

Tổng Công ty IDICO - CTCP (HNX: IDC)

Ngành: BĐS Khu công nghiệp

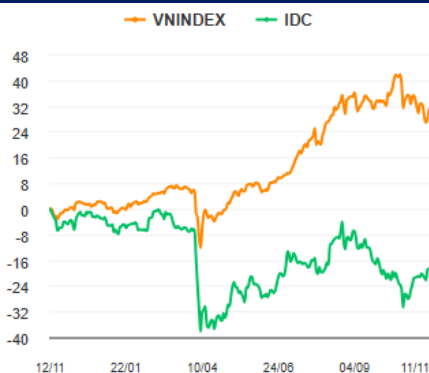
BÁO CÁO CẬP NHẬT

Ngày 12/11/2025

Thông tin cổ phiếu

Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	14.914
Số CP đang lưu hành (triệu cp)	379,5
Giá thị trường (đồng)	39.300
Giá cao nhất 52 tuần (đồng)	48.200
Giá thấp nhất 52 tuần (đồng)	29.800
KLCP trung bình 20 phiên (cp)	2.477.918
GTGD trung bình 20 phiên (tỷ đồng)	91,4
EPS (đồng/cp)	4.850
P/E (lần)	8,1
BVPS (đồng/cp)	17.338
P/B (lần)	2,3

Biến động giá cổ phiếu



Biến động giá (%)

	1th	3th	Ytd
IDC	3,2	-8,7	-16,0
VNINDEX	-6,6	1,5	28,8

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 2025	9T2025	% TH
Doanh thu	8.918	6.428	72%
LNTT	2.596	2.259	87%

KQKD Q3/2025: Phục hồi đáng kể, bắt kịp kế hoạch cả năm

Tổng Công ty IDICO (IDC) công bố KQKD quý 3/2025 phục hồi mạnh mẽ với doanh thu đạt 2.871 tỷ đồng (+26% YoY, +63% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 842 tỷ đồng (+65% YoY & +183% QoQ). Đà tăng trưởng tích cực chủ yếu đến từ việc bàn giao lượng lớn đất khu công nghiệp cho các khách hàng đã ký hợp đồng trước đó và sản lượng thủy điện tăng cao nhờ thời tiết thuận lợi.

Triển vọng kinh doanh dự kiến ổn định hơn trong giai đoạn tới

Theo chia sẻ trong buổi họp cập nhật KQKD gần đây, ban lãnh đạo của công ty cho biết:

- Mảng Khu công nghiệp:** công ty đang đẩy nhanh hoàn thiện GPMB cho dự án Vinh Quang GĐ1 (226 ha, Hải Phòng) và Tân Phước 1 (470 ha, Tiền Giang) trong cuối năm nay, qua đó có thể tiến hành khởi công và xây dựng hạ tầng trong năm 2026. Về khía cạnh bán hàng, ban lãnh đạo kỳ vọng việc cho thuê đất sẽ tích cực trở lại khi vấn đề thuế quan đã trở nên rõ ràng hơn.
- Mảng Năng lượng:** công ty tích cực mở rộng mảng phân phối điện, đóng góp mới từ điện mặt trời áp mái, đồng thời hai nhà máy thủy điện đạt sản lượng cao nhờ điều kiện thủy văn thuận lợi.
- Mảng BĐS nhà ở:** IDC dự kiến trong quý 1/2026 sẽ khởi công xây dựng các dự án (i) khu dân cư và nhà ở công nhân Hựu Thạnh (47 ha; Tây Ninh – Long An cũ) và (ii) khu nhà ở công nhân tại KCN Nhơn Trạch (Đồng Nai; khoảng 3.500 căn), với kế hoạch mở bán dự kiến sẽ rơi vào năm 2026. Ngoài ra, còn ~7.000m2 đất giáo dục chưa bàn giao cho Aeon do chưa hoàn thành chuyển mục đích sử dụng đất.

Khuyến nghị: Chúng tôi tiếp tục sử dụng phương pháp SOTP để xác định mức giá hợp lý cho IDC là **50.200 đồng/cp**, tương đương với tiềm năng tăng giá **28,2%** so với giá thị trường ngày báo cáo.

Các yếu tố cần theo dõi:

- Nguồn vốn FDI đầu tư vào Việt Nam
- Tiến độ và giá cho thuê đất KCN so với dự kiến
- Tiến độ thực hiện các dự án BĐS dân cư

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản:

Quý - VNDbn	Q3/24	Q3/25	% YoY	9T2024	9T2025	2025F	% sv ước tính
Doanh thu thuần	2.276	2.871	26%	6.891	6.428	8.455	76%
Lợi nhuận gộp	793	1.257	58%	2.701	2.353	2.770	85%
Lợi nhuận từ HĐKD	705	1.160	65%	2.429	2.068	2.385	87%
LNTT	717	1.218	70%	2.453	2.259	2.536	89%
LNST & CĐTS	511	842	65%	1.639	1.483	1.693	88%
Biên lãi gộp	34,9%	43,8%		39,2%	36,6%	32,8%	
Biên lãi ròng	22,5%	29,3%		23,8%	23,1%	20,0%	

Chuyên viên phân tích:

Lê Nguyên Anh Phương

Email: phuong.lna@bsi.com.vn

Cập nhật KQKD Quý 3/2025

Quý - VNDbn	Q3/24	Q2/25	Q3/25	% YoY	% QoQ	2024	2025F	% YoY	% sv ước tính
Doanh thu thuần	2.276	1.763	2.871	26%	63%	8.846	8.455	-4%	76%
Khu công nghiệp	1.008	494	1.537	52%	211%	3.988	3.121	-22%	84%
Năng lượng	893	922	1.048	17%	14%	3.373	3.820	13%	73%
BDS dân cư	121	85	73	-40%	-14%	532	515	-3%	66%
Khác	254	262	214	-16%	-19%	954	1.000	5%	68%
Lợi nhuận gộp	793	545	1.257	58%	131%	3.337	2.770	-17%	85%
Khu công nghiệp	571	328	1.007	76%	207%	2.431	1.869	-23%	89%
Năng lượng	95	83	148	56%	78%	319	390	22%	77%
BDS dân cư	74	58	40	-46%	-31%	380	246	-35%	80%
Khác	53	76	63	18%	-17%	208	265	27%	74%
Chi phí SG&A	88	86	97	10%	13%	398	385	-3%	74%
LN từ HĐKD	705	459	1.160	65%	153%	2.939	2.385	-19%	87%
Thu nhập tài chính	44	63	85	91%	35%	168	298	77%	72%
Chi phí tài chính	34	30	34	-1%	14%	136	159	17%	65%
Thu nhập từ CTLK	0	(0)	(0)			2	-	-100%	
Thu nhập ròng khác	2	28	8			20	13	-35%	
LNTT	717	519	1.218	70%	135%	2.993	2.536	-15%	89%
LNST	574	416	981	71%	136%	2.392	2.029	-15%	89%
LNST sau lợi ích CĐTS	511	298	842	65%	183%	1.996	1.693	-15%	88%
Biên lãi gộp	34,9%	30,9%	43,8%			37,7%	32,8%		
Khu công nghiệp	56,7%	66,4%	65,5%			60,9%	59,9%		
Năng lượng	10,6%	9,0%	14,1%			9,4%	10,2%		
BDS dân cư	61,0%	67,7%	54,4%			71,4%	47,7%		
Biên lãi ròng	22,5%	16,9%	29,3%			22,6%	20,0%		

Nguồn: IDC, BETA tổng hợp

Tổng Công ty IDICO (IDC) công bố KQKD quý 3/2025 phục hồi mạnh mẽ với doanh thu đạt 2.871 tỷ đồng (+26% YoY, +63% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 842 tỷ đồng (+65% YoY & +183% QoQ). Tăng trưởng tích cực này đến từ:

- Hoạt động cho thuê đất KCN trong quý 3/2025 tương đối trầm lắng do bị tác động bởi chính sách thuế quan không ổn định. Trong khi doanh thu hồi phục mạnh (+52% YoY, +211% QoQ) chủ yếu nhờ ghi nhận bàn giao 36 ha đất theo hợp đồng đã ký biên bản ghi nhớ (MOU) trước đó. Biên lợi nhuận gộp trong quý cũng tăng cao hơn đáng kể so với cùng kỳ năm trước, đạt mức 65,5%.
- Mảng Năng lượng ghi nhận kết quả tích cực với doanh thu đạt 1.048 tỷ đồng (+17% YoY, 14% QoQ) nhờ hưởng lợi từ thời tiết giúp tăng sản lượng tại các nhà máy thủy điện và tham gia nhiều hơn vào thị trường điện cạnh tranh. Qua đó, mở rộng biên lợi nhuận gộp của mảng này tăng 3,5 điểm % lên mức 14,1%.
- Mảng BDS dân cư của IDC trong năm nay ghi nhận kết quả khiêm tốn do không có thêm dự án mới mở bán, chủ yếu là bàn giao nhà tại dự án KĐT Bắc Châu Giang (Phủ Lý, Ninh Bình).

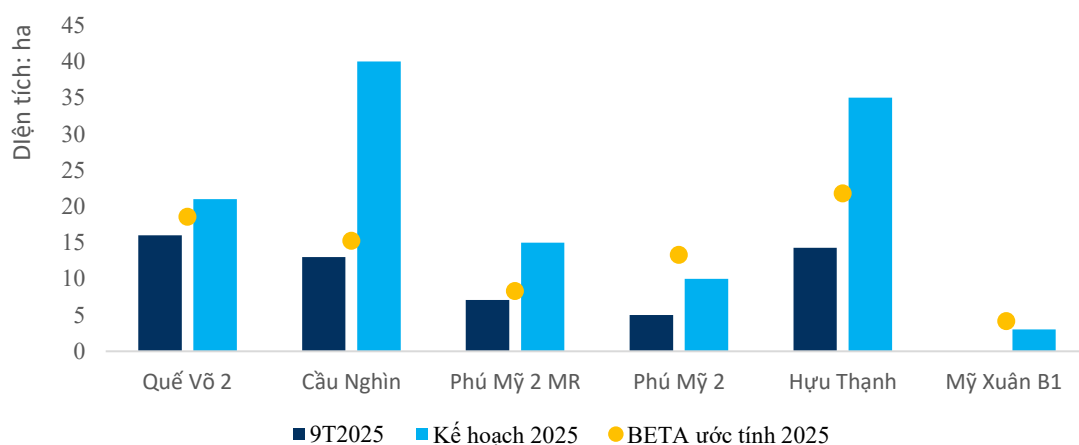
Hoạt động tài chính trong quý 3/2025 cũng góp phần thúc đẩy lợi nhuận nhờ kiểm soát tốt chi phí. Trong khi đó, nhờ số dư tiền gửi tại ngân hàng tăng mạnh giúp thu nhập tài chính của công ty tăng lên 85 tỷ đồng (+91% YoY, +35% QoQ).

Lũy kế 9T2025, IDC ghi nhận doanh thu đạt 6.428 tỷ đồng (-7% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTTS đạt 1.483 tỷ đồng (-10% YoY). Qua đó, lần lượt hoàn thành 72% và 87% kế hoạch doanh thu và LNTT của công ty đặt ra.

Ngoài ra, IDC chỉ hoàn thành 44% kế hoạch bán hàng sau 9 tháng của năm nay, với tổng diện tích đất khu công nghiệp ký hợp đồng cho thuê mới đạt 55,4 ha (tương ứng với doanh số cho thuê đất KCN riêng quý 3/2025 là 7,6 ha). Trong đó bao gồm:

- 16,0 ha tại KCN Quế Võ 2
- 14,3 ha tại Hựu Thạnh
- 13,0 ha tại Cầu Ngàn
- 7,1 ha tại Phú Mỹ 2 mở rộng
- 5,0 ha tại Phú Mỹ 2

Tiến độ cho thuê đất KCN so với kế hoạch của IDC:



Nguồn: IDC, BETA tổng hợp

**ƯU ĐÃI
ĐỘC QUYỀN****BETA**
BETA SECURITIES INC**Lãi suất margin 7,99%/năm****Miễn lãi margin 10 ngày***Áp dụng với khách hàng mở mới tài khoản**Phí giao dịch chỉ 0,06%****Miễn phí ứng trước tiền bán**

WEBSITE



ZALO



TELEGRAM

Quét mã
Mở tài khoản ngay**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.