

# CTCP Gemadept (GMD)

## Tăng trưởng bền vững

05/03/2025

Chuyên viên phân tích Nguyễn Ngọc Anh  
[anhntn@kbsec.com.vn](mailto:anhntn@kbsec.com.vn)  
(+84) 24-7303-5333

**Doanh thu thuần của GMD 2024 ghi nhận 4,832 tỷ VND (+26% yoy), LNST đạt 1,905 tỷ VND (-25% yoy)**

Doanh thu thuần của GMD năm 2024 đạt 4,832 tỷ VND (+26% yoy), hoàn thành hơn 121% doanh thu kế hoạch đề ra. Trong đó, hoạt động cốt lõi khai thác cảng đóng góp 4,201 tỷ VND (+44% yoy). LNST 2024 của GMD ghi nhận 1,905 tỷ VND (-25% yoy), tăng 40% so với 2023 nếu loại bỏ khoản lợi nhuận bất thường từ bán cảng NHĐV và cảng Nam Hải trong 2Q2023 và 1Q2024.

**Sản lượng hàng thông qua cảng tăng trưởng chậm lại ở mức 7-8% trong 2025**

Sản lượng hàng qua cảng GMD tiếp tục tăng trưởng do (1) việc các doanh nghiệp có xu hướng đẩy mạnh đơn hàng trong ngắn hạn do lo ngại chính sách thuế quan Mỹ và (2) Nam Đình Vũ có thêm nhiều tuyến tàu mới làm hàng tại cảng. Tuy nhiên tốc độ tăng trưởng sẽ chậm lại ở mức 7-8% do chịu tác động từ cạnh tranh tại khu vực cảng Hải Phòng cũng như dư địa tăng trưởng sản lượng đang hạn chế khi mà các cảng lớn đã đang hoạt động vượt công suất.

**Giá dịch vụ cảng tại khu vực phía Nam tăng đáng kể trong 2025**

Giá dịch vụ tại tất cả các cảng của GMD đều đã được điều chỉnh tăng vào đầu năm nay, mức tăng từ 3 – 30% tùy loại dịch vụ và khác nhau tại các cảng. Dự kiến mức tăng giá dịch vụ trung bình trong 2025 ở khu vực cảng miền Bắc và miền Nam sẽ lần lượt ở mức 4% và 10%, duy trì tăng trưởng trung bình ít nhất 4%/năm trong giai đoạn từ nay đến 2030.

**Khuyến nghị MUA – Giá mục tiêu 76,000 VND/cổ phiếu**

Dựa trên triển vọng doanh nghiệp và kết quả định giá, chúng tôi đưa ra khuyến nghị MUA đối với cổ phiếu GMD với mức giá mục tiêu là 76,000 VND/cổ phiếu, cao hơn 26.7% so với giá đóng cửa ngày 05/03/2025.

## Mua duy trì

| Giá mục tiêu                              | VND 76,000 |
|---|------------|
| Tăng/giảm (%)                             | 26.7%      |
| Giá hiện tại (05/03/2025)                 | VND 60,000 |
| Giá mục tiêu đồng thuận                   | VND 71,900 |
| Vốn hóa thị trường (nghìn tỷ VND/ tỷ USD) | 24.8/1.0   |

### Dữ liệu giao dịch

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng       | 93.1%                  |
| GTGD TB 3 tháng (tỷ VND/triệu USD) | 56.4/2.2               |
| Sở hữu nước ngoài (%)              | 44.1%                  |
| Cổ đông lớn                        | SSJ Consulting (7.17%) |

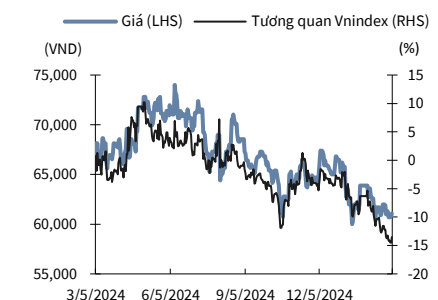
### Biến động giá cổ phiếu

| (%)       | 1M   | 3M    | 6M    | 12M   |
|-----------|------|-------|-------|-------|
| Tuyệt đối | -3.9 | -7.4  | -9.0  | -10.3 |
| Tương đối | -7.3 | -10.9 | -12.4 | -13.6 |

### Dự phóng KQKD & định giá

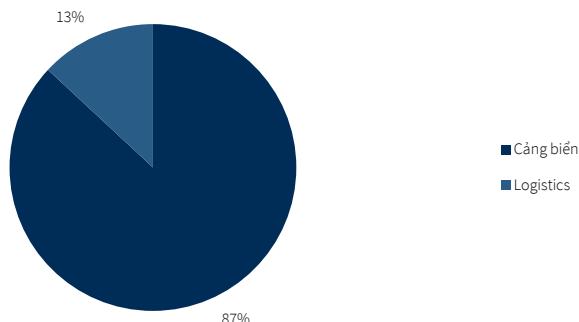
| FY-end                               | 2023  | 2024  | 2025F | 2026F |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Doanh số thuần (tỷ VND)              | 3,846 | 4,832 | 5,411 | 5,837 |
| Lãi/(lỗ) từ HĐKD (tỷ VND)            | 3,177 | 2,429 | 2,461 | 2,476 |
| Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ (tỷ VND) | 2,251 | 1,459 | 1,736 | 2,017 |
| EPS (VND)                            | 7,207 | 4,285 | 4,193 | 4,799 |
| Tăng trưởng EPS (%)                  | 138%  | -41%  | -2%   | 14%   |
| P/E (x)                              | 8.3   | 14.0  | 14.3  | 12.5  |
| P/B (x)                              | 2.6   | 1.8   | 1.7   | 1.7   |
| ROE (%)                              | 26%   | 14%   | 14%   | 15%   |
| Tỷ suất cổ tức (%)                   | 3%    | 4%    | 2%    | 1%    |

Nguồn: Fiinpro, KBSV



Nguồn: Bloomberg, KBSV

## Cơ cấu doanh thu 2024



## Hoạt động kinh doanh

Gemadep là doanh nghiệp hàng đầu trong ngành Khai thác Cảng biển, Logistics của Việt Nam với sản lượng năm 2024 đạt hơn 4.4 triệu Teu. Doanh nghiệp sở hữu chuỗi cảng dọc chiều dài Bắc - Trung - Nam, đa dạng loại hình từ cảng cạn đến cảng sông, cảng biển, đặc biệt là cảng nước sâu Gemalink có thể đón được tàu thế hệ Megaship lớn nhất hiện nay.

Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

## Điểm nhấn đầu tư

**Gemalink 2 và Nam Đình Vũ 3 là các dự án cảng lớn đảm bảo tiềm năng tăng trưởng trong dài hạn cho GMD.** Gemalink 2A với công suất 700,000 Teu và Nam Đình Vũ 3 với công suất 800,000 Teu đang được triển khai pháp lý và thu xếp vốn, dự kiến có thể bắt đầu khai thác từ 2026.

**Giá dịch vụ cảng tại các cảng GMD kì vọng duy trì tăng trung bình 4-7%/năm giai đoạn từ nay đến 2030** KBSV ước tính giá dịch vụ cảng tại các cảng khu vực phía Bắc của GMD duy trì đà tăng 2-4%/năm, khu vực phía Nam có mức tăng trung bình 5-10%/năm.

**Thoái vốn khỏi các mảng kinh doanh không cốt lõi có thể sớm đem lại lợi nhuận bất thường.** Ban lãnh đạo mới đây nhấn mạnh mục tiêu hoàn thành thoái vốn khỏi các dự án cao su trong 2025.

## Chú thích

Chi tiết ở phần dưới của báo cáo

Tham khảo trong báo cáo kỳ trước [tại đây](#)

Chi tiết ở phần dưới của báo cáo

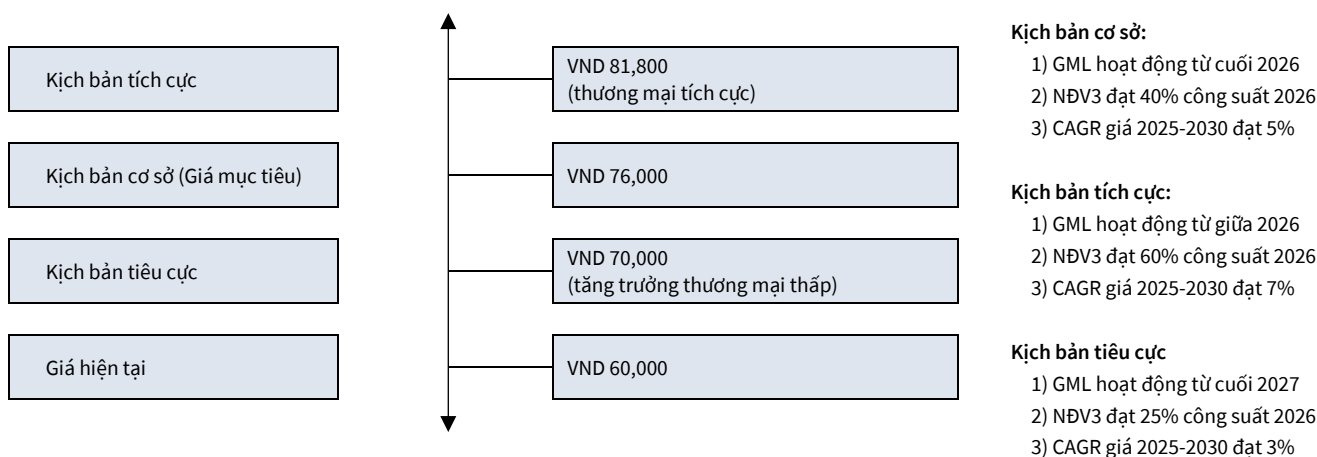
## Dự phóng kết quả kinh doanh

| (tỷ VND)        | Dự phóng của KBSV |       | Thay đổi với kỳ trước |       | Dự phóng đồng thuận* |       | Chênh lệch |       |
|-----------------|-------------------|-------|-----------------------|-------|----------------------|-------|------------|-------|
|                 | 2025E             | 2026E | 2025E                 | 2026E | 2025E                | 2026E | 2025E      | 2026E |
| Doanh thu       | 5,411             | 5,837 | 12%                   | +8%   | 4,885                | 5,476 | +11%       | +7%   |
| EBIT            | 2,387             | 2,522 | -4%                   | +11%  | 1,961                | 1,874 | +22%       | +35%  |
| LNST công ty mẹ | 1,736             | 2,017 | -14%                  | +9%   | 1,465                | 1,691 | +18%       | +19%  |

Nguồn: Bloomberg, KBSV ước tính

\*Dự phóng đồng thuận: là dự phóng trung bình của các CTCK được Bloomberg tổng hợp và tính toán

## Quan điểm định giá



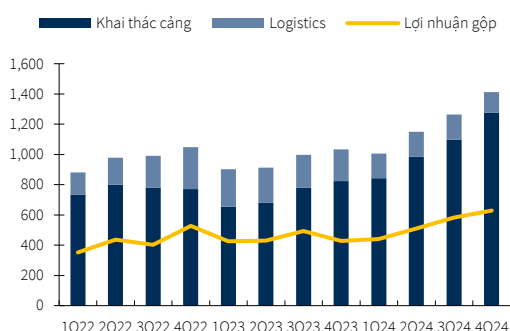
## HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

**Bảng 1. Cập nhật Kết quả kinh doanh**

| (tỷ VND)                              | Q4/2023    | Q4/2024    | +/-%YoY       | 2023       | 2024       | +/-%YoY         | Chú thích  |
|---------------------------------------|------------|------------|---------------|------------|------------|-----------------|--|
| <b>Doanh thu</b>                      | 1,034      | 1,412      | 37%           | 3,846      | 4,832      | 26%             | Hoàn thành 121% doanh thu kế hoạch 2024 (4,000 tỷ VND)   |
| Khai thác cảng                        | 791        | 1,277      | 61%           | 2,909      | 4,201      | 44%             | Sản lượng hàng qua cảng 2024 (trừ Gemalink) tăng hơn 38% yoy do (1) nhu cầu vận tải quốc tế hồi phục mạnh do các lo ngại về đứt gãy chuỗi cung ứng và thay đổi về thuế quan và (2) dự án nâng cấp luồng hàng hải tại kênh Hà Nam hoàn thành từ tháng 7/2024. Sản lượng hàng qua cảng 4Q2024 đạt 770,000 Teu (+37% yoy).<br>Giá cước tại các cảng trong 2024 đã điều chỉnh tăng hầu hết các loại dịch vụ, trung bình ở mức 3-10% tùy từng cảng. |
| Logistics                             | 243        | 135        | -45%          | 937        | 632        | -33%            |  |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                  | 426        | 629        | 48%           | 1778       | 2162       | 22%             |  |
| <i>Biên lợi nhuận gộp</i>             | <i>41%</i> | <i>45%</i> | <i>4 ppts</i> | <i>46%</i> | <i>45%</i> | <i>-1 ppt</i>   |  |
| Thu nhập tài chính                    | 24         | 29         | 21%           | 1,941      | 418        | -78%            | 2023 và 2024 lần lượt ghi nhận lãi từ hoạt động chuyển nhượng cảng Nam Hải Đình Vũ (1,841 tỷ VND) và cảng Nam Hải (310 tỷ VND)   |
| Chi phí tài chính                     | -25        | -16        | -37%          | 155        | 150        | -3%             |  |
| Lợi nhuận từ công ty LD, LK           | 139        | 313        | 125%          | 274        | 816        | 198%            | Tăng mạnh chủ yếu đến từ lợi nhuận đóng góp của Gemalink trong 2024, đạt 537 tỷ VND so với mức gần 20 tỷ VND ghi nhận năm 2023 do sản lượng qua cảng 2024 đạt hơn 1.7 triệu Teu, tăng 68% yoy  |
| SG&A                                  | -276       | -270       | -2%           | 661        | 816        | 23%             |  |
| <b>Lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh</b> | 288        | 685        | 138%          | 3,177      | 2,429      | -24%            |  |
| Thu nhập khác                         | -35        | -334       | 862%          | -30        | -349       | 1063%           |  |
| Lợi nhuận trước thuế                  | 253        | 351        | 39%           | 3,147      | 2,080      | -34%            |  |
| Lợi nhuận sau thuế                    | 192        | 356        | 86%           | 2,534      | 1,905      | -25%            | LNST 2024 tăng trưởng 40% yoy sau khi loại bỏ thu nhập bất thường  |
| <i>Biên LNST</i>                      | <i>19%</i> | <i>25%</i> | <i>6 ppts</i> | <i>66%</i> | <i>39%</i> | <i>-27 ppts</i> |  |
| <b>LNST công ty mẹ</b>                | 115        | 235        | 104%          | 2,251      | 1,459      | -35%            |  |

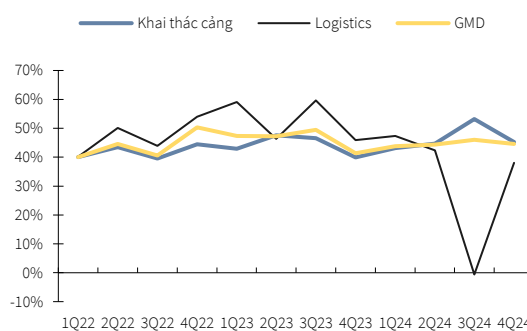
Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

**Biểu đồ 2. Doanh thu, lợi nhuận GMD (tỷ VND)**



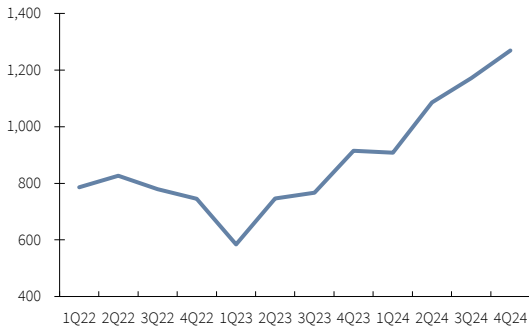
Nguồn: GMD, KBSV

**Biểu đồ 3. Biên lợi nhuận gộp GMD**



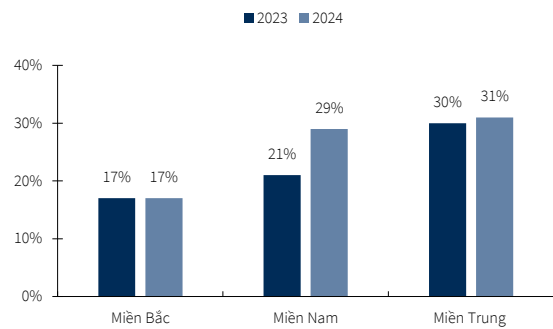
Nguồn: GMD, KBSV

**Biểu đồ 4. Sản lượng qua hệ thống cảng GMD (000 Teu)**



Nguồn: GMD

**Biểu đồ 5. Thị phần GMD**



Nguồn: GMD

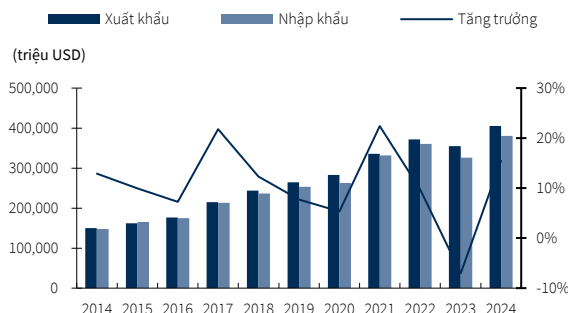
**Sản lượng hàng thông qua cảng tăng trưởng chậm lại ở mức 7% trong 2025**

Sản lượng hàng qua hệ thống cảng GMD dự kiến tiếp tục tăng trưởng trong 2025 do:

- Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng thương mại 12% cho năm 2025 cho thấy kỳ vọng về hoạt động thương mại tiếp tục mở rộng.
- Việc các doanh nghiệp tận dụng cơ hội giao hàng trước khi có thêm thay đổi về chính sách thuế quan sẽ tác động tích cực tới thương mại của Việt Nam trong ngắn hạn.
- Sau khi dự án nâng cấp luồng kênh Hà Nam hoàn thành vào tháng 07/2024, cảng Nam Đình Vũ đã ký kết thêm được nhiều hợp đồng, một loạt tuyến tàu nội Á và xuyên Thái Bình Dương với sự gia tăng tần suất làm hàng tại cảng của các hãng tàu lớn được đưa vào khai thác. 12 cầu RTG được tăng cường từ tháng 11/2024 cũng góp phần nâng cao năng suất cho Nam Đình Vũ, thu hút thêm các đối tác mới về làm hàng tại cảng.

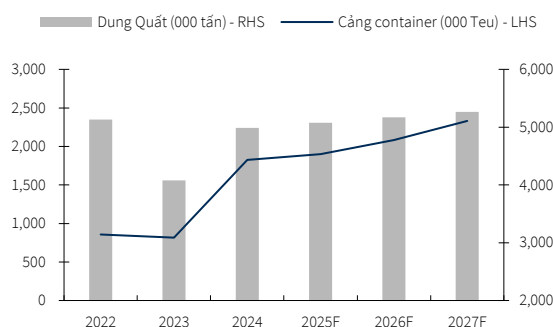
Tuy nhiên tốc độ tăng trưởng sản lượng sẽ chậm lại đáng kể so với 2024, ở mức 7% do: (1) Nam Đình Vũ và Gemalink đều đang hoạt động vượt công suất thiết kế (lần lượt đạt 140% và 118% trong 4Q2024), (2) Gemalink không còn hưởng lợi từ tình trạng tắc nghẽn cảng tại châu Á diễn ra vào giữa 2024 và (3) lo ngại về những thay đổi trong thuế quan của Mỹ khiến nhu cầu thị trường suy giảm, doanh nghiệp thận trọng hơn trong mở rộng đơn hàng hay ký các đơn hàng dài hạn, ảnh hưởng tới xuất nhập khẩu trong nửa cuối năm. Bên cạnh đó, việc cảng Lạch Huyện 3,4 (PHP) và Lạch Huyện 5, 6 (Hateco) đi vào hoạt động vào đầu 2025, bổ sung thêm 2.2 triệu Teu công suất cho khu vực cảng Hải Phòng sẽ gia tăng cạnh tranh nguồn hàng với Nam Đình Vũ. Dù sẽ chịu ảnh hưởng trực tiếp đến cả giá và sản lượng, chúng tôi đánh giá Nam Đình Vũ vẫn duy trì được lợi thế cạnh tranh riêng khi: (1) năng lực khai thác tàu đã được nâng cao đáng kể sau dự án kênh Hà Nam, (2) sở hữu nguồn khách hàng lâu năm từ hãng tàu đối tác của GMD và (3) việc hạ tầng giao thông phía Lạch Huyện hiện chưa được nâng cấp, không đáp ứng kịp thời công suất của hệ thống cảng mới sẽ ảnh hưởng tới thu hút đối tác của cảng Lạch Huyện.

**Biểu đồ 6. Kim ngạch XNK Việt Nam từ 2014 (triệu USD)**



Nguồn: GSO

**Biểu đồ 7. Sản lượng container dự phóng qua cảng GMD**



Nguồn: GMD, KBSV

**Giá dịch vụ cảng tại khu vực phía Nam tăng đáng kể trong 2025**

Giá cước dịch vụ cảng tại các cảng của GMD có sự điều chỉnh tăng trong thời gian gần đây. Cụ thể:

- Ở khu vực cảng phía Bắc, phí dịch vụ xếp dỡ không thay đổi nhiều, phí nâng hạ container và đóng rút hàng được điều chỉnh tăng từ 5-15% tùy dịch vụ, áp dụng từ tháng 3/2025.
- Ở khu vực cảng phía Nam, phí dịch vụ cảng được áp dụng tăng từ tháng 2/2025 tại tất cả các cảng Gemalink, Dung Quất, Bình Dương và Phước Long. Mức tăng dao động từ 1-3% cho đến 20-30% tùy loại dịch vụ, ngoại trừ phí bốc dỡ hàng quốc tế của Gemalink giữ nguyên sau khi đã tăng hơn 10% trong 2024.

Giá dịch vụ cảng có thể sẽ có thêm một đợt điều chỉnh tăng nhẹ từ nay đến cuối năm. Dự kiến mức tăng giá dịch vụ trung bình trong 2025 ở khu vực cảng miền Bắc và miền Nam sẽ lần lượt ở mức 4% và 10%, duy trì tăng trưởng trung bình ít nhất 4%/năm trong giai đoạn từ nay đến 2030 do: (1) thông tư 39 về điều chỉnh khung giá dịch vụ cảng biển có hiệu lực từ 2024 đã nới rộng mức giá trần dịch vụ và (2) dư địa tăng giá vẫn còn cao khi mà giá dịch vụ cảng ở Việt Nam đang thấp hơn từ 30 – 40% so với các cảng trong khu vực.

**Mảng cao su có thể sớm mang về lợi nhuận bất thường cho GMD**

GMD bắt đầu đầu tư vào lĩnh vực trồng cao su từ năm 2011 tại Campuchia. Năm 2022, công ty đã đề cập đến việc thoái vốn các mảng kinh doanh không cốt lõi để tập trung nguồn lực cho các lĩnh vực kinh doanh chính và mới đây, Ban lãnh đạo đã nhấn mạnh lại mục tiêu hoàn tất việc thoái vốn cao su trong 2025. Việc thoái vốn thành công mảng cao su sẽ đem về cho GMD khoản lợi nhuận bất thường, bổ sung dòng tiền cho doanh nghiệp thực hiện các dự án mở rộng cảng thời gian tới. Tuy nhiên do chưa có thông tin cụ thể về thương vụ này, chúng tôi chưa đưa việc chuyển nhượng vốn các dự án cao su vào định giá.

**GMD đã thông qua điều chỉnh phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu năm 2024**

GMD đã hoàn thành đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2024 với tổng số tiền thu được là 3,014 tỷ VND. Cuối tháng 1/2025, HĐQT đã quyết định điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được với một số thay đổi sau:

- Tiền để mua sắm tài sản cố định gồm 2 tàu (giảm 1 tàu so với kế hoạch ban đầu), cầu và sà lan giảm 434 tỷ VND xuống còn 1,779 tỷ VND.
- Tiền trả nợ ngân hàng giữ nguyên 231 tỷ VND.
- Vốn góp vào Nam Hải Đình Vũ điều chỉnh giảm 17 tỷ VND còn 540

tỷ VND.

- Bổ sung thêm 388 tỷ VND vốn góp vào 2 công ty con, 76 tỷ VND nhận chuyển nhượng cổ phần từ CTCP Dịch vụ cảng Hải Minh.

### Ảnh 8. Cảng Nam Đình Vũ

Cảng Nam Đình Vũ là cửa ngõ thông ra biển gần nhất so với các cảng khác tại khu vực Hải Phòng, hiện gồm 2GD (tổng công suất 1.2 triệu Teu): GD1 khai thác từ 2018, GD2 khai thác từ giữa 2023. Nam Đình Vũ đang hoạt động tối đa công suất với sản lượng trung bình đạt hơn 100,000 Teu/tháng, quý 4/2024 đã hoạt động 140% công suất thiết kế.

GD3 đang tiến hành thi công với tổng vốn đầu tư khoảng 2,500 tỷ VND. Nam Đình Vũ 3 dự kiến hoàn thành trong tháng 12/2025, kì vọng lấp đầy trên 70% công suất trong 2 năm.

Sau khi hoàn thành, tổng công suất của Nam Đình Vũ sẽ lên đến 2 triệu Teu – tăng 67% so với công suất hiện tại, có thể tiếp nhận tàu 48,000 DWT – cỡ tàu lớn nhất ra/vào khu vực Đình Vũ.



Nguồn: GMD

### Ảnh 9. Tiến độ Gemalink

Gemalink tiếp tục hoạt động vượt công suất thiết kế, ghi nhận sản lượng 2024 đạt hơn 1.68 triệu Teu, tương đương 115% công suất thiết kế (+68% yoy).

Gemalink 2 hiện đang ở khâu xin giấy phép xây dựng điều chỉnh tăng chiều dài cầu bến so với ban đầu để tăng khả năng đón tàu lớn, dự kiến bắt đầu khởi công trong nửa sau 2025, chậm hơn so với từ cuối 2024 như kế hoạch ban đầu

Giai đoạn 2A với tổng vốn đầu tư 150 triệu USD đã có hạ tầng dự kiến có thể hoàn thành vào cuối 2026. Giai đoạn 2B dự kiến sẽ đưa vào khởi công khi GD 2A đã lấp đầy được ít nhất 70% công suất, kì vọng đi vào khai thác sớm nhất từ 2028.



Nguồn: GMD

## DỰ PHỎNG KQKD & ĐỊNH GIÁ

**Bảng 10. Dự phóng Kết quả kinh doanh**

| (tỷ VNĐ)                              | 2024       | 2025F      | +/-%YoY        | 2026F      | +/-%YoY        | Chú thích   |
|---------------------------------------|------------|------------|----------------|------------|----------------|---|
| <b>Doanh thu</b>                      | 4,832      | 5,411      | 12%            | 5,837      | 8%             |   |
| Khai thác cảng                        | 4,201      | 4,748      | 13%            | 5,140      | 8%             | Sản lượng khu vực miền Bắc 2025 đạt 1.44 triệu Teu (+9% yoy), miền Trung đạt 2.3 triệu tấn (+4% yoy) và miền Nam đạt 1.43 triệu Teu (+5% yoy). Giá dịch vụ khu vực phía Bắc tăng 4% yoy, miền Nam tăng 9% yoy |
| Logistics                             | 632        | 663        | 5%             | 697        | 5%             |   |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                  | 2,162      | 2,416      | 12%            | 2,557      | 6%             |   |
| <i>Biên lợi nhuận gộp</i>             | <i>46%</i> | <i>45%</i> | <i>-1 ppt</i>  | <i>44%</i> | <i>-1 ppt</i>  | Biên gộp 2025 giảm nhẹ chịu ảnh hưởng của chi phí thuê ngoài tăng do các cảng hoạt động vượt công suất thiết kế   |
| Thu nhập tài chính                    | 418        | 158        | -62%           | 105        | -34%           | Giảm do không còn thu được khoản lợi nhuận bất thường từ chuyển nhượng vốn cảng   |
| Chi phí tài chính                     | -150       | -143       | -5%            | -163       | 14%            |   |
| Lợi nhuận từ công ty LD, LK           | 816        | 895        | 10%            | 899        | 0%             | Gemalink đóng góp lợi nhuận cho GMD trong 2025/2026 lần lượt 583/575 tỷ VNĐ   |
| SG&A                                  | -816       | -866       | 6%             | -922       | 7%             |   |
| <b>Lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh</b> | 2,429      | 2,461      | 1%             | 2,476      | 1%             |   |
| Thu nhập khác                         | -349       | -216       | -38%           | -117       | -46%           |   |
| Lợi nhuận trước thuế                  | 2,080      | 2,244      | 8%             | 2,359      | 5%             |   |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>             | 1,905      | 1,969      | 3%             | 2,222      | 13%            | LNST 2025 tăng trưởng 19% yoy nếu loại bỏ thu nhập bất thường từ chuyển nhượng cảng Nam Hải   |
| LNST công ty mẹ                       | 1,459      | 1,736      | 19%            | 2,017      | 16%            |   |
| <i>Biên LNST</i>                      | <i>30%</i> | <i>32%</i> | <i>+2 ppts</i> | <i>35%</i> | <i>+3 ppts</i> |   |

Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

### Khuyến nghị MUA – Giá mục tiêu 76,000 VND/cổ phiếu

Sử dụng phương pháp định giá từng phần cho GMD bao gồm: (1) Hoạt động kinh doanh cốt lõi + lợi nhuận từ công ty liên doanh liên kết, (2) Lợi nhuận từ CTCP Dịch vụ Hàng hóa Sài Gòn, (3) Dự án Gemalink và (4) Dự án cao su và bất động sản, chúng tôi đưa ra khuyến nghị MUA cho cổ phiếu GMD với mức giá mục tiêu 76,000 VND/cổ phiếu, tương đương với mức tăng giá tiềm năng 26.7% so với mức giá đóng cửa 60,000 VND/cổ phiếu ngày 05/03/2025 dựa trên các giả định:

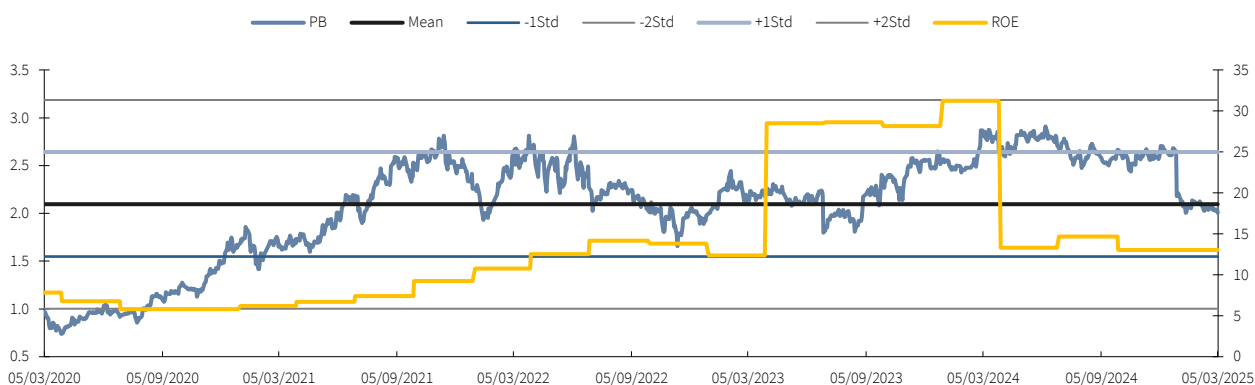
- Hệ thống cảng Nam Đình Vũ 1+2 dự kiến sẽ tiếp tục hoạt động vượt công suất, đạt 120% công suất thiết kế vào 2025. Nam Đình Vũ 3 (NĐV 3) dự kiến bắt đầu đóng góp vào doanh thu từ 2026, Nam Đình Vũ kỳ vọng đạt công suất 76% trong năm đầu đưa vào hoạt động của ĐNV 3. Sản lượng hàng qua Gemalink hồi phục đáng kể, ghi nhận hơn 1.7/1.8 triệu Teu trong 2025/2026. Gemalink 2A hiện tiến độ đang chậm hơn kế hoạch ban đầu, dự kiến đưa vào khai thác trong nửa cuối năm 2026.
- Giá cước dịch vụ cảng trung bình năm 2025 và 2026 dự kiến tăng ở mức 7% và 5% so với trung bình năm trước, duy trì tăng ở mức 4-5%/năm từ nay đến 2030.

**Bảng 11. Định giá GMD**

| Định giá                        | Phương pháp | Giá trị (tỷ VND) | Tỉ lệ sở hữu | Giá trị đóng góp vốn cổ phần GMD (tỷ VND) |
|---------------------------------|-------------|------------------|--------------|---|
| Hoạt động cốt lõi               | FCFF        | 15,461           | 100%         | 15,461                                    |
| SCS                             | FCFF        | 9,483            | 36.24%       | 3,437                                     |
| Gemalink                        | FCFF        | 16,993           | 65.10%       | 11,062                                    |
| Cao su                          | BV          | 1,830            | 100%         | 1,830                                     |
| Bất động sản                    | BV          | 290              | 100%         | 290                                       |
| <b>Giá trị vốn cổ phần</b>      |             |                  |              | <b>32,080</b>                             |
| Số cổ phiếu lưu hành (triệu cp) |             |                  |              | 420.19                                    |
| <b>Giá trị định giá (VND)</b>   |             |                  |              | <b>76,000</b>                             |
| Giá hiện tại (VND)              |             |                  |              | 60,000                                    |
| Dư địa tăng trưởng              |             |                  |              | 26.7%                                     |

Nguồn: GMD, KBSV

**Biểu đồ 12. Dữ liệu P/B và ROE lịch sử**



Nguồn: Bloomberg, KBSV



**CTCP Gemadept (GMD) – Bảng tóm tắt KQKD & Dự phóng 2023A-2026F**

| <b>Báo cáo Kết quả HDKD</b>                                  |                 |             |              |              | <b>Bảng cân đối kế toán</b>           |                         |        |        |        |  |
|--|-----------------|-------------|--------------|--------------|---------------------------------------|-------------------------|--------|--------|--------|--|
| (Tỷ VND)   | 2023            | 2024        | 2025F        | 2026F        | (Tỷ VND)                              | 2023                    | 2024   | 2025F  | 2026F  |  |
| <b>(Báo cáo chuẩn)</b>                                       |                 |             |              |              | <b>(Báo cáo chuẩn)</b>                |                         |        |        |        |  |
| Doanh số thuần   | 3,846           | 4,832       | 5,411        | 5,837        | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>              | 13,546                  | 17,986 | 19,941 | 21,262 |  |
| Giá vốn hàng bán   | 2,068           | 2,671       | 2,995        | 3,280        | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>               | 3,380                   | 6,676  | 5,129  | 4,241  |  |
| Lãi gộp  | 1,778           | 2,162       | 2,416        | 2,557        | Tiền và tương đương tiền              | 1,472                   | 3,964  | 2,148  | 1,138  |  |
| Thu nhập tài chính   | 1,941           | 418         | 158          | 105          | Giá trị thuần đầu tư ngắn hạn         | 359                     | 1,021  | 1,021  | 1,021  |  |
| Chi phí tài chính  | 155             | 150         | 143          | 163          | Các khoản phải thu                    | 1,193                   | 1,235  | 1,557  | 1,679  |  |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                    | 135             | 139         | 143          | 163          | Hàng tồn kho, ròng                    | 68                      | 83     | 107    | 117    |  |
| Lãi/(lô) từ công ty liên doanh (từ năm 2015)                 | 274             | 816         | 895          | 899          | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                | 10,166                  | 11,310 | 14,811 | 17,021 |  |
| Chi phí bán hàng   | 110             | 247         | 216          | 233          | Phải thu dài hạn                      | 40                      | 45     | 45     | 45     |  |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                                 | 552             | 569         | 649          | 689          | Tài sản cố định                       | 4,166                   | 4,033  | 6,960  | 8,458  |  |
| Lãi/(lô) từ hoạt động kinh doanh                             | 3,177           | 2,429       | 2,461        | 2,476        | Tài sản dở dang dài hạn               | 1,759                   | 1,717  | 1,842  | 2,153  |  |
| Thu nhập khác  | 55              | 262         | 0            | 0            | Đầu tư dài hạn                        | 3,125                   | 3,841  | 4,291  | 4,691  |  |
| Chi phí khác   | 84              | 611         | 0            | 0            | Lợi thế thương mại                    | 0                       | 0      | 0      | 0      |  |
| Thu nhập khác, ròng  | -30             | -349        | -216         | -117         | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                    | 3,814                   | 4,232  | 4,747  | 4,513  |  |
| Lãi/(lô) từ công ty liên doanh                               | 0               | 0           | 0            | 0            | Nợ ngắn hạn                           | 1,915                   | 2,107  | 3,290  | 2,956  |  |
| Lãi/(lô) ròng trước thuế                                     | 3,147           | 2,080       | 2,244        | 2,359        | Phải trả người bán                    | 518                     | 462    | 1,086  | 601    |  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp                           | 614             | 174         | 275          | 137          | Người mua trả tiền trước              | 318                     | 339    | 419    | 459    |  |
| Lãi/(lô) thuần sau thuế                                      | 2,534           | 1,905       | 1,969        | 2,222        | Vay ngắn hạn                          | 445                     | 422    | 830    | 850    |  |
| Lợi ích của cổ đông thiểu số                                 | 283             | 446         | 233          | 205          | Nợ dài hạn                            | 1,898                   | 2,125  | 1,457  | 1,557  |  |
| Lợi nhuận của Cổ đông của Công ty mẹ                         | 2,251           | 1,459       | 1,736        | 2,017        | Phải trả nhà cung cấp dài hạn         | 0                       | 0      | 0      | 0      |  |
|  |                 |             |              |              | Người mua trả tiền trước dài hạn      | 0                       | 0      | 0      | 0      |  |
|  |                 |             |              |              | Doanh thu chưa thực hiện              | 275                     | 264    | 264    | 264    |  |
|  |                 |             |              |              | Vay dài hạn                           | 1,518                   | 1,745  | 1,077  | 1,177  |  |
|  |                 |             |              |              | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | 9,732                   | 13,753 | 15,194 | 16,749 |  |
|  |                 |             |              |              | Vốn góp                               | 3,059                   | 4,140  | 4,202  | 4,202  |  |
|  |                 |             |              |              | Thặng dư vốn cổ phần                  | 1,942                   | 3,920  | 3,920  | 3,920  |  |
|  |                 |             |              |              | Lãi chưa phân phối                    | 2,964                   | 3,621  | 4,999  | 6,554  |  |
|  |                 |             |              |              | Vốn Ngân sách nhà nước và quỹ khác    | 0                       | 0      | 0      | 0      |  |
|  |                 |             |              |              | Lợi ích cổ đông không kiểm soát       | 0                       | 0      | 0      | 0      |  |
|  |                 |             |              |              |                                       |                         |        |        |        |  |
| <b>Chỉ số hoạt động</b>                                      | <b>2023</b>     | <b>2024</b> | <b>2025F</b> | <b>2026F</b> | <b>Chỉ số chính</b>                   |                         |        |        |        |  |
| Tỷ suất lợi nhuận gộp  | 46.2%           | 44.7%       | 44.7%        | 43.8%        | (x, %, VND)                           |                         |        |        |        |  |
| Tỷ suất EBITDA   | 95.7%           | 54.3%       | 50.8%        | 52.4%        | <b>Chỉ số định giá</b>                |                         |        |        |        |  |
| Tỷ suất EBIT   | 85.4%           | 45.9%       | 44.1%        | 43.2%        | P/E                                   | 8.3                     | 14.0   | 14.3   | 12.5   |  |
| Tỷ suất lợi nhuận trước thuế                                 | 81.8%           | 43.0%       | 41.5%        | 40.4%        | P/E pha loãng                         | 8.3                     | 14.0   | 14.3   | 12.5   |  |
| Tỷ suất lãi hoạt động KD                                     | 82.6%           | 50.3%       | 45.5%        | 42.4%        | P/B                                   | 2.6                     | 1.8    | 1.7    | 1.7    |  |
| Tỷ suất lợi nhuận thuần                                      | 26.6%           | 31.8%       | 33.3%        | 34.4%        | P/S                                   | 6.5                     | 5.1    | 4.6    | 4.3    |  |
|  |                 |             |              |              | P/Tangible Book                       | 2.0                     | 2.2    | 1.8    | 1.7    |  |
|  |                 |             |              |              | P/Cash Flow                           | -6,548.0                | 17.7   | 8.7    | 26.7   |  |
|  |                 |             |              |              | Giá trị doanh nghiệp/EBITDA           | 5.1                     | 11.1   | 9.0    | 8.2    |  |
|  |                 |             |              |              | Giá trị doanh nghiệp/EBIT             | 5.7                     | 13.2   | 10.4   | 10.0   |  |
|  |                 |             |              |              |                                       |                         |        |        |        |  |
| <b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>                            | <b>(Tỷ VND)</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b>  | <b>2025F</b> | <b>2026F</b>                          | <b>Hiệu quả quản lý</b> |        |        |        |  |
| Lãi trước thuế   | 3,147           | 2,080       | 2,244        | 2,359        | ROE%                                  | 26%                     | 14%    | 14%    | 15%    |  |
| Khấu hao TSCĐ  | 396             | 406         | 357          | 532          | ROA%                                  | 19%                     | 11%    | 11%    | 11%    |  |
| Lãi/(lô) từ hoạt động đầu tư                                 | -2,213          | -801        | 0            | 0            | ROIC%                                 | 31%                     | 18%    | 16%    | 15%    |  |
| Chi phí lãi vay  | 135             | 139         | 143          | 163          | <b>Cấu trúc tài chính</b>             |                         |        |        |        |  |
| Lãi/(lô) trước những thay đổi vốn lưu động                   | 1,441           | 1,944       | 2,744        | 3,053        | Tỷ suất thanh toán tiền mặt           | 1.0                     | 2.4    | 0.2    | 0.4    |  |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu                               | 384             | 261         | -321         | -122         | Tỷ suất thanh toán nhanh              | 0.8                     | 1.5    | 0.7    | 0.4    |  |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                     | 25              | -12         | -23          | -10          | Tỷ suất thanh toán hiện thời          | 1.6                     | 3.0    | 0.7    | 0.7    |  |
| Tăng/(giảm) các khoản phải trả                               | -1,073          | -48         | 624          | -485         | Vốn vay dài hạn/Vốn CSH               | 0.2                     | 0.2    | 0.1    | 0.1    |  |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước                                | 24              | -76         | 80           | 40           | Vốn vay dài hạn/Tổng Tài sản          | 0.1                     | 0.1    | 0.1    | 0.1    |  |
| Chứng khoán kinh doanh, chi phí lãi vay, thuế và khác        | 0               | 11          | 0            | 0            | Vốn vay ngắn hạn/Vốn CSH              | 0.2                     | 0.2    | 0.2    | 0.2    |  |
| Lưu chuyển tiền tệ ròng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh | -3              | 1,647       | 2,650        | 1,928        | Vốn vay ngắn hạn/Tổng Tài sản         | 0.1                     | 0.1    | 0.2    | 0.1    |  |
| Tiền mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác         | -1,177          | -1,598      | -3,229       | -1,991       | Công nợ ngắn hạn/Vốn CSH              | 0.0                     | 0.0    | 0.1    | 0.1    |  |
| Tiền thu được từ thanh lý tài sản cố định                    | 24              | 12          | 0            | 0            | Công nợ ngắn hạn/Tổng Tài sản         | 0.0                     | 0.0    | 0.0    | 0.0    |  |
| Tiền cho vay hoặc mua công cụ nợ                             | -994            | -1,381      | 0            | 0            | Tổng công nợ/Vốn CSH                  | 0.4                     | 0.3    | 0.3    | 0.3    |  |
| Tiền thu từ cho vay hoặc thu từ phát hành công cụ nợ         | 437             | 946         | 0            | 0            | Tổng công nợ/Tổng Tài sản             | 0.1                     | 0.1    | 0.1    | 0.1    |  |
| Đầu tư vào các doanh nghiệp khác                             | -1              | -132        | -450         | -400         | <b>Chỉ số hoạt động</b>               |                         |        |        |        |  |
| Tiền thu từ bán các khoản đầu tư vào các doanh nghiệp khác   | 2,425           | 370         | 0            | 0            | Hệ số quay vòng phải thu khách hàng   | 3.2                     | 3.9    | 3.8    | 3.8    |  |
| Cổ tức và tiền lãi nhận được                                 | 202             | 289         | 0            | 0            | Hệ số quay vòng HTK                   | 30.3                    | 32.0   | 24.3   | 24.3   |  |
| Lưu chuyển tiền tệ ròng từ hoạt động đầu tư                  | 915             | -1,495      | -3,679       | -2,391       | Hệ số quay vòng phải trả nhà cung cấp | 3.0                     | 5.5    | 3.9    | 3.9    |  |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và vốn góp                    | 45              | 3,059       | 62           | 0            |                                       |                         |        |        |        |  |
| Chi trả cho việc mua lại, trả lại cổ phiếu                   | 0               | 0           | 0            | 0            |                                       |                         |        |        |        |  |
| Tiền thu được các khoản đi vay                               | 740             | 744         | 690          | 950          |                                       |                         |        |        |        |  |
| Tiền trả các khoản đi vay                                    | -778            | -524        | -950         | -830         |                                       |                         |        |        |        |  |
| Tiền thanh toán vốn gốc đi thuê tài chính                    | -35             | -25         | 0            | 0            |                                       |                         |        |        |        |  |
| Cổ tức đã trả  | -780            | -917        | -591         | -666         |                                       |                         |        |        |        |  |
| Tiền lãi đã nhận   | 0               | 0           | 0            | 0            |                                       |                         |        |        |        |  |
| Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động tài chính                    | -808            | 2,337       | -789         | -546         |                                       |                         |        |        |        |  |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                               | 105             | 2,489       | -1,817       | -1,010       |                                       |                         |        |        |        |  |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                              | 1,364           | 1,472       | 3,964        | 2,148        |                                       |                         |        |        |        |  |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                             | 1,472           | 3,964       | 2,148        | 1,138        |                                       |                         |        |        |        |  |

Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

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

---

### Khối phân tích

research@kbsec.com.vn

Nguyễn Xuân Bình – Giám đốc phân tích

binhnx@kbsec.com.vn

### Tài chính

Nguyễn Anh Tùng – Trưởng nhóm

tungna@kbsec.com.vn

Phạm Phương Linh – Chuyên viên phân tích

linhpp@kbsec.com.vn

### Hàng tiêu dùng

Nguyễn Đức Quân – Chuyên viên phân tích

quannnd@kbsec.com.vn

Nguyễn Hoàng Duy Anh – Chuyên viên phân tích

anhnhd@kbsec.com.vn

### Bất động sản

Phạm Hoàng Bảo Nga – Trưởng nhóm

ngaphb@kbsec.com.vn

Nguyễn Thị Trang – Chuyên viên phân tích

trangnt6@kbsec.com.vn

### Công nghiệp & Vật liệu

Nguyễn Thị Ngọc Anh – Chuyên viên phân tích

anhntn@kbsec.com.vn

Nguyễn Dương Nguyên – Chuyên viên phân tích

nguyennd1@kbsec.com.vn

### Vĩ mô & Chiến lược

Trần Đức Anh – Giám đốc vĩ mô & chiến lược

anhhd@kbsec.com.vn

Nghiêm Sỹ Tiến – Chuyên viên phân tích

tienss@kbsec.com.vn

Nguyễn Đình Thuận – Chuyên viên phân tích

thuannd@kbsec.com.vn

### Năng lượng, Tiện ích & Công nghệ

Nguyễn Việt Anh – Chuyên viên phân tích

anhnv3@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:              | Trung lập:                | 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, dữ liệu thu được từ các nguồn mà KBSV cho là đáng tin cậy. KBSV không tuyên bố rằng thông tin, dữ liệu là chính xác hoặc đầy đủ và các quan điểm được trình bày trong báo cáo này có thể được thay đổi mà không cần báo trước. Khách hàng nên độc lập cân nhắc hoàn cảnh, mục tiêu cụ thể của riêng mình và tự chịu trách nhiệm về các quyết định đầu tư của mình. 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, chỉ nhằm mục đích tham khảo và không được phép sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.