

IDC - LNST sau lợi ích CĐTTS 6T 2026 tăng 37% YoY nhờ lượng bàn giao đất KCN cao hơn; doanh số cho thuê đất KCN phục hồi đúng kỳ vọng - Báo cáo KQKD

Doanh Nghiệp • 31/07/2026

- Tổng Công ty IDICO (IDC) công bố KQKD quý 2/2026 với doanh thu đạt 2,3 nghìn tỷ đồng (+29% YoY và +53% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTTS đạt 610 tỷ đồng (+105% YoY và +125% QoQ). Chúng tôi cho rằng lợi nhuận tăng mạnh chủ yếu nhờ lượng bàn giao đất KCN cao hơn từ lượng backlog chưa ghi nhận doanh thu.
- Trong 6T 2026, doanh thu đạt 3,8 nghìn tỷ đồng (+6% YoY), trong khi LNST sau lợi ích CĐTTS tăng 37% YoY đạt 880 tỷ đồng, lần lượt hoàn thành 42% và 44% dự báo cả năm của chúng tôi. Nhìn chung, chúng tôi nhận thấy không có thay đổi đáng kể đối với dự báo lợi nhuận năm 2026 của chúng tôi, dù cần thêm đánh giá chi tiết, khi chúng tôi kỳ vọng lượng bàn giao đất KCN sẽ tăng tốc trong nửa cuối năm 2026.
- Mảng KCN:** Doanh thu của mảng này đạt 1,5 nghìn tỷ đồng (+37% YoY) trong 6T 2026, hoàn thành 40% dự báo cả năm của chúng tôi. Trong khi đó, biên lợi nhuận gộp của mảng này mở rộng lên 64,1% từ mức 60,5% trong 6T 2025, cao hơn dự báo cả năm của chúng tôi là 60,7%. Chúng tôi cho rằng biên lợi nhuận mở rộng so với cùng kỳ là do giá cho thuê trung bình cao hơn tại phần lớn các KCN của IDC. Chúng tôi ước tính dòng tiền từ KCN trong 6T 2026 giảm nhẹ 4% YoY còn 1,6 nghìn tỷ đồng, tương đương 46% dự báo cả năm của chúng tôi.
- IDC ghi nhận doanh số cho thuê đất KCN sơ bộ khoảng 45 ha trong 6T 2026, nhìn chung phù hợp với dự báo của chúng tôi về việc doanh số cho thuê đất KCN phục hồi lên 100 ha trong năm 2026 từ mức 76 ha trong năm 2025. Chúng tôi kỳ vọng sự phục hồi này được hỗ trợ bởi quỹ đất sẵn sàng cho thuê quy mô lớn của IDC tại các tỉnh công nghiệp trọng điểm.
- Mảng bất động sản:** IDC ghi nhận doanh thu mảng này đạt 40 tỷ đồng trong 6T 2026 (-85% YoY). Chúng tôi kỳ vọng doanh thu bất động sản sẽ tăng tốc trong nửa cuối năm 2026, được hỗ trợ bởi các đợt bàn giao đất theo kế hoạch.

KQKD quý 2 & 6T 2026 của IDC

Tỷ đồng	Q2 2025	Q2 2026	YoY	6T 2025	6T 2026	YoY	Dự báo 2026	KQ 6T/ dự báo 2026
Doanh thu thuần	1.763	2.270	29%	3.557	3.756	6%	9.031	42%

- KCN	494	1.079	118%	1.083	1.485	37%	3.707	40%
- Năng lượng	922	967	5%	1.738	1.851	7%	4.067	46%
- BĐS	85	22	-74%	267	40	-85%	296	14%
- Các dịch vụ khác	262	202	-23%	469	380	-19%	961	39%
Lợi nhuận gộp	545	849	56%	1.096	1.238	13%	3.178	39%
Chi phí bán hàng & quản lý	-86	-90	4%	-188	-162	-14%	-417	39%
Lợi nhuận từ HĐKD	459	759	66%	908	1.076	18%	2.761	39%
Thu nhập tài chính	63	145	130%	128	276	116%	444	62%
Chi phí tài chính	-30	-57	89%	-69	-116	68%	-243	47%
Thu nhập ròng từ CTLK	0	0	N.M.	0	1	N.M.	0	N.M.
Thu nhập ròng khác	28	-15	N.M.	73	16	-78%	20	79%
LNTT	519	833	60%	1.040	1.253	20%	2.982	42%
LNST	416	663	59%	833	1.001	20%	2.386	42%
LNST sau lợi ích CĐTS	298	610	105%	641	880	37%	1.982	44%
Biên lợi nhuận gộp	30,9%	37,4%		30,8%	33,0%		35,2%	

- KCN	66,4%	66,1%		60,5%	64,1%		60,7%	
- Năng lượng	9,0%	6,3%		8,8%	7,7%		11,5%	
- BĐS	67,7%	127,5%		58,4%	48,5%		57,6%	
Biên lợi nhuận từ HĐKD	26,0%	33,4%		25,5%	28,6%		30,6%	
Biên lợi nhuận ròng	16,9%	26,9%		18,0%	23,4%		21,9%	

Nguồn: IDC, dự báo của Vietcap (cập nhật ngày 4/6/2026)

