

Tổng Công ty IDICO (IDC)

BĐS KCN

Doanh thu tăng mạnh nhờ bàn giao KCN phục hồi – [Phù hợp dự phóng]

- Doanh thu Q2/26 đạt 2.248 tỷ đồng, tăng 29,5% svck.
- LN ròng 6T26 đạt 880 tỷ đồng, tăng 37,4% svck và hoàn thành 43,5% dự phóng cả năm của chúng tôi.

Doanh thu tăng mạnh nhờ bàn giao KCN phục hồi

Doanh thu Q2/26 đạt 2.284 tỷ đồng (+29,5% svck), chủ yếu nhờ doanh thu KCN tăng mạnh 118,4% svck lên 1.079 tỷ đồng, được hỗ trợ bởi việc ghi nhận bàn giao một số hợp đồng thuê đất đã ký từ cuối năm 2025. Bên cạnh đó, mảng năng lượng tiếp tục duy trì tăng trưởng ổn định (+4,9% svck), trong khi doanh thu BOT gần như đi ngang. Lũy kế 6T26, doanh thu đạt 3.756 tỷ đồng (+5,6% svck), hoàn thành 40,2% dự phóng cả năm của chúng tôi.

Biên lợi nhuận cải thiện nhờ tỷ trọng doanh thu KCN gia tăng

Lợi nhuận gộp Q2/26 tăng 58,4% svck lên 862 tỷ đồng, vượt tốc độ tăng doanh thu, nhờ tỷ trọng doanh thu KCN – mảng có biên lợi nhuận cao – tăng mạnh trong cơ cấu doanh thu. Theo đó, biên lợi nhuận gộp cải thiện lên 37,8%, tăng 6,9 điểm % svck. Lũy kế 6T26, biên lợi nhuận gộp đạt 33,0%, thấp hơn 5,2 điểm % svck do nền so sánh cao trong Q1.

LN ròng tăng gấp đôi trong Q2 nhờ hoạt động cốt lõi và thu nhập tài chính

Thu nhập tài chính thuần tiếp tục duy trì tích cực, đạt 88 tỷ đồng (+166,8% svck) trong Q2 nhờ nguồn tiền gửi lớn. Cùng với sự phục hồi của hoạt động kinh doanh cốt lõi, LNTT tăng 60,4% svck lên 833 tỷ đồng, trong khi LN ròng tăng 104,9% svck lên 610 tỷ đồng. Lũy kế 6T26, LN ròng đạt 880 tỷ đồng (+37,4% svck), tương đương 43,5% dự phóng cả năm của chúng tôi.

KQKD 6T26 bám sát kỳ vọng, động lực tăng trưởng vẫn đến từ KCN

Sau nửa đầu năm, IDC đã hoàn thành khoảng 40% dự phóng doanh thu và 43,5% dự phóng LN ròng năm 2026 của chúng tôi. Chúng tôi cho rằng kết quả này phù hợp với kỳ vọng, khi phần lớn doanh thu KCN vẫn dự kiến sẽ được ghi nhận trong nửa cuối năm nhờ tiến độ bàn giao tại Hựu Thạnh và Phú Mỹ II mở rộng. Chúng tôi tiếp tục duy trì quan điểm rằng mảng KCN sẽ là động lực tăng trưởng chính của IDC trong giai đoạn 2026–2027, trong khi mảng năng lượng tiếp tục đóng vai trò nguồn thu ổn định, hỗ trợ tăng trưởng lợi nhuận.

(Tỷ đồng)	Q2/26	Q2/25	% svck	6T26	KQKD 6T26	
					% svck	sv. dự phóng
Doanh thu	2.284	1.763	29,5%	3.756	5,6%	40,2%
_ Năng lượng	967	922	4,9%	1.851	6,5%	46,8%
_ BĐS KCN	1.079	494	118,4%	1.485	37,1%	40,7%
_ BĐS nhà ở, thương mại	22	85	-73,7%	40	-85,0%	16,0%
_ BOT	123	120	2,9%	244	4,7%	50,7%
_ Khác	92	142	-35,6%	136	-42,4%	22,7%
LN gộp	862	545	58,4%	1.238	12,9%	36,4%
Chi phí BH&QLDN	90	86	4,5%	162	-13,8%	39,6%
Thu nhập tài chính ròng	88	33	166,8%	161	171,8%	174,6%
LNTT	833	519	60,4%	1.253	20,5%	41,3%
LN ròng	610	298	104,9%	880	37,4%	43,5%
Biên LN gộp	37,8%	30,9%	6,9đ %	33,0%	-5,2đ %	-3,5đ %
Biên LN ròng	26,7%	16,9%	9,8đ %	23,4%	-0,8đ %	1,8đ %

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: tuan.nguyenthanh@vndirect.com.vn

Nguyễn Ngọc Hải – Trưởng phòng

Email: hai.nguyennhoc2@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>