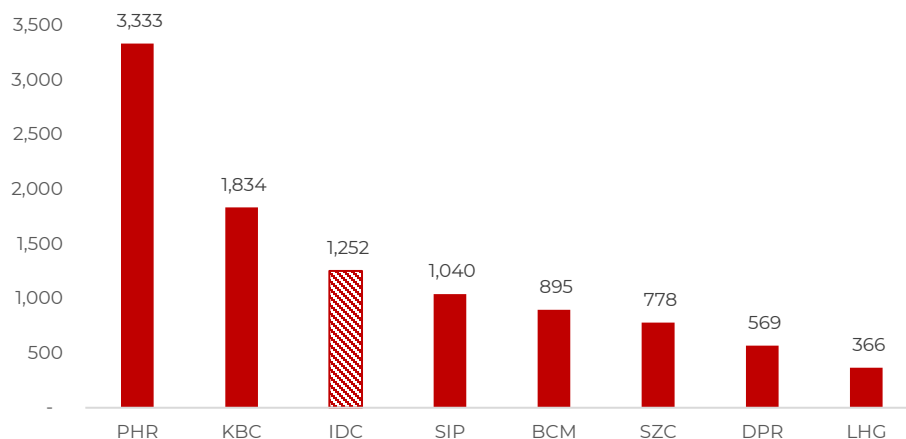
IDC hiện đang sở hữu 1,252 ha đất KCN chưa cho thuê (chưa tính các dự án chuẩn bị triển khai trong tương lai), đứng top 3 về quỹ đất so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Dự án KCN Tân Phước 1 ở Tiền Giang đã được chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 31/05/2024. Công ty cũng đã xin được giấy chứng nhận đầu tư dự án và hiện đang thực hiện công tác về GPMB và tiền sử dụng đất, dự kiến đưa vào vận hành từ cuối năm 2025. Giá cho thuê đất vào khoảng 100 USD/m² tương đương với một số KCN khác gần đó, biên LNG tối thiểu 40%.

Dự án KCN Mỹ Xuân B1 mở rộng mới được chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 17/09/2024. Hiện công ty đang làm thủ tục xin giấy chứng nhận đầu tư dự án và dự kiến đưa vào vận hành vào năm 2026. Giá cho thuê đất khoảng 150-200 USD/m².

Ngoài ra, IDC đang nghiên cứu triển khai KCN Vinh Quang (350 ha) và 6 KCN khác (~1,500 ha).

Quỹ đất đứng top 3 doanh nghiệp phát triển bất động sản khu công nghiệp niêm yết trên sàn



Nguồn: Báo cáo doanh nghiệp

Tên Khu công nghiệp	Tỷ lệ sở hữu (%)	Thời gian vận hành	Vị Trí	Diện tích đất KCN (ha)	Diện tích cho thuê (ha)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
Khu công nghiệp đang triển khai						
Kim Hoa	100%	2003-2053	Vĩnh Phúc	50	45	100%
Mỹ Xuân B1	51%	1998-2062	BR-VT	227.1	160	100%
Mỹ Xuân A	100%	2002-2052	BR-VT	302.4	230	100%
Nhơn Trạch 1	100%	1998-2048	Đồng Nai	381.9	284	100%
Nhơn Trạch 5	100%	2003-2053	Đồng Nai	309.4	229	100%
Phú Mỹ 2	100%	2005-2055	BR-VT	620.6	443	85%
Phú Mỹ 2 Mở Rộng	100%	2008-2058	BR-VT	398.1	273	62%
Cầu Ngàn	100%	2012-2065	Thái Bình	183.9	103	26%
Hựu Thạnh	100%	2019-2069	Long An	524.1	395	31%
Quế Võ II	51%	2007-2057	Bắc Ninh	269.5	177	62%

Tổng diện tích			3,267	2,339	
Khu công nghiệp chuẩn bị triển khai					
Tân Phước 1	100%	Tiền Giang	470	363	Chấp thuận chủ trương đầu tư vào tháng 7/2024.
Mỹ Xuân B1 Mở Rộng	100%	BR-VT	110	83	Chấp thuận chủ trương đầu tư vào tháng 9/2024.
KCN Vĩnh Quang	100%	Hải Phòng	350	238	Đang chờ phê duyệt quy hoạch 1/2000
6 dự án khác	100%	N/A	1,500	975	Đang trình Thủ tướng Chính Phủ
Tổng diện tích			2,430	2,183	

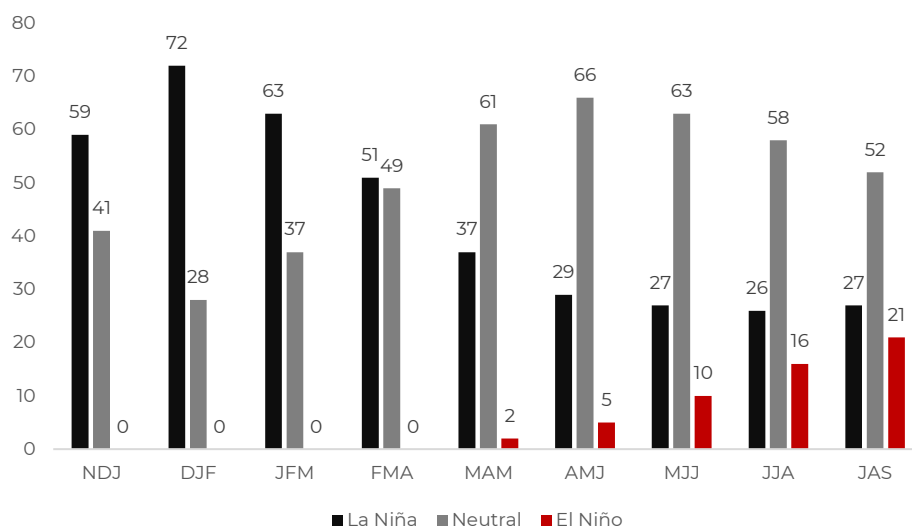
Nguồn: IDC

Mảng điện tăng trưởng tích cực trong năm 2025

Theo IRI, La Nina dự báo còn kéo dài đến tận tháng 2 năm 2025, sau đó chuyển sang pha trung tính, điều này giúp cho các đập thủy điện có nhiều dư địa tăng trưởng trong nửa cuối và đầu năm 2025.

Thêm vào đó, trong năm 2023, IDC cũng đưa vào vận hành trạm biến áp 110/22kV tại KCN Hựu Thạnh, điều này giúp cho doanh thu của IDC được củng cố hơn trong tương lai

Dự báo La Nina kéo dài đến hết tháng 2 năm 2025



Nguồn: IRI

Mảng bất động sản dân dụng dự kiến ghi nhận doanh thu đột biến trong năm 2025

Đầu năm 2024, IDC đã chuyển nhượng cho AEON một phần dự án KDC Trung tâm mở rộng phường 6, đã được thanh toán 267 tỷ đồng. Hiện còn khoảng 7,000 m2 đất giá trị 170 tỷ đồng đang hoàn thiện pháp lý chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang giáo dục và y tế, dự kiến sẽ ghi nhận vào năm sau.

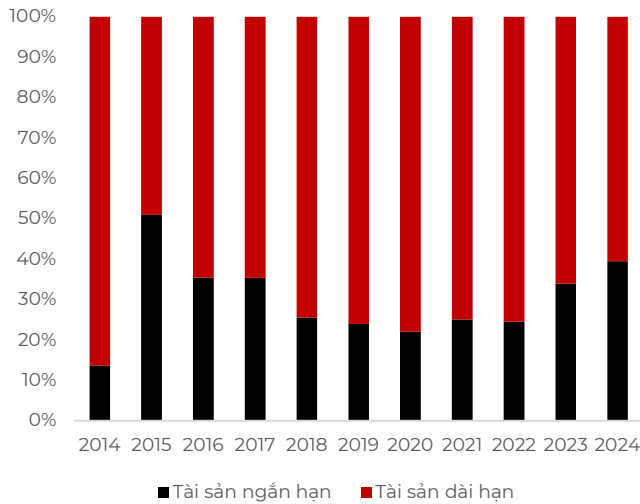
Ngoài ra, CONAC – IDC nắm giữ 51% cổ phần – đã mở bán dự án KDC Bắc Châu Giang. Công ty được chia 35 căn nhà phố liền kề trong GĐ1, doanh thu dự kiến là 242 tỷ đồng được ghi nhận trong năm 2024; 24 căn shophouse trong GĐ2, doanh thu dự kiến khoảng 350 tỷ đồng sẽ được ghi nhận trong năm 2025; và 1 toà chung cư hỗn hợp 15-20 tầng thuộc GĐ3 đang hoàn thiện pháp lý

Dự án đang triển khai	Vị trí	Tỷ lệ sở hữu	Diện tích đất (m2)	Tiến độ
KDC Bắc Châu Giang	Hà Nam	51%	56,527	Đã bán hết GĐ 1 và GĐ 2
KDC mở rộng tại Long An	Long An	51%	30,550	Đã chuyển nhượng cho AEON 1.7 ha, còn lại khoảng 7,000 m2 đang làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng

Nguồn: IDC

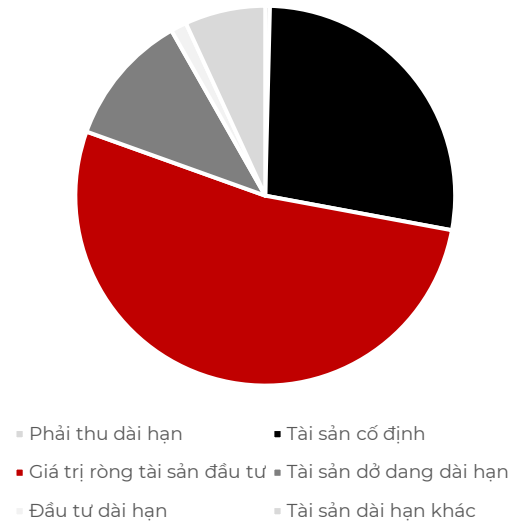
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Cơ cấu tài sản của IDC đa phần đến từ tài sản dài hạn



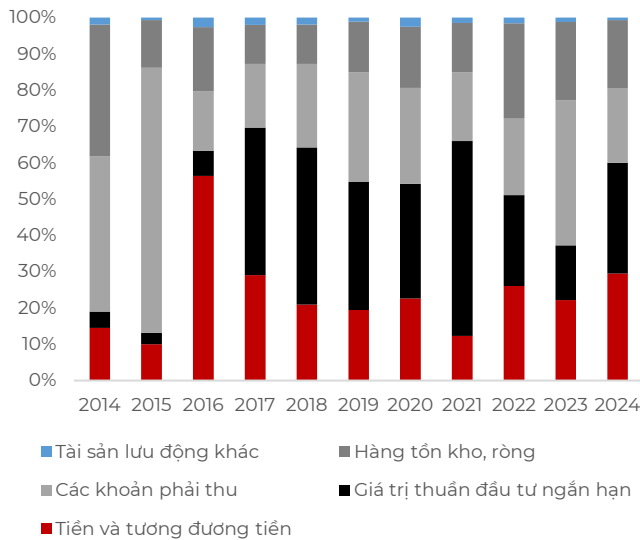
Nguồn: IDC

Cơ cấu tài sản dài hạn của IDC chủ yếu đến từ tài sản cố định và bất động sản đầu tư



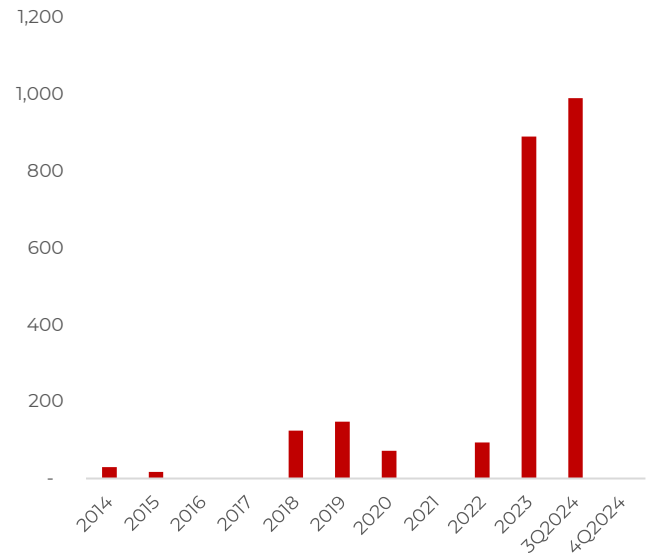
Nguồn: IDC

IDC sở hữu lượng tiền mặt lớn...



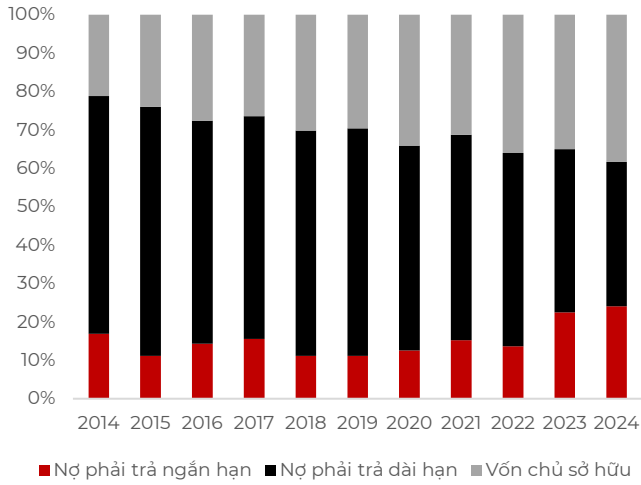
Nguồn: IDC

... IDC cho đối tác PAN ASIA và An Phước vay với lãi suất lần lượt đạt 6% và 4.5%.



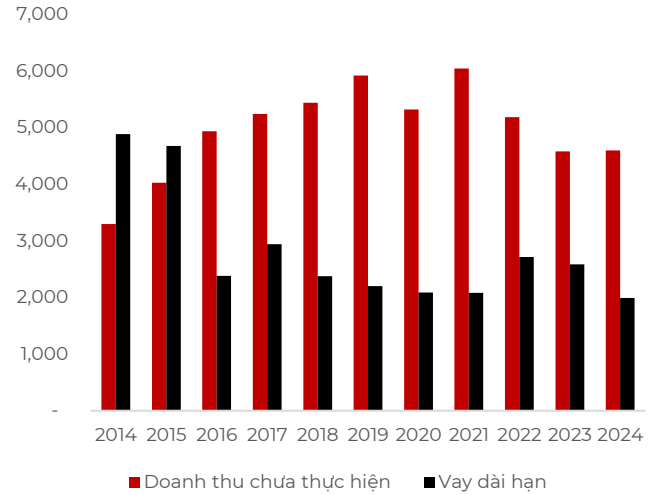
Nguồn: IDC

Cơ cấu nguồn vốn chủ yếu đến nợ phải trả dài hạn tuy nhiên đa phần đều đến từ doanh thu chưa thực hiện



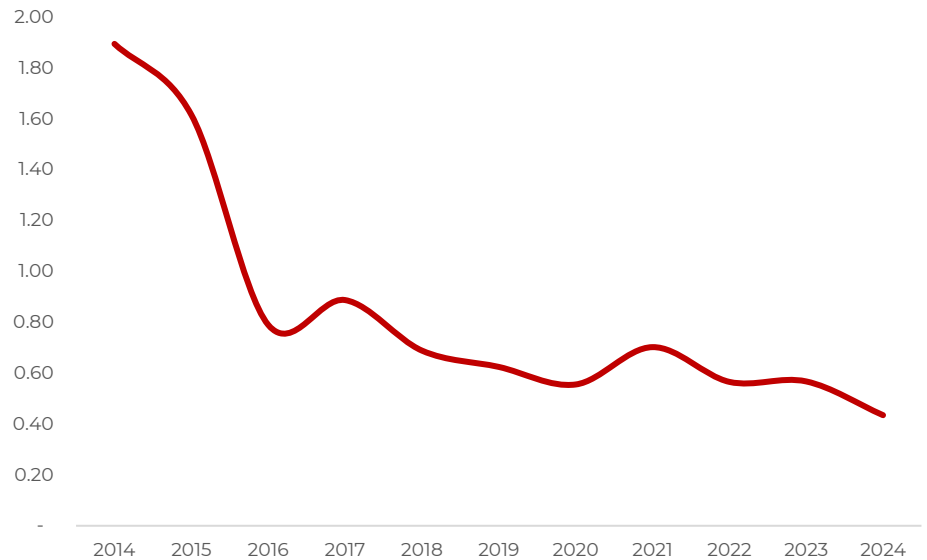
Nguồn: IDC

Vay dài hạn giảm dần khiến cho IDC ít gặp áp lực thanh toán lãi vay



Nguồn: IDC

Tỷ lệ D/E suy giảm khiến IDC giảm áp lực thanh toán lãi



Nguồn: IDC

Lãi suất chiết khấu

Chỉ tiêu	2024F
Rf	3.07%
ERP	10.77%
Beta	1.00
WACC	10.49%

Nguồn: Asean Reseach

Tổng hợp phương pháp

SOTP	100%	62,560
Giá cổ phiếu		62,560
Tổng mức sinh lời		11.7%

Nguồn: Asean Reseach

ĐỊNH GIÁ DOANH NGHIỆP

Định giá lần đầu với khuyến nghị MUA đối với cổ phiếu IDC, giá mục tiêu 62,560 (+11.7%) dựa trên phương pháp định giá từng phần (SOTP)

Tóm tắt định giá

Định giá theo phương pháp SOTP	Phương pháp	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị đóng góp cho KBC
Bất động sản KCN	DCF	100%	16,000
Bất động sản nhà ở	DCF	100%	2,026
Năng lượng	DCF	100%	2,182
BOT	P/E	100%	239
Giá trị cổ phần			20,582
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (triệu CP)			329
Giá trị cổ phiếu			62,560
Giá hiện tại (21/02/2024)			56,000
Tổng mức sinh lời			+11.7%

Nguồn: Asean Reseach

CÁC MỨC KHUYẾN NGHỊ

MUA:	Lợi nhuận kỳ vọng của 12 tháng đầu tư ít nhất là +10%.
NẮM GIỮ:	Lợi nhuận kỳ vọng của 12 tháng đầu tư nằm trong khoảng +/-10%.
BÁN:	Lợi nhuận kỳ vọng của 12 tháng đầu tư thấp hơn -10%.
KHÔNG XẾP HẠNG:	Do thiếu những thông tin cần thiết nên chúng tôi không thể thực hiện khuyến nghị.

KHUYẾN CÁO

Các thông tin trong báo cáo được xem là đáng tin cậy và dựa trên các nguồn thông tin đã công bố ra công chúng được xem là đáng tin cậy. Tuy nhiên, ngoài những thông tin về chính CTCP Chứng khoán ASEAN (ASEANSC), ASEANSC không chịu trách nhiệm về độ chính xác của những thông tin trong báo cáo này. Ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, không được xem là quan điểm của ASEANSC và có thể thay đổi mà không cần thông báo. ASEANSC không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi báo cáo này dưới mọi hình thức cũng như thông báo với người đọc trong trường hợp các quan điểm, dự báo và ước tính trong báo cáo này thay đổi hoặc trở nên không chính xác. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và chúng tôi không đảm bảo về độ chính xác của thông tin. Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như các nhà đầu tư cá nhân của ASEANSC và không mang tính chất khuyến nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán hay công cụ tài chính có liên quan nào. Không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của ASEANSC. Khi sử dụng các nội dung đã được ASEANSC chấp thuận, xin vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn.

THÔNG TIN LIÊN LẠC

CTCP CHỨNG KHOÁN ASEAN (ASEANSC)- www.ASEANSC.com.vn

Trụ sở chính:

Tầng 4, 5, 6, 7 số 3 Đặng Thái Thân, Phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội
Điện thoại: (+84) 24 6275 8688

Chi nhánh TP Hồ Chí Minh:

Tầng 2, số 77-79 Phó Đức Chính, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP Hồ Chí Minh
Điện thoại: (+84) 28 3933 0308