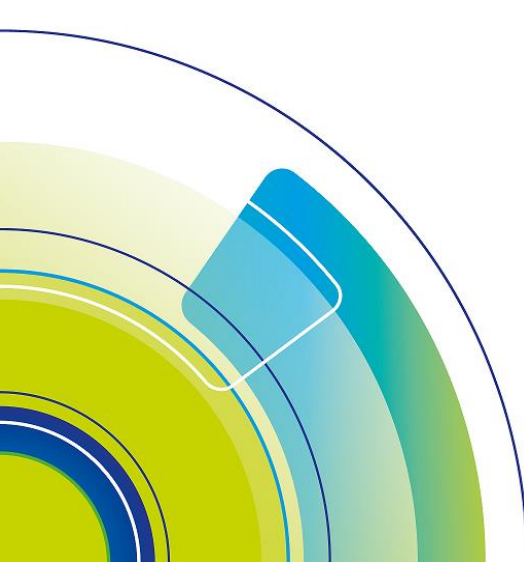




Cập nhật nhanh IDC – N/A

Ngày 26/04/2025



Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucptt@acbs.com.vn

Báo cáo Cập Nhật Nhanh

Khuyến nghị

N/A

HOSE: IDC

Bất động sản

Giá mục tiêu (VND)

N/A

Giá hiện tại (VND)

37.100

Tỷ lệ tăng giá

n/a

Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng

n/a

Tổng tỷ suất lợi nhuận

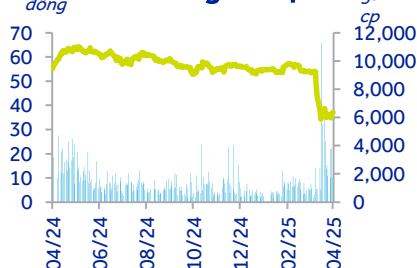
n/a

Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	-30,8	-28,9	-29,5	-27,3
Tương đối	-27,9	-21,2	-26,8	-31,2

Nguồn: Bloomberg

Biểu đồ giao dịch



Cơ cấu sở hữu

CTCP Tập đoàn SSG	22,5%
Cty TNHH Sản xuất và thương mại Bách Việt	11,9%
Dragon Capital và các bên liên quan	7,0%

Thống kê

Mã Bloomberg

25/4/25

IDC VN

Thấp/Cao 52 tuần (VND)

31.400 - 66.000

SL lưu hành (triệu cp)

330

Vốn hóa (tỷ đồng)

12.243

Vốn hóa (triệu USD)

467

Room khối ngoại còn lại (%)

31,6

Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)

63,7

KLGD TB 3 tháng (cp)

1.616.845

VND/USD

26.200

Index: VNIndex / HNX

1229,23/211,72

TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP (HNX: IDC)

Ngày 25/04/2025, IDC tổ chức đại hội cổ đông thường niên năm 2025 với những điểm chính như sau:

- **Kế hoạch kinh doanh năm 2025:** IDC đặt mục tiêu doanh thu là 8.918 tỷ đồng (-1% svck) và LNTT là 2.596 tỷ đồng (-13% svck), tương đương 110% và 112% dự phóng của ACBS. Mặc dù tình hình thuế quan có nhiều biến động nhưng ở thời điểm hiện tại công ty vẫn giữ nguyên kế hoạch này.

- **Kế hoạch cho thuê đất công nghiệp:** Năm 2025, IDC có kế hoạch cho thuê 123,5 ha đất công nghiệp (+23% svck), tương đương 100% dự phóng của ACBS.

- **Kế hoạch đầu tư:** Công ty dự kiến đầu tư tổng cộng gần 7.000 tỷ đồng (gấp 7 lần svck), trong đó bao gồm hơn 5.400 tỷ đồng cho các khu công nghiệp (KCN) (gấp 8 lần svck) chủ yếu để giải phóng mặt bằng và đền bù 4 KCN mới với tổng diện tích 1.300 ha bao gồm KCN Tân Phước 1 tại Tiền Giang, KCN Mỹ Xuân B1 mở rộng tại Bà Rịa – Vũng Tàu, KCN Vinh Quang tại Hải Phòng và KCN Phú Long tại Ninh Bình.

- **Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024:** Trả cổ tức bằng tiền mặt 3.500 đồng/cổ phiếu (trong đó đã trả 2.000 đồng/cổ phiếu) và cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 15%. Công ty không trích quỹ khen thưởng và phúc lợi.

- **Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025:** Trả cổ tức theo tỷ lệ 35%/vốn điều lệ và trích quỹ khen thưởng và phúc lợi 1% LNST 2025 và trích 2 tỷ đồng cho quỹ khen thưởng Ban điều hành. Công ty có thể điều chỉnh tỷ lệ cổ tức nếu tình hình thuế quan bất lợi.

- **Tác động của thuế quan ảnh hưởng lớn đến khả năng thu hút FDI và gián tiếp tác động đến hoạt động cho thuê KCN** – mảng kinh doanh chiếm khoảng 40% tổng doanh thu và 70% lợi nhuận gộp của IDC. Công ty dự kiến giữ giá thuê các KCN năm 2025 ở mức như năm 2024. Thu nhập từ các mảng kinh doanh khác như BOT, điện, BĐS nhà ở giúp phần nào hạn chế tác động của thuế quan đến kết quả kinh doanh của công ty.

- **IDC làm cuộc khảo sát với các khách thuê và kết quả cho thấy mức độ ảnh hưởng của thuế quan không lớn.** Đối với khách thuê đang kinh doanh thì vẫn tiếp tục sản xuất bình thường, thể hiện qua sản lượng điện và nước sử dụng trong sản xuất vẫn ổn định, chưa có ảnh hưởng lớn. Tất cả khách thuê đã ký hợp đồng chính thức vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Khoảng 10-15% doanh nghiệp đã đặt cọc và ký MOU và 20-30% doanh nghiệp đang đàm phán hợp đồng trì hoãn chờ quyết định thuế quan chính thức.

Nhận định nhanh: Chúng tôi hiện đang giữ nguyên dự phóng 2025 với doanh thu là 7.823 tỷ đồng (-12% svck) và LNTT là 2.317 tỷ đồng (-23% svck) do hoạt động kinh doanh của IDC đa ngành và mảng BĐS KCN sẽ chưa bị tác động nhiều trong năm 2025. Tuy nhiên, triển vọng tăng trưởng của mảng BĐS KCN sẽ thay đổi đáng kể khi các chính sách về thuế quan được chính thức thông qua. Chúng tôi sẽ cập nhật định giá và khuyến nghị đầu tư trong báo cáo tiếp theo theo các kịch bản về mức thuế suất.

	2021	2022	2023	2024	2025F
DT Thuần (tỷ đồng)	4.301	7.485	7.237	8.846	7.823
Tăng trưởng	-19,7%	74,0%	-3,3%	22,2%	-11,6%
EBITDA (tỷ đồng)	794	3.641	2.919	4.294	3.678
Tăng trưởng	-55,1%	358,3%	-19,8%	47,1%	-14,4%
LNTT (tỷ đồng)	756	2.618	2.057	2.993	2.317
Tăng trưởng	-38,7%	246,2%	-21,4%	45,5%	-22,6%
EPS (hiệu chỉnh. VND)	1.356	5.299	4.166	5.991	4.578
Tăng trưởng	-48,5%	290,7%	-21,4%	43,8%	-23,6%
ROE	11,2%	40,0%	28,1%	37,7%	26,5%
ROIC	3,3%	11,0%	7,9%	10,8%	7,9%
Nợ ròng/EBITDA (x)	1,1	0,4	0,4	(0,3)	(0,7)
EV/EBITDA (x)	13,8	3,0	3,7	2,5	3,0
P/E (lần)	27,4	7,0	8,9	6,2	8,1
P/B (lần)	2,9	2,5	2,5	2,2	2,1
Cổ tức (đồng)	2.000	4.000	4.000	3.500	3.500
Suất sinh lợi cổ tức	5,4%	10,8%	10,8%	9,4%	9,4%

LIÊN HỆ

Trụ sở chính

Leman, 117 Nguyễn Đình Chiểu, Q.3, TPHCM
Tel: (+84 28) 7300 1000

Chi nhánh Hà Nội

10, Phan Chu Trinh Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội
Tel: (+84 24) 3942 9395
Fax: (+84 24) 3942 9407

PHÒNG PHÂN TÍCH

Giám Đốc Phòng Phân Tích

Đỗ Minh Trang

(+84 28) 7300 7000 (x1041)

trangdm@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành

Bất động sản

Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucptt@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành Tài

chính

Cao Việt Hùng

(+84 28) 7300 7000 (x1049)

hungcv@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành

Bán lẻ, Công nghệ

Lương Thị Kim Chi

(+84 28) 7300 7000 (x1042)

chiltk@acbs.com.vn

CVPT- Dầu khí

Phan Việt Hưng

(+84 28) 7300 7000 (x1044)

hungpv@acbs.com.vn

CVPT – Vật liệu Xây dựng, Hóa chất

Trần Nhật Trung

(+84 28) 7300 7000 (x1045)

trungtn@acbs.com.vn

CVPT – Ngành Điện, nước

Phạm Đức Toàn

(+84 28) 7300 7000 (x1051)

toanpd@acbs.com.vn

CVPT – Vĩ mô & TT Tiền tệ

Trịnh Viết Hoàng Minh

(+84 28) 7300 7000 (x1046)

minhtvh@acbs.com.vn

CVPT - Logistics

Nguyễn Thế Hùng

(+84 28) 7300 7000 (x1047)

hungnt@acbs.com.vn

CVPT– Xây dựng

Đỗ Tiến Đạt

(+84 28) 7300 7000 (x1048)

datdt@acbs.com.vn

NVPT – PTKT

Võ Phú Hữu

(+84 28) 7300 7000 (x1052)

huvvp@acbs.com.vn

NVPT – Dữ liệu thị trường

Mai Duy Anh

(+84 28) 7300Bo 7000 (x1110)

anhmd@acbs.com.vn

KHOİ KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Giám đốc khối khách hàng định chế

Chu Thị Kim Hương

(+84 28) 7300 6879 (x1083)

huongctk@acbs.com.vn

Chuyên viên GDKHĐC

Nguyễn Trần Như Huỳnh

(+84 28) 7300 6879 (x1088)

huynhntn@acbs.com.vn

KHUYẾN CÁO

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

MUA: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức), cao hơn 20%, $E(R) \geq 20\%$

KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) thấp hơn 20%, và cao hơn 10%, $10\% \leq E(R) < 20\%$

TRUNG LẬP: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -10%, và thấp hơn 10%, $-10\% \leq E(R) < 10\%$

KÉM KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $-20\% \leq E(R) < -10\%$

BÁN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $E(R) < -20\%$

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đây.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó. Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này.

Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này. Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2025). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích. Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.