

Tổng Công ty IDICO - CTCP (HNX: IDC)

Ngành: BĐS Khu công nghiệp

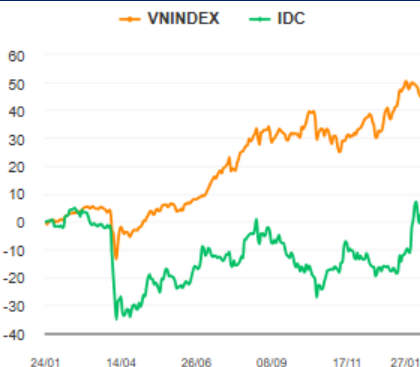
BÁO CÁO CẬP NHẬT

Ngày 27/ 01/ 2026

Thông tin cổ phiếu

Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	17.229
Số CP đang lưu hành (triệu cp)	379,5
Giá thị trường (đồng)	45.400
Giá cao nhất 52 tuần (đồng)	47.400
Giá thấp nhất 52 tuần (đồng)	28.800
KLCP trung bình 20 phiên (cp)	3.660.566
GTGD trung bình 20 phiên (tỷ đồng)	154,8
EPS (đồng/cp)	5.090
P/E (lần)	8,9
BVPS (đồng/cp)	17.021
P/B (lần)	2,7

Biến động giá cổ phiếu (%)



Biến động giá (%)

	1th	3th	Ytd
IDC	24,7	30,7	24,7
VNINDEX	5,8	10,8	2,6

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	TH 2025	% TH
Doanh thu	8.918	8.588	96%
LNTT	2.596	2.918	112%

Chuyên viên phân tích:

Lê Nguyên Anh Phương

Email: phuong.lna@bsi.com.vn

KQKD Q4/2025: Biên lợi nhuận tích cực giúp vượt kế hoạch cả năm

Tổng Công ty IDICO - CTCP (IDC) công bố KQKD quý 4/2025 vượt kỳ vọng với doanh thu đạt 2.160 tỷ đồng (+10% YoY; -25% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 449 tỷ đồng (+26% YoY; -47% QoQ). Đóng góp vào kết quả tích cực lần này được tổng hòa từ nhiều mảng hoạt động của công ty.

Lũy kế cả năm 2025, IDC ghi nhận doanh thu đạt gần 8,6 nghìn tỷ đồng (-3% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 1.932 tỷ đồng (-3% YoY), lần lượt hoàn thành 96% và 112% dự báo cả năm của công ty đặt ra.

Triển vọng kinh doanh dự kiến ổn định trong năm 2026

- Mảng Khu công nghiệp:** IDC sở hữu quỹ đất thương phẩm lớn sẵn sàng cho thuê tại nhiều địa phương như KCN Hựu Thành (Long An), KCN Cầu Ngàn (Thái Bình), KCN Quế Võ 2 (Bắc Ninh). Ngoài ra, 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) để có thể tiến hành xây dựng hạ tầng và kinh doanh trong năm 2026.
- Mảng Năng lượng:** công ty tích cực mở rộng mảng phân phối điện cho các doanh nghiệp trong KCN với dòng tiền dồi dào. Bên cạnh kỳ vọng khởi công dự án điện mặt trời trên hồ chứa nước của nhà máy thủy điện với tổng công suất 174 MW trong năm 2026.
- 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 **10,7%** so với giá thị trường ngày báo cáo.

Các yếu tố cần theo dõi:

- Nguồn vốn FDI đầu tư vào Việt Nam
- Hoạt động cho thuê đất KCN và tiến độ triển khai các dự án khác

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản:

Quý - VNDbn	Q4/24	Q4/25	% YoY	2024	2025	2025F	% sv ước tính
Doanh thu thuần	1.955	2.160	10%	8.846	8.588	8.455	102%
Lợi nhuận gộp	636	707	11%	3.337	3.060	2.770	110%
Lợi nhuận từ HĐKD	510	596	17%	2.939	2.664	2.385	112%
LNTT	540	659	22%	2.993	2.918	2.536	115%
LNST & CĐTS	358	449	26%	1.996	1.932	1.693	114%
Biên lãi gộp	32,5%	32,7%		37,7%	35,6%	32,8%	
Biên lãi ròng	18,3%	20,8%		22,6%	22,5%	20,0%	

Cập nhật KQKD Quý 4/2025

Quý - VNDbn	Q4/24	Q3/25	Q4/25	% YoY	% QoQ	2024	2025	% YoY	sv BETA ước tính
Doanh thu thuần	1.955	2.871	2.160	10%	-25%	8.846	8.588	-3%	102%
Khu công nghiệp	626	1.537	824	32%	-46%	3.988	3.444	-14%	110%
Năng lượng	1.012	1.048	1.076	6%	3%	3.373	3.862	14%	101%
BĐS dân cư	41	73	16	-61%	-78%	531	356	-33%	69%
Khác	276	214	244	-12%	14%	954	927	-3%	93%
Lợi nhuận gộp	636	1.257	707	11%	-44%	3.337	3.060	-8%	110%
Khu công nghiệp	403	1.007	485	20%	-52%	2.431	2.146	-12%	115%
Năng lượng	153	148	151	-1%	2%	318	452	42%	116%
BĐS dân cư	34	40	9	-75%	-78%	379	204	-46%	83%
Khác	46	63	62	35%	-1%	208	258	24%	97%
Chi phí SG&A	125	97	111	-12%	14%	398	396	0%	103%
LN từ HĐKD	510	1.160	596	17%	-49%	2.939	2.664	-9%	112%
Thu nhập tài chính	53	85	109	105%	28%	168	322	92%	108%
Chi phí tài chính	32	34	42	33%	24%	136	146	7%	92%
Thu nhập từ CTLK	(0)	(0)	0			1	0		
Thu nhập ròng khác	8	8	(4)			20	78		
LNTT	540	1.218	659	22%	-46%	2.993	2.918	-3%	115%
LNST	438	981	540	23%	-45%	2.393	2.354	-2%	116%
LNST sau lợi ích CĐTS	358	842	449	26%	-47%	1.996	1.932	-3%	114%
Biên lãi gộp	32,5%	43,8%	32,7%			37,7%	35,6%		
Khu công nghiệp	64,4%	65,5%	58,9%			61,0%	62,3%		
Năng lượng	15,1%	14,1%	14,0%			9,4%	11,7%		
BĐS dân cư	82,0%	54,4%	53,4%			71,4%	57,4%		
Biên lãi ròng	18,3%	29,3%	20,8%			22,6%	22,5%		

Nguồn: IDC, BETA tổng hợp

Tổng Công ty IDICO - CTCP (IDC) công bố KQKD quý 4/2025 vượt kỳ vọng với doanh thu đạt 2.160 tỷ đồng (+10% YoY; -25% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 449 tỷ đồng (+26% YoY; -47% QoQ). Tăng trưởng ấn tượng này đến từ:

- Mảng KCN: doanh thu ghi nhận cao hơn ước tính đạt 824 tỷ đồng (+32% YoY) nhờ đẩy nhanh bàn giao phần diện tích KCN đã ký hợp đồng cho thuê trước đó. Lũy kế cả năm 2025, doanh thu mảng này giảm còn 3.444 tỷ đồng (-14% YoY), tuy nhiên biên lợi nhuận gộp cải thiện nhẹ lên mức 62,3%.
- Mảng Năng lượng: sản lượng thủy điện và hệ thống phân phối điện trong quý này đạt sản lượng cao như ước tính, nhưng với biên lợi nhuận gộp tốt hơn. Lũy kế cả năm 2025, mảng Năng lượng tăng trưởng ấn tượng (+42% YoY) đóng góp 452 tỷ đồng vào lợi nhuận gộp.
- Mảng BĐS dân cư của IDC trong năm nay ghi nhận kết quả kinh doanh khá âm ảm, chủ yếu từ bàn giao nhà tại dự án KĐT Bắc Châu Giang (Phủ Lý, Ninh Bình) trong thời gian chờ triển khai mở bán dự án mới.

Doanh thu tài chính trong quý 4/2025 tăng mạnh nhờ khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tăng cao lên mức 6.807 tỷ đồng (so với đầu năm 2025 là 2.264 tỷ đồng). Trong khi chi phí tài chính vẫn được kiểm soát tốt, qua đó giúp lợi nhuận ròng từ hoạt động này đạt 66 tỷ đồng (+212% YoY; 31% QoQ).

Lũy kế cả năm 2025, IDC ghi nhận doanh thu đạt gần 8,6 nghìn tỷ đồng (-3% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 1.932 tỷ đồng (-3% YoY). Qua đó lần lượt hoàn thành 96%, 112% kế hoạch doanh thu và LNTT cả năm của công ty đặt ra.

LÃI VAY CỰC HỜI
SINH LỜI VƯỢT TRỘI

7.99%
/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.