

IDICO 

TỔNG CÔNG TY IDICO

Báo cáo cập nhật Q1.2026

Tổng công ty IDICO
(HOSE: IDC)



Tổng công ty IDICO(HOSE : IDC)

IDC – Định giá rẻ, cổ tức cao

Mã cổ phiếu (19/06/2026)	IDC
Giá hiện tại	42.700
Giá kỳ vọng	60.000
Upsize	40%
Phương pháp định giá	P/E và SOTP
Khuyến nghị	MUA



Chuyên viên phân tích

Bùi Hữu Nam

nambh@nhsv.vn

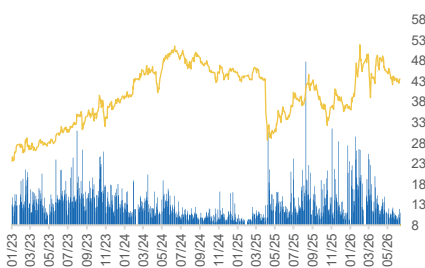
Thông tin cơ bản:

Tổng Công ty Idico (IDC) tiền thân là doanh nghiệp thuộc Bộ Xây Dựng trước khi thoái vốn năm 2020. Công ty kinh doanh đa dạng các ngành nghề với chủ đạo là cho thuê BĐS KCN với quỹ đất khổng lồ 4.500 tại khắp Việt Nam. Ngoài ra, IDC còn kinh doanh những ngành khác như thu phí BOT, thủy điện và nhóm ngành phụ trợ KCN như Điện, nước, dịch vụ và BĐS dân cư.

Dự phóng kết quả kinh doanh

	2025	2026f	2027f
Revenue	8,588	9,500	10,500
Gross Profit	3,060	3,520	4,000
Net Income	1,931	2,330	2,500
Growth (%)	-3,2%	20%	7%

Diễn biến giá cổ phiếu IDC



Nguồn: IDC, NHSV Research

IDC – Cổ xe lu hạng nặng

KQKD Q1.2026 : Lợi nhuận đi lùi do cách hạch toán phân bổ

Trong quý 1/2026, IDC ghi nhận KQKD kém khả quan svck. Doanh thu đạt 1.485 tỷ đồng, giảm 17,2% so với năm trước, trong khi lợi nhuận sau thuế đạt 337 tỷ đồng, giảm 19%. Xét theo từng mảng, kinh doanh điện là điểm sáng duy nhất với doanh thu 883 tỷ đồng, tăng 8% so với cùng kỳ. Ngược lại, mảng cho thuê bất động sản khu công nghiệp lại kéo lùi kết quả chung khi chỉ đạt 405 tỷ đồng, giảm tới 31%. Nguyên nhân chủ yếu do thông tư 99/2025/TT-BTC chính thức có hiệu lực từ đầu năm 2026 dẫn đến việc thay vì công ty được ghi nhận doanh thu toàn bộ ngay lập tức sẽ phải chuyển sang ghi nhận phân bổ nếu vẫn còn trách nhiệm lên quan đến vận hành, duy tu hay quản lý hạ tầng trong suốt vòng đời hợp đồng. Điều này làm cho kết quả mảng thuê đất KCN chỉ đạt 154 tỷ đồng, giảm 57% svck. Tuy nhiên, nhìn về triển vọng, doanh thu chưa thực hiện từ tiền thuê đất KCN đạt 6.199 tỷ đồng, tăng 7% so với cùng kỳ và tăng thêm 422 tỷ đồng so với quý 4/2025 — cho thấy dự địa ghi nhận doanh thu trong các quý tới vẫn đang được tích lũy tích cực.

Ngành BĐS Khu công nghiệp 5 tháng đầu 2026 : Dòng vốn FDI vẫn “ào ào” đổ vào Việt Nam

Vốn FDI đăng ký vào Việt Nam trong 5 tháng đầu năm 2026 đạt 24,81 tỷ USD, tăng mạnh 34,9% so với cùng kỳ năm trước. Với vốn thực hiện đạt 9,75 tỷ USD, tăng 9,6% — đây là mức cao nhất trong 5 năm qua. Điều này cho thấy các nhà đầu tư ngoại tiếp tục chọn Việt Nam làm điểm đến hàng đầu bất chấp hàng loạt những sự kiện chính trị ảnh hưởng đến toàn cầu trong hai năm qua như thuế quan, hay chiến sự giữa các quốc gia trên thế giới.

Mảng Bất động sản Khu Công Nghiệp : Động lực tăng trưởng trong dài hạn

Trong năm vừa qua, Idico tiếp tục gia tăng thêm gần 1.400ha đất với 2 KCN đã hoàn thiện pháp lý và bắt đầu đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật gồm có KCN IDICO Tân Phước 1 (470ha), IDICO Vinh Quang (226ha) và hai KCN đang hoàn thiện pháp lý gồm IDICO Phú Long (416ha) và IDICO Mỹ Xuân B1(110ha). Ngoài ra, công ty cũng còn sở hữu nhiều KCN hiện hữu sẵn sàng cho thuê với tổng diện tích gần 600ha như Hữu Thạnh, Phú Mỹ II & Phú Mỹ II mở rộng, Quê Võ,... Điều này sẽ tạo dư địa tăng trưởng mạnh mẽ cho IDC trong giai đoạn trung và dài hạn, qua đó tiếp tục củng cố vị thế của IDICO trong lĩnh vực phát triển hạ tầng KCN.

Mảng dịch vụ Khu công nghiệp và Năng lượng : Con gà đẻ trứng vàng của IDC

Về mảng thủy điện, với hai nhà máy thủy điện Srok Phu Miêng (51 MW) và Đắc Mi 3 (63 MW), Thủy điện tiếp tục là mảng có đóng góp lớn nhất trong cơ cấu lợi nhuận của mảng Năng lượng nhờ biên lợi nhuận gộp cao và luôn được ưu tiên huy động so với các loại hình điện khác. Tuy nhiên, chúng tôi cho rằng, năm 2026, thì lợi nhuận của mảng này sẽ suy giảm nhẹ do năm nay khả năng cao bước vào pha ElNino (Theo Nsmo).

Mảng phân phối Điện: Với tổng công suất 481 MVA của các trạm biếp áp tại Tuy Hạ, Nhơn Trạch V và KCN Hựu Thạnh, dự báo sản lượng phân phối điện trong năm 2026 đạt 1.800tr Kwh, tăng 6% so với cùng kỳ 2025, tiếp tục có đóng góp chính trong cơ cấu doanh thu của IDC. Đây là mảng có tiềm năng tăng trưởng rất lớn theo tỷ lệ lắp đầy của các KCN, dự kiến sẽ trở thành trụ cột doanh thu chính của hệ sinh thái trong dài hạn.

Mảng Dịch vụ Khu công nghiệp : Đây là mảng đóng góp lợi nhuận đứng thứ ba của IDC khi giá phí dịch vụ dự kiến sẽ điều chỉnh tăng từ 3 – 5% mỗi năm , giúp công ty có dòng tiền ổn định bền vững trong dài hạn.

Tổng kết lại, trong năm 2026, dự báo mảng năng lượng và mảng dịch vụ KCN sẽ đóng góp cho IDC khoảng 800 tỷ lợi nhuận gộp, tăng nhẹ 13 % so với năm năm 2026 và chiếm khoảng 25% trong cơ cấu lợi nhuận gộp của IDC do tiến độ cho thuê đất KCN của IDC vẫn tăng trưởng và giá dịch vụ có xu hướng điều chỉnh tăng theo thời gian.

Các mảng khác: Đội quân “du kích” thiện chiến sẵn sàng tạo cú “twist” đột biến

Ngoài mảng kinh doanh cốt lõi, IDC còn sở hữu các mảng kinh doanh khác như Bất động sản và Thu phí cầu đường. Tuy hiện tại chỉ đóng góp tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu lợi nhuận gộp nhưng đây được xem là các yếu tố xúc tác mang lại lợi nhuận đột biến khi IDC sở hữu hàng loạt dự án bất động sản dân dụng quy mô lớn tại khu vực miền Nam, có thể trở thành động lực tăng trưởng bổ sung khi điều kiện thị trường thuận lợi và pháp lý chín muồi.

Sức khỏe tài chính tuyệt vời giúp công ty sẵn sàng vượt qua thách thức phía trước

Cuối Q1/2026, tỷ lệ nợ vay ròng/ vcsh của công ty là chỉ còn -8%, với số dư tiền ròng gần 2.000 tỷ. Điều này giúp công ty 1. Đảm bảo nguồn lực phát triển các dự án Khu công nghiệp trong tương lai mà không bị áp lực nợ vay và 2. Chỉ trả cổ tức tiền đều đặn hàng năm 4.000 VND/cp – một mức hiệu suất rất cao.

Dự phóng kết quả kinh doanh năm 2026

Chúng tôi dự báo rằng, lợi nhuận sau thuế của IDC sẽ đạt khoảng 2,300 tỷ – tăng trưởng mạnh khoảng 20% so với năm 2025 do 1. Mảng BĐS KCN dự kiến sẽ tiếp tục là động lực tăng trưởng chính với kế hoạch cho thuê khoảng 75-100ha ; 2. Lợi nhuận mảng dịch vụ KCN và năng lượng sẽ tăng trưởng nhẹ 10% do giá cước & nhu cầu tiêu thụ năng lượng tăng và 3. Mảng BĐS và mảng thu phí cầu đường lợi nhuận sẽ duy trì ổn định đi ngang so với năm 2025.

Rủi ro đầu tư

Tình hình thủy văn không thuận lợi

Tiến độ cho thuê và bán Bất động sản gặp khó khăn;

Bất ổn chính trị lan rộng toàn cầu làm dòng vốn FDI suy giảm

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,
Lotte Center Hà Nội, số
54 Liễu Giai, phường
Giảng Võ, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Chi nhánh Hà Nội

Tầng trệt tòa Somerset
Grand Hanoi & Phòng
505, tầng 5 Tòa Tháp Hà
Nội, số 49 Hai Bà Trưng,
phường Cửa Nam, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Sài Gòn, TP HCM

Hotline: 0283.838.5917

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH

Báo cáo này thuộc sở hữu của NHSV. Mọi hành vi sao chép, in ấn khi không có sự cho phép của NHSV đều bị nghiêm cấm. Báo cáo này không nên được coi là một lời đề nghị giao dịch mua bán bất kỳ cổ phiếu nào. Mặc dù những thông tin, dự báo và nhận định trong báo cáo này được dựa trên các nguồn thông tin đáng tin cậy, NHSV không thể khẳng định sự chính xác và hoàn thiện của các nguồn thông tin này. NHSV sẽ không chịu trách nhiệm trước bất kỳ thiệt hại, mất mát nào đến từ việc sử dụng bất kỳ thông tin, nhận định nào đến từ báo cáo này.

