

## TỔNG CÔNG TY IDICO – CTCP

(HNX: IDC)

**Các doanh nghiệp nước ngoài thuê đất KCN chờ đợi chính sách rõ ràng hơn sau bầu cử tổng thống Mỹ.**

**KQKD Q3/2024 IDC đạt doanh thu đạt 2,3 nghìn tỷ đồng, tăng 6% q/q và 58% y/y.** LNST sau lợi ích cổ đông thiểu số đạt 511 tỷ đồng, tăng 18% q/q và gấp 3,2 lần y/y. **Trong 9T/2024, IDC ghi nhận doanh thu đạt 6,9 nghìn tỷ đồng, tăng 38% y/y. LNST sau lợi ích cổ đông thiểu số tăng 95% y/y,** đạt 1,6 nghìn tỷ đồng. Theo thứ tự doanh thu và LNTT đạt 83% và 98% kế hoạch công ty đề ra. Doanh thu từ mảng khu công nghiệp (KCN) của IDC trong 9T/2024 đạt 3,4 nghìn tỷ đồng, chiếm 49% tổng doanh thu và tăng 51% y/y. Dòng tiền từ mảng KCN đạt 4,0 nghìn tỷ đồng, tăng 79% y/y. Biên lợi nhuận gộp của mảng KCN cũng tăng 9,5 bps y/y, nhờ vào giá bán trung bình tăng.

**Doanh số cho thuê đất KCN của IDC trong 9T/2024 đạt 65,1 ha theo hợp đồng và biên bản ghi nhớ,** so kế hoạch công ty là 145 ha cho cả năm 2024, mới đạt 45% kế hoạch cho thuê. Riêng trong Q3/2024, IDC đã cho thuê 21,8 ha, trong đó các khu công nghiệp Hựu Thạnh, Cầu Nghìn, và Phú Mỹ 2 Mở Rộng lần lượt cho thuê 18 ha, 1,3 ha, và 2 ha. IDC vẫn nhận được sự quan tâm từ các nhà đầu tư FDI, tuy nhiên các doanh nghiệp chủ đầu tư tạm thời chờ đợi chính sách rõ ràng hơn về sau kết quả bầu cử tổng thống Mỹ. Về bàn giao đất KCN, IDC đã bàn giao tổng cộng gần ~90 ha trong 9T/2024 (so với dự báo 115 ha cho cả năm), bao gồm 23 ha trong Q3/2024. Trong số gần ~90 ha bàn giao, có 56 ha từ các hợp đồng cho thuê đất của năm 2023 và 32 ha từ các hợp đồng mới ký trong 9T/2024. Backlog chưa ghi nhận tính đến cuối Q3/2024 là khoảng 103 ha.

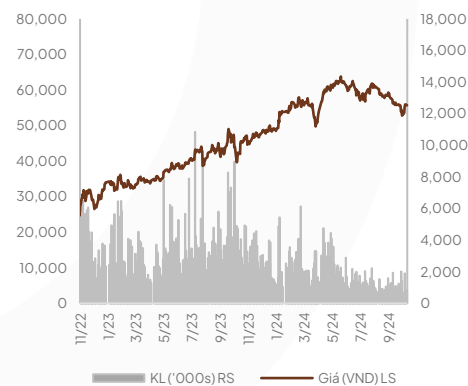
**Giá bán trung bình (ASP) của các dự án KCN của IDC tính đến cuối Q3/2024 duy trì ở mức 135 USD/m<sup>2</sup>,** tăng nhẹ so với mức 129 USD/m<sup>2</sup> cuối năm 2023. Mức giá cho thuê khá là ổn định cho tỷ lệ lấp đầy của các KCN khá là cao. Giá tại các KCN Hựu Thạnh, Quế Võ 2 và Cầu Nghìn cũng đã tăng lên, lần lượt đạt 161 USD/m<sup>2</sup>, 150 USD/m<sup>2</sup> và 81 USD/m<sup>2</sup>, trong khi giá tại Phú Mỹ 2 và Phú Mỹ 2 Mở Rộng duy trì ổn định ở mức 125 USD/m<sup>2</sup>.

**IDC cũng đang phát triển các dự án KCN mới, bao gồm KCN Tân Phước 1 (470 ha, Tiền Giang) dự kiến sẽ mở bán vào cuối năm 2025 hoặc đầu năm 2026,** và KCN Vinh Quang (350 ha, Hải Phòng) dự kiến được phê duyệt chủ trương đầu tư và mở bán trong giai đoạn 2025-2026. Trong mảng bất động sản nhà ở, IDC đã bán hết phần thấp tầng của dự án Bắc Châu Giang tại Hà Nam, với tổng doanh thu dự kiến đạt khoảng 600 tỷ đồng.

**Ngoài ra, còn khoảng ~7 nghìn m<sup>2</sup> backlog chưa ghi nhận từ hợp đồng cho thuê đất thương mại với Aeon tại Long An,** ước tính tổng backlog từ Bắc Châu Giang và Aeon đạt khoảng ~500 tỷ đồng. Nhìn chung, doanh số cho thuê và bàn giao đất KCN của IDC trong năm 2024 chậm hơn so với năm 2023. IDC chia sẻ rằng sẽ cung cấp thông tin chi tiết về chiến lược kế hoạch kinh doanh năm 2025 vào cuộc gặp mặt quý tiếp theo

Ngành	BĐS Khu Công Nghiệp
Khuyến nghị	MUA
Giá mục tiêu 1Y	68.300VND/CP
Upside (%)	+22,6%
Mã giao dịch	HNX: IDC
Giá cp 05/11/2024	55.700
KLGD TB 52 tuần	1.841.156
Khối lượng lưu hành	329.999.929
Biên độ 52 tuần	41.908 đ – 63.800 đ
Vốn hóa doanh nghiệp	18.403 tỷ VNĐ
Beta	1.43
Sở hữu NĐTNN	23,53%

### Diễn biến giá cổ phiếu



## MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Các thông tin, số liệu thống kê và khuyến nghị trong bản báo cáo này, bao gồm cả các nhận định cá nhân, được dựa trên các nguồn thông tin công bố đại chúng theo quy định của pháp luật, hoặc các nguồn thông tin mà chúng tôi cho rằng đáng tin cậy tính đến thời điểm phát hành báo cáo, Phòng Phân tích chỉ sử dụng mà không thực hiện xác minh lại các thông tin này, do đó Phòng Phân tích không đảm bảo về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin này.

Các nhận định, khuyến nghị, so sánh trong bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn trọng, theo đánh giá chủ quan của người lập là hợp lý tại thời điểm thực hiện báo cáo. Do đó các phân tích này có thể thay đổi trong tương lai theo tình hình biến động thực tế mà chúng tôi không có trách nhiệm tự động cập nhật liên tục, trừ trường hợp được yêu cầu chính thức từ Ban lãnh đạo Công ty hoặc ràng buộc trong các điều khoản điều kiện của hợp đồng kinh tế đã được công ty ký kết với các đối tác liên quan.

Báo cáo phân tích cùng các định giá nằm trong báo cáo phân tích (nếu có) nhằm mục đích tham khảo và không có giá trị pháp lý như một chứng thư thẩm định giá. Báo cáo phân tích và các tài liệu đi kèm được lập bởi Phòng Phân tích - CTCP Chứng Khoán LPBank, tất cả các quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến báo cáo này đều thuộc sở hữu của CTCP Chứng khoán LPBank. Công ty nghiêm cấm mọi việc sử dụng, in ấn, sao chép, tái xuất bản toàn bộ hoặc từng phần bản Báo cáo này vì bất cứ mục đích gì mà không có sự chấp thuận của Công ty

## THÔNG TIN LIÊN HỆ

### Công ty Cổ phần Chứng khoán LPBank

#### Tòa nhà Thaisquare The Merit

43-45-47 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 730 98198

#### Phòng Phân tích

Email: [research@lpbs.com.vn](mailto:research@lpbs.com.vn)