

Tổng Công ty IDICO (HNX: IDC)

Ngành: BĐS Khu công nghiệp

BÁO CÁO CẬP NHẬT

Ngày 03/ 08/ 2026

Thông tin cổ phiếu

Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	12.637
Số CP đang lưu hành (triệu cp)	379.5
Giá thị trường (đồng)	33.300
Giá cao nhất 52 tuần (đồng)	45.154
Giá thấp nhất 52 tuần (đồng)	28.000
KLCP trung bình 20 phiên (cp)	1.171.549
GTGD trung bình 20 phiên (tỷ đồng)	43,0
EPS (đồng/cp)	5.201
P/E (lần)	6,4
BVPS (đồng/cp)	16.200
P/B (lần)	2,1

Biến động giá cổ phiếu



Biến động giá (%)

	1th	3th	Ytd
IDC	-6,1	-15,5	4,9
VNINDEX	-5,3	-4,9	-1,2

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	6T2026	% TH
Doanh thu	9.474	3.756	40%
LNTT	2.903	1.253	43%

Chuyên viên phân tích:

Lê Nguyễn Anh Phương

Email: phuong.lna@bsi.com.vn

KQKD Q2/2026: Doanh thu cho thuê đất KCN hồi phục

Tổng Công ty IDICO (IDC) công bố KQKD quý 2/2026 với doanh thu đạt 2,3 nghìn tỷ đồng (+29% YoY, +53% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 610 tỷ đồng (+105% YoY, +125% QoQ). Kết quả tăng trưởng mạnh chủ yếu nhờ doanh thu cho thuê đất KCN phục hồi sau khi đẩy mạnh bàn giao lượng backlog từ quý trước, đồng thời biên lợi nhuận gộp mở rộng nhờ tỷ trọng doanh thu gia tăng.

Vốn FDI đăng ký kỷ lục bất chấp bất ổn thương mại và rủi ro chính trị

Trong 6T2026, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt 34,65 tỷ USD (+61% YoY) – mức cao nhất từ trước đến nay, trong khi vốn thực hiện đạt 13,03 tỷ USD (+11,2% YoY), cũng là mức cao nhất của 6 tháng trong 5 năm gần đây. Trong đó, 63% tổng vốn đăng ký tập trung vào lĩnh vực chế biến, chế tạo cùng có triển vọng nhu cầu thuê đất KCN tại Việt Nam bất chấp những bất ổn từ chính sách thương mại và căng thẳng địa chính trị toàn cầu.

Bên cạnh đó, Nghị định 10/2026/NĐ-CP định hướng thu hút FDI theo hướng chất lượng cao, ưu tiên các dự án công nghệ cao, tạo giá trị gia tăng và có liên kết với doanh nghiệp trong nước, qua đó nâng cao yêu cầu về chất lượng hạ tầng và dịch vụ tại các KCN.

Hệ sinh thái KCN toàn diện giúp IDC sẵn sàng đón dòng vốn FDI xanh

Xu hướng các doanh nghiệp FDI ngày càng đặt nặng tiêu chí ESG trong lựa chọn địa điểm đầu tư. Chúng tôi cho rằng IDC có lợi thế nhờ định hướng phát triển **điện mặt trời áp mái** tại các KCN, giúp khách thuê gia tăng tỷ trọng sử dụng năng lượng tái tạo và đáp ứng các cam kết giảm phát thải. Bên cạnh đó, việc đầu tư các dự án **nhà ở xã hội** tại Hựu Thạnh và Mỹ Xuân B1 tiếp tục hoàn thiện hệ sinh thái KCN, nâng cao sức hấp dẫn đối với các doanh nghiệp sản xuất quy mô lớn.

Khuyến nghị: Chúng tôi tiếp tục sử dụng phương pháp SOTP để xác định mức giá hợp lý cho IDC là **48.300 đồng/cp**, tương đương với tiềm năng tăng giá 45,1% so với giá thị trường ngày báo cáo.

Các yếu tố cần theo dõi:

- Dòng 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 toàn cầu

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản:

Quý – Tỷ đồng	Q2/25	Q2/26	% YoY	1H25	1H26	% YoY	% sv ước tính
Doanh thu thuần	1.763	2.270	29%	3.557	3.756	6%	35%
Lợi nhuận gộp	545	849	56%	1.096	1.238	13%	33%
Lợi nhuận từ HĐKD	459	759	66%	908	1.076	18%	33%
LNTT	519	833	60%	1.040	1.253	20%	36%
LNST & CĐTS	298	610	105%	641	880	37%	39%
Biên lãi gộp	30,9%	37,4%		30,8%	33,0%		
Biên lãi ròng	16,9%	26,9%		18,0%	23,4%		

Cập nhật KQKD Quý 2/2026

Quý – Tỷ đồng	Q2/25	Q1/26	Q2/26	% YoY	% QoQ	1H25	1H26	% YoY	% sv BETA ước
Doanh thu thuần	1.763	1.486	2.270	29%	53%	3.557	3.756	6%	35%
Khu công nghiệp	494	406	1.079	118%	166%	1.083	1.485	37%	33%
Năng lượng	922	884	967	5%	9%	1.738	1.851	7%	44%
BDS dân cư	85	18	22	-74%	26%	267	40	-85%	4%
Khác	262	178	202	-23%	13%	469	380	-19%	41%
Lợi nhuận gộp	545	389	849	56%	118%	1.096	1.238	13%	33%
Khu công nghiệp	328	238	713	117%	199%	654	952	45%	37%
Năng lượng	83	82	61	-26%	-25%	153	143	-7%	33%
BDS dân cư	58	9	11	-81%	23%	156	19	-88%	4%
Khác	76	60	64	-16%	7%	132	124	-6%	47%
Chi phí SG&A	86	72	90	4%	24%	188	162	-14%	33%
LN từ HĐKD	459	316	759	66%	140%	908	1.076	18%	33%
Thu nhập tài chính	63	132	145	130%	10%	128	276	116%	49%
Chi phí tài chính	30	59	57	89%	-4%	69	116	68%	31%
Trong đó: Lãi vay	29	59	56	97%	-4%	65	115	78%	31%
Thu nhập từ CTLK	(0)	0	0			0	1		
Thu nhập ròng khác	28	31	(15)			73	16		
LNTT	519	420	833	60%	98%	1.040	1.253	20%	36%
LNST	416	338	663	59%	96%	833	1.001	20%	36%
LNST sau lợi ích CĐTS	298	271	610	105%	125%	641	880	37%	39%
Biên lãi gộp	30,9%	26,2%	37,4%			30,8%	33,0%		
Khu công nghiệp	66,4%	58,8%	66,1%			60,4%	64,1%		
Năng lượng	9,0%	9,2%	6,3%			8,8%	7,7%		
BDS dân cư	67,7%	49,2%	48,0%			58,4%	48,5%		
Biên lãi ròng	16,9%	18,2%	26,9%			18,0%	23,4%		

Nguồn: IDC, BETA tổng hợp

Tổng Công ty IDICO (IDC) công bố KQKD quý 2/2026 với doanh thu đạt 2.270 tỷ đồng (+29% YoY, +53% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 610 tỷ đồng (+105% YoY, +125% QoQ). Kết quả tăng trưởng mạnh chủ yếu nhờ đẩy mạnh ghi nhận doanh thu cho thuê đất KCN từ lượng backlog chưa ghi nhận trong quý trước, đồng thời biên lợi nhuận gộp mở rộng lên 37,4% nhờ tỷ trọng doanh thu KCN tăng cao.

- **Mảng KCN:** ghi nhận doanh thu 1.079 tỷ đồng (+118% YoY, +166% QoQ), nhờ đẩy mạnh bàn giao đất cho khách hàng sau khi tiến độ ghi nhận bị ảnh hưởng trong quý trước. Biên lợi nhuận gộp đạt 66,1%, cao hơn mức 60,4% của cùng kỳ, chủ yếu nhờ cơ cấu bàn giao có tỷ trọng cao từ các KCN sở hữu mức sinh lời tốt.
- **Mảng Năng lượng:** doanh thu đạt 967 tỷ đồng (+5% YoY, +9% QoQ), duy trì tăng trưởng ổn định nhờ sản lượng điện tại các KCN tăng. Tuy nhiên, biên lợi nhuận gộp giảm còn 6,3% do sản lượng thủy điện thấp hơn cùng kỳ.

Chi phí SG&A tăng lên 90 tỷ đồng (+4% YoY, +24% QoQ), chủ yếu do chi phí bán hàng tăng theo hoạt động bàn giao đất KCN.

Hoạt động tài chính ghi nhận lãi ròng 88 tỷ đồng (+167% YoY), chủ yếu nhờ lượng tiền gửi ngắn hạn lớn giúp thu nhập lãi tiền gửi hưởng lợi trong bối cảnh mặt bằng lãi suất ở mức cao.

Lũy kế 6T2026, IDC ghi nhận doanh thu 3.756 tỷ đồng (+6% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTTS đạt 880 tỷ đồng (+37% YoY), lần lượt hoàn thành 40% kế hoạch doanh thu và 43% kế hoạch LNTT cả năm.

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
Đã lấp đầy					
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
Đang cho thuê					
Quế Võ II	Bắc Ninh	177	51%	73%	Chu kỳ thuê 2007 – 2057
Cầu Ngàn	Hưng 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
Đang đầu tư hạ tầng					
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 NOXH của IDC:

Dự án	Vị trí	IDC sở hữu	Diện tích (ha)	Tình trạng
Khu nhà ở công nhân Nhon Trạch (GD1)	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 (GD2)	Đồng Nai	100%	10,0	
Khu dân cư Hựu Thạnh	Long An	51%	47,1	Đang xây dựng hạ tầng 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	Đã khởi công xây dựng vào tháng 1/2026

Nguồn: IDC, BETA tổng hợp

LÃI VAY CỰC HỜI
SINH LỜI VƯỢT TRỘI

9.99%
/năm

Phí giao dịch từ 0.06%

BETA
BETA SECURITIES INC

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.