

# CTCP ĐTPT Thành Đạt (DTD)

## Cập nhật ĐHCĐ 2024

### Về KCN Đồng Văn 3 giai đoạn 1 và 2

- Từ đầu năm tới nay, CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III (DTD sở hữu 65%) đã hoàn tất cho thuê 17.6 ha tại KCN Đồng Văn 3, DTD dự kiến ghi nhận 260 tỷ VND lợi nhuận từ hoạt động này trong 2Q2024 (hoàn thành 90% kế hoạch kinh doanh 2024).
- Giai đoạn 1 và 2 của KCN Đồng Văn 3 hiện đã đạt tỷ lệ lấp đầy xấp xỉ 90%, còn 25 ha đất chưa được cho thuê, dự kiến sẽ được bàn giao nốt trong 2024-2025.

### Về dự án TM&DV và nhà ở lưu trú tại KCN Đồng Văn 3


- Dự án đã được cấp chứng nhận đầu tư, vốn đầu tư dự kiến 800 tỷ VND, trong đó, vốn tự có ước tính 400-500 tỷ VND, phần còn lại sẽ vay ngân hàng.
- Hiện tại, DTD chia sẻ đã có khách hàng Wistron mong muốn thuê 650 phòng nhằm đáp ứng nhu cầu lưu trú cho đội ngũ chuyên gia và nhân viên nước ngoài tới làm việc tại Hà Nam.
- DTD kỳ vọng dự án sẽ khởi công trong 2Q2024 và hoàn thành vào 2026. Sau khi đi vào vận hành, dự án kỳ vọng đóng góp doanh thu 100 tỷ VND/năm.

### Về dự án Nhà ở Thành Đạt

- Dự án có diện tích 8.7 ha, mật độ xây dựng ước tính trên 70%, có vốn đầu tư 200 tỷ VND, trong đó, hơn 80 tỷ VND đã được sử dụng để đền bù, giải phóng mặt bằng.
- Ban lãnh đạo chia sẻ tỷ suất lợi nhuận của dự án ước tính hơn 15%, bị ảnh hưởng một phần do chi phí đền bù cao.
- Dự án đã được giao mặt bằng, tuy nhiên, DTD đang phải điều chỉnh trục đường chính giữa các dự án do quy hoạch chung của thành phố Phủ Lý điều chỉnh. Dự kiến khởi công trong 3Q2024 và hoàn thành trong 4Q2025. Ban lãnh đạo kỳ vọng việc bệnh viện Bạch Mai 2 và Việt Đức 2 đi vào hoạt động từ 1Q2025 sẽ tạo động lực, giúp dự án được hấp thụ tốt khi mở bán.

### Về dự án Nhà ở Văn Xá – Chợ Lương

- Dự án đối ứng với dự án BT Hòa Mạc đi ĐH05, việc GPMB hiện còn 2 hộ đa canh, dự kiến hoàn thành GPMB trong 2024, DTD đang đề nghị UBND Tỉnh duyệt giá để thực hiện.



### **Về Tân Cảng Đồng Văn – Hà Nam**

- Tân Cảng Sài Gòn đã được Bộ Quốc Phòng phê duyệt cho việc thoái vốn tại Tân Cảng Đồng Văn – Hà Nam, tại đây, Tân Cảng Sài Gòn sở hữu 51%, DTD sở hữu 39%, NHA sở hữu 10%.
- Ban lãnh đạo sẽ đánh giá năng lực quản lý của cổ đông mới để đưa ra quyết định thoái vốn. Theo chia sẻ của Ban lãnh đạo, Tân Cảng Đồng Văn – Hà Nam là cảng cạn có vị trí tốt, tuy nhiên, KQKD còn yếu kém do năng lực vận hành. KQKD có thể tiếp tục được cải thiện trong tương lai với sản lượng gia tăng nhờ yêu cầu toàn bộ container phải thông quan trực tiếp tại Tân Cảng Đồng Văn – Hà Nam. Trong tài liệu ĐHCĐ, DTD có thể thoái vốn trong 2Q2024.

### **Về cảng Yên Lệnh Bắc**

- Giai đoạn 1 đã đi vào hoạt động từ T11/2023, giai đoạn 2 đi vào hoạt động từ T3/2024, hiện tại sản lượng tại cảng đang ở mức tốt. Doanh thu trung bình đạt 2 tỷ VND/tháng.

## KHỐI PHÂN TÍCH CÔNG TY CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM

Nguyễn Xuân Bình – Giám đốc phân tích  
binhnx@kbsec.com.vn

### Phân tích doanh nghiệp

#### Ngân hàng, Bảo hiểm & Chứng khoán

Nguyễn Anh Tùng – Trưởng nhóm  
tungna@kbsec.com.vn

Phạm Phương Linh – Chuyên viên phân tích  
linhpp@kbsec.com.vn

#### Bất động sản, Xây dựng & Vật liệu xây dựng

Phạm Hoàng Bảo Nga – Chuyên viên phân tích cao cấp  
ngaphb@kbsec.com.vn

Nguyễn Dương Nguyên – Chuyên viên phân tích  
nguyenn1@kbsec.com.vn

#### Bán lẻ & Hàng tiêu dùng

Nguyễn Trường Giang – Chuyên viên phân tích  
giangnt1@kbsec.com.vn

#### Bất động sản khu công nghiệp & Logistics

Nguyễn Thị Ngọc Anh – Chuyên viên phân tích  
anhntn@kbsec.com.vn

#### Dầu khí & Hóa Chất

Phạm Minh Hiếu – Chuyên viên phân tích  
hieupm@kbsec.com.vn

Khối phân tích  
research@kbsec.com.vn

### Phân tích vĩ mô & Chiến lược đầu tư

Trần Đức Anh – Giám đốc vĩ mô & Chiến lược đầu tư  
anhhd@kbsec.com.vn

#### Vĩ mô & Ngân hàng

Hồ Đức Thành – Chuyên viên phân tích  
thanhhd@kbsec.com.vn

Vũ Thu Uyên – Chuyên viên phân tích  
uyenvt@kbsec.com.vn

#### Chiến lược đầu tư

Nghiêm Sỹ Tiến – Chuyên viên phân tích  
tienss@kbsec.com.vn

Nguyễn Đình Thuận – Chuyên viên phân tích  
thuannd@kbsec.com.vn

#### Bộ phận Hỗ trợ

Nguyễn Cẩm Thơ – Chuyên viên hỗ trợ  
thonc@kbsec.com.vn

Nguyễn Thị Hương – Chuyên viên hỗ trợ  
huongnt3@kbsec.com.vn

## CTCP CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM (KBSV)

---

### Trụ sở chính:

Địa chỉ: Tầng 16&17, Tháp 2, Tòa nhà Capital Place, số 29 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội  
Điện thoại: (+84) 24 7303 5333 - Fax: (+84) 24 3776 5928

### Chi nhánh Hà Nội:

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà VP, số 5 Điện Biên Phủ, Quận Ba Đình, Hà Nội  
Điện thoại: (+84) 24 7305 3335 - Fax: (+84) 24 3822 3131

### Chi nhánh Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: Tầng 2, TNR Tower Nguyễn Công Trứ, 180-192 Nguyễn Trứ, Q1, TP Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (+84) 28 7303 5333 - Fax: (+84) 28 3914 1969

### Chi nhánh Sài Gòn:

Địa chỉ: Tầng 1, Saigon Trade Center, 37 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Q1, Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (+84) 28 7306 3338 - Fax: (+84) 28 3910 1611

## LIÊN HỆ

Trung Tâm Khách hàng Tổ chức: (+84) 28 7303 5333 – Ext: 2656

Trung Tâm Khách hàng Cá nhân: (+84) 24 7303 5333 – Ext: 2276

Email: [ccc@kbsec.com.vn](mailto:ccc@kbsec.com.vn)

Website: [www.kbsec.com.vn](http://www.kbsec.com.vn)

## Hệ thống khuyến nghị

---

### Hệ thống khuyến nghị đầu tư cổ phiếu

(dựa trên kỳ vọng tăng giá tuyệt đối trong 6 tháng tới)

Mua:	Nắm giữ:	Bán:
+15% hoặc cao hơn	trong khoảng +15% và -15%	-15% hoặc thấp hơn

### Hệ thống khuyến nghị đầu tư ngành

(dựa trên kỳ vọng tăng giá tuyệt đối trong 6 tháng tới)

Khả quan:	Trung lập:	Kém khả quan:
Vượt trội hơn thị trường	Phù hợp thị trường	Kém hơn thị trường

Ý kiến trong báo cáo này phản ánh đánh giá chuyên môn của (các) chuyên viên phân tích kể từ ngày phát hành và dựa trên thông tin và dữ liệu thu được từ các nguồn mà KBSV cho là đáng tin cậy. KBSV không tuyên bố rằng thông tin và dữ liệu là chính xác hoặc đầy đủ và các quan điểm được trình bày trong báo cáo này có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Khách hàng nên độc lập xem xét các trường hợp và mục tiêu cụ thể của riêng mình và tự chịu trách nhiệm về các quyết định đầu tư của mình và chúng tôi sẽ không có trách nhiệm đối với các khoản đầu tư hoặc kết quả của chúng. Những tài liệu này là bản quyền của KBSV và không được sao chép, phân phối lại hoặc sửa đổi mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của KBSV. Nhận xét và quan điểm trong báo cáo này có tính chất chung và chỉ nhằm mục đích tham khảo và không được phép sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.