

**Tổng Công ty IDICO (HNX: IDC)**

Ngành: BĐS Khu công nghiệp

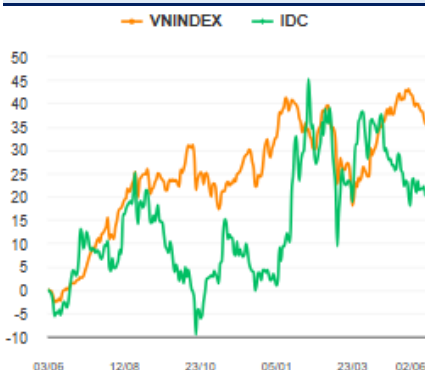
**BÁO CÁO CẬP NHẬT**

Ngày 02/06/2026

**Thông tin cổ phiếu**

Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	16.280
Số CP đang lưu hành (triệu cp)	379,5
Giá thị trường (đồng)	42.900
Giá cao nhất 52 tuần (đồng)	51.800
Giá thấp nhất 52 tuần (đồng)	32.300
KLCP trung bình 20 phiên (cp)	1.281.000
GTGD trung bình 20 phiên (tỷ đồng)	55,9
EPS (đồng/cp)	4.899
P/E (lần)	8,8
BVPS (đồng/cp)	17.725
P/B (lần)	2,4

**Biến động giá cổ phiếu**



**Biến động giá (%)**

	1th	3th	Ytd
IDC	-5,1	-13,5	17,9
VNINDEX	-1,5	-1,1	2,4

**Cơ cấu cổ đông**

CTCP Tập đoàn SSG	22,5%
CT TNHH SX&TM Bách Việt	11,9%
Còn lại	65,6%

Đơn vị: Tỷ đồng

	KHKD 2026	3T2026	% TH
Doanh thu	9.474	1.486	16%
LNTT	2.903	420	14%

**Chuyên viên phân tích:**

Lê Nguyên Anh Phương

Email: phuong.lna@bsi.com.vn

**KQKD Q1/2026: Khu công nghiệp ghi nhận bàn giao đất thấp**

Tổng Công ty IDICO (IDC) công bố KQKD quý 1/2026 với doanh thu đạt 1.486 tỷ đồng (+17% YoY; -31% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 271 tỷ đồng (-21% YoY; -40% QoQ). Biên lợi nhuận gộp bị thu hẹp do doanh thu từ mảng KCN có biên lãi cao giảm mạnh, trong khi tỷ trọng đóng góp từ mảng Năng lượng và BOT gia tăng.

**Cập nhật ĐHCĐ 2026: Kế hoạch kinh doanh thận trọng**

Trong bối cảnh môi trường kinh tế toàn cầu vẫn tiềm ẩn nhiều bất ổn do các chính sách thuế quan và căng thẳng địa chính trị tại Trung Đông, hoạt động đầu tư dài hạn của doanh nghiệp có xu hướng thận trọng hơn. Dẫn tới nhu cầu thuê đất khu công nghiệp để triển khai các dự án mới chưa thực sự phục hồi mạnh. Theo đó, IDC đặt kế hoạch kinh doanh năm 2026 theo hướng thận trọng với doanh thu hợp nhất đạt 9.494 tỷ đồng (+5,4% YoY) và lợi nhuận trước thuế đạt 2.903 tỷ đồng (-0,5% YoY).

- **Khu công nghiệp:** IDC đặt mục tiêu cho thuê mới 100 ha đất khu công nghiệp trong năm 2026. Trong đó, có hai dự án đang đầu tư là (1) KCN Tân Phước 1 đang trong giai đoạn san lấp và hoàn thiện hạ tầng, dự kiến đủ điều kiện ký kết các biên bản ghi nhớ (MoU) với khách hàng vào cuối năm; (2) KCN Vinh Quang hiện đang triển khai công tác giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng, hướng tới đưa vào kinh doanh từ cuối năm 2026. Bên cạnh đó, công ty dự kiến xây dựng thêm 100.000 m<sup>2</sup> nhà kho và nhà xưởng xây sẵn nhằm đáp ứng nhu cầu thuê tiếp tục duy trì tích cực sau kết quả khả quan trong năm 2025.
- **Năng lượng:** IDC dự kiến giải ngân 256 tỷ đồng, gấp đôi mức thực hiện năm 2025, nhằm tiếp tục hoàn thiện chuỗi giá trị trong lĩnh vực điện. Trọng tâm đầu tư gồm mở rộng phạm vi phân phối điện tại các khu công nghiệp và phát triển hệ thống điện mặt trời mái nhà.
- **BDS nhà ở:** Mục tiêu tháo gỡ các nút thắt pháp lý còn vướng trong năm 2025, để có thể triển khai đầu tư các dự án. Đặt kế hoạch đầu tư 1.177 tỷ đồng cho các dự án nhà ở và đô thị, phần lớn thông qua các công ty con mà công ty sở hữu.

**Các yếu tố cần theo dõi:**

- Nguồn vốn FDI đầu tư vào Việt Nam
- Hoạt động cho thuê đất và tiến độ triển khai các dự án
- Diễn biến chính sách thuế quan trên thế giới

**Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản:**

Quý – Tỷ đồng	Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4.25	Q1.26	% YoY	% QoQ
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.793</b>	<b>1.763</b>	<b>2.871</b>	<b>2.160</b>	<b>1.486</b>	<b>-17%</b>	<b>-31%</b>
Lợi nhuận gộp	551	545	1.257	707	389	-29%	-45%
Lợi nhuận từ HĐKD	449	459	1.160	596	316	-30%	-47%
LNTT	521	519	1.218	659	420	-19%	-36%
<b>LNST &amp; CĐTS</b>	<b>343</b>	<b>298</b>	<b>842</b>	<b>449</b>	<b>271</b>	<b>-21%</b>	<b>-40%</b>
Biên lãi gộp	30,7%	30,9%	43,8%	32,7%	26,2%		
Biên lãi ròng	19,1%	16,9%	29,3%	20,8%	18,2%		

**Cập nhật KQKD Quý 1/2026**

Quý – Tỷ đồng	Q1/25	Q4/25	Q1/26	% YoY	% QoQ	2025
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.793</b>	<b>2.160</b>	<b>1.486</b>	<b>-17%</b>	<b>-31%</b>	<b>8.588</b>
Khu công nghiệp	589	824	406	-31%	-51%	3.444
Năng lượng	816	1.076	884	8%	-18%	3.862
BDS dân cư	182	16	18	-90%	11%	356
Khác	207	244	178	-14%	-27%	927
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>551</b>	<b>707</b>	<b>389</b>	<b>-29%</b>	<b>-45%</b>	<b>3.060</b>
Khu công nghiệp	326	485	238	-27%	-51%	2.146
Năng lượng	70	151	82	16%	-46%	452
BDS dân cư	98	9	9	-91%	2%	204
Khác	56	62	60	6%	-4%	258
Chi phí SG&A	102	111	72	-29%	-35%	396
<b>LN từ HĐKD</b>	<b>449</b>	<b>596</b>	<b>316</b>	<b>-30%</b>	<b>-47%</b>	<b>2.664</b>
Thu nhập tài chính	65	109	132	102%	21%	322
Chi phí tài chính	39	42	59	51%	39%	146
Trong đó: Lãi vay	36	34	44	63%	34%	142
Thu nhập từ CTLK	0	0	0			0
Thu nhập ròng khác	45	(4)	31			78
<b>LNTT</b>	<b>521</b>	<b>659</b>	<b>420</b>	<b>-19%</b>	<b>-36%</b>	<b>2.918</b>
<b>LNST</b>	<b>417</b>	<b>540</b>	<b>338</b>	<b>-19%</b>	<b>-37%</b>	<b>2.354</b>
<b>LNST sau lợi ích CĐTS</b>	<b>343</b>	<b>449</b>	<b>271</b>	<b>-21%</b>	<b>-40%</b>	<b>1.932</b>
<b>Biên lãi gộp</b>	<b>30,7%</b>	<b>32,7%</b>	<b>26,2%</b>			<b>35,6%</b>
Khu công nghiệp	55,4%	58,9%	58,8%			35,6%
Năng lượng	8,6%	14,0%	9,2%			62,3%
BDS dân cư	54,1%	53,4%	49,2%			11,7%
<b>Biên lãi ròng</b>	<b>19,1%</b>	<b>20,8%</b>	<b>18,2%</b>			<b>57,4%</b>

Nguồn: IDC, BETA tổng hợp

Tổng Công ty IDICO (IDC) công bố KQKD quý 1/2026 với doanh thu đạt 1.486 tỷ đồng (+17% YoY; -31% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 271 tỷ đồng (-21% YoY; -40% QoQ). Biên lợi nhuận gộp bị thu hẹp do doanh thu từ mảng KCN có biên lãi cao giảm mạnh, trong khi tỷ trọng đóng góp từ mảng Năng lượng và BOT gia tăng. Cụ thể:

- Mảng KCN: ghi nhận doanh thu 406 tỷ đồng (-31% YoY; -51% QoQ), chủ yếu do diện tích đất bàn giao thấp và việc áp dụng quy định kế toán mới nghiêm ngặt hơn cũng ảnh hưởng đến tốc độ hạch toán doanh thu cho thuê đất.
- Mảng Năng lượng: kết quả tích cực này chủ yếu đến từ sản lượng phân phối điện tại các KCN duy trì đà tăng trưởng. Đồng thời, biên lợi nhuận gộp được cải thiện nhờ hoạt động phân phối điện hiệu quả hơn và giá bán điện phục hồi.

Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp (SG&A) giảm 29% YoY, chủ yếu nhờ chi phí môi giới cho thuê đất KCN giảm và hoàn nhập 11,5 tỷ đồng chi phí dự phòng.

Hoạt động tài chính ghi nhận lãi ròng 73 tỷ đồng (+78% YoY), khi thu nhập từ tiền gửi tăng nhanh hơn chi phí lãi vay trong bối cảnh mặt bằng lãi suất duy trì ở mức cao.

Nhìn chung, IDC mới hoàn thành 16% kế hoạch doanh thu và 14% kế hoạch LNTT năm 2026 sau quý đầu năm do doanh thu từ mảng KCN được ghi nhận ở mức thấp.

**Cập nhật các dự án KCN của IDC:**

KCN	Vị trí	Diện tích cho thuê (ha)	Tỷ lệ IDC sở hữu	Tỷ lệ lấp đầy	Tình trạng
<b>Đã lấp đầy</b>					
Nhon Trạch I	Đồng Nai	284	100%	100%	Chu kỳ thuê 1998 – 2053
Nhon Trạch V	Đồng Nai	229	100%	100%	Chu kỳ thuê 1998 – 2053
Mỹ Xuân B1	TP. HCM	160	51%	100%	Chu kỳ thuê 1998 – 2053
Mỹ Xuân A	TP. HCM	229	100%	100%	Chu kỳ thuê 2002 – 2052
Kim Hoa	Vĩnh Phúc	46	100%	100%	Chu kỳ thuê 2003 – 2053
<b>Đang cho thuê</b>					
Quê Võ II	Bắc Ninh	177	51%	73%	Chu kỳ thuê 2007 – 2057
Cầu Nghìn	Hung Yên	103	100%	53%	Chu kỳ thuê 2019 – 2069
Phú Mỹ II	TP. HCM	443	100%	86%	Chu kỳ thuê 2005 – 2055
Phú Mỹ II – MR	TP. HCM	272	100%	62%	Chu kỳ thuê 2008 – 2058
Hựu Thạnh	Tây Ninh	395	100%	39%	Chu kỳ thuê 2019 – 2069
<b>Đang đầu tư hạ tầng</b>					
Tân Phước I	Đồng Tháp	363	100%	-	Tổng mức đầu tư hơn 5.900 tỷ đồng, đã hoàn tất GPMB và dự kiến khởi công vào cuối năm 2026.
Vinh Quang	Hải Phòng	Giai đoạn 1: 162	100%	-	Tổng mức đầu tư hơn 3.500 tỷ đồng (GĐ1), đang GPMB và dự kiến mở bán vào cuối năm 2026.
Mỹ Xuân B1 - MR	TP. HCM	83	51%	-	Tổng mức đầu tư gần 2.000 tỷ đồng, đang GPMB và dự kiến mở bán vào năm 2026
Phú Long	Ninh Bình	301	100%	-	Đã được chấp thuận đầu tư, hiện đang hoàn thiện pháp lý và giải phóng mặt bằng.

Nguồn: IDC, BETA tổng hợp

**Cập nhật các dự án BĐS nhà ở của IDC:**

Dự án	Vị trí	IDC sở hữu	Diện tích (ha)	Tình trạng
<b>Nhà ở Xã hội</b>				
Khu nhà ở công nhân Nhon Trạch (GĐ1)	Đồng Nai	100%	10,0	Đang nộp hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch 1:500 - Nộp hồ sơ điều chỉnh QĐ chủ trương đầu tư
Khu nhà ở công nhân Nhon Trạch (GĐ2)	Đồng Nai	100%	10,0	Đang xây dựng hạ tầng
Khu dân cư Hựu Thạnh	Long An	51%	47,1	Điều chỉnh Quy hoạch 1:500 Xác định nghĩa vụ tài chính đợt 2
Khu tái định cư Nhon Trạch 1 và chung cư Hiệp Phước	Đồng Nai	64%	4,9	Gia hạn Giấy chứng nhận đầu tư
Nhà ở xã hội Mỹ Xuân B1	Tp. HCM	51%	3,4	Báo cáo nghiên cứu khả thi Triển khai thủ tục thu hồi đất Thiết kế thi công
<b>Dự án thương mại</b>				
KDC Trung tâm phường 6	Long An	51%	3,1	Đã chuyển nhượng cho AEON 1.46ha
KDC Bắc Châu Giang	Hà Nam	51%	5,7	Triển khai thi công xây dựng khu biệt thự Phương án kiến trúc cho hạng mục chung cư
Dự án An Hòa	Đồng Nai	100%	3,9	Điều chỉnh Quy hoạch 1:500
Trụ sở IDICO-ICONIO	Cần Thơ	99%	0,5	Đã khánh thành vào tháng 2/2026
Chung cư phức hợp QLIK	Đồng Nai	64%	7,0	Điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư

Nguồn: IDC, BETA tổng hợp

LÃI VAY CỰC HỜI  
SINH LỜI VƯỢT TRỘI

**9.99%**  
/năm

Phi giao dịch từ **0.06%**

HOTLINE (028) 3914 2929

TÀI NGAY  
WEBSITE

TÀI NGAY  
ZALO

## TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH NHIỆM

Chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm thực hiện báo cáo phân tích này xác nhận rằng: hoàn toàn trung thực và không có động cơ cá nhân khi thực hiện báo cáo này. Tất cả những thông tin nêu trong báo cáo này được thu thập từ những nguồn tin cậy và đã được xem xét cẩn thận. Tuy nhiên, người viết không đảm bảo tính đầy đủ cũng như chính xác tuyệt đối của những thông tin nêu trên. Các quan điểm, nhận định trong báo cáo này chỉ là quan điểm riêng của cá nhân người viết mà không hàm ý chào bán, lôi kéo nhà đầu tư mua, bán hay nắm giữ chứng khoán. Tại thời điểm phát hành báo cáo, Chuyên viên phân tích không biết bất kỳ xung đột lợi ích thực tế, trọng yếu nào của Chuyên viên phân tích hoặc Công ty Cổ phần Chứng khoán BETA (BETA).

Báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin chung, không phải và sẽ không được hiểu là một lời đề nghị hoặc một lời mời chào để thực hiện bất kỳ giao dịch chứng khoán hoặc công cụ tài chính nào khác và nhà đầu tư chỉ nên sử dụng báo cáo phân tích này như một nguồn tham khảo. Chuyên viên phân tích cũng như Công ty Cổ phần Chứng khoán BETA sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trước nhà đầu tư cũng như đối tượng được nhắc đến trong báo cáo này về những tổn thất có thể xảy ra khi đầu tư hoặc những thông tin sai lệch về doanh nghiệp. Các công cụ tài chính được đề cập trong báo cáo có thể sẽ không phù hợp với tất cả nhà đầu tư. Nhà đầu tư phải có quyết định của riêng mình bằng cách tham khảo các nhà tư vấn tài chính độc lập nếu cần thiết và dựa trên tình hình tài chính và mục tiêu đầu tư cụ thể của mình.

Báo cáo phân tích này là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán BETA và không được công bố rộng rãi ra công chúng, vì vậy không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của Công ty Cổ phần Chứng khoán BETA. Khi sử dụng các nội dung đã được BETA chấp thuận, xin vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn. Mọi cá nhân, tổ chức sẽ chịu trách nhiệm đối với BETA về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào mà BETA hoặc khách hàng của BETA phải chịu do bất kỳ hành vi vi phạm theo Khuyến cáo này và theo quy định của pháp luật.