



CẬP NHẬT QUÝ

Tổng Công ty IDICO – CTCP (IDC: HNX)

Giá mục tiêu: 41.600 Đồng

Khuyến nghị: KHẢ QUAN

Tăng giá: 29,2%

Ngày 21/09/2026



Triển vọng nhu cầu cho thuê đất khu công nghiệp tích cực trong giai đoạn 2026-2027

IDC sở hữu danh mục khu công nghiệp có vị trí đắc địa tại trung tâm khu công nghiệp phía Bắc và phía Nam, với 1.047 ha đất sẵn sàng cho thuê — xếp thứ ba trong số các doanh nghiệp niêm yết cùng ngành. Công ty có mức lợi suất cổ tức hấp dẫn 9,9% trong năm 2026. Chúng tôi khuyến nghị KHẢ QUAN đối với cổ phiếu IDC, với giá mục tiêu 1 năm là 41.600 đồng/cổ phiếu theo phương pháp SOTP, tương đương tiềm năng tăng giá là 29,2%. Mức giá mục tiêu mới giảm từ mức 51.300 đồng/cổ phiếu trong báo cáo trước, chủ yếu phản ánh quỹ đất cho thuê còn lại thấp hơn sau khi một phần diện tích đã được bàn giao, cùng với việc diện tích đất thương phẩm thuần tại KCN Hựu Thạnh và KCN Tân Phước 1 giảm theo cập nhật quy hoạch mới do dành nhiều đất hơn cho hạ tầng tiện ích cây xanh. Ngoài ra, việc tăng tỷ lệ chiết khấu từ 10,5% lên 12,0% cũng tác động đến kết quả định giá.

Luận điểm đầu tư

- Mở rộng quỹ đất hiện hữu:** IDC đã được phê duyệt đầu tư 3 khu công nghiệp mới với tổng diện tích 806 ha (KCN Tân Phước 1, KCN Mỹ Xuân B Mở rộng và KCN Vinh Quang), tương đương khoảng 60% quỹ đất còn lại sẵn sàng cho thuê hiện tại của IDC, dự kiến bắt đầu đi vào hoạt động từ cuối năm 2026. Chúng tôi cho rằng danh mục khu công nghiệp đa dạng của IDC, tập trung tại các trung tâm khu công nghiệp phía Bắc và phía Nam, góp phần đảm bảo tăng trưởng trong dài hạn.
- Diện tích cho thuê mới và MOUs dự kiến phục hồi trong năm 2026:** Diện tích cho thuê mới và ký biên bản ghi nhớ (MOUs) trong năm 2026 ước đạt 83 ha (+10% svck), trong đó 35 ha đến từ các hợp đồng chuyển tiếp từ năm 2025. Chúng tôi cho rằng nhu cầu thuê khu công nghiệp tăng mạnh trong năm 2026 chủ yếu đến khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng và Hựu Thạnh, với đóng góp ban đầu đến từ KCN Tân Phước 1 trong Q4/2026.
- Lợi suất cổ tức hấp dẫn:** IDC duy trì tỷ lệ chi trả cổ tức 40%, bao gồm khoảng 30% cổ tức tiền mặt và 10% cổ tức cổ phiếu. Dựa trên phần cổ tức tiền mặt, lợi suất cổ tức ước tính đạt 9,9%.

Điểm nhấn KQKD

Lũy kế 6T2026, doanh thu và lợi nhuận ròng vượt đáng kể kỳ vọng, lần lượt đạt 3,7 nghìn tỷ đồng (+5,6% svck) và 1,0 nghìn tỷ đồng (+20,2% svck), chủ yếu nhờ ghi nhận doanh thu từ các hợp đồng đã ký trước đó khoảng 12 tháng. Trong năm 2026, chúng tôi dự báo doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông công ty mẹ (NPATMI) lần lượt đạt 9.782 tỷ đồng (+13,9% svck) và 2.052 tỷ đồng (+6,2% svck). Kết quả này được hỗ trợ bởi mặt bằng giá cho thuê cao hơn và việc ghi nhận doanh thu từ các hợp đồng đã ký, dù diện tích bàn giao trong nửa cuối năm 2026 giảm 19% svck.

Tỷ đồng	2023	2024	2025	2026F	2027F
Doanh thu thuần	7,237	8,846	8,588	9,782	10,173
Tăng trưởng DTT	-3,31%	22,23%	-2,92%	13,90%	4,00%
Biên lợi nhuận gộp	33,47%	37,72%	35,63%	32,98%	29,02%
NPATMI	1,393	1,996	1,932	2,052	2,079
EPS (VND)	4,221	6,048	5,855	4,916	4,981
Tăng trưởng EPS	-28,31%	43,29%	-3,21%	-7,60%	1,31%
Nợ/VCSH (x)	0,57	0,50	0,71	0,65	0,73
Tỷ suất cổ tức	12,9%	12,9%	7,1%	9,9%	9,9%
ROE	39,96%	28,10%	37,70%	28,5%	25,3%
P/E (x)	7,34	5,13	7,34	6,55	6,46
P/B (x)	2,60	2,30	1,90	1,43	1,69
EV/EBITDA (x)	7,34	3,97	5,24	5,42	5,82

Nguồn: IDC, SSI Research

Ngô Thị Kim Thanh
Chuyên viên phân tích cao cấp
thanhntk@ssi.com.vn

Giá CP - VND (18/09/26)	32.200
Vốn hóa (USDmn):	514
SLCP lưu hành (triệu cp):	4177
KLGD TB 3 tháng (triệu cp):	1,2
Giá cao/thấp 52T (k VND):	45,2/28,1
GTGD TB 3 tháng (USDmn):	1,6
Tỷ lệ SHNN (%):	14,3
GTNN còn được mua (USDmn):	178,7
Tỷ lệ sở hữu nhà nước (%):	0,0

Biến động giá cổ phiếu



Nguồn: SSI Research

Thông tin cơ bản về công ty

Tổng Công ty IDICO (IDC) tiền thân là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam được thành lập ngày 06 tháng 12 năm 2000 theo Quyết định số 26/2000 / QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. IDC chuyên đầu tư, phát triển và kinh doanh các khu công nghiệp, khu đô thị, khu dân cư và các công trình công nghiệp và dân dụng khác.

Cập nhật KQKD

Ghi nhận tích cực từ các hợp đồng đã ký. Trong Q2/2026, doanh thu đạt 2,16 nghìn tỷ đồng (+28,7% svck), trong khi lợi nhuận ròng đạt 663 tỷ đồng (+59,7% svck). Kết quả này vượt đáng kể kỳ vọng của chúng tôi, chủ yếu nhờ ghi nhận doanh thu từ các hợp đồng đã ký khoảng 12 tháng trước đó.

Tỷ đồng	6T26	6T25	svck	% hoàn thành kế hoạch năm	Biên lợi nhuận	
					6T26	6T25
Doanh thu thuần	3.756	3.556	5,6%	40%		
Lợi nhuận gộp	1.237	1.095	13,0%		32,9%	30,8%
Lợi nhuận hoạt động	1.237	966	28,1%		32,9%	27,2%
EBIT	1.368	1.105	23,8%		36,4%	31,1%
EBITDA	1.578	1.311	20,4%		42,0%	36,9%
Lợi nhuận trước thuế	1.253	1.040	20,5%		33,4%	29,2%
Lợi nhuận ròng	1.001	833	20,2%	42%	26,7%	23,4%
Lợi nhuận ròng thuộc cổ đông công ty mẹ	880	640	37,5%		23,4%	18,0%

Nguồn: IDC, SSI Research

Lũy kế 6T2026, doanh thu và lợi nhuận ròng lần lượt đạt 3,7 nghìn tỷ đồng (+5,6% svck) và 1,0 nghìn tỷ đồng (+20,2% svck). Tăng trưởng lợi nhuận chủ yếu được thúc đẩy bởi các mảng sau:

- **Cho thuê khu công nghiệp:** IDC ghi nhận doanh thu và lợi nhuận một lần đối với diện tích đất cho thuê mới khi khách hàng hoàn tất thanh toán trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm ký biên bản ghi nhớ (MOU). Trong 6T2026, diện tích cho thuê đạt 31 ha (+40% svck), chủ yếu đến từ KCN Phú Mỹ II và KCN Hựu Thạnh (đóng góp khoảng 60% doanh thu cho thuê khu công nghiệp), trong khi KCN Quế Võ và KCN Cầu Nghìn đóng góp 40% còn lại. Doanh thu ghi nhận từ cho thuê đất khu công nghiệp đạt 602 tỷ đồng (+21% svck). Giá cho thuê bình quân tăng 7% svck. Biên lợi nhuận gộp tăng 5 điểm % svck, từ mức 63,9%, nhờ cơ cấu đóng góp thuận lợi hơn giữa các dự án khu công nghiệp. Cụ thể, biên lợi nhuận gộp đạt khoảng 82% tại Phú Mỹ II Mở rộng, 62% tại Quế Võ II và Cầu Nghìn, và 55% tại Hựu Thạnh.
- **Màng điện.** IDC sở hữu hai dự án thủy điện Srok Phu Miêng và Đăk Mi 3 với tổng công suất 114 MW, cùng với ba trạm biến áp bao gồm Tuy Hạ, Nhơn Trạch 5 và Hựu Thạnh giai đoạn 1, có tổng công suất 481 MW. Trong 6T2026, doanh thu từ màng điện đạt 1,85 nghìn tỷ đồng (+7% svck), nhờ mức tiêu thụ điện tại các khu công nghiệp tăng 6% svck. Tuy nhiên, sản lượng thủy điện giảm 18% svck, qua đó làm giảm một phần mức tăng trưởng của các mảng kinh doanh khác. Biên lợi nhuận gộp màng điện đạt 7,7%.
- **Màng thu phí BOT:** IDC thu phí từ hai trạm BOT gồm BOT An Sương – An Lạc và BOT Quốc lộ 51. Trong 6T2026, doanh thu phí đạt 245 tỷ đồng (+5% svck), được hỗ trợ bởi lưu lượng phương tiện tăng 5% svck. Biên lợi nhuận gộp mảng này đạt 43,6%, giảm 2,5 điểm % svck.

	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26
Doanh thu (tỷ đồng)														
Khu công nghiệp	206	1.328	445	1.318	1.307	820	891	497	467	366	1.474	602	268	922
Điện	642	697	730	854	688	780	892	1.012	815	922	1.048	1.076	883	968
Xây dựng	19	26	29	71	31	60	58	97	38	70	49	72	31	59
Phí BOT	105	111	110	114	110	116	116	121	112	120	122	126	120	123
Biên lợi nhuận gộp														
Khu công nghiệp	59%	71%	42%	64%	64%	65%	58%	70%	57%	72%	69%	56%	65%	69%
Điện	12%	7%	13%	16%	5%	4.6%	11%	15%	9%	9%	14%	14%	9%	6%
Xây dựng	15%	21%	50%	-17%	8%	4%	12%	5%	10%	10%	11%	8%	71%	30%
Phí BOT	46%	44%	43%	40%	40%	34%	34%	32%	40%	52%	42%	42%	43%	44%

Nguồn: IDC, SSI Research

IDC ghi nhận lượng tiền mặt ròng đạt 1,9 nghìn tỷ đồng tính đến cuối Q2/2026 (+19% svck). Tại thời điểm cuối Q2/2026, tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu giảm xuống còn 0,62x. Khoảng 46% dư nợ dài hạn của công ty được sử dụng để tài trợ cho hoạt động giải phóng mặt bằng tại KCN Tân Phước 1 và KCN Vinh Quang.

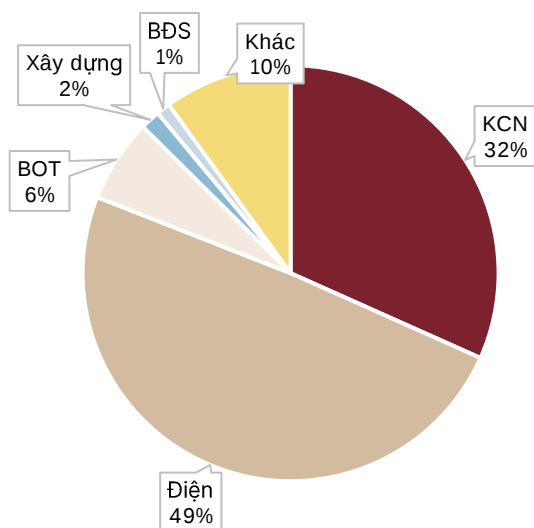
Triển vọng

Chúng tôi dự báo doanh thu và lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông công ty mẹ (NPATMI) năm 2026 lần lượt đạt 9.782 tỷ đồng (+13,9% svck) và 2.052 tỷ đồng (+6,2% svck).

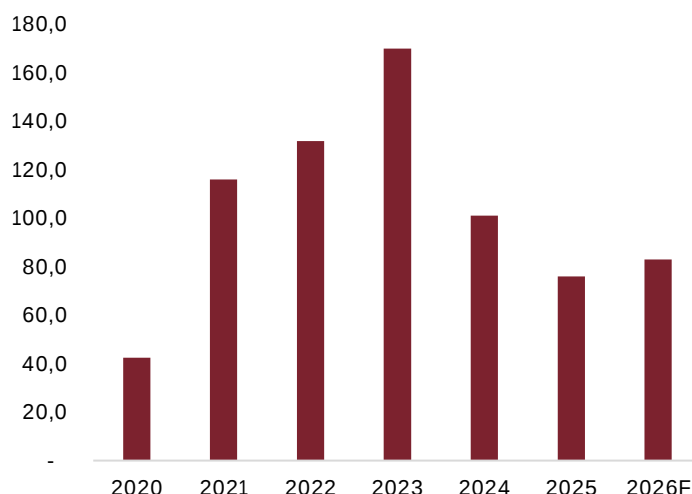
Diện tích cho thuê mới và MOUs. Diện tích cho thuê mới và ký biên bản ghi nhớ (MOUs) trong năm 2026 ước đạt 83 ha (+10% svck), trong đó 35 ha đến từ các hợp đồng chuyển tiếp từ năm 2025. Đáng chú ý, một nhà sản xuất lốp xe quy mô lớn đã ký hợp đồng thuê 34 ha tại KCN Phú Mỹ II mở rộng trong năm 2026. Chúng tôi cho rằng sự phục hồi của các MOUs và hợp đồng thuê mới trong năm 2026 chủ yếu được thúc đẩy bởi KCN Phú Mỹ II Mở rộng và KCN Hựu Thạnh. Trong khi đó, KCN Tân Phước 1 được kỳ vọng sẽ bắt đầu đóng góp từ các hợp đồng MOUs vào Q4/2026 sau khi đi vào hoạt động, với một doanh nghiệp dệt may là khách thuê chính. Biên lợi nhuận gộp tại KCN Tân Phước 1 dự báo đạt 52%. Với giả định chi phí giải phóng mặt bằng ở mức 10 USD/m² và chi phí đầu tư hạ tầng 30-40 USD/m², chúng tôi ước tính giá cho thuê đạt khoảng 130 USD/m²/chu kỳ thuê, tương đương giá thuê tại KCN Long Giang (Tiền Giang).

Chúng tôi dự báo doanh thu từ cho thuê khu công nghiệp đạt 4,06 nghìn tỷ đồng (+14% svck), trong khi lợi nhuận gộp dự kiến đạt 2,45 nghìn tỷ đồng (+3% svck). Tốc độ tăng trưởng lợi nhuận gộp thấp hơn phản ánh tỷ trọng đóng góp lớn hơn của KCN Hựu Thạnh và KCN Quế Võ II trong nửa cuối năm 2026, khi cả hai KCN này đều có biên lợi nhuận thấp hơn so với KCN Phú Mỹ II Mở rộng.

Cơ cấu doanh thu theo từng mảng trong 6T2026



Diện tích hợp đồng đã ký và MOU (ha), giai đoạn 2020–2026

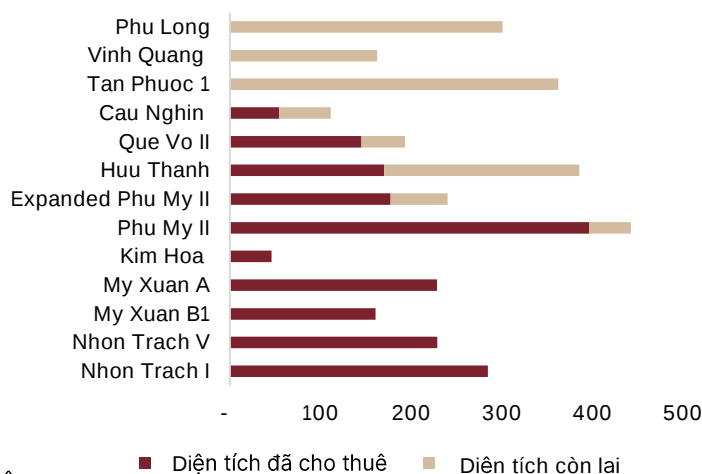
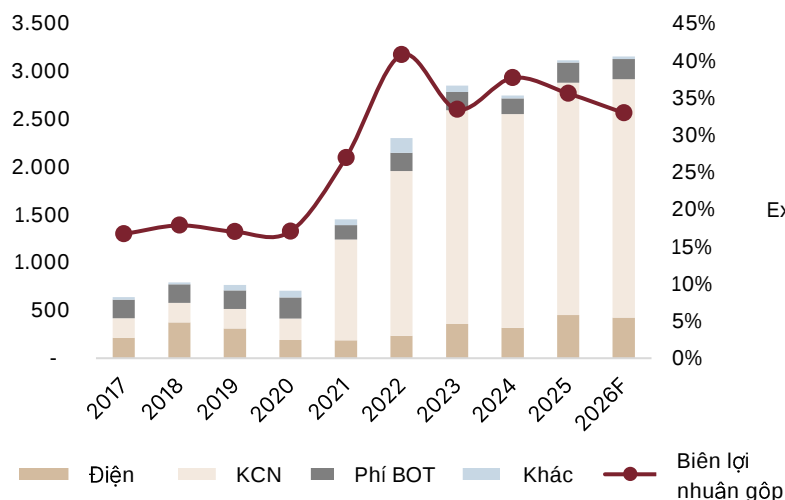


Nguồn: IDC

Mảng điện. Trong năm 2026, doanh thu mảng điện dự kiến đạt 4.176 tỷ đồng (+4% svck), nhờ mức tiêu thụ điện tại các khu công nghiệp tăng 3% svck. Tuy nhiên, sản lượng thủy điện dự kiến giảm 3% svck, chủ yếu do tác động từ hiện tượng El Niño. Cụ thể, chúng tôi dự báo doanh thu mảng điện trong nửa cuối năm 2026 đạt 2,32 nghìn tỷ đồng (+10% svck), chủ yếu nhờ nhu cầu tiêu thụ điện gia tăng tại các khu công nghiệp hiện hữu khi khách thuê mới đi vào sản xuất, cùng với phần nhu cầu bổ sung từ các nhà xưởng xây sẵn. Biên lợi nhuận gộp ước đạt 11,7% (không đổi so với năm 2025), nhờ hoạt động kinh doanh và phân phối điện trong các khu công nghiệp cải thiện trong nửa cuối năm 2026.

Lợi nhuận gộp (tỷ đồng) và biên lợi nhuận gộp (%) theo từng mảng

Diện tích đã cho thuê và diện tích còn lại (ha) trong 6T2026



Nguồn: IDC

Mảng thu phí BOT. IDC thu phí từ hai trạm BOT gồm BOT An Sương – An Lạc và BOT Quốc lộ 51. Chúng tôi dự báo doanh thu thu phí năm 2026 đạt 490 tỷ đồng (+2% svck), được hỗ trợ bởi lưu lượng phương tiện tăng 1,8% svck. Mảng này ghi nhận kết quả hoạt động tích cực với biên lợi nhuận gộp đạt 43%.

Bảng. Danh mục khu công nghiệp của IDC trong 6T2026

KCN	Diện tích (ha)	Tổng diện tích cho thuê (ha)	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Diện tích còn lại (ha)	Giá thuê (USD/m ² /chu kỳ thuê)	Vốn đầu tư (nghìn tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của IDC (%)
Nhon Trạch I	382	284	100%	-	-	458	100%
Nhon Trạch V	309	229	100%	-	-	329	100%
Mỹ Xuân B1	227	160	100%	-	-	544	51%
Mỹ Xuân A	302	229	100%	-	-	342	100%
Kim Hoa	50	46	100%	-	-	252	100%
Phú Mỹ II	621	418	87%	55	130-140	1.601	100%
Phú Mỹ II mở rộng	398	251	63%	63	130-140	1.142	100%
Hữu Thanh	524	376	43%	216	160-170	7.300	100%
Quế Võ II	269	178	73%	48	145-155	1.489	54,94%
Cầu Nghin	184	126	55%	57	80-90	1.032	100%
Tân Phước 1	470	363	0%	363	-	5.937	65%
Mỹ Xuân B1 mở rộng	110	83	0%	83	-	2.000	51%
Vinh Quang giai đoạn 1	226	162	0%	162	-	3.550	100%
Phú Long	416	291	0%	-	-	4.960	75%

Sang năm 2027, chúng tôi dự báo doanh thu của IDC đạt 10,1 nghìn tỷ đồng (+4% svck). Diện tích cho thuê đất khu công nghiệp dự kiến đạt 106 ha (+28% svck), chủ yếu được thúc đẩy bởi KCN Hữu Thanh và 2 KCN mới là KCN Tân Phước 1 và KCN Vinh Quang, với diện tích cho thuê dự kiến lần lượt đạt 30 ha và 10 ha. Tuy nhiên, chúng tôi dự kiến biên lợi nhuận gộp sẽ giảm xuống 29% (-4 điểm % svck), do các khu công nghiệp mới sẽ có biên lợi nhuận thấp hơn so với các khu công nghiệp đang hoạt động. Theo đó, chúng tôi dự báo NPATMI đạt 2,07 nghìn tỷ đồng (+1,4% svck), tương đương EPS đạt 4.981 đồng/cổ phiếu.

Luyện điểm đầu tư. IDC hiện đang giao dịch ở mức P/E dự phóng 2026 là 6,55x, thấp hơn mức bình quân ngành là 11,9x. Bên cạnh danh mục khu công nghiệp có vị trí đặc địa tại trung tâm khu công nghiệp phía Bắc và phía Nam, với 1.047 ha đất sẵn sàng cho thuê — xếp thứ ba trong số các doanh nghiệp niêm yết cùng ngành, công ty cũng có mức lợi suất cổ tức hấp dẫn 9,9% trong năm 2026. Chúng tôi khuyến nghị KHẢ QUAN đối với cổ phiếu IDC, với giá mục tiêu 1 năm là 41.600 đồng/cổ phiếu theo phương pháp SOTP, tương đương tiềm năng tăng giá là 29,2%. Mức giá mục tiêu mới giảm từ mức 51.300 đồng/cổ phiếu trong báo cáo trước, chủ yếu phản ánh quỹ đất cho thuê còn lại thấp hơn sau khi một phần diện tích đã được bàn giao, cùng với việc diện tích đất thương phẩm thuần tại KCN Hựu Thạnh và KCN Tân Phước 1 giảm theo cập nhật quy hoạch mới do dành nhiều đất hơn cho việc phát triển hạ tầng. Ngoài ra, việc tăng tỷ lệ chiết khấu từ 10,5% lên 12,0% cũng tác động đến kết quả định giá.

Rủi ro: (1) Dòng vốn FDI vào Việt Nam chậm lại do kinh tế toàn cầu suy yếu, có thể làm giảm nhu cầu thuê đất khu công nghiệp; (2) Chi phí giải phóng mặt bằng tại các dự án mới tăng cao có thể khiến biên lợi nhuận gộp mảng khu công nghiệp giảm từ mức trên 50% xuống còn khoảng 35%-38%.

Lịch sử khuyến nghị



Nguồn: SSI Research

Ghi chú: BUY: Mua, OP: Khả quan, MP: Trung lập, UP: Kém khả quan

PHỤ LỤC: BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM

Tỷ đồng	2023	2024	2025F	2026F
Bảng cân đối kế toán				
+ Tiền và các khoản tương đương tiền	1.333	2.188	553	461
+ Đầu tư ngắn hạn	909	2.264	6.807	5.446
+ Các khoản phải thu ngắn hạn	2.400	1.504	1.157	1.503
+ Hàng tồn kho	1.299	1.400	1.298	1.092
+ Tài sản ngắn hạn khác	74	54	41	50
Tổng tài sản ngắn hạn	6.017	7.422	9.856	8.552
+ Các khoản phải thu dài hạn	46	103	81	85
+ GTCL Tài sản cố định	9.371	3.069	2.930	3.223
+ Bất động sản đầu tư	104	478	210	104
+ Tài sản dài hạn dở dang	1.322	4.958	7.094	7.803
+ Đầu tư dài hạn	2.830	2.539	2.574	2.703
+ Tài sản dài hạn khác	157	228	454	178
Tổng tài sản dài hạn	11.703	11.378	13.344	14.096
Tổng tài sản	17.720	18.800	23.200	22.647
+ Nợ ngắn hạn	3.986	4.533	5.620	5.732
Trong đó: vay ngắn hạn	937	1.143	2.611	2.350
+ Nợ dài hạn	7.529	7.059	9.317	8.683
Trong đó: vay dài hạn	2.584	1.992	3.265	2.994
Tổng nợ phải trả	11.515	11.592	14.937	14.415
+ Vốn góp	3.300	3.300	3.794	3.794
+ Thặng dư vốn cổ phần	44	44	44	44
+ Lợi nhuận chưa phân phối	874	1.477	1.722	1.825
+ Quỹ khác	719	714	714	719
Vốn chủ sở hữu	6.205	6.318	8.263	8.232
Tổng nợ phải trả và vốn chủ sở hữu	17.720	18.800	23.200	22.647
Lưu chuyển tiền tệ				
Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh	1.321	4.085	3.913	3.522
Dòng tiền từ hoạt động đầu tư	(400)	(1.475)	(7.009)	(7.710)
Dòng tiền từ hoạt động tài chính	(96)	(1.755)	1.460	4.098
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	824	855	(1.636)	(91)
Tiền đầu kỳ	637	1.333	2.188	552
Tiền cuối kỳ	1.462	2.188	552	461
Các hệ số khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán hiện hành	1,51	1,64	1,75	1,49
Hệ số thanh toán nhanh	1,18	1,33	1,52	1,30
Hệ số thanh toán tiền mặt	0,33	0,48	0,10	0,08
Nợ ròng / EBITDA	0,40	(0,49)	(0,41)	(0,17)
Khả năng thanh toán lãi vay	15,11	11,91	22,96	21,55
Ngày phải thu	117,03	75,85	47,74	63,87
Ngày phải trả	1,46	1,51	1,24	1,28
Ngày tồn kho	107,15	106,13	86,00	72,10
Cơ cấu vốn				
Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản	0,35	0,34	0,36	0,36
Nợ phải trả/Tổng tài sản	0,65	0,62	0,64	0,64
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	1,86	1,83	1,81	1,75
Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,57	0,50	0,71	0,65
Nợ ngắn hạn/Vốn chủ sở hữu	0,15	0,18	0,32	0,29

Nguồn: IDC, SSI Research

Tỷ đồng	2023	2024	2025F	2026F
Báo cáo kết quả kinh doanh				
Doanh thu thuần	7.237	8.846	8.588	9.782
Giá vốn hàng bán	(4.815)	(5.509)	(5.528)	(6.556)
Lợi nhuận gộp	2.422	3.337	3.060	3.226
Doanh thu hoạt động tài chính	221	168	321	391
Chi phí tài chính	(188)	(136)	(142)	(177)
Thu nhập từ các công ty liên kết	-	-	-	-
Chi phí bán hàng	(84)	(84)	(84)	(84)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(164)	(163)	(191)	(217)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.093	2.974	2.840	3.078
Thu nhập khác	(38)	32	98	98
Lợi nhuận trước thuế	2.055	2.993	2.918	3.078
Lợi nhuận ròng	1.655	2.392	2.354	2.483
Lợi nhuận chia cho cổ đông	1.393	1.996	1.932	2.052
Lợi ích của cổ đông thiểu số	262	326	422	430
EPS cơ bản (VND)	4.221	6.048	5.855	4.916
Giá trị sổ sách (VND)	18.803	19.145	21.779	21.698
Cổ tức (VND/cổ phiếu)	4.000	4.000	3.500	3.000
EBIT	2.239	3.123	3.060	3.255
EBITDA	2.694	3.590	3.297	3.491
Tăng trưởng				
Doanh thu	-3%	22%	-3%	14%
EBITDA	-17%	33%	-8%	6%
EBIT	-20%	39%	-2%	6%
Lợi nhuận ròng	-19%	45%	-2%	5%
Vốn chủ sở hữu	1%	2%	31%	0%
Vốn điều lệ	0%	0%	15%	0%
Tổng tài sản	4%	6%	23%	-2%
Định giá				
P/E	7,34	5,13	7,34	6,55
P/B	2,60	2,30	1,90	1,43
Giá/Doanh thu	3,80	2,96	3,04	2,62
Tỷ suất cổ tức	12,9%	12,9%	7,1%	9,9%
EV/EBITDA	4,70	5,74	5,58	5,42
EV/Doanh thu	4,20	5,60	5,14	5,44
Các hệ số khả năng sinh lời				
Tỷ suất lợi nhuận gộp	33,5%	37,7%	35,6%	33,0%
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động	28,9%	33,6%	33,1%	31,5%
Tỷ suất lợi nhuận ròng	22,9%	27,0%	27,4%	25,4%
Chi phí bán hàng/Doanh thu thuần	1,2%	0,9%	1,0%	0,9%
Chi phí quản lý/Doanh thu thuần	2,3%	1,8%	2,2%	2,2%
ROE	22,8%	33,2%	29,7%	28,5%
ROA	9,2%	12,7%	11,7%	11,5%

CAM KẾT PHÂN TÍCH

Chuyên viên phân tích trong báo cáo này này cam kết rằng (1) quan điểm thể hiện trong báo cáo phân tích này phản ánh chính xác quan điểm cá nhân đối với chứng khoán và/hoặc tổ chức phát hành và (2) chuyên viên phân tích đã/ đang/sẽ được miễn trách nhiệm bồi thường trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến khuyến nghị cụ thể hoặc quan điểm trong báo cáo phân tích này.

KHUYẾN NGHỊ

Mua: Ước tính tiềm năng tăng giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Khả quan: Ước tính tiềm năng tăng giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Trung lập: Ước tính tiềm năng tăng giá tương đương so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Kém khả quan: Ước tính tiềm năng giảm giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Bán: Ước tính tiềm năng giảm giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Trong một số trường hợp, khuyến nghị dựa trên tiềm năng tăng giá 1 năm có thể được điều chỉnh lại theo ý kiến của chuyên viên phân tích sau khi cân nhắc một số yếu tố thị trường có thể làm ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trong ngắn hạn và trung hạn.

TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ

Các thông tin, tuyên bố, dự báo và dự đoán trong báo cáo này, bao gồm cả các ý kiến đã thể hiện, được dựa trên các nguồn thông tin mà SSI cho là đáng tin cậy, tuy nhiên SSI không đảm bảo sự chính xác và đầy đủ của các thông tin này. Báo cáo không có bất kỳ thông tin nhạy cảm về giá chưa công bố nào. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này được đưa ra sau khi đã được xem xét kỹ càng và cẩn thận và dựa trên thông tin tốt nhất chúng tôi được biết, và theo ý kiến cá nhân của chúng tôi là hợp lý trong các trường hợp tại thời điểm đưa ra báo cáo. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này có thể thay đổi bất kì lúc nào mà không cần thông báo. Báo cáo này không và không nên được giải thích như một lời đề nghị hay lời kéo để đề nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán nào. SSI và các công ty con và/ hoặc các chuyên viên, giám đốc, nhân viên của SSI và công ty con có thể có vị thế hoặc có thể ảnh hưởng đến giao dịch chứng khoán của các công ty được đề cập trong báo cáo này và có thể cung cấp dịch vụ hoặc tìm kiếm để cung cấp dịch vụ ngân hàng đầu tư cho các công ty đó.

Báo cáo này không được sử dụng dưới bất kỳ mục đích thương mại nào, và không được công bố công khai trên báo chí hay bất kỳ phương tiện nào khác nếu không được sự đồng ý của SSI. Người dùng có thể trích dẫn hoặc trình chiếu báo cáo cho các mục đích phi thương mại. SSI có thể có thỏa thuận cho phép sử dụng cho mục đích thương mại hoặc phân phối lại báo cáo với điều kiện người dùng trả phí cho SSI. SSI không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay thiệt hại do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này hay nội dung báo cáo này. Việc sử dụng bất kỳ thông tin, tuyên bố, dự báo, và dự đoán nào trong báo cáo này sẽ do người dùng tự quyết định và tự chịu rủi ro.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Trung tâm phân tích và tư vấn đầu tư		
Phạm Lưu Hưng		
Giám đốc Trung Tâm phân tích và tư vấn đầu tư		
hungpl@ssi.com.vn		
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8711		
Chiến lược thị trường	Phân tích ngành BĐS KCN	Dữ liệu
Đào Minh Châu	Ngô Thị Kim Thanh	Nguyễn Thị Anh Thư
Phó giám đốc Trung tâm phân tích và tư vấn đầu tư	Chuyên viên phân tích cao cấp	Chuyên viên hỗ trợ
chaudm@ssi.com.vn	thanhntk@ssi.com.vn	thunta2@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 28) 3636 3688	SĐT: (+84 – 28) 3636 3688	SĐT: (+84 – 24) 3936 6321