



BÁO CÁO LẦN ĐẦU

CTCP Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc

Triển vọng dài hạn từ

các dự án tiềm năng trong tương lai



Huỳnh Kim Quan Vũ

Vu.HuynhKimQuan@mbs.com.vn

CTCP PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VINH PHÚC (HNX: IDV)



MUA - Giá mục tiêu: 78.700 (+22%)

Điểm nhấn đầu tư

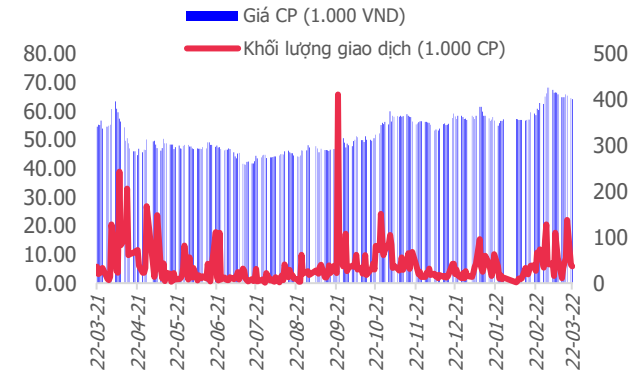
Chúng tôi khuyến nghị **MUA** đối với cổ phiếu IDV, với giá mục tiêu 78.700 VND/cổ phiếu (+22%) theo phương pháp RNAV, dựa trên 3 luận điểm chính:

- Doanh thu và lợi nhuận của IDV được kỳ vọng quay trở lại đà tăng trưởng khả quan từ năm 2022** do hoạt động kinh doanh trở lại bình thường và biện lợi nhuận được cải thiện từ việc khôi phục các hoạt động kinh tế khi tỷ lệ tiêm chủng cao. Hiện tại, IDV là một trong số các công ty phát triển bất động sản khu công nghiệp (KCN) duy trì được biên lợi nhuận gộp cao trong ngành. Công ty hiện đang quản lý và khai thác Khu công nghiệp Khai Quang (220ha, lấp đầy 92%) ở Vinh Phúc và Khu công nghiệp Châu Sơn (170ha, lấp đầy 81%) ở Hà Nam với dòng tiền thu nhập ổn định từ quản lý hạ tầng và xử lý nước thải. Trong thời gian tới, IDV sẽ tiếp tục kêu gọi đầu tư để lấp đầy 35ha đất khu công nghiệp còn lại trong giai đoạn tiếp theo.
- IDV đang phát triển nhiều dự án tiềm năng, dự kiến mang lại nguồn thu lớn từ hoạt động cho thuê đất trong tương lai.** Cụ thể, trong giai đoạn 2022-2024, IDV đang phát triển thêm Khu công nghiệp Châu Sơn mở rộng (60ha), Khu công nghiệp Sông Lô 2 (120ha) ở Vinh Phúc và Cụm công nghiệp Hồng Đức (53.3%) tại Hải Dương. Tổng cộng, IDV đã được giao phát triển hơn 234ha đất sạch tại các địa phương có tiềm năng tăng giá đất khu công nghiệp cao và thu hút vốn FDI đầu tư trong tương lai. Các dự án này được Ban lãnh đạo công ty dự kiến mở bán chậm nhất từ năm 2025.
- Cơ cấu tài chính tốt và được duy trì ổn định qua nhiều năm.** IDV duy trì tỷ trọng tiền mặt/Tổng tài sản cao và tỷ trọng vay nợ/ nguồn vốn thấp. Điều này tạo điều kiện cho công ty có nguồn vốn sẵn sàng để đầu tư vào các dự án tiềm năng trong tương lai. Đồng thời, IDV có thể tiếp cận chi phí vốn với giá rẻ hơn so với các doanh nghiệp khác sử dụng đòn bẩy cao trong ngành.

Rủi ro đầu tư

- Giá trị giao dịch bình quân của cổ phiếu IDV khá thấp, do đó Nhà đầu tư cần chú ý tính thanh khoản của cổ phiếu khi đầu tư vào IDV.
- Rủi ro liên quan đến việc chậm tiến độ triển khai của các dự án trong tương lai.
- Rủi ro vĩ mô: nền kinh tế Việt Nam có thể hồi phục tăng trưởng chậm hơn dự kiến. Ngoài ra, áp lực gia tăng từ lạm phát, tăng giá nguyên vật liệu đầu vào, tăng lãi suất có thể gây áp lực lên nhu cầu đầu tư trong nước và nguy cơ địa chính trị, đứt gãy chuỗi cung ứng có thể gây áp lực lên dòng vốn đầu tư FDI vào Việt Nam.

Giao dịch của IDV trong 12 tháng



	1M	3M	9M
IDV (%)	-8.5%	-1.8%	0.9%
VNIndex (%)	-2.3%	0.2%	9%

Kỳ kế toán: 30/09-01/10, ĐV: tỷ đồng	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
Doanh thu	121	316	411	374	941
EBIT	69	188	247	226	585
LNST	154	218	270	252	569
EPS (VND)	7,319	7,986	9,645	9,006	16,950
Tăng trưởng EPS (%)	-36%	9%	21%	-7%	88%
P/E (x)	10.0x	8.4x	7.0x	7.5x	4.0x
EV/EBITDA (x)	8.7x	6.9x	5.3x	5.8x	1.9x
Cổ tức trên mệnh giá (VND)	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
Lợi suất cổ tức tiền mặt (%)	0.7%	2.2%	2.2%	2.2%	3.0%
P/B (x)	2.8x	2.5x	1.8x	1.5x	1.2x
ROE (%)	28%	29%	27%	20%	32%
Nợ vay / Vốn CSH (%)	5%	11%	11%	8%	6%

Nguồn: MBS Research

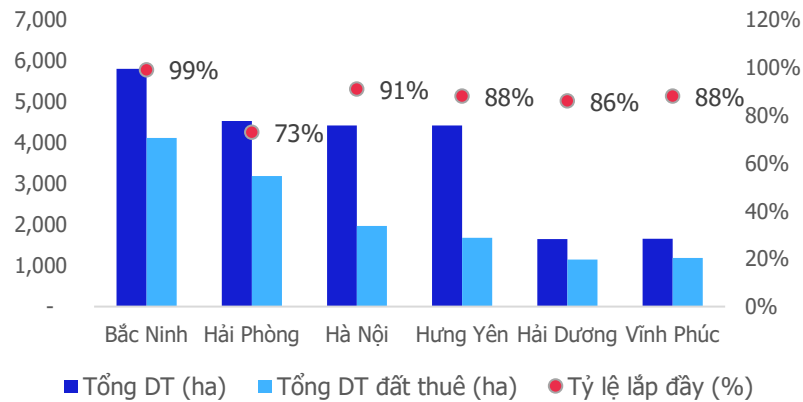
Ngày báo cáo	22/03/2022
Giá hiện tại	VND 64.500
Giá mục tiêu	VND 78.700
Upside	+22%
Vốn hóa thị trường	1,617.11 nghìn tỷ VND
Biến động 52 tuần	VND 41.300 - 68.100
Giá trị giao dịch trung bình YTD	2.46 tỷ VND
Giới hạn sở hữu NĐTNN	30%
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN	19%

CTCP PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC (HNX: IDV)

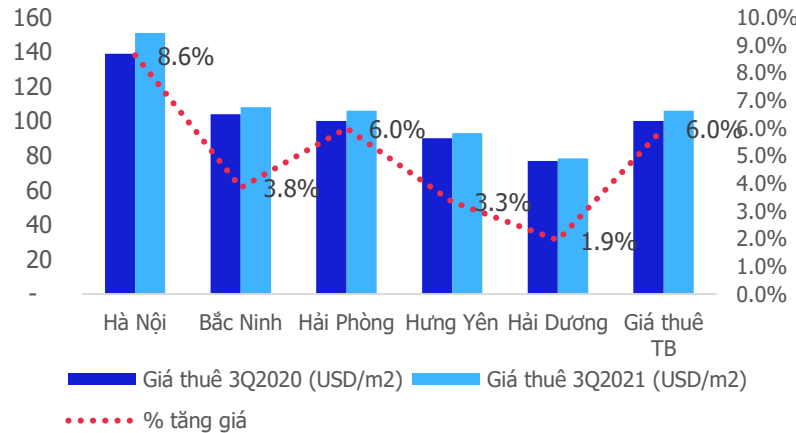
MUA - Giá mục tiêu: 78.700 (+22%)

Ngành Bất động sản Khu công nghiệp phía Bắc: Tình hình cho thuê trong năm 2021 duy trì ổn định với tỷ lệ lấp đầy cao và giá thuê đất, nhà xưởng xây sẵn gia tăng

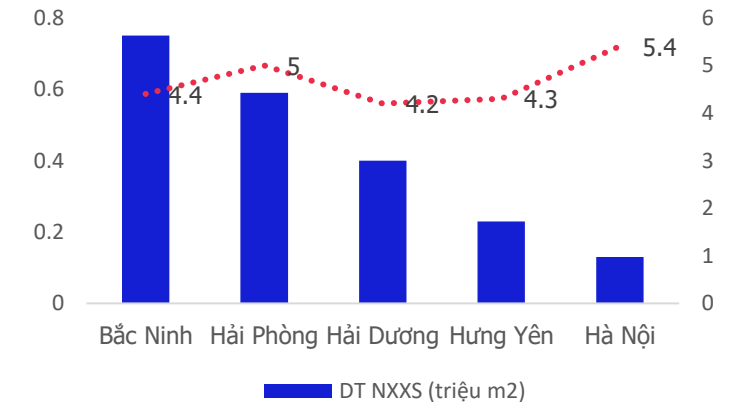
Tỷ lệ lấp đầy ở mức cao trong 9M2021



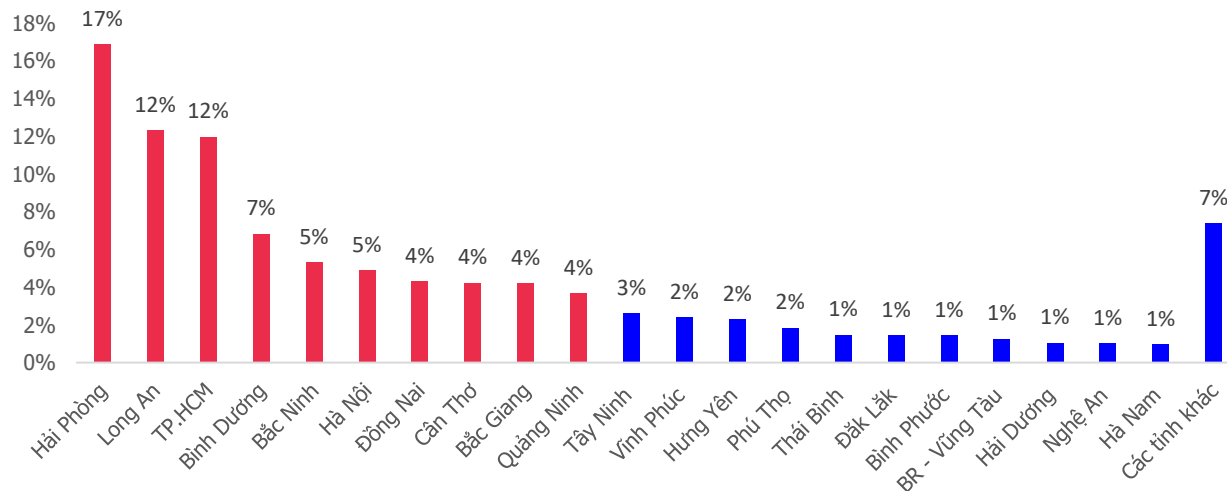
Giá thuê đất vẫn tăng ổn định



Giá cho thuê nhà xưởng xây sẵn ổn định



Các tỉnh miền Bắc đang dẫn đầu tỷ trọng thu hút FDI trong năm 2021



Các tập đoàn đa quốc gia mở rộng đầu tư vào các Khu công nghiệp miền Bắc

STT	Công ty	Quốc gia	Ngành	Vốn đầu tư (US\$)	Khu công nghiệp	Tỉnh
1	Kraft Vina	Nhật Bản	Sản xuất giấy	611,400,000	Bình Xuyên	Vĩnh Phúc
2	Jinko Solar	Trung Quốc	Thiết bị điện tử	498,044,906	Amata	Quảng Ninh
3	Foxconn Technology	Đài Loan	Điện tử	270,000,000	Quang Châu	Bắc Giang
4	BYD Electronics	Trung Quốc	Điện tử	269,165,744	Phú Hà	Phú Thọ
5	JA Solar Investment	Trung Quốc	Thiết bị điện tử	210,000,000	Quang Châu	Bắc Giang

CTCP PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC (HNX: IDV)

MUA - Giá mục tiêu: 78.700 (+22%)

Ngành Bất động sản khu công nghiệp phía Bắc: Phát triển cơ sở hạ tầng liên kết vùng ở Miền Bắc thúc đẩy giá thuê đất khu công nghiệp tăng

Nhiều dự án cao tốc lớn được triển khai giai đoạn 2022 - 2023 giúp tăng kết nối vùng ở Miền Bắc

CAO TỐC ĐÃ HOÀN THÀNH:

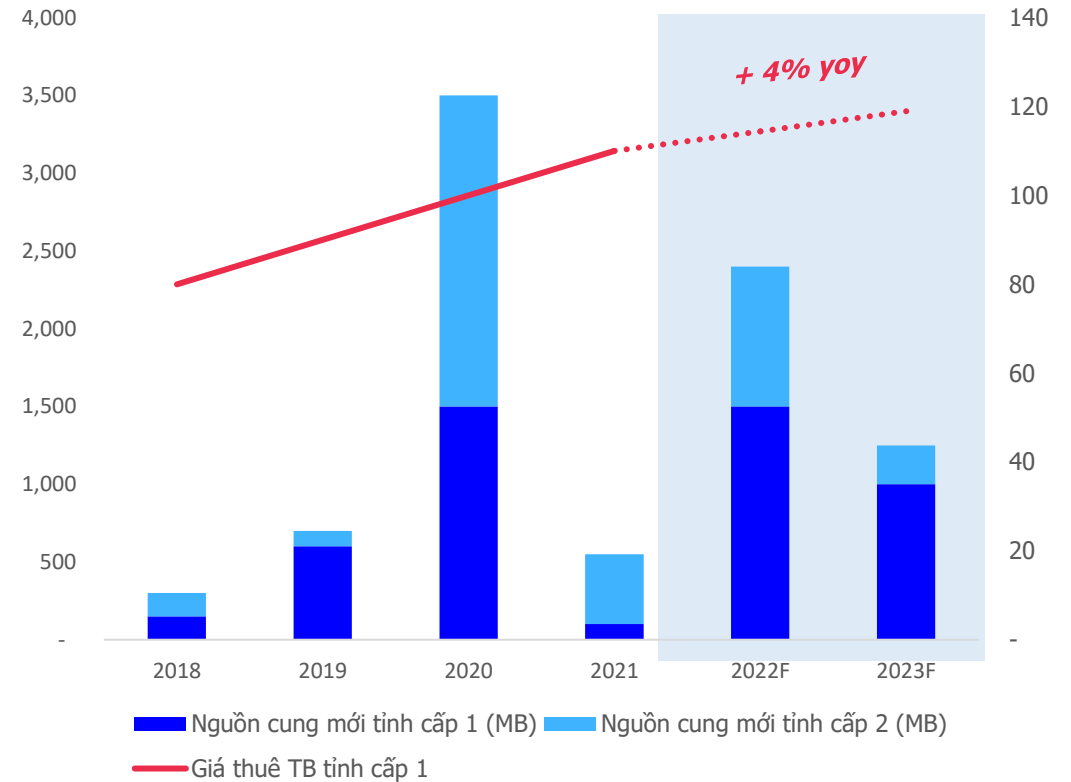
- Láng - Hòa Lạc
- Nội Bài - Lào Cai
- Cầu Giẽ - Ninh Bình
- Hà Nội - Thái Nguyên
- Hà Nội - Hải Phòng
- Hải Phòng - Quảng Ninh
- Hạ Long - Vân Đồn

CAO TỐC ĐANG THI CÔNG/ TRONG QUY HOẠCH:

- Đồng Đăng - Trà Lĩnh
- Vân Đồn - Móng Cái
- Ninh Bình - Hải Phòng
- Hữu Nghị - Chi Lăng



Giá thuê đất và nguồn cung dự kiến tăng trong giai đoạn 2022 - 2023



Ghi chú:

Tỉnh cấp 1 miền Bắc: Hà Nội, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Dương, Hải Phòng

Tỉnh cấp 2 miền Bắc: Bắc Giang, Nam Định, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh

CTCP PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VINH PHÚC (HNX: IDV)

MUA - Giá mục tiêu: 78.700 (+22%)

Ngành Bất động sản khu công nghiệp phía Bắc: Có nhiều tiềm năng thu hút vốn đầu tư FDI trong dài hạn dựa trên những lợi thế cạnh tranh của Việt Nam

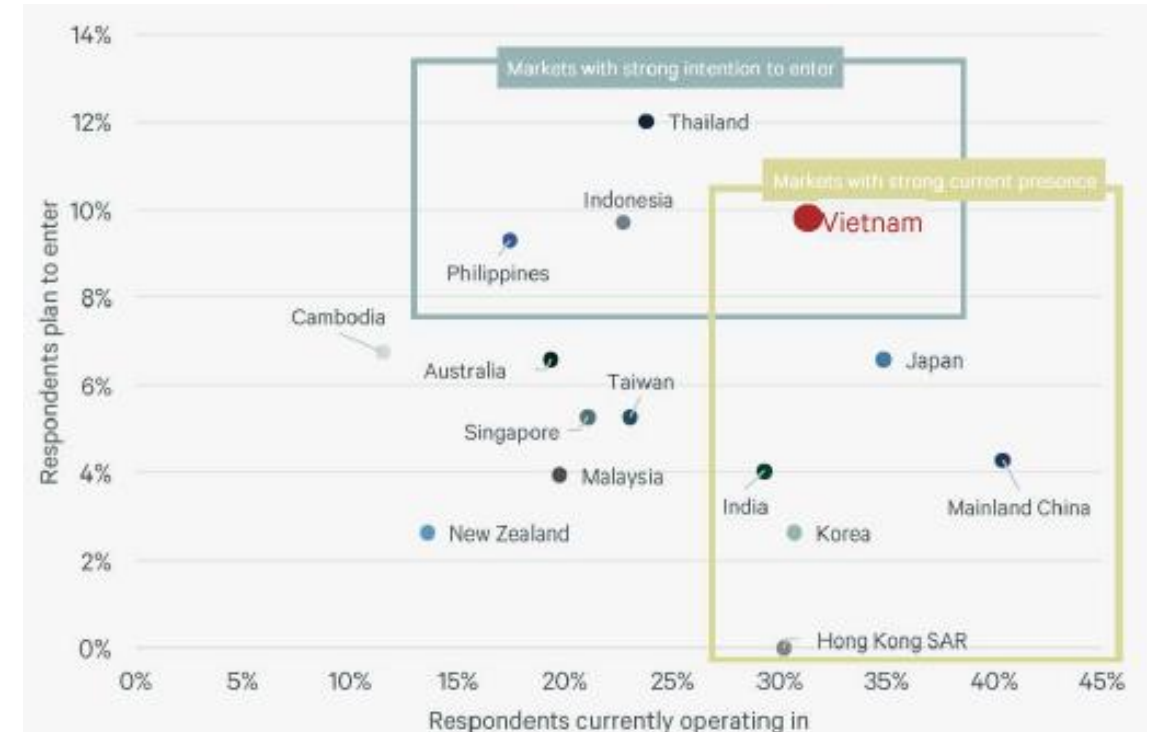
Việt Nam vẫn là một điểm đến hấp dẫn với chi phí hoạt động thấp và ưu đãi thuế

	Tiền lương NV sản xuất (USD/tháng)	Giá điện công nghiệp (USD/kWh)	Chi phí xây dựng công nghiệp (USD/m ²)	Giá thuê đất TB (USD/m ² /kỳ thuê)	Thuế TNDN chung (%)	Số KCN
Myanmar	162	0.11	n/a	80	25	63
Philippines	205	0.11	n/a	122	30	323
Vietnam	265	0.077	352	110	20	394
Indonesia	287	0.073	504	238	25	108
Thailand	440	0.121	n/a	183	20	86
Malaysia	844	0.099	533	225	24	340
China	1042	0.104	356	n/a	25	n/a

Việt Nam ký kết nhiều hiệp định thương mại tự do với các đối tác lớn

	Vietnam	Malaysia	Thailand	Philippines	India	Cambodia	China
AFTA	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X
AFTA-CN	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
India	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X
Korea	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Japan	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X
CPTPP	✓	✓	X	X	Đàm phán	X	X
EU	✓	Đàm phán	Đàm phán	Đàm phán	Đàm phán	X	X
US	X	Đàm phán	Đàm phán	X	Đàm phán	X	X

Khảo sát của CBRE (2021): Việt Nam là một trong những điểm đến hàng đầu đối với các công ty đang hoạt động và dự kiến gia nhập thị trường trong vòng 3 năm tới tại Khu vực Châu Á – Thái Bình Dương



CTCP PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC (HNX: IDV)

MUA - Giá mục tiêu: 78.700 (+22%)

Cập nhật kết quả kinh doanh

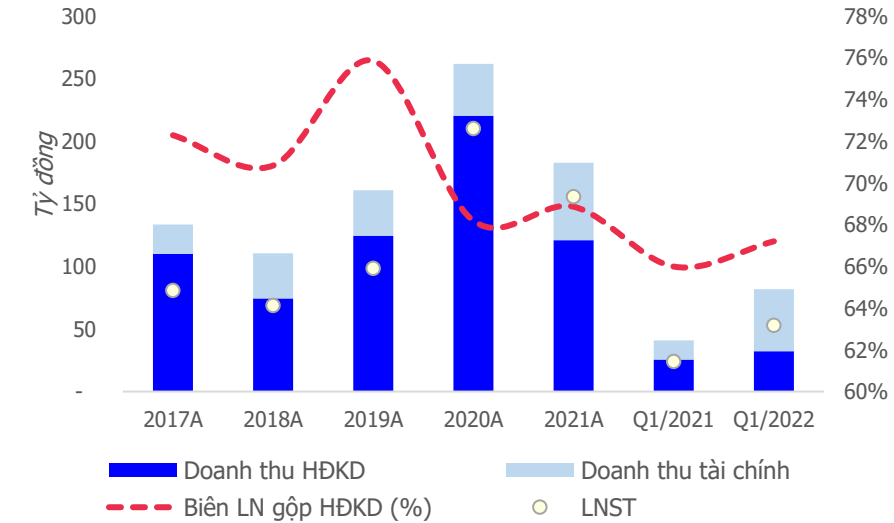
IDV hoạt động trong các lĩnh vực bao gồm (1) đầu tư và cho thuê các dự án bất động sản khu công nghiệp (KCN), (2) dịch vụ quản lý và xử lý nước liên quan đến bất động sản khu công nghiệp và (3) đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan. Năm tài chính của IDV diễn ra từ ngày 01/10 năm trước cho đến hết ngày 30/09 năm sau.

Năm 2021 (01/10/2020 – 30/09/2021), IDV ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh chỉ đạt 121 tỷ đồng giảm 45% so với cùng kỳ 2020, lợi nhuận sau thuế đạt gần 156 tỷ đồng, giảm 25,9% so với cùng kỳ 2020 do ảnh hưởng của dịch Covid19. Trong đó, doanh thu hoạt động cho thuê đất chiếm tỷ trọng lớn nhất qua các năm (đạt giá trị 54% trong năm 2021), kế tiếp là doanh thu từ hoạt động xử lý nước thải (đạt 35% trong năm 2021) và hoạt động quản lý hạ tầng (đạt 11% năm 2020). Ngoài ra, IDV ghi nhận khoản doanh thu từ tài chính đáng kể với giá trị 62 tỷ đồng, tăng hơn 51% so với cùng kỳ năm 2020, chủ yếu đến từ tiền gửi và cổ tức được nhận từ hoạt động đầu tư ngắn hạn, dài hạn của công ty. Biên lợi nhuận gộp năm 2021 đạt 69%, cải thiện nhẹ so với cùng kỳ năm 2020 (68%).

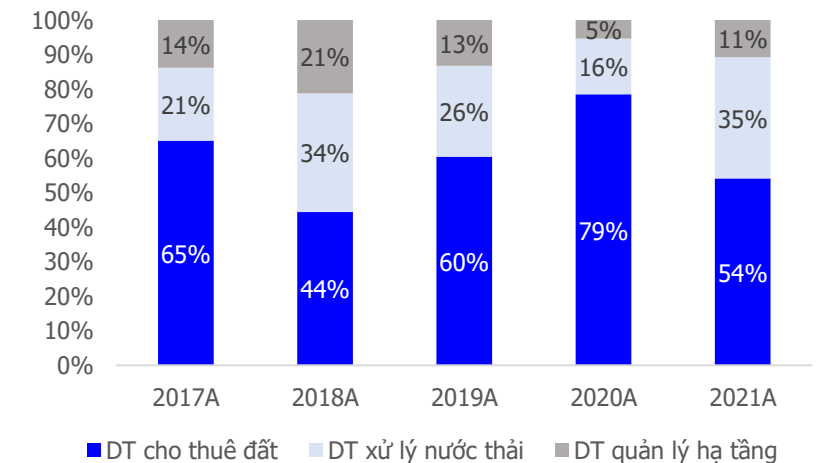
Quý I/2022 (01/10/2021 – 31/12/2021), công ty ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh đạt 32,31 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 52,99 tỷ đồng, lần lượt tăng 26,2% và 120,5% so với cùng kỳ năm trước, và đạt lần lượt 11.5% và 29.4% kế hoạch đặt ra cho cả năm 2022. Trong kỳ, công ty đã bán 0,8 triệu cổ phiếu L18 dẫn tới ghi nhận doanh thu tài chính tăng đột biến là 49,5 tỷ đồng, lớn hơn nhiều so với cùng kỳ 2020 với giá trị là 15,2 tỷ đồng. Biên lợi nhuận gộp Q1/2022 đạt 67%, tăng nhẹ từ mức 66% so với cùng kỳ Q1/2021. Chúng tôi kỳ vọng biên lợi nhuận gộp từ hoạt động sản xuất kinh doanh của IDV sẽ quay lại mức trên 70% trong các quý sau của năm 2022 nhờ vào việc tiết giảm các chi phí phát sinh do Covid19 và các doanh nghiệp trong các Khu công nghiệp khôi phục công suất sản xuất.

Tên công ty mà IDV đang đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Lĩnh vực hoạt động
Công ty con		
Cty TNHH MTV VPID Hà Nam	100%	Cho thuê bất động sản KCN, Quản lý KCN Châu Sơn – Hà Nam
Cty TNHH MTV Xây dựng Sông Lô	100%	Cho thuê bất động sản KCN, Quản lý KCN Sông Lô II – Vĩnh Phúc
CTCP VPID Vĩnh Phúc	70%	Cho thuê bất động sản KCN, Quản lý KCN Khai Quang - Vĩnh Phúc
Công ty liên kết		
CTCP Hạ tầng KCN Đồng Văn III	20%	Cho thuê bất động sản KCN, Quản lý KCN Đồng Văn III – Hà Nam
CTCP Đầu tư phát triển VL	20%	Cho thuê bất động sản KCN

Kết quả hoạt động của IDV qua các năm



Cơ cấu doanh thu từ hoạt động kinh doanh



CTCP PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VINH PHÚC (HNX: IDV)

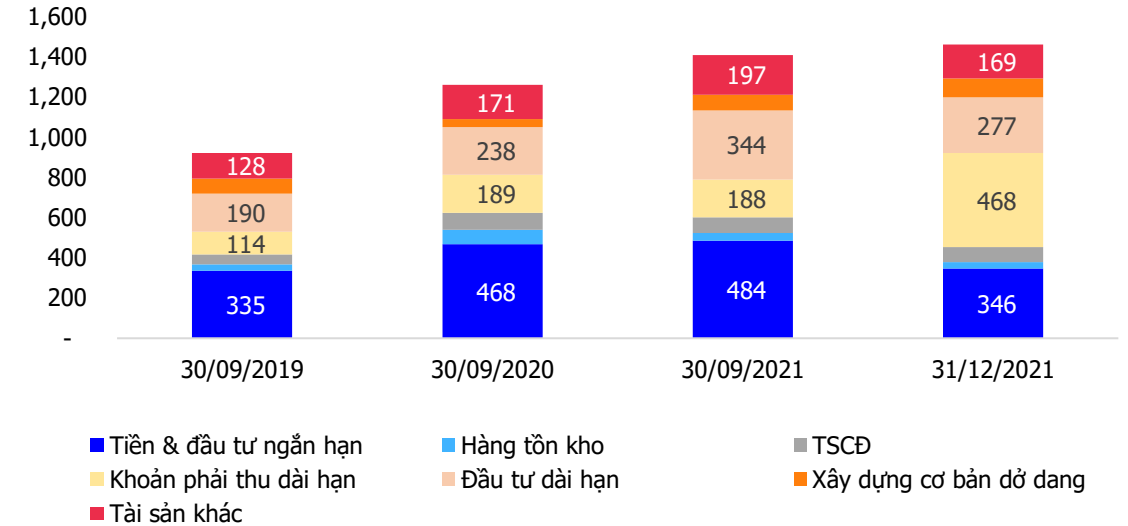
MUA - Giá mục tiêu: 78.700 (+22%)

Tình hình tài chính

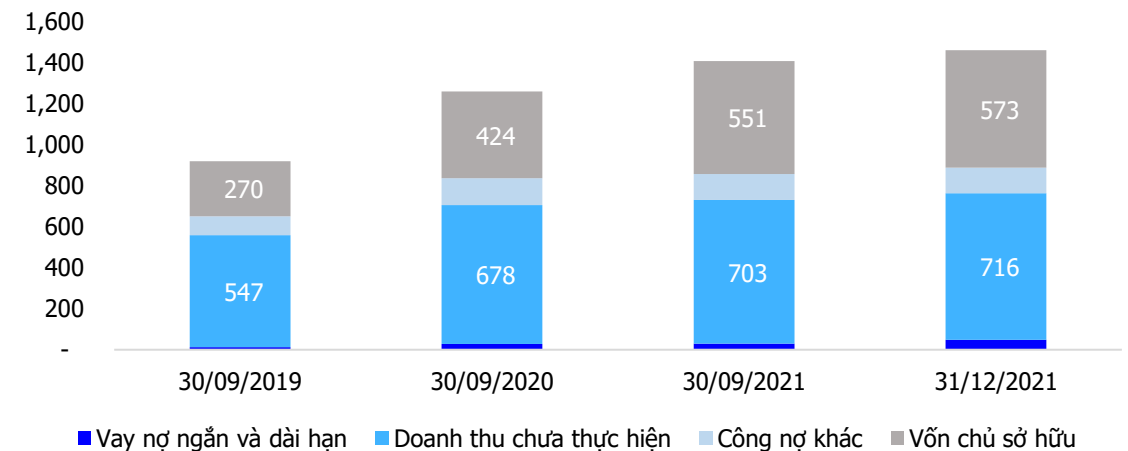
Về cơ cấu tài sản, tiền mặt & đầu tư ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản qua các năm (1Q2022: 23.7%, 2021: 34.4%), trong đó chủ yếu là tiền gửi có kỳ hạn. Điều này giúp IDV có thể chủ động được nguồn tiền ứng trước trong việc phát triển các dự án Khu công nghiệp trong thời gian sắp tới. Tại ngày 31/12/2021 (kết thúc 1Q/2022 theo năm tài chính của IDV), tỷ trọng tiền mặt & đầu tư ngắn hạn chỉ chiếm vị trí thứ hai trong tổng tài sản (23.7%), xếp sau các khoản phải thu dài hạn (32.0%), trong đó chủ yếu (394.5 tỷ VNĐ) là các khoản phải thu về tiền ứng trước cho việc giải phóng mặt bằng tại các Khu công nghiệp và được khấu trừ dần khi phát sinh nghĩa vụ nộp tiền thuê đất.

Về cơ cấu nguồn vốn, tại ngày 31/12/2021, chiếm tỷ trọng chủ yếu trong tổng nguồn vốn của IDV là doanh thu chưa thực hiện với giá trị 716 tỷ đồng (49%) và vốn chủ sở hữu là 573 tỷ đồng (39%). Khoản mục doanh thu chưa thực hiện bao gồm các khoản tiền cho thuê hạ tầng thu trước nhiều năm và sẽ được IDV phân bổ dần vào doanh thu cho thuê tương ứng trong năm tài chính. Các khoản vay ngắn và dài hạn hiện tại được IDV vay với lãi suất rất thấp, dao động từ 2.6% – 3%/năm. Tháng 11/03/2022, IDV đã hoàn tất phát hành thêm 4,204,456 cổ phiếu trả cổ tức, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của công ty lên 25,227,906 cổ phiếu.

Cơ cấu tài sản IDV



Cơ cấu nguồn vốn



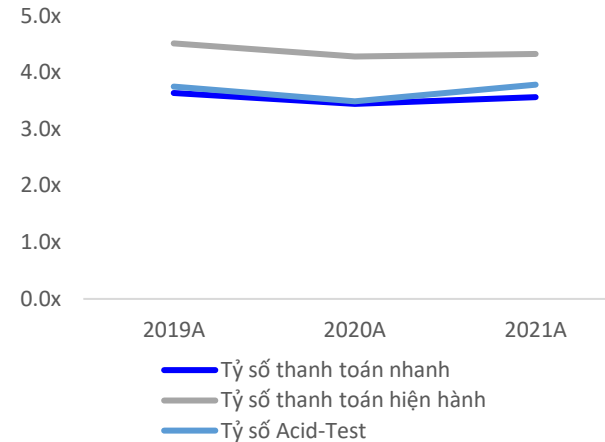
CTCP PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC (HNX: IDV)

MUA - Giá mục tiêu: 78.700 (+22%)

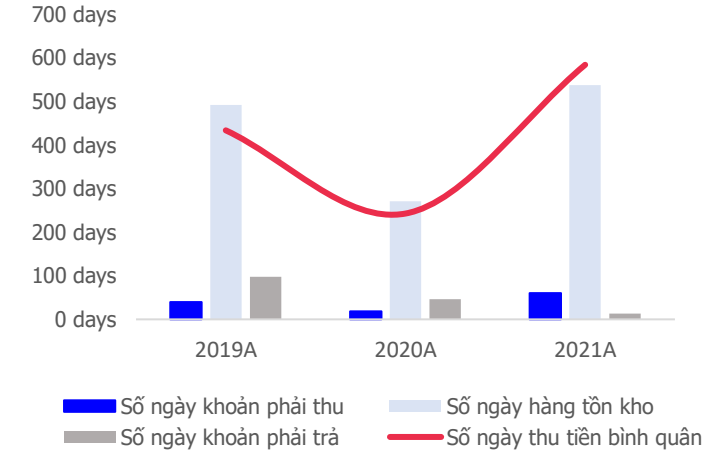
Tình hình tài chính (tt)

- Về khả năng thanh toán, do tiền mặt & các khoản đầu tư ngắn hạn chiếm tỷ trọng cao trong tổng tài sản trong khi nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng thấp trong cơ cấu nguồn vốn nên các tỷ số khả năng thanh toán hiện hành, khả năng thanh toán nhanh của IDV đều khả quan (hơn 3x) và được duy trì ổn định qua các năm.
- Về hiệu quả hoạt động, do ảnh hưởng chung của Dịch Covid 19, số ngày hàng tồn kho năm 2021 của IDV tăng hơn giai đoạn 2019 – 2020, dẫn đến việc gia tăng tương ứng số ngày thu tiền bình quân của công ty. Từ năm 2022 trở đi, chúng tôi kỳ vọng hiệu quả hoạt động của IDV sẽ được cải thiện và quay về mức tương tự như giai đoạn trước khi bị ảnh hưởng bởi dịch Covid19 bởi các hoạt động kêu gọi đầu tư sản xuất kinh doanh được tiếp tục thúc đẩy.
- Về tỷ số sinh lời, ROA và ROE của IDV năm 2021 đạt giá trị lần lượt là 10.9% và 27.9%, thấp hơn giá trị tương ứng của năm 2021. Tuy nhiên, nhìn chung, chúng tôi đánh giá tốt tỷ số sinh lời của IDV bởi các giá trị này khá cao so với bình quân ngành hàng năm cũng như khi so sánh với các doanh nghiệp khác trong ngành bất động sản khu công nghiệp.
- Về dòng tiền, tuy hoạt động kinh doanh của IDV gặp nhiều khó khăn trong giai đoạn 2020 – 2021, tuy nhiên dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của IDV luôn duy trì giá trị dương trong giai đoạn 2019 - 2021. Trong quý I/2022 (30/09/2021 – 31/12/2021), với việc khoản phải thu gia tăng mạnh, dòng tiền từ HĐKD của IDV ghi nhận giá trị âm -247.7 tỷ đồng. Điều này là đặc điểm của chung của các doanh nghiệp bất động sản đang trong quá trình đầu tư các dự án lớn cũng như việc thu tiền bị ảnh hưởng một phần do dịch Covid-19.

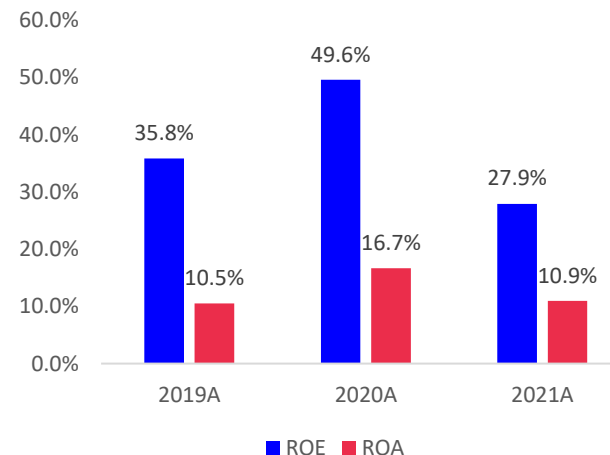
Tỷ số khả năng thanh toán



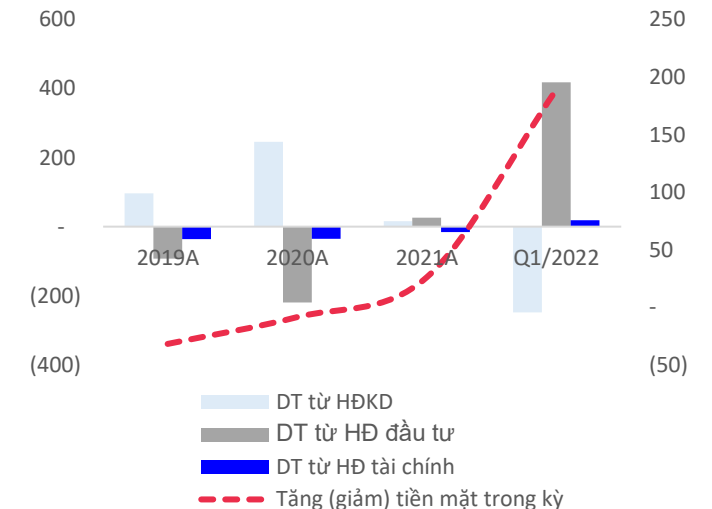
Hiệu quả hoạt động



Tỷ số sinh lời



Dòng tiền của IDV

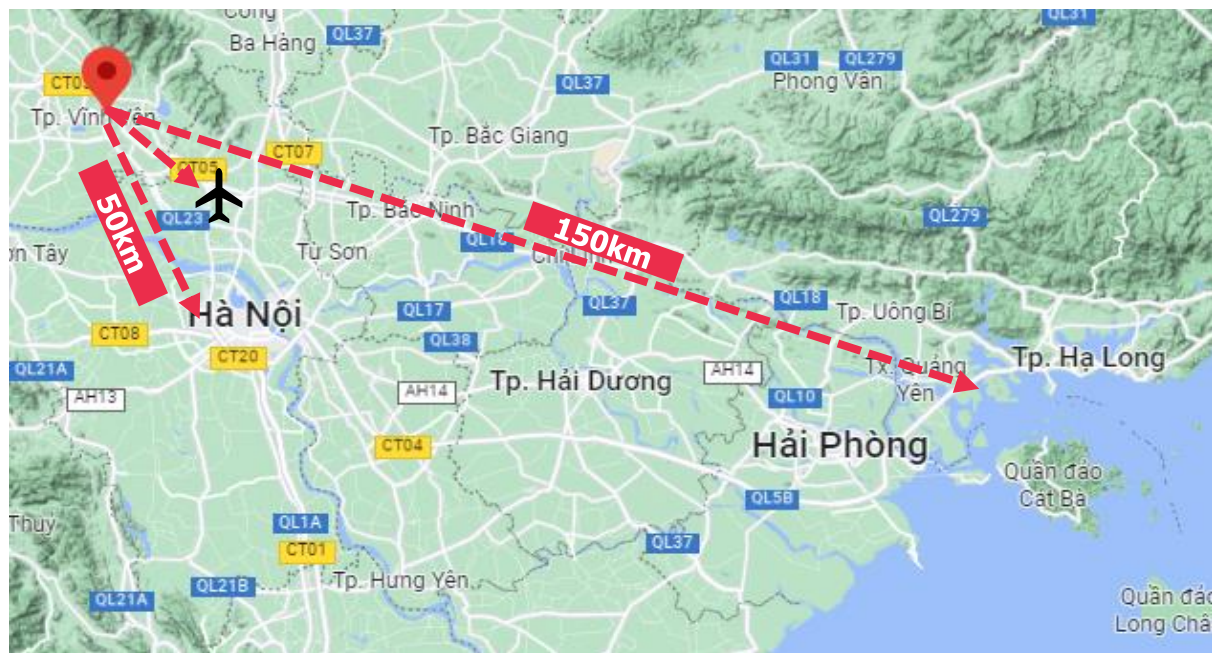


CTCP Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc (HNX: IDV)

MUA - Giá mục tiêu: 78.700 (+22%)

Luận điểm đầu tư: Hoạt động của các Khu công nghiệp (KCN) hiện hữu do IDV quản lý trở lại bình thường kể từ sau tác động tiêu cực của dịch Covid 19

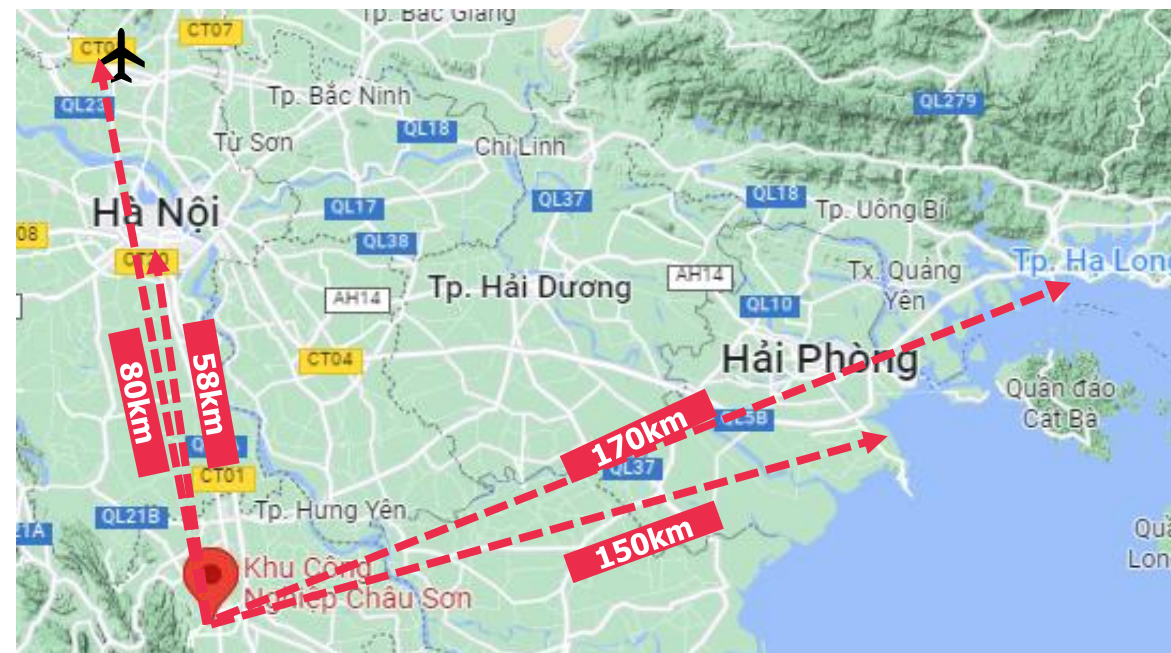
Khu công nghiệp Khai Quang – Vĩnh Phúc



Khu công nghiệp Khai Quang hoạt động từ năm 2003, có địa chỉ tại P. Khai Quang, TP. Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, vị trí nằm ở trung tâm của vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc. Đây là địa điểm thuận lợi với chi phí thấp để cung cấp hàng hóa cho các thành phố lớn trong khu vực và cả nước

Tổng DT đất (ha)	221.46
DT đất công nghiệp	163.5
Tỷ lệ lấp đầy	92.3%
Giá thuê đất	65-80 USD/m ²
Phí quản lý	0.35 USD/m ² /năm
Phí xử lý nước thải	0.41 USD/m ³
Xử lý nước thải	CS 15.000 m ³ /ngày đêm

Khu công nghiệp Châu Sơn và Châu Sơn mở rộng – Hà Nam



Khu công nghiệp Châu Sơn hoạt động từ 2006, được xây dựng trên địa bàn P. Châu Sơn và P. Lê Hồng Phong (TP. Phủ Lý), xã Thanh Sơn (huyện Kim Bảng) và TT. Kiện Khê (huyện Thanh Liêm), tỉnh Hà Nam, nằm ở vị trí cửa ngõ phía Nam Hà Nội, nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía bắc và cũng là nơi hợp lưu sông Đáy, sông Châu Giang và Sông Nhuệ.

Tổng DT đất (ha)	228.7 (cũ + mở rộng)
DT đất công nghiệp	162.3 (cũ + mở rộng)
Tỷ lệ lấp đầy	81.1% (cũ)
Giá thuê đất	65-85 USD/m ²
Phí quản lý	0.45 USD/m ² /năm
Phí xử lý nước thải	0.41 USD/m ³
Xử lý nước thải	CS 61.000 m ³ /ngày đêm

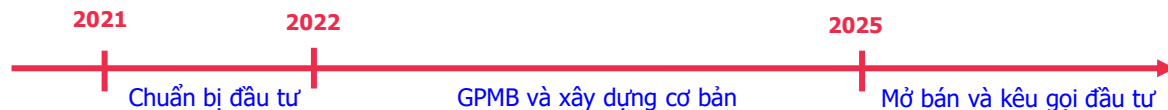
- ✓ Phí dịch vụ quản lý tại Khu công nghiệp Khai Quang và Khu công nghiệp Châu Sơn thanh toán đầu năm và sẽ được ghi nhận doanh thu hàng năm.
- ✓ Phí xử lý nước thải được thanh toán hàng tháng và xác định theo công thức: **Doanh thu xử lý nước thải = Phí xử lý nước thải × 80% lượng nước sạch doanh nghiệp sử dụng**

CTCP Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc (HNX: IDV)

MUA - Giá mục tiêu: 78.700 (+22%)

Luận điểm đầu tư: IDV là chủ đầu tư các dự án Khu công nghiệp mới tại các khu vực đầy tiềm năng, dự kiến mang lại nguồn thu cho thuê đất lớn chậm nhất vào năm 2025

Khu công nghiệp Sông Lô II – Vĩnh Phúc



Vị trí:

- Cách nút giao Văn Quán đường Cao tốc Nội Bài - Lào Cai: 5Km
- Cách sân bay Nội Bài: 50Km
- Cách trung tâm TP Hà Nội: 75Km
- Cách cảng Hải Phòng: 180Km
- Cách TP Vĩnh Yên: 25Km

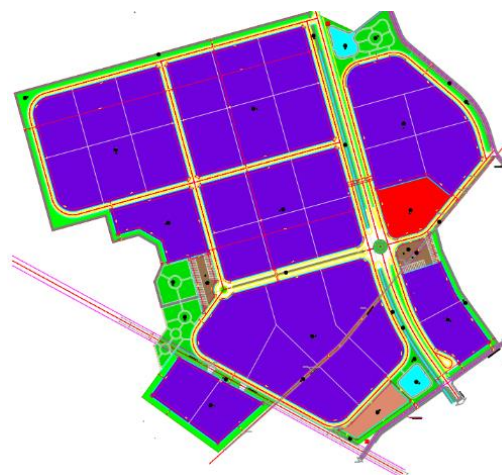
Thông tin khác:

- Tiến độ giải phóng mặt bằng hiện tại: **72%**
- Dự kiến sẽ thu hút khoảng 35 - 40 doanh nghiệp thứ cấp vào đầu tư trong lĩnh vực cơ khí chế tạo, cơ khí chính xác, thiết bị y tế, thiết bị điện,...

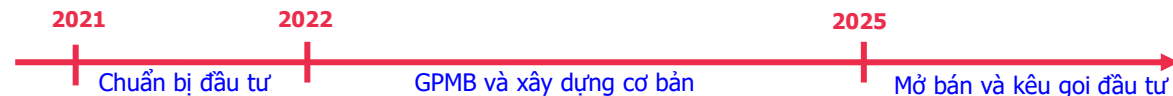
Điểm nhấn – tiềm năng:

- **Vĩnh Phúc được xác định là một cực trong tam giác phát triển đô thị của vùng.** Hưởng lợi từ vị trí kế cận sân bay Nội Bài, sở hữu tuyến đường cao tốc thuộc hành lang kinh tế Côn Minh - Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh, Vĩnh Phúc dễ dàng kết nối với các khu vực và các trung tâm kinh tế lớn của cả nước.
- **Phát triển mạnh hệ thống hạ tầng 2021 - 2025:** đường vành đai 4, mở rộng Quốc lộ 2 đoạn Vĩnh Yên - Việt Trì, dự án mở rộng đường nối sân bay Nội Bài đi Vĩnh Phúc.
- **Dự án Trung tâm logistics ICD Vĩnh Phúc trị giá hơn 3.800 tỷ đồng** quy mô lớn nhất khu vực phía Bắc do IFC và Tập đoàn T&T đang triển khai hứa hẹn sẽ thúc đẩy mạnh sản xuất công nghiệp và mở ra nhiều cơ hội mới cho các nhà đầu tư khi đến với địa phương.

Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Sông Lô



Cụm công nghiệp Hồng Đức – Hải Dương



Vị trí:

- Cách sân bay Nội Bài: 75Km
- Cách cảng Hải Phòng: 66Km
- Cách đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng: 9Km
- Cách trung tâm Thành phố Hải Dương: 22Km

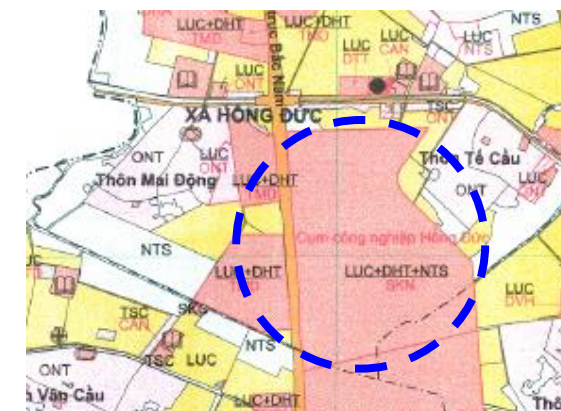
Thông tin khác:

- Tiến độ giải phóng mặt bằng: **N/A**
- IDV đã được cấp quyết định đầu tư vào 05/2021 và đang phối hợp lập quy hoạch chi tiết 1/500.

Điểm nhấn – tiềm năng:

- **Hải Dương được xác định Trung tâm liên kết không gian phát triển kinh tế giữa khu vực nội địa và khu vực ven biển ở Đồng bằng sông Hồng;** trực tiếp liên kết không gian phát triển kinh tế của 5/7 địa phương trong Vùng Kinh tế trọng điểm Bắc Bộ gồm Hải Dương - Hải Phòng - Quảng Ninh - Bắc Ninh - Hưng Yên.
- **Giá thuê đất công nghiệp cạnh tranh:** Trong khi giá thuê đất ở các tỉnh CN trọng điểm như Bắc Ninh hay Hải Phòng đang tăng cao, giá thuê đất CN ở Hải Dương ở mức thấp hơn, với mức trung bình từ \$65 - \$82/m2/kỳ hạn thuê, tạo nên sức bật cạnh tranh cho tỉnh trong việc thu hút đầu tư nước ngoài.

Quy hoạch Cụm công nghiệp Hồng Đức



MUA - Giá mục tiêu: 78.700 (+22%)

Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)	2021	2022F	2023F	2024F	2025F
Doanh thu thuần	121	316	411	374	941
Giá vốn hàng bán	38	89	114	105	248
Lợi nhuận gộp	83	227	297	269	693
Doanh thu hoạt động tài chính	62	46	46	49	34
Chi phí tài chính	1	3	5	5	5
Chi phí quản lý doanh nghiệp	14	38	50	43	108
LNTT	167	243	300	280	632
LNST	154	218	270	252	569
LNST của cổ đông công ty mẹ	154	201	249	232	524
LNST của cổ đông không kiểm soát	0	17	21	20	44

Bảng cân đối kế toán (tỷ đồng)	2021	2022F	2023F	2024F	2025F
Tài sản ngắn hạn	588	732	931	693	2,430
I. Tiền & tương đương tiền	22	20	123	57	917
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	462	462	485	340	510
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	30	32	41	37	188
IV. Hàng tồn kho	39	112	142	132	497
V. Tài sản ngắn hạn khác	35	107	139	127	319
Tài sản dài hạn	821	883	1,182	1,534	1,989
I. Các khoản Phải thu dài hạn	188	234	304	277	697
II. Tài sản cố định	78	73	69	64	59
1. Tài sản cố định hữu hình	78	73	69	64	59
2. Tài sản cố định vô hình	0	0	0	0	0
III. Bất động sản đầu tư	0	0	0	0	0
IV. Tài sản dở dang dài hạn	78	195	391	782	625
V. <i>Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>344</i>	<i>280</i>	<i>286</i>	<i>292</i>	<i>297</i>
VI. Tài sản dài hạn khác	133	101	132	120	310
Tổng tài sản	1,409	1,615	2,113	2,227	4,419
Nợ phải trả	857	925	1,197	1,094	2,766
I. Nợ ngắn hạn	136	230	292	271	836
1. Các khoản phải trả ngắn hạn	125	214	272	252	789
2. Vay & nợ thuê tài chính ngắn hạn	11	16	21	19	47
II. Nợ dài hạn	722	695	904	824	1,929
1. Các khoản phải trả dài hạn	703	632	822	749	1,882
2. Vay & nợ thuê tài chính dài hạn	19	63	82	75	47
Vốn chủ sở hữu	551	690	916	1,133	1,653
1. Vốn điều lệ	210	252	252	252	303
2. Thặng dư vốn cổ phần	0	0	0	0	0
3. Các khoản lợi nhuận chưa phân phối	294	373	577	773	1,196
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	2	2	3	3	5
5. Vốn khác	46	63	85	105	150
Tổng nguồn vốn	1,409	1,615	2,113	2,227	4,419

Nguồn: IDV, MBS Research

Chỉ số chính	2021	2022F	2023F	2024F	2025F
Định giá					
EPS	7,319	7,986	9,645	9,006	16,950
Giá trị sổ sách của cổ phiếu (BVPS)	26,223	27,365	36,324	44,918	54,615
P/E	10.0	8.4	7.0	7.5	4.0
P/B	2.8	2.5	1.8	1.5	1.2
Khả năng sinh lời					
Biên lợi nhuận gộp	69%	72%	72%	72%	74%
Biên EBITDA	65%	63%	63%	64%	63%
Biên lợi nhuận sau thuế	127%	69%	66%	67%	60%
ROE	28%	29%	27%	20%	32%
ROA	11%	12%	12%	10%	12%
Tăng trưởng					
Doanh thu	-45%	161%	30%	-9%	151%
Lợi nhuận trước thuế	-29%	45%	23%	-7%	126%
Lợi nhuận sau thuế	-27%	42%	23%	-7%	126%
EPS	-36%	9%	21%	-7%	88%
Tổng tài sản	12%	15%	31%	5%	98%
Vốn chủ sở hữu	30%	25%	33%	24%	46%
Thanh khoản					
Thanh toán hiện hành	4.33	3.19	3.18	2.56	2.91
Thanh toán nhanh	3.56	2.10	2.08	1.47	1.71
Nợ/tài sản	2%	5%	5%	4%	2%
Nợ/vốn chủ sở hữu	5%	11%	11%	8%	6%
Khả năng thanh toán lãi vay	95.79	69.52	54.43	46.00	124.68
Hiệu quả hoạt động					
<i>Vòng quay phải thu khách hàng</i>	<i>6.1</i>	<i>10.3</i>	<i>11.3</i>	<i>9.5</i>	<i>8.3</i>
Thời gian thu tiền khách hàng bình quân (ngày)	60	35	32	38	44
<i>Vòng quay hàng tồn kho</i>	<i>0.7</i>	<i>1.2</i>	<i>0.9</i>	<i>0.8</i>	<i>0.8</i>
Thời gian tồn kho bình quân (ngày)	537	309	407	474	462
<i>Vòng quay phải trả nhà cung cấp</i>	<i>28.0</i>	<i>10.9</i>	<i>6.4</i>	<i>5.5</i>	<i>8.0</i>
Thời gian trả tiền bình quân (ngày)	13	34	57	67	46

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tỷ đồng)	2021	2022F	2023F	2024F	2025F
LCTT từ HĐ kinh doanh	15	76	319	379	719
LCTT từ HĐ đầu tư	26	-131	-203	-398	149
LCTT từ HĐ tài chính	-16	54	-13	-46	-8
LCTT trong kỳ	26	-1	103	-65	859
Tiền/tương đương tiền đầu kỳ	6	21	20	123	57
Tiền/tương đương tiền cuối kỳ	32	20	123	57	917

Liên hệ: Phòng Nghiên cứu Khách hàng Tổ chức – Khôi Nghiên cứu

Trưởng Phòng

Hoàng Công Tuấn Tuan.HoangCong@mbs.com.vn

Nhóm nghiên cứu Kinh tế vĩ mô

Kinh tế vĩ mô

Nguyễn Trọng Việt Hoàng Hoang.NguyenTrong@mbs.com.vn

Nhóm Nghiên cứu Ngành và Cổ phiếu

Năng lượng - Dầu khí

Chu Thế Huynh Huynh.ChuThe@mbs.com.vn

Hàng tiêu dùng - Bán lẻ

Trần Minh Phương Phuong.TranMinh@mbs.com.vn

Tài chính - Ngân hàng

Đỗ Lan Phương Phuong.DoLan@mbs.com.vn

Vật liệu xây dựng

Hoàng Ngân Giang Giang.HoangNgan@mbs.com.vn

Hệ Thống Khuyến Nghị: Hệ thống khuyến nghị của MBS được xây dựng dựa trên mức chênh lệch của giá mục tiêu 12 tháng và giá cổ phiếu trên thị trường tại thời điểm đánh giá

Xếp hạng	Khi (giá mục tiêu – giá hiện tại)/giá hiện tại
MUA	$\geq 15\%$
GIỮ	Từ -15% đến +15%
BÁN	$\leq -15\%$

MBS SECURITIES

Được thành lập từ tháng 5 năm 2000 bởi Ngân hàng TMCP Quân đội (MB), Công ty CP Chứng khoán MB (MBS) là một trong 5 công ty chứng khoán đầu tiên tại Việt Nam. Sau nhiều năm không ngừng phát triển, MBS đã trở thành một trong những công ty chứng khoán hàng đầu Việt Nam cung cấp các dịch vụ bao gồm: môi giới, nghiên cứu và tư vấn đầu tư, nghiệp vụ ngân hàng đầu tư và các nghiệp vụ thị trường vốn. Mạng lưới chi nhánh và các phòng giao dịch của MBS đã được mở rộng và hoạt động có hiệu quả tại nhiều thành phố trọng điểm như Hà Nội, TP, HCM, Hải Phòng và các vùng chiến lược khác, Khách hàng của MBS bao gồm các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức, các tổ chức tài chính và doanh nghiệp, Là thành viên Tập đoàn MB bao gồm các công ty thành viên như: Công ty CP Quản lý Quỹ đầu tư MB (MB Capital), Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản MB (AMC), Công ty Tài chính TNHH MB Shinsei (MS Finance). MBS có nguồn lực lớn về con người, tài chính và công nghệ để có thể cung cấp cho Khách hàng các sản phẩm và dịch vụ phù hợp mà rất ít các công ty chứng khoán khác có thể cung cấp.

MBS RESEARCH | TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH NHIỆM

Copyrights. MBS 2020, ALL RIGHTS RESERVED. Bản quyền năm 2020 thuộc về Công ty CP Chứng khoán MB (MBS), Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và MBS không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng, Quan điểm thể hiện trong báo cáo này là của (các) tác giả và không nhất thiết liên hệ với quan điểm chính thức của MBS, Không một thông tin cũng như ý kiến nào được viết ra nhằm mục đích quảng cáo hay khuyến nghị mua/bán bất kỳ chứng khoán nào. Báo cáo này không được phép sao chép, tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của MBS.

MBS HỢI SỞ

Tòa Nhà MB, 21 Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội | Tel: +84 24 7304 5688 – Fax: +84 24 3726 2601 | Website: www.mbs.com.vn