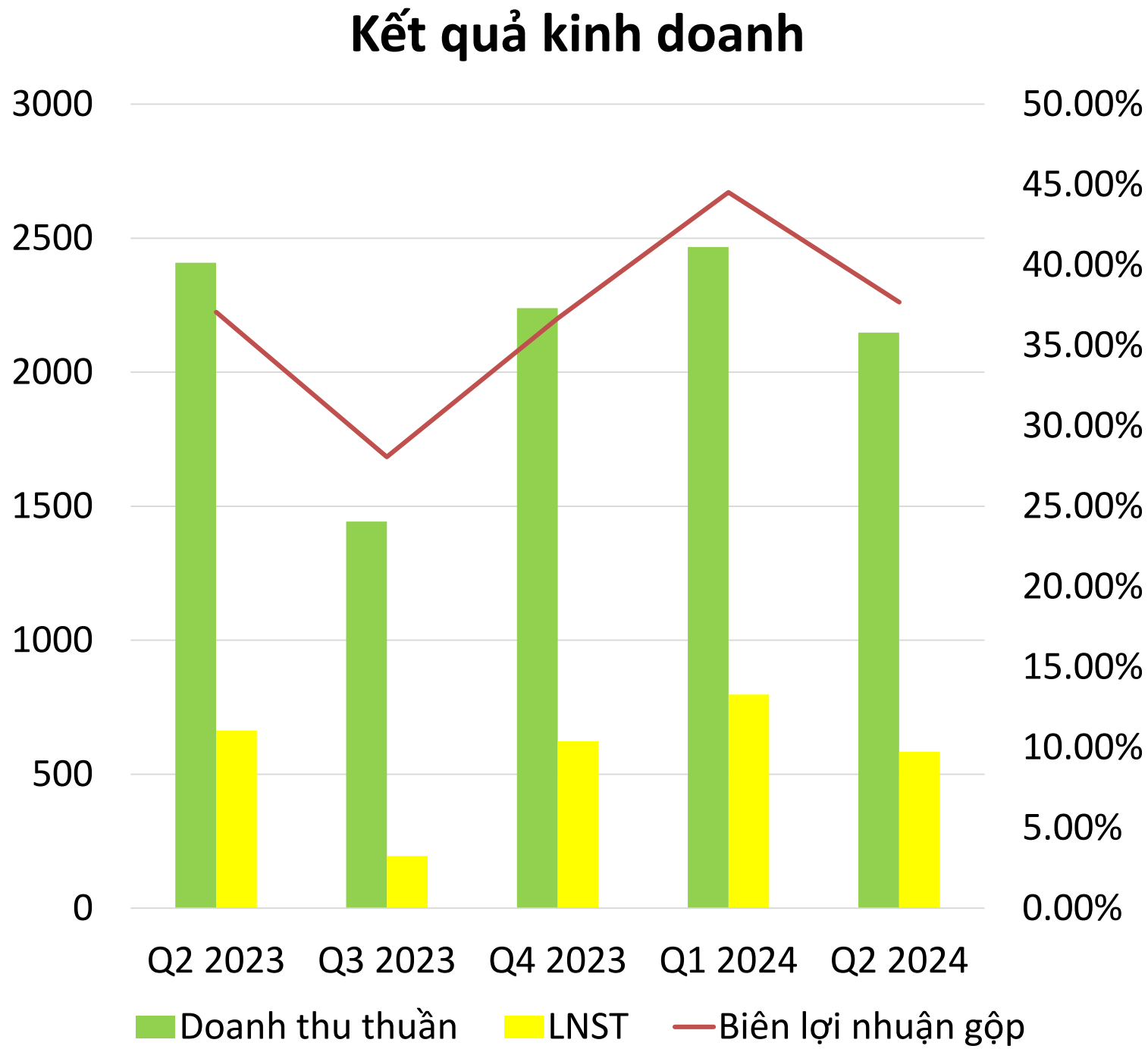


Tổng Công ty IDICO (mã ck: IDC)

CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH



Q2/2024 doanh thu đạt 2,100 tỷ đồng (-11% YoY)

Doanh thu và LNST sau lợi ích CĐTTS của IDC giảm so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do ghi nhận doanh số cho thuê đất khu công nghiệp (KCN) một lần thấp hơn. Lượng đất KCN bàn giao trong quý chủ yếu đến từ các KCN Quế Võ, Cầu Ngàn & Hựu Thạnh.

Dù doanh số cho thuê đất KCN trong nửa đầu năm thấp hơn dự báo, IDC vẫn có tiềm năng tăng trưởng nhờ vào các hợp đồng thuê đất đang thương thảo và các dự án mới như KCN Tân Phước 1.

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Những hợp đồng MOU lớn

Với việc sở hữu khoảng hơn 500 ha sẵn sàng cho thuê ở các KCN trên những khu vực có sức hút tốt IDC tiếp tục thu về các hợp đồng MOU lớn.

Diện tích đã ký MOU tính tới thời điểm Q2/2024 là khoảng 100 ha, trong đó, khoảng 80 ha là được ký vào năm 2023. AAS kỳ vọng, toàn bộ các hợp đồng trên sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng tới, từ đó hoàn thành khoảng 80% chỉ tiêu, tương đương 110 ha cho thuê trong năm nay.



CÁC DỰ ÁN KCN CỦA IDICO

KCN mới Tân Phước 1 tại Tiền Giang được phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư vào tháng 6/2024 với tổng diện tích 470ha. AAS kỳ vọng KCN này sẽ bắt đầu cho thuê từ cuối năm 2025 và ghi nhận doanh thu từ năm 2026

KCN	Diện tích thương phẩm(ha)	Tỷ lệ lấp đầy	Diện tích đất còn lại(ha)	Gía thuê(USD/m2/chu kỳ thuê)	Tổng vốn đầu tư(ngàn tỷ đồng)	Tỷ lệ IDC sở hữu(%)
Nhơn Trạch I	284	100%	-		458	100%
Nhơn Trạch V	229	100%	-		329	100%
Mỹ Xuân B1	160	100%	-		544	51%
Mỹ Xuân A	229	100%	-		342	100%
Kim Hoa	46	100%	-		252	100%
Phú Mỹ II	443	85.8%	62.9	124	1601	100%
Phú Mỹ II mở rộng	272	61.7%	105	126	1142	100%
Hựu Thạnh	395	34.7%	258	156	7300	100%
Quế Võ II	177	70.5%	52.3	136	1489	51%
Cầu Ngàn	103	26%	76	78	1032	100%
Tân Phước I	329	Đang hoàn thiện pháp lý chờ chấp thuận đầu tư, dự kiến kinh doanh 2025				
Vinh Quang	245	Đang phê duyệt chủ trương đầu tư, dự kiến kinh doanh vào 2027				



HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mảng BĐS nhà ở: Giao dịch chuyển nhượng với Aeon

Trong 6T2024, doanh thu mảng BĐS nhà ở tăng 6,8 lần svck, đạt 369 tỷ đồng chủ yếu nhờ bàn giao lô đất thương mại 1,45ha tại Long An cho Aeon với doanh thu 268 tỷ đồng và một số nền đất tại dự án Bắc Châu Giang với doanh thu 70 tỷ đồng. Lô đất còn lại khoảng 7.300m2 với giá trị 170 tỷ đồng sẽ được bàn giao cho Aeon sau khi hoàn tất thủ tục pháp lý.

STT	Dự án	Vị trí	Chủ đầu tư	Tỷ lệ IDC sở hữu	Diện tích (m2)	Tiến độ
Dự án nhà ở xã hội và nhà ở công nhân						
1	Nhà ở công nhân KCN Nhơn Trạch(1)	Đồng Nai	IDICO	100%	100284	Hoàn tất điều chỉnh Quy hoạch và được phê duyệt
2	Nhà ở công nhân KCN Nhơn Trạch(2)	Đồng Nai	IDICO	100%	100000	
3	KDC và nhà ở công nhân Hựu Thạch	Đồng Nai	IDICO	51%	470939	Đã nhận quyết định giao đất và giải ngân vốn đầu tư
4	Khu tái định cư Nhơn Trạch 1 và Chung cư Hiệp Phước	Đồng Nai	IDICO	66.9%	48676	Hoàn tất quy hoạch kiến trúc phù hợp
5	Nhà ở xã hội Vĩnh cửu	Đồng Nai	IDICO	100%	600840	Đang đấu thầu
Dự án nhà ở thương mại						
6	Chung cư trên Quốc lộ 1K Hóa An + In Home Biên Hòa	Đồng Nai	IDICO	66.9%	70350	Làm việc với UBND tỉnh
7	Dự án An Hòa	Đồng Nai	IDICO	100%	38886	Điều chỉnh quy hoạch xây dựng
8	Trụ sở chính IDICO-INCO 10	Cần Thơ	IDICO	97.8%	4627	Đang chờ giấy phép xây dựng
9	Bắc Châu Giang	Hà Nam	IDICO	51%	56527	Giai đoạn 1: Bán hết 35 nền đất vào Q2/2024
10	KDC trung tâm mở rộng Long An	Long An	IDICO	51%	30500	Bàn giao 1.45ha cho Aeon

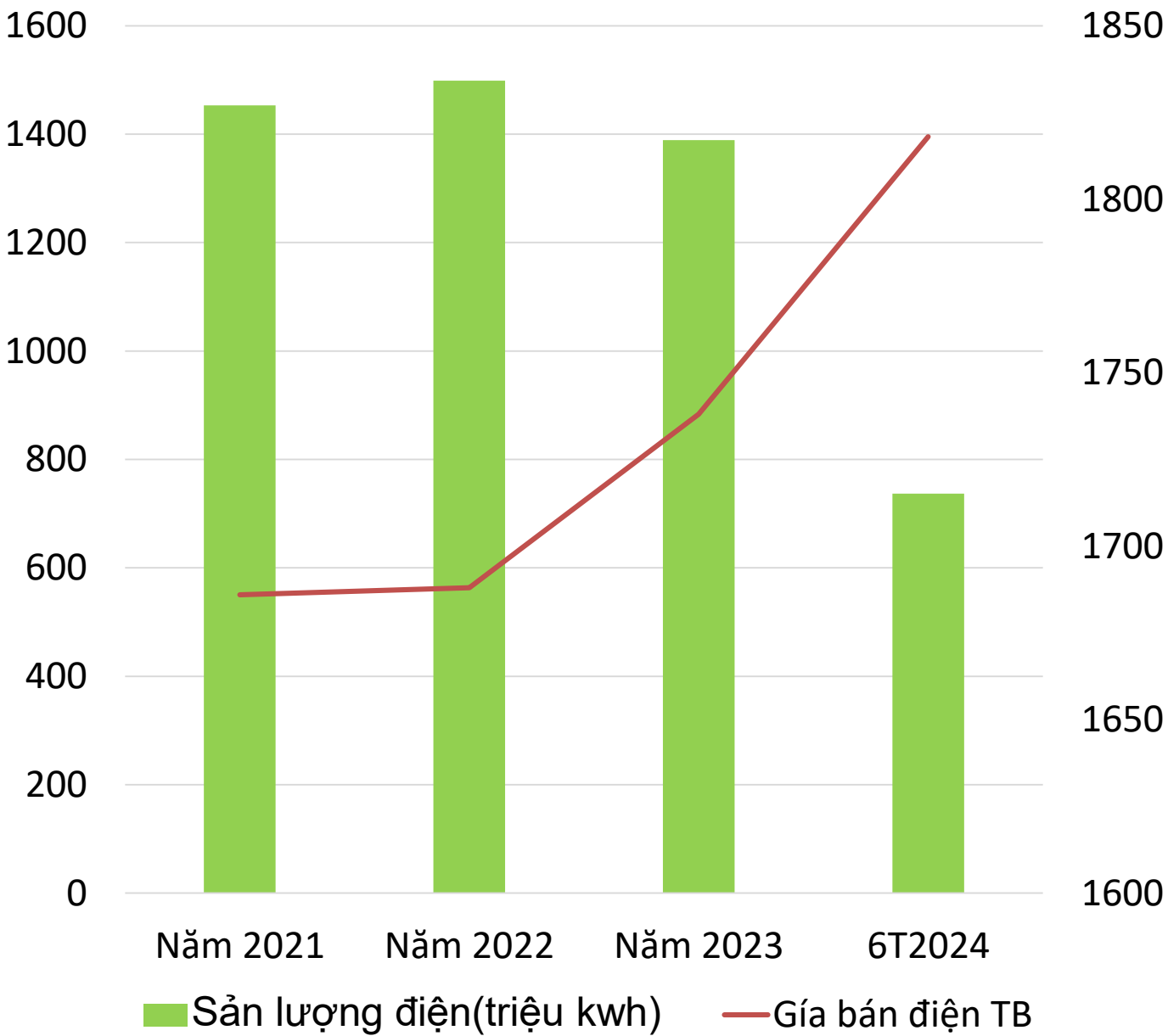
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mảng thủy điện cải thiện so với năm trước

Doanh thu điện chủ yếu nhờ vào mức tăng trưởng 11% về sản lượng phân phối tại các KCN, đạt 737 triệu kwh. BLNG mảng này giảm do hạn hán và thiếu nước tại hai nhà máy thủy điện, dẫn đến sản lượng thấp hơn và giá bán thấp hơn.

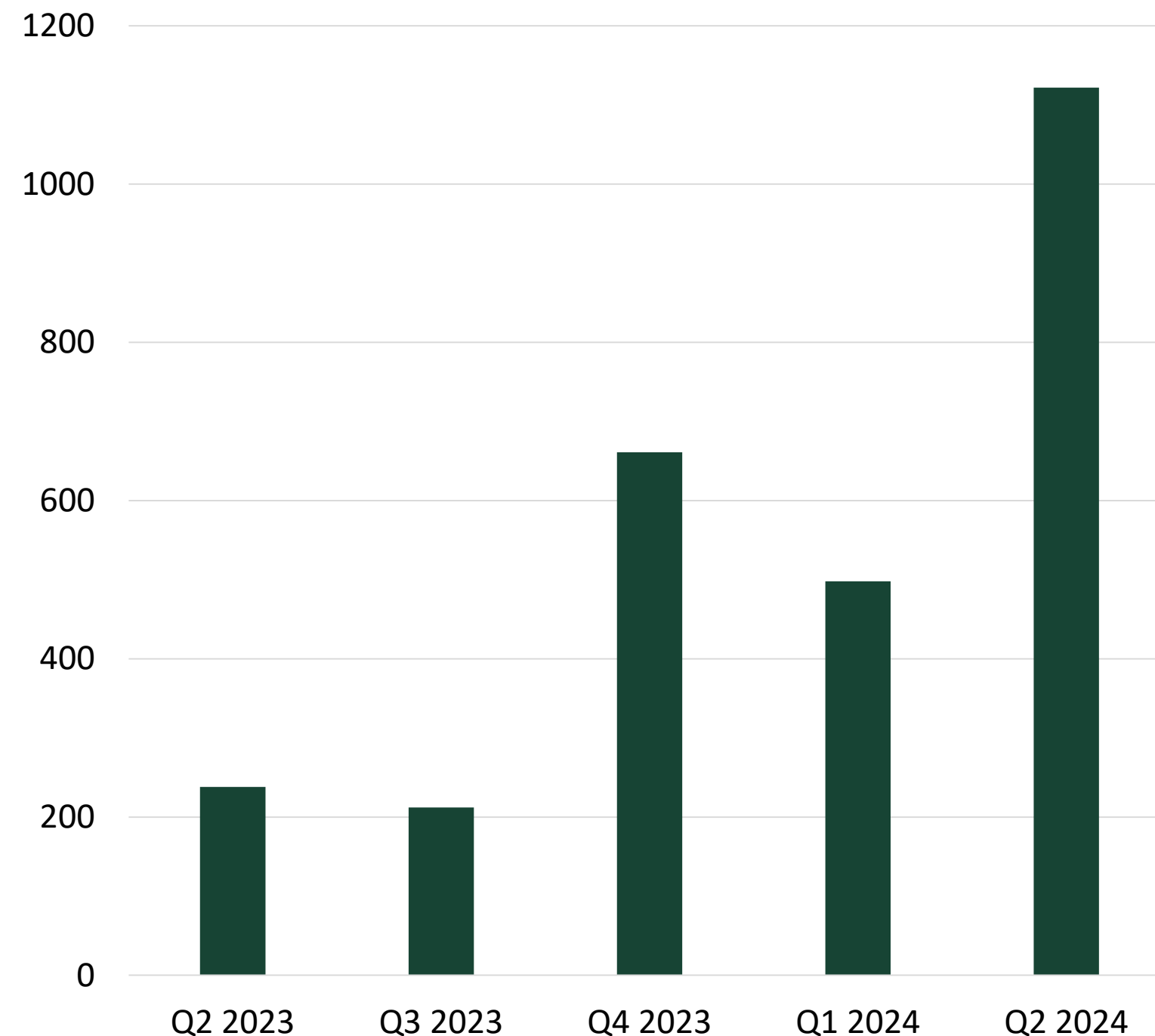
Với tác động của La Lina đang tới gần bắt đầu từ tháng 4 năm nay. Điều này sẽ mang tới tác động tích cực cho mảng kinh doanh này của IDC ở cả sản lượng và biên lợi nhuận. Cụ thể, sau 6 tháng đầu năm, doanh thu mảng kinh doanh điện đạt 1.468 tỷ (+10% YoY).

Điện phân phối trong KCN



Tình hình tài chính

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn



Khoản mục doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn của IDC đã đạt mốc cao kỉ lục trong lịch sử 1.122 tỷ (+125% YoY). Giá trị khoản này không phải tiền thuê được phân bổ đều thành doanh thu trong suốt thời gian thuê theo phương thức ghi nhận doanh thu nhiều lần. Chính vì vậy, đây là những khoản cọc trước cho phần diện tích còn lại chưa bàn giao theo MOU được kí từ năm 2023. Từ đó, khả năng ghi nhận doanh thu từ diện tích cho thuê mới của IDC trong năm được tái khẳng định.

DỰ PHÓNG VÀ RỦI RO

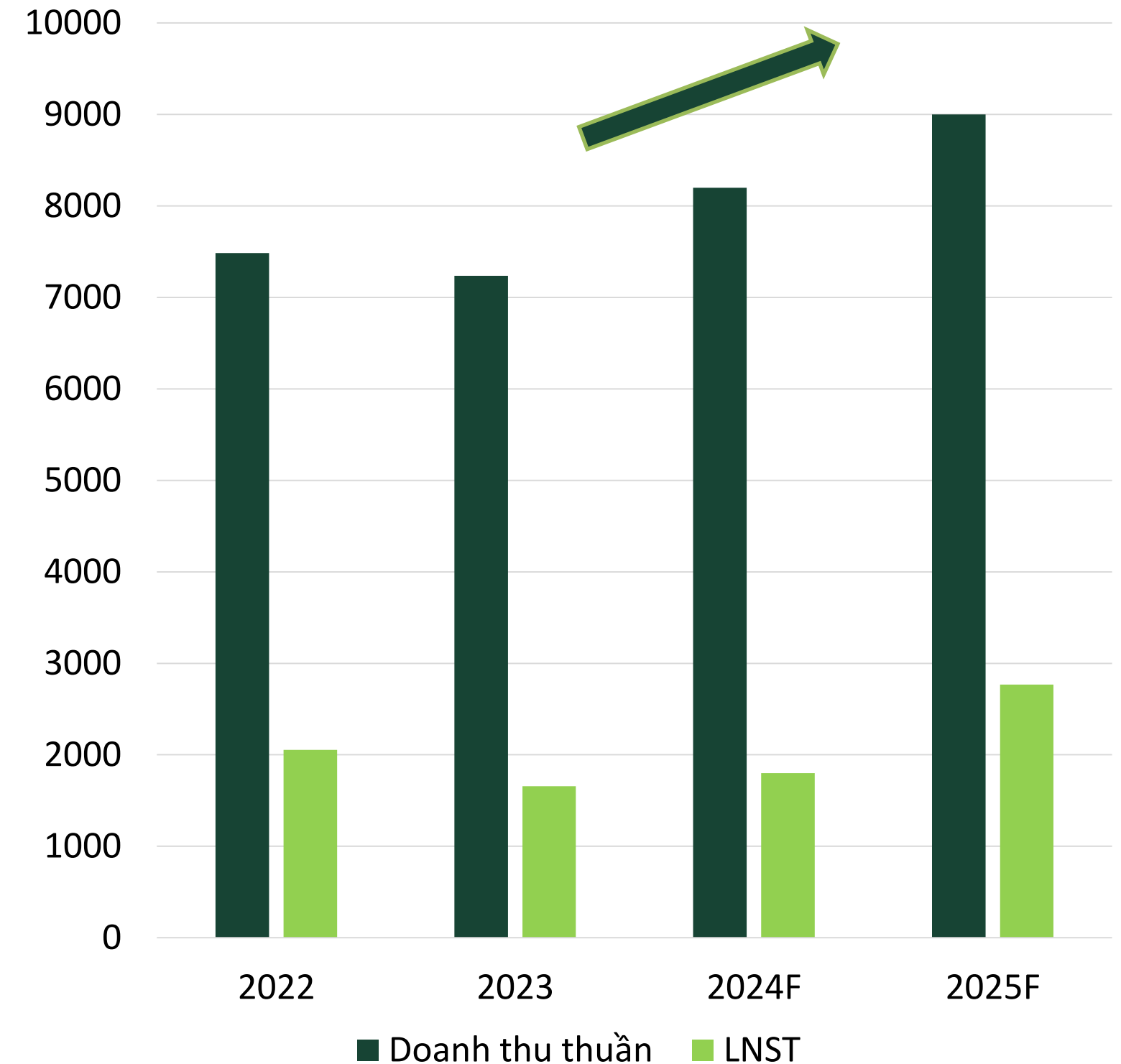
Dự phóng

- Duy trì nền kết quả kinh doanh tốt
- Những hợp đồng MOU lớn
- Mạng BĐS nhà ở: Giao dịch chuyển nhượng với Aeon
- Mạng thủy điện cải thiện so với năm trước

Rủi ro

- Tiến độ pháp lý các dự án chậm hơn kì vọng
- Thị trường bất động sản suy giảm

DỰ PHÓNG GIAI ĐOẠN 2024-2025



ĐỊNH GIÁ & KHUYẾN NGHỊ

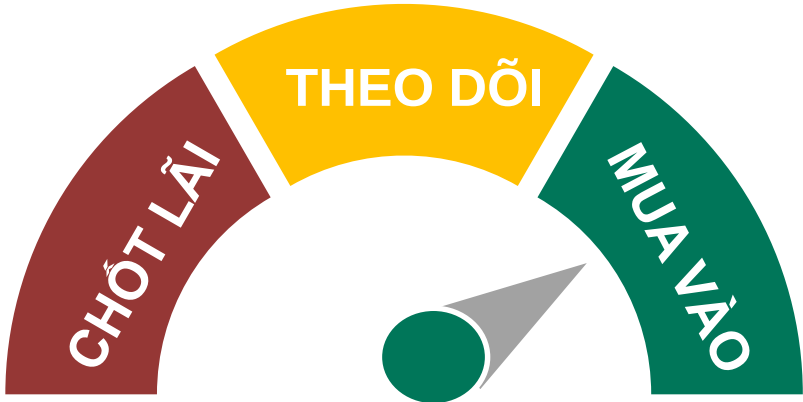
Phương pháp định giá	Giá trị	Tỷ trọng	Giá cổ phiếu
P/E	63.000	50%	31.500
P/B	66.700	50%	33.350
Giá mục tiêu			64.850

AAS Research đưa ra khuyến nghị

MUA VÀO

Đối với cổ phiếu IDC

GIÁ MỤC TIÊU: 64.850VNĐ/CP





Báo cáo thực hiện bởi Trung tâm nghiên cứu và phân tích

CTCP CHỨNG KHOÁN SMART INVEST (AAS)

🌐 <https://www.aas.com.vn>

☎ 0243 573 9779 (máy lẻ 666 / 888)

✉ trungtamcskh@aas.com.vn

Mở tài khoản ngay

