

## TỔNG CÔNG TY IDICO (HNX: IDC)

BDS KHU CÔNG NGHIỆP

### Kế hoạch thận trọng nhưng triển vọng nhìn chung vẫn tích cực

#### Kế hoạch kinh doanh năm 2026 thận trọng, cổ tức tiếp tục duy trì tỷ lệ cao

Đại hội thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026 với doanh thu đạt 9,494 tỷ đồng, tăng nhẹ 5.4% so với thực tế năm 2025 và lợi nhuận trước thuế đạt 2,903 tỷ đồng, giảm nhẹ 0.5% so với thực tế năm 2025. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận này tương đương với 88.1% dự phóng doanh thu và 84.4% dự phóng lợi nhuận của chúng tôi. Nhìn chung, chúng tôi chưa nhận thấy áp lực điều chỉnh dự phóng hiện tại, dù cần thêm những đánh giá chi tiết hơn.

Về cổ tức, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2025 là 40% vốn điều lệ, trong đó 30% bằng tiền và 10% bằng cổ phiếu. Trong năm 2025, công ty đã thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền đạt 1 với tỷ lệ 15% (1,500 đồng/cp). Dự kiến trong Q2/2026, công ty sẽ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2025. Về cổ tức năm 2026, công ty tiếp tục đặt kế hoạch 40% vốn điều lệ, linh hoạt bằng tiền hoặc cổ phiếu.

#### Triển vọng cho thuê nhìn chung tích cực hơn với kế hoạch bàn giao 100ha

Ban lãnh đạo chia sẻ hiện có rất nhiều nhà đầu tư quan tâm đến việc thuê đất KCN. Tuy nhiên, nhiều nhà đầu tư vẫn còn cân nhắc, cần thời gian để tính toán chi phí trước sự bất ổn địa chính trị. Ban lãnh đạo cho rằng năm 2026 sẽ chưa phải là năm bứt phá và kỳ vọng hoạt động thu hút đầu tư sẽ tích cực hơn trong năm 2027.

Công ty đặt kế hoạch năm 2026 bàn giao 100ha, tăng mạnh so với diện tích bàn giao ghi nhận một lần năm 2025 là 76ha, nhưng giảm nhẹ so với năm 2025 nếu tính cả diện tích bàn giao ghi nhận doanh thu phân bổ cho Hyosung (30ha) và thấp hơn dự phóng của chúng tôi là 111ha. Chúng tôi chưa thấy áp lực điều chỉnh dự phóng hiện tại do kỳ vọng hoạt động thu hút đầu tư sẽ tiếp tục xu hướng phục hồi.

#### Vinh Quang và Tân Phước 1 kỳ vọng bắt đầu thu hút đầu tư từ cuối năm 2026

- Tân Phước 1 (470ha, Tiền Giang): giai đoạn 1 (360ha) đã hoàn thành đền bù GPMB và các hồ sơ pháp lý như PCCC, DTM. Hiện công ty đang san lấp và làm đường, kỳ vọng cuối Q3 hoặc đầu Q4 sẽ đủ điều kiện để ký MoU. Với 110ha đất còn lại của dự án, công ty dự kiến sẽ hoàn thành đền bù GPMB trong năm nay. Ban lãnh đạo chia sẻ hiện nhiều nhà đầu tư đang quan tâm đến KCN này vì dự án nằm trong vùng được ưu đãi nhiều về thuế và tự tin rằng chỉ cần có đất sẽ có thể cho thuê ngay.
- Vinh Quang (226ha, Hải Phòng): giai đoạn 1 (164ha) đã hoàn thành đền bù GPMB, công ty đang triển khai xây dựng hạ tầng và hoàn thiện các thủ tục để có thể đưa vào kinh doanh từ cuối năm nay.

Liên quan đến việc triển khai các dự án trong bối cảnh giá nhiên liệu và nguyên vật liệu tăng, ban lãnh đạo chia sẻ công ty sẽ phân kỳ đầu tư hạ tầng để kiểm soát dòng tiền, không triển khai ồ ạt, chủ động giảm tiến độ san lấp do quỹ đất hiện hữu dồi dào nhằm giảm thiểu tác động của việc giá nguyên vật liệu và nhiên liệu tăng, đồng thời bám sát nhu cầu thuê.

#### Nhiều lợi thế để thu hút đầu tư trong bối cảnh nguồn cung KCN tăng

Ban lãnh đạo cho rằng công ty có nhiều lợi thế để cạnh tranh trong thu hút đầu tư trong bối cảnh nguồn cung KCN gia tăng:

- Sở hữu quỹ đất gần như đã san lấp xong, với pháp lý đầy đủ trong bối cảnh giá VLXD gia tăng. Theo ban lãnh đạo, quỹ đất của công ty hiện đủ để cho thuê trong 2-3 năm tới với kế hoạch mỗi năm khoảng 100ha.

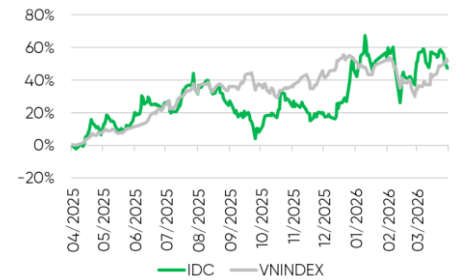
Giá hiện tại	45,600 đ/cp
Cao nhất 52 tuần	51,800 đ/cp
Thấp nhất 52 tuần	30,300 đ/cp
Giá mục tiêu	50,900 đ/cp
TP sv Consensus	-4.1%
Tiềm năng tăng giá	11.6%
Tỷ suất cổ tức	6.6%

Thị giá vốn (tỷ đồng)	17,305
KLGD TB 52T (cp)	2,688,725
Sở hữu NN còn lại (%)	32.3%
Số CP lưu hành (tr)	379.5
Số CP sau pha loãng (tr)	379.5

	IDC	VNI
P/E trượt 12T	9.0x	14.8x
P/B hiện tại	2.7x	2.2x
ROAA	9.2%	2.4%
ROAE	32.0%	16.0%

\*Dữ liệu ngày 24/4/2026

#### Diễn biến giá cổ phiếu



Thay đổi giá (%)	1T	3T	12T
IDC	-2.6	3.6	47.3
VN-INDEX	11.8	0.5	51.5

#### Cơ cấu sở hữu

Tập đoàn S.S.G	22.5%
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt	11.9%
Khác	65.6%

#### Tổng quan doanh nghiệp

Tổng công ty IDICO (IDC) – CTCP được thành lập năm 2000, tiền thân là doanh nghiệp nhà nước thuộc Bộ Xây dựng. Sau khi Bộ Xây dựng thoái toàn bộ vốn Nhà nước tại IDC từ năm 2020, hội đồng quản trị đã tái cơ cấu công ty và các công ty con, tập trung vào 4 mảng cốt lõi là: BĐS KCN, BĐS thương mại & dân cư, năng lượng và dịch vụ KCN. Qua 25 năm, IDC đã vươn lên trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển BĐS KCN lớn nhất cả nước với 12 dự án KCN có tổng quy mô hơn 3,900ha, trải dài trên khắp cả nước. Hiện công ty đang mở rộng quỹ đất KCN với 5 dự án đang triển khai GPMB hoặc đang hoàn thiện thủ tục đầu tư.

#### Chuyên viên phân tích

Nguyễn Thị Thúy Nga

nganttt1@vpbanks.com.vn

- 
- 2) Vị trí 7 KCN đang và sắp cho thuê tương đối chiến lược tại Hải Phòng, Thái Bình, Bắc Ninh, Tây Ninh và TP.HCM. Trong đó, công ty kỳ vọng KCN Hựu Thạnh sẽ thu hút được nhiều khách thuê nhờ quỹ đất đã san lấp lớn, nằm gần TP.HCM và có hạ tầng giao thông kết nối thuận lợi.
  - 3) Hệ sinh thái bao trùm: ngoài hoạt động cho thuê KCN, công ty còn cung cấp các dịch vụ hỗ trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Về năng lượng, công ty cung cấp dịch vụ bán lẻ điện trong các KCN và sở hữu công suất điện NLTT khoảng 110MW, bao gồm điện mặt trời mái nhà. Ngoài ra, công ty đang hợp tác với Vingroup để triển khai các trạm sạc, hệ thống lưu trữ năng lượng (BESS) và cơ chế mua bán điện trực tiếp (DPPA), qua đó cung cấp các giải pháp xanh trong KCN, kỳ vọng thu hút các doanh nghiệp FDI chất lượng cao. Bên cạnh đó, công ty cũng cung cấp các sản phẩm nhà xưởng, giúp tăng tính linh hoạt cho khách thuê trong bối cảnh vĩ mô nhiều biến động.
  - 4) Có bề dày kinh nghiệm, uy tín và tệp khách hàng lớn, hỗ trợ cho việc thu hút FDI chất lượng cao.

---

## **TUYÊN BỐ 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 Ngành và Cổ phiếu chỉ sử dụng mà không thực hiện xác minh lại các thông tin này, do đó Phòng Phân Tích Ngành và Cổ phiếu 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, định giá này nhằm mục đích tham khảo và không có giá trị pháp lý như một chứng thư thẩm định giá. Báo cáo phân tích này và các tài liệu đi kèm được lập bởi Phòng Phân Tích Ngành và Cổ phiếu – CTCP Chứng Khoán VPBank, tất cả các quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến báo cáo này đều thuộc sở hữu của CTCP Chứng khoán VPBank. 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.

### **Công ty cổ phần Chứng khoán VPbank**

Tầng 21 và 25, VPBANK Tower, 89 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: 1900 636679

Email: [cskh@vpbanks.com.vn](mailto:cskh@vpbanks.com.vn)

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

### **Equity Research Department**

Email: [equityresearch@vpbanks.com.vn](mailto:equityresearch@vpbanks.com.vn)