

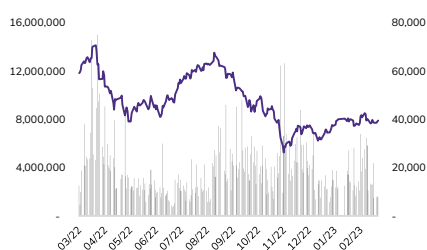
Lê Quang Trung

Email: trung.lequang@abs.vn

THÔNG TIN CƠ BẢN

Ngành : Bất động sản công nghiệp
 Ngày báo cáo : 08/03/2023
 Giá hiện tại (VND/CP) : 39.500
 Vốn hóa (Tỷ VND) : 13.035
 SLCPLH (CP) : 329.999.929

DIỄN BIẾN GIÁ



CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	2021A	2022A
Tăng trưởng DTT (%)	-19,8%	91,6%
Tăng trưởng LNST (%)	-48,0%	408,5%
Biên LNG (%)	17,1%	43,4%
Biên LNST (%)	13,4%	31,5%
ROA (%)	3,6%	15,5%
ROE (%)	11,5%	39,9%
Nợ vay/VCSH (lần)	0,70	0,53
EPS (VND/CP)	1.498	7.001
BVPS (VND/CP)	12.999	16.142

Lợi nhuận tăng trưởng ấn tượng nhờ thay đổi cách hạch toán doanh thu.

- Kết quả kinh doanh Q4/2022 tăng trưởng nhẹ:** doanh thu thuần của IDC trong quý 4 đạt gần 1.208 tỷ đồng (+8,4% svck). Doanh thu hoạt động kinh doanh điện chiếm tỷ trọng lớn nhất trong kỳ với 743 tỷ đồng (+6,3% svck) chiếm 61,5% tổng doanh thu. Biên lợi nhuận gộp Q4/2022 đã tăng mạnh lên mức 41,3% so với mức 16,9% của cùng kỳ năm trước do doanh nghiệp hoàn nhập giá vốn hàng bán mảng KCN đã trích trước trong 9T đầu năm. LNST của cổ đông Công ty mẹ trong kỳ đã tăng mạnh đạt 206 tỷ đồng so với mức lợi nhuận âm -1 tỷ đồng của Q4/2021.
- Kết quả kinh doanh cả năm 2022 tăng trưởng ấn tượng nhờ thay đổi cách ghi nhận lợi nhuận.** Nhờ hồi tố khoản ghi nhận một lần từ KCN Nhơn Trạch V và thay đổi cách ghi nhận lợi nhuận tại KCN Phú Mỹ II, Phú Mỹ II mở rộng và Hữu Thạnh, doanh thu thuần năm 2022 của IDC đạt 8.242 tỷ đồng (+91,6% svck). Lợi nhuận gộp cả năm 2022 đạt 3.580 tỷ đồng (+385,5% svck). LNST cổ đông Công ty mẹ đạt 2.310 tỷ đồng (+408,5% svck). Với kết quả kinh doanh trên IDC đã hoàn thành 246,3% kế hoạch về doanh thu và 139,2% kế hoạch về lợi nhuận năm 2022.
- Lượng tiền mặt dồi dào.** tại 31/12/2022, IDC có 2.130 tỷ đồng (-20,1% svck) tiền và các khoản tiền gửi ngân hàng, chiếm 12,7% trong cơ cấu tổng tài sản. IDC luôn duy trì tỷ trọng tiền mặt ở mức cao từ năm 2016 và điều này sẽ giúp cho doanh nghiệp có thể chủ động trong hoạt động sản xuất kinh doanh, chi trả các chi phí lãi vay cũng như duy trì tỷ lệ chi trả cổ tức cao.
- Cơ cấu nợ vay cân đối hơn.** Tổng nợ vay của IDC đạt 3.468 tỷ đồng (-1,8% so với đầu năm) bao gồm 748 tỷ đồng (-48,3% svck) nợ vay ngắn hạn và 2.720 tỷ đồng (+30,5% svck) nợ vay dài hạn. Cơ cấu nợ vay đã cân đối hơn với tỷ trọng nợ dài hạn là chủ yếu chiếm 78,4% tổng cơ cấu nợ vay. Bên cạnh đó, tỷ lệ D/E hiện ở mức 0,53 lần (đã giảm so với mức 0,7 lần của năm 2021).
- Chúng tôi đánh giá triển vọng của IDC trong thời gian tới vẫn sẽ được hỗ trợ bởi các yếu tố:**
 - ✓ Mảng BĐS KCN được kỳ vọng cao trong 2023, với phần lớn đến từ các hợp đồng đã ký từ 2022. Ngoài ra, quỹ đất thương phẩm sẵn sàng cho thuê của doanh nghiệp hiện tại còn hơn 751ha sẽ đảm bảo cho kế hoạch kinh doanh ít nhất trong 5 năm tới
 - ✓ Mảng BĐS trong ngắn hạn có thể ghi nhận doanh thu đột biến từ việc chuyển nhượng 21.870 m2 dự án Khu dân cư Tân An cho Aeon Mall.
 - ✓ Tỷ lệ chi trả cổ tức cao: Với dòng tiền tích cực và vị thế tiền mặt dồi dào, chúng tôi cho rằng IDC có thể duy trì tỷ lệ chi trả cổ tức tiền mặt ở mức 40% mệnh giá trong năm 2023

KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 4/2022 VÀ CẢ NĂM 2022

BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH 2022	Q4/2021	Q4/2022	%YoY	2021	2022	%YoY
Doanh thu thuần	1.114	1.208	8,4%	4.301	8.242	91,6%
Lợi nhuận gộp	188	499	165,4%	737	3.580	385,5%
Chi phí bán hàng	17	28	65,2%	71	86	20,3%
Chi phí QLDN	66	91	36,6%	189	250	32,5%
Doanh thu tài chính	172	12	-92,8%	605	145	-76,1%
Chi phí tài chính	169	99	-41,5%	294	202	-31,3%
Chi phí lãi vay	47	80	70,0%	173	177	2,3%
Lãi/lỗ từ hoạt động liên doanh, liên kết	-53	1	N/A	-71	16	N/A
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	55	295	435,1%	717	3.202	346,8%
Lãi/lỗ khác	6	4	-44,7%	40	45	13,7%
Lợi nhuận trước thuế	62	298	384,5%	756	3.247	329,4%
LNST sau lợi ích cổ đông thiểu số	-1	206	N/A	454	2.310	408,5%

Nguồn: BCTC doanh nghiệp, ABS Research

Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Trung tâm Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (ABS). Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của ABS tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo. ABS sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tổn thất tài chính nào hoặc bất kỳ quyết định nào được thực hiện trên cơ sở thông tin được trình bày trong báo cáo này. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của ABS, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của ABS.

Khuyến nghị cổ phiếu

MUA	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
TRUNG LẬP	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ 0% đến 15%
BÁN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn 0%

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

Thông tin liên hệ

Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình

Trụ sở chính: Tầng 16, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3562 4626

Website: www.abs.vn

Trung tâm Phân tích

Điện thoại: (024) 3562 4626 – Ext: 151

Email: abs-research@abs.vn

Năng lượng, Xây lắp, VLXD

Lê Thị Kim Huệ - Phó Giám đốc

Email: hue.lethikim@abs.vn

Vĩ mô, Bảo hiểm, Ngân hàng

Lê Thu Huyền - Chuyên viên

Email: huyen.lethu@abs.vn

BĐS Dân cư, Thép

Trần Bình Minh - Chuyên viên

Email: minh.tranbinh@abs.vn

Bán lẻ, Hàng tiêu dùng

Nguyễn Phương Thảo - Chuyên viên

Email: thao.nphuong@abs.vn

Nguyễn Thị Thùy Linh - Giám đốc

Email: linh.ngthithuy@abs.vn

PTKT và Chiến lược thị trường

Đỗ Thành Trung – Phó Giám đốc

Email: trung.dothanh@abs.vn

Ngân hàng, BĐS KCN, Cao su

Lê Quang Trung - Chuyên viên

Email: trung.lequang@abs.vn

Chứng khoán, Cảng biển

Trần Quang Huy, ACCA - Chuyên viên

Email: huy.tranquang@abs.vn

Hóa chất, Lương thực, Dữ liệu

Trịnh Thu Trang - Chuyên viên

Email: trang.trinhthu@abs.vn