

IDICO (IDC)

Bàn giao đất KCN tăng thúc đẩy KQKD 2Q26

Bàn giao đất tăng và hạch toán một lần thúc đẩy lợi nhuận

- Trong 2Q26, IDC ghi nhận doanh thu 2,270 tỷ đồng (+53% q/q, +29% n/n, Hình 1) với LNG đạt 848 tỷ đồng (+118% q/q, +56% n/n, Hình 2). Tăng trưởng từ các mảng có biên lợi nhuận cao (KCN) giúp Biên LNG tổng hợp mở rộng lên 37.4% (+11.2đpt q/q, +6.5đpt n/n; Hình 3). Cụ thể:
 - **Điện, tiện ích:** Doanh thu duy trì ổn định ở mức 967 tỷ đồng (chiếm 43% tổng doanh thu, +9% q/q, +5% n/n). LNG mảng này đạt 61 tỷ đồng (-26% q/q, -26% n/n), tương ứng Biên LNG đạt 6.3% (-2.9đpt q/q, -2.7đpt n/n).
 - **KCN:** Doanh thu tăng vọt lên 1,079 tỷ đồng (chiếm 48% tổng doanh thu, +166% q/q, +118% n/n) do doanh thu hạch toán 1 lần tăng mạnh lên 762 tỷ đồng (so với 248 tỷ đồng trong 2Q25), phản ánh tốc độ bàn giao đất tăng tốc tại các KCN đã phát triển lâu (như Phú Mỹ II, Phú Mỹ II mở rộng, Cầu Nghìn). LNG mảng KCN đạt 713 tỷ đồng (+113% q/q, +116% n/n), với Biên LNG duy trì ở mức cao 66.1%.
 - **Bất động sản dân dụng:** Doanh thu đạt 22 tỷ đồng (1% tổng doanh thu, +26% q/q, -90% n/n).
- Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp (SG&A) ở mức 90 tỷ đồng (+25% q/q, +5% n/n), Biên LNHD mở rộng lên 33.4% (+12.1đpt q/q, +6.5đpt n/n).
- Doanh thu tài chính thuần tăng vọt gấp 2.7 lần n/n lên 88 tỷ đồng nhờ lãi tiền gửi ngân hàng gia tăng.
- LNST đạt 663 tỷ đồng (+96% q/q, +60% n/n, Hình 5).

Khuyến nghị **Không xếp hạng**Giá mục tiêu **N.A**

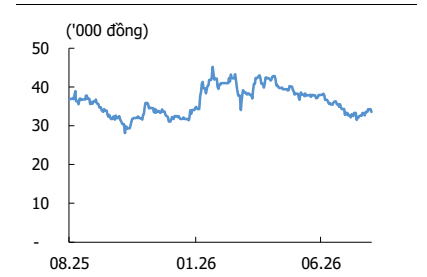
Thông kê

VNIndex (14/08, điểm)	1,729
Giá cp (14/08, đồng)	33,600
Vốn hóa (tỷ đồng)	14,026
SLCP lưu hành (triệu)	417
Cao/ Thấp 52 tuần (đồng)	45,203/28,129
GTGD TB 6T (tỷ đồng)	79
Tỷ lệ CP tự do/ Sở hữu NN (%)	65.4/15.0
Cổ đông lớn (%)	
Tập đoàn S.S.G	22.5
Cty TNHH Bách Việt	13.1
Cty TNHH Tân Bách Việt	2.9

Biến động giá cổ phiếu

	1T	6T	12T
Tuyệt đối (%)	0.6	(18.1)	(8.7)
Tương đối với VNI (%p)	4.5	(14.1)	(16.3)

Xu hướng giá cổ phiếu



Nguồn: Bloomberg

	2021A	2022A	2023A	2024A	2025A
Doanh thu (tỷ đồng)	4,318	7,485	7,237	8,846	8,588
Tăng trưởng (% n/n)	(19.7)	74.0	(3.3)	22.2	(2.9)
LN hoạt động (tỷ đồng)	717	2,561	2,095	2,973	2,840
LN ròng (tỷ đồng)	578	2,055	1,656	2,392	2,354
EPS (đồng)	1,498	5,356	4,223	6,049	5,090
Tăng trưởng (% n/n)	49.2	257.4	(21.2)	43.2	(15.8)
EBITDA (tỷ đồng)	866	3,764	2,917	4,292	3,650
PE (x)	24.8	10.0	12.9	7.3	8.5
EV/EBITDA (x)	17.7	5.7	7.3	4.0	6.5
PB (x)	2.86	3.58	3.62	2.59	2.55
ROE (%)	11.2	40.0	28.1	37.7	32.0
Suất sinh lợi cổ tức (%)	8.06	7.45	7.34	7.95	3.46

Ghi chú: LN ròng, EPS and ROE dựa trên lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ
Nguồn: Fiinpro, KIS Research

Phòng phân tích
researchdept@kisvn.vn

Nền cùng kỳ cao có thể ảnh hưởng đến tăng trưởng 3Q26F

- Tốc độ bàn giao đất và hạch toán 1 lần tăng tốc (đặc biệt tại KCN Hữu Thạnh, Phú Mỹ II và Phú Mỹ II mở rộng) là động lực chính giúp LNST 2Q26 của IDC tăng trưởng bất phá. Trong thời gian tới, dù IDC dự kiến tiếp tục hạch toán doanh thu từ các hợp đồng đã ký kết, tiền đặt cọc của khách hàng thuê vẫn chưa cho thấy sự phục hồi rõ nét, phản ánh tình hình ký mới hợp đồng và MOU còn ảm đạm (hình 6, 7, 8). Do đó, tăng trưởng lợi nhuận trong 3Q26F nhiều khả năng sẽ chậm lại do áp lực từ mức nền so sánh cao của 2H25 (giai đoạn ghi nhận diện tích bàn giao lớn, hình 1, 2, 5).

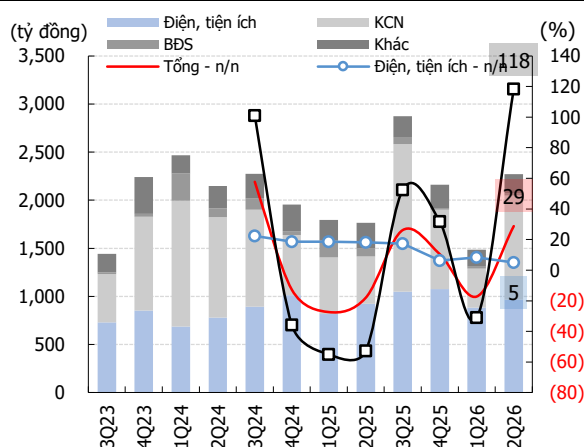
Bảng 1. Tóm tắt KQKD 2Q26

(tỷ VND, %, đpt)

	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	q/q	n/n
Doanh thu	1,763	2,871	2,160	1,486	2,270	53	29
LNHĐ	459	1,160	596	316	759	140	65
Biên LNHĐ (%)	26.0	40.4	27.6	21.3	33.4	12.1	7.4
LNST	519	1,218	659	420	833	98	60
LNST	416	981	540	338	663	96	59

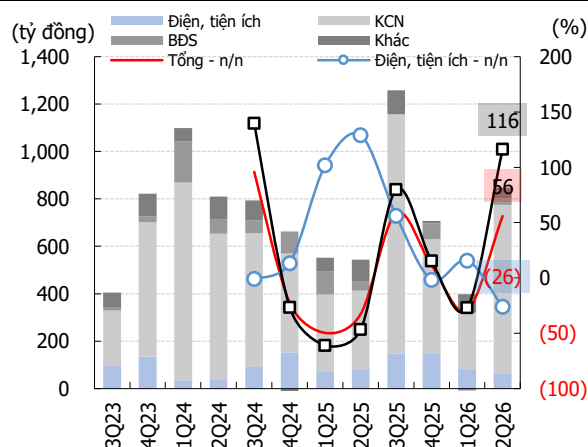
Nguồn: Dữ liệu công ty, FiinproX, KIS Research

Hình 1. Doanh thu 2Q26 +29% n/n



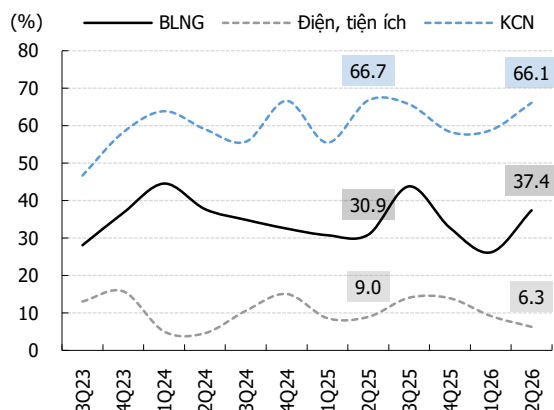
Nguồn: Dữ liệu công ty, KIS Research

Hình 2. Lãi gộp 2Q26 +56% n/n



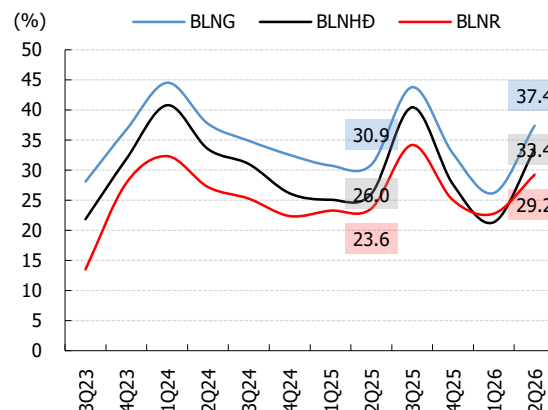
Nguồn: Dữ liệu công ty, KIS Research

Hình 3. Biên LNG chung mở rộng lên 37.4%

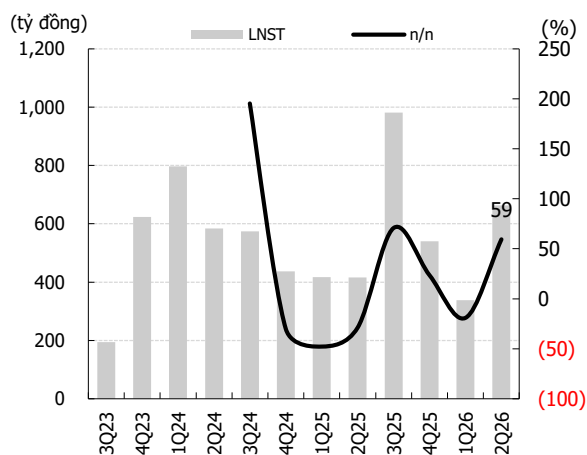


Nguồn: Dữ liệu công ty, KIS Research

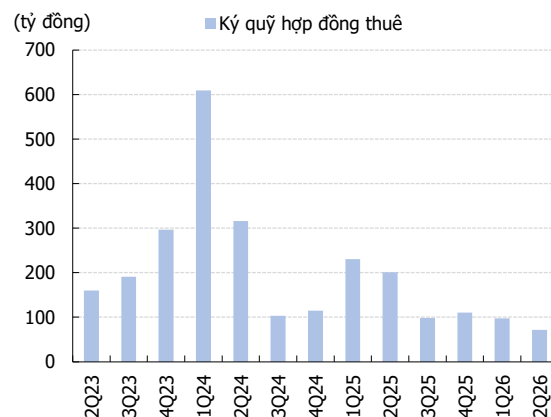
Hình 4. BLNHĐ cải thiện



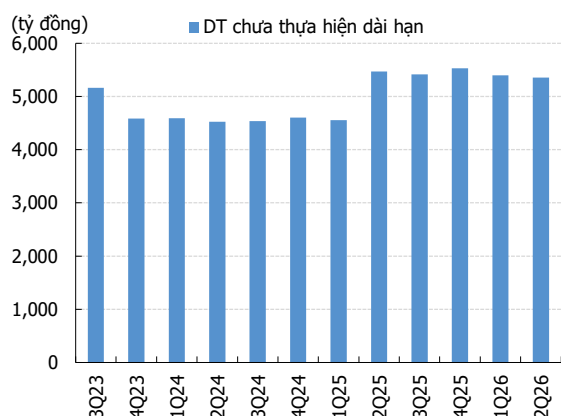
Nguồn: Dữ liệu công ty, KIS Research

Hình 5. LNST -19% n/n

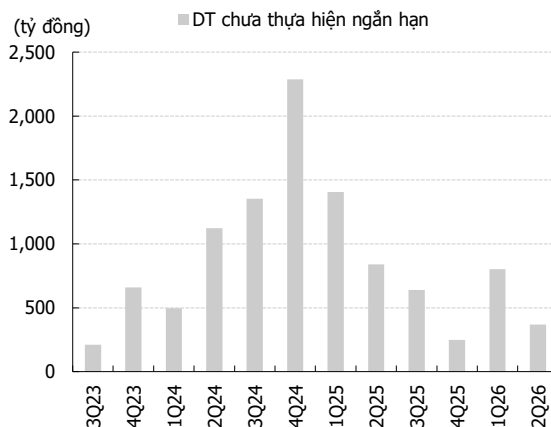
Nguồn: Dữ liệu công ty, KIS Research

Hình 6. Tiền ký quỹ hợp đồng tiếp tục giảm

Nguồn: Dữ liệu công ty, KIS Research

Hình 7. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn duy trì ổn định...

Nguồn: Dữ liệu công ty, KIS Research

Hình 8. DT chưa thực hiện ngắn hạn sau khi ghi nhận doanh thu KCN một lần lớn trong 2Q26, doanh thu KCN một lần trong 3Q26 có thể giảm đi

Nguồn: Dữ liệu công ty, KIS Research

■ Tổng quan công ty

Tổng Công ty IDICO (IDC) là một trong các doanh nghiệp phát triển bất động sản khu công nghiệp lớn tại Việt Nam, hiện IDC đang vận hành và đầu tư xây dựng 9 khu công nghiệp với tổng diện tích 4,474 ha.

■ **Nguyên tắc đánh giá của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam với cổ phiếu dựa trên lợi nhuận kỳ vọng trong 12 tháng tới**

- MUA: Tổng lợi nhuận kỳ vọng là 15% hoặc hơn.
- Nắm giữ: Tổng lợi nhuận kỳ vọng từ -5% đến 15%.
- Bán: Tổng lợi nhuận kỳ vọng là -5% hoặc thấp hơn.
- CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không cung cấp giá mục tiêu với cổ phiếu khuyến nghị Nắm giữ hoặc Bán.

■ **Nguyên tắc đánh giá của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam với ngành trong 12 tháng tới**

- Nâng tỷ trọng: Khuyến nghị tăng tỷ trọng của ngành trong danh mục so với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.
- Trung lập: Khuyến nghị giữ tỷ trọng của ngành trong danh mục bằng với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.
- Giảm tỷ trọng: Khuyến nghị giảm tỷ trọng của ngành trong danh mục so với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.

■ **Xác nhận của chuyên viên phân tích**

Chúng tôi, chuyên viên phân tích thực hiện báo cáo này, xác nhận rằng báo cáo phản ánh chính xác quan điểm cá nhân của chúng tôi về công ty được phân tích trong báo cáo. Chúng tôi cũng xác nhận rằng chúng tôi đã, đang và sẽ không nhận được các khoản lợi ích cá nhân nào, liên quan đến khuyến nghị và quan điểm trong báo cáo, một cách trực tiếp hoặc gián tiếp.

■ **Thông tin công khai quan trọng**

Ở thời điểm cuối tháng liền trước của ngày phát hành báo cáo (hoặc cuối tháng thứ 2 liền trước nếu ngày phát hành báo cáo sau ngày cuối tháng liền trước ít hơn 10 ngày), CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không nắm giữ 1% hoặc nhiều hơn cổ phần của công ty được phân tích trong báo cáo.

Không có mâu thuẫn lợi ích quan trọng nào giữa chuyên viên phân tích, CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam và các bên liên quan tại thời điểm phát hành báo cáo.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không quản lý hoặc đồng quản lý việc phát hành ra công chúng cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo trong vòng 12 tháng qua.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không nhận được khoản lợi ích nào từ dịch vụ ngân hàng đầu tư từ công ty được phân tích trong báo cáo trong 12 tháng qua; CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không kỳ vọng hoặc tìm kiếm các khoản lợi ích nào từ dịch vụ ngân hàng đầu tư từ công ty được phân tích trong báo cáo trong ba tháng tới.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không tạo lập thị trường cho cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo tại thời điểm phát hành báo cáo.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không nắm hơn 1% cổ phần của công ty được phân tích trong báo cáo tại ngày 14/08/2026.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam đã không cung cấp trước báo cáo này cho các bên thứ ba khác.

Cả chuyên viên phân tích thực hiện báo cáo này và người liên quan không sở hữu cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo tại ngày 14/08/2026.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không phát hành chứng quyền có đảm bảo với cổ phiếu IDICO (IDC) và hiện không là công ty tạo lập thị trường.

Người thực hiện: Phòng phân tích

Miễn Trừ Trách Nhiệm

Báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing cho chứng khoán Việt Nam được thực hiện và phát hành bởi phòng phân tích của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam, công ty được cấp giấy phép đầu tư của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam. Chuyên viên phân tích, người thực hiện và phát hành báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing, được cấp chứng chỉ hành nghề và được quản lý bởi UBCKNN Việt Nam. Báo cáo này không được sao chụp, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam.

Báo cáo này được viết nhằm mục đích chỉ cung cấp thông tin. Bản báo cáo này không nên và không được diễn giải như một đề nghị mua hoặc bán hoặc khuyến khích mua hoặc bán bất cứ khoản đầu tư nào. Khi xây dựng bản báo cáo này, chúng tôi hoàn toàn đã không cân nhắc về các mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính hoặc các nhu cầu cụ thể của các nhà đầu tư. Cho nên khi đưa ra các quyết định đầu tư cho riêng mình các nhà đầu tư nên dựa vào đánh giá cá nhân hoặc tư vấn của chuyên gia tư vấn tài chính độc lập của mình và tùy theo tình hình tài chính cá nhân, mục tiêu đầu tư và các quan điểm thích hợp khác trong từng hoàn cảnh. CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không đảm bảo nhà đầu tư sẽ đạt được lợi nhuận hoặc được chia sẻ lợi nhuận từ các khoản đầu tư. CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam, hoặc các bên liên quan, và các nhân sự cấp cao, giám đốc và nhân viên tuyên bố miễn trừ trách nhiệm với các khoản lỗ hoặc tổn thất liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc một phần báo cáo này. Thông tin và nhận định có thể thay đổi bất cứ lúc nào mà không cần báo trước và có thể khác hoặc ngược với quan điểm được thể hiện trong các mảng kinh doanh khác của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam. Quyết định đầu tư cuối cùng phải dựa trên các đánh giá cá nhân của khách hàng, và báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing không thể được sử dụng như là chứng cứ cho các tranh chấp pháp lý liên quan đến các quyết định đầu tư.

Bản quyền © 2026 của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam. Báo cáo này không được sao chụp, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam.