

2026 tạo nền cho kỳ vọng tăng tốc trong 2027

- IDC đặt kế hoạch doanh thu 2026 đạt 9.474 tỷ đồng, tăng 5% svck. Trong khi đó, LNTT được kỳ vọng sẽ đi ngang ở mức 2.903 tỷ đồng.
- Dự phóng của chúng tôi tương đối sát với kế hoạch cả năm 2026 của IDC, với kỳ vọng một năm tạo nền hồi phục vững vàng và bước sang 2027 tăng trưởng mạnh mẽ hơn.

Chúng tôi tham dự ĐHCĐ 2026 của IDC và ghi nhận một số điểm chính như sau:

Kế hoạch lợi nhuận thận trọng dù doanh thu tăng trưởng

IDC đặt kế hoạch doanh thu hợp nhất năm 2026 đạt 9.474 tỷ đồng (+5% svck), trong khi lợi nhuận trước thuế dự kiến đi ngang ở mức 2.903 tỷ đồng. Điều này phản ánh quan điểm thận trọng về biên lợi nhuận, chủ yếu do yếu tố timing bàn giao và sự bình thường hóa sau giai đoạn ghi nhận cao. Lợi nhuận công ty mẹ dự kiến tăng 10% svck, cho thấy đóng góp lợi nhuận sẽ tập trung hơn vào hoạt động cốt lõi.

Chiến lược cho thuê linh hoạt trước các yếu tố bất định ngắn hạn

Các yếu tố vĩ mô trong ngắn hạn phần nào ảnh hưởng đến tâm lý thuê đất của các doanh nghiệp FDI. Tuy nhiên, IDC đang chủ động điều chỉnh chiến lược bằng cách đẩy mạnh phát triển và chào thuê các sản phẩm nhà xưởng/kho xây sẵn nhằm đáp ứng nhu cầu linh hoạt hơn của khách thuê. Công ty đặt mục tiêu cho thuê 100ha đất KCN trong năm 2026 (65ha từ công ty mẹ), đồng thời phát triển khoảng 100.000 m² nhà xưởng xây sẵn, qua đó duy trì đà tăng trưởng cho thuê trong bối cảnh thị trường còn biến động.

Đẩy nhanh triển khai dự án, củng cố dư địa tăng trưởng trung hạn

IDC đang thúc đẩy triển khai các dự án trọng điểm như Tân Phước 1 (470ha) và Vinh Quang (226ha), đồng thời tiếp tục hoàn thiện pháp lý cho Phú Long (416ha) và Mỹ Xuân B1 mở rộng (110ha). Sau khi hoàn tất, tổng quỹ đất KCN dự kiến tiệm cận ~1.400ha, tạo nền tảng để duy trì tốc độ cho thuê khoảng 100ha/năm trong các năm tới và củng cố vị thế cạnh tranh của doanh nghiệp.

Chính sách cổ tức hấp dẫn, duy trì cân bằng giữa tăng trưởng và lợi ích cổ đông

IDC dự kiến chi trả cổ tức tiền mặt năm 2026 ở mức 40% (trên lợi nhuận sau thuế), đồng thời không trích lập các quỹ thưởng, phúc lợi. Công ty đã tạm ứng 15% cổ tức cho năm 2025, phần còn lại dự kiến hoàn tất trong Q2/26. Trong dài hạn, IDC định hướng duy trì tỷ lệ chi trả cổ tức trong khoảng 30–40% tùy thuộc vào kết quả kinh doanh, thể hiện sự cân bằng giữa nhu cầu đầu tư và lợi ích cổ đông.

Kế hoạch chuyển sàn HOSE

Liên quan đến kế hoạch chuyển niêm yết sang HOSE, IDC cho biết quá trình này vẫn phụ thuộc vào phê duyệt của UBCK. Với kỳ vọng có thể được xem xét theo hướng ưu tiên, thời gian kỳ vọng được thực hiện trong giai đoạn cuối 2026 hoặc sang 2027.

tỷ đồng	2025	KH 2026	% svck	Dự phóng 2026	% KH/ Dự phóng
Doanh thu	8.588	9.474	10,3%	9.342	101,4%
LNTT	2918	2.903	-0,5%	3.032	95,7%

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Khối Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT. Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về độ chính xác hay đầy đủ của những thông tin này.

Quan điểm, dự báo và những ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của VNDIRECT và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo này, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo này.

VNDIRECT không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của VNDIRECT, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của VNDIRECT.

HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VNDIRECT

Khuyến nghị cổ phiếu

Định nghĩa:

KHẢ QUAN Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên trong vòng 12 tháng tới.

TRUNG LẬP Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -10% đến 15% trong vòng 12 tháng tới

KÉM KHẢ QUAN Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -10% trong vòng 12 tháng tới.

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

Khuyến nghị ngành

Định nghĩa:

TÍCH CỰC Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tích cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

TRUNG TÍNH Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị trung bình, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

TIÊU CỰC Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tiêu cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

Hoàng Việt Phương – Giám đốc Khối Phân tích & Tư vấn đầu tư

Email: phuong.hoangviet@vndirect.com.vn

Nguyễn Ngọc Hải – Trưởng phòng

Email: hai.nguyengoc2@vndirect.com.vn

Đặng Huy Hoàng – Chuyên viên Phân tích

Email: hoang.danghuy2@vndirect.com.vn

Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Số 1 Nguyễn Thượng Hiền – P. Hai Bà Trưng – Hà Nội

Điện thoại: +84 2439724568

Email: research@vndirect.com.vn

Website: <https://vndirect.com.vn>