

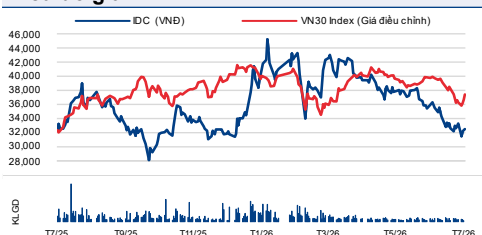
Mua vào

Giá mục tiêu: VNĐ47,455
Tiềm năng tăng/giảm: 46.0%

Giá cổ phiếu (đồng) (30/7/2026)	32,500
Mã Bloomberg	IDC VN
Giá cao/thấp 52 tuần (đ)	28,127-45,201
GTGD (bq 5 phiên) (tr.đ)	32,075
Vốn hóa thị trường (tỷ đ)	11,797
Vốn hóa trị trường (tr.USD)	449
Slg CP lưu hành (tr.đv)	363
Slg CP NN được sở hữu (tr.đv)	162
Slg CP NN được mua (tr.đv)	80.2
Giới hạn tỷ lệ sở hữu NN	49.0%
Tỷ lệ sở hữu của NN	24.3%
Tỷ lệ freefloat	60.1%
Cổ đông lớn	Ủy ban Tập đoàn SSG (22.5%)

Nguồn: Công ty, Ước tính của HSC

Biểu đồ giá



Nguồn: Công ty, FactSet

Tóm tắt tài chính và định giá

Cuối năm: Thg12	12-25A	12-26F	12-27F
DT thuần (tỷ đồng)	8,588	9,250	10,760
EBITDA đc (tỷ đồng)	3,650	4,528	4,676
LNTT (tỷ đồng)	2,918	2,914	3,013
LNT ĐC (tỷ đồng)	1,932	2,188	2,179
FCF (tỷ đồng)	810	(3,635)	(52.2)
EPS ĐC (đồng)	5,322	6,029	6,003
DPS (đồng)	3,582	3,136	3,136
BVPS (đồng)	17,794	20,687	23,553
T.trưởng EBITDA (%)	(14.9)	24.0	3.28
T.trưởng EPS ĐC (%)	(3.21)	13.3	(0.43)
Tăng trưởng DPS (%)	(16.5)	(12.4)	0
Tỷ suất EBITDA ĐC (%)	42.5	48.9	43.5
Tỷ suất LNTT (%)	34.0	31.5	28.0
Tỷ suất LNT ĐC (%)	22.5	23.7	20.3
Tỷ lệ LN trả CT (%)	67.3	52.0	52.3
Nợ thuần/VCSH (%)	84.0	95.3	98.0
ROAE (%)	32.0	31.3	27.1
ROACE (%)	16.7	13.9	14.0
EV/doanh thu (lần)	1.20	1.63	1.51
EV/EBITDA ĐC (lần)	2.83	3.33	3.48
P/E ĐC (lần)	6.11	5.39	5.41
P/B (lần)	1.83	1.57	1.38
Lợi suất cổ tức (%)	11.0	9.65	9.65

Nguồn: Bloomberg, HSC ước tính

Mô tả doanh nghiệp

IDC là một trong những doanh nghiệp phát triển KCN hàng đầu tại Việt Nam với hơn 4.000ha diện tích đất KCN. Ngoài ra, IDC cũng kinh doanh trong lĩnh vực BDS dân dụng, hạ tầng BOT và điện năng.

Chuyên viên phân tích

Đoàn Bảo Anh Tuấn

Chuyên Viên, Ngành Bất Động Sản
tuan.dba@hsc.com.vn
+84 28 3823 3299 Ext. 172

Hồ Thị Kiều Trang, CFA

Giám đốc, Ngành Bất Động Sản
trang.htk@hsc.com.vn
+84 28 3823 3299 Ext. 129

Q2/2026: Tăng trưởng tích cực nhưng thấp hơn dự báo do thời điểm bàn giao

- IDC công bố KQKD Q2/2026 với doanh thu và lợi nhuận thuần đều tăng trưởng tích cực nhưng thấp hơn dự báo của HSC do thời điểm bàn giao đất.
- Nhìn chung, mặc dù KQKD nửa đầu năm 2026 mới bằng lần lượt 40,6% và 40,2% dự báo doanh thu và lợi nhuận thuần cả năm 2026 của HSC nhưng chúng tôi cho rằng IDC vẫn đang đi đúng tiến độ để hoàn thành kế hoạch cả năm của doanh nghiệp cũng như các dự báo năm 2026 của HSC, nhờ các mốc triển khai dự án sắp tới và đà kỳ mới tích cực.
- HSC duy trì khuyến nghị Mua vào với giá mục tiêu điều chỉnh 47.455đ (trước đây là 52.200đ), phản ánh việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 10% vào ngày 23/7/2026.

Sự kiện: Công bố KQKD Q2/2026, thấp hơn dự báo do thời điểm bàn giao

IDC gần đây đã công bố KQKD Q2/2026 với các kết quả chính như sau:

- Doanh thu: 2.270 tỷ đồng (tăng 28,8% so với cùng kỳ và 52,8% so với quý trước)
- Lợi nhuận thuần: 610 tỷ đồng (tăng 104,9% so với cùng kỳ và 125,4% so với quý trước)

Tính chung nửa đầu năm 2026, IDC ghi nhận:

- Doanh thu: 3.756 tỷ đồng (tăng 5,6% so với cùng kỳ), bằng 40,6% dự báo của HSC
- Lợi nhuận thuần: 880 tỷ đồng (tăng 37,4% so với cùng kỳ), bằng 40,2% dự báo của HSC

Mặc dù doanh thu và lợi nhuận thuần Q2/2026 của IDC đều tăng trưởng mạnh nhưng KQKD nửa đầu năm 2026 thấp hơn dự báo của HSC do thời điểm bàn giao đất..

Sau Q1/2026 kém tích cực khi chỉ bàn giao 5-6 ha, BLĐ cho biết một phần đáng kể diện tích đã ký sẽ được chuyển sang bàn giao trong Q2/2026. Tuy nhiên, diện tích bàn giao trong Q2/2026 vẫn thấp hơn dự báo ban đầu của HSC.

Lợi nhuận thuần tăng mạnh 104,9% so với cùng kỳ trong Q2/2026 còn được hỗ trợ nhờ lợi nhuận tài chính thuần (tăng 166,8% so với cùng kỳ trong quý và 171,8% trong nửa đầu năm 2026).

Bản gốc bằng tiếng Anh của báo cáo này được phát hành vào ngày 31/7.

Bảng 1: KQKD Q2 và 6 tháng đầu năm 2026, IDC

	Q2/25	Q2/26	svck	6T25	6T26	svck
Doanh thu thuần	2,270	1,763	28.8%	3,756	3,557	5.6%
KCN	1,079	494	118.4%	1,485	1,083	37.1%
Điện	967	922	4.9%	1,851	1,738	6.5%
BDS	22	85	-73.7%	40	267	-85.0%
Mảng khác	202	262	-23.1%	380	469	-19.0%
Lợi nhuận gộp	849	545	55.9%	1,238	1,096	12.9%
Lợi nhuận tài chính	88	33	166.8%	161	59	171.8%
Chi phí BH&QL	90	86	4.5%	162	188	-13.8%
Lợi nhuận thuần	610	298	104.9%	880	641	37.4%

Nguồn: IDC, HSC

Mặc dù tiến độ bàn giao trong nửa đầu năm 2026 chậm hơn dự kiến, HSC cho rằng IDC vẫn đang đi đúng tiến độ để hoàn thành kế hoạch cả năm của doanh nghiệp và dự báo năm 2026 của chúng tôi, nhờ đóng góp từ các dự án sắp tới và đã ký mới tích cực:

- **Động lực lợi nhuận nửa cuối năm 2026:** HSC kỳ vọng các KCN mới là Tân Phước 1 và Vinh Quang sẽ bắt đầu đóng góp từ hoạt động bàn giao trong nửa cuối năm 2026, qua đó hỗ trợ mạnh cho doanh thu và lợi nhuận trong kỳ.
- **Kết quả ký mới:** Tại hội nghị Emerging Vietnam gần đây do HSC tổ chức, BLĐ IDC xác nhận diện tích cho thuê đất ký mới lũy kế 6 tháng đầu năm 2026 đạt 40-45 ha, hoàn thành kế hoạch nội bộ, chủ yếu nhờ nhu cầu cao tại các KCN phía Nam.

Duy trì khuyến nghị Mua vào; giá mục tiêu 47.455đ

HSC duy trì khuyến nghị Mua vào với giá mục tiêu điều chỉnh theo phương pháp RNAV là 47.455đ (trước đây là 52.200đ), phản ánh việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 10% vào ngày 23/7. Cổ tức tiền mặt 1.500đ/cp (ngày giao dịch không hưởng quyền 23/7) được phản ánh trong tính toán tổng mức sinh lời thay vì trong giá mục tiêu.

BCTC và chỉ số tài chính chủ chốt

Báo cáo KQ HKKD (tỷ đồng)	12-24A	12-25A	12-26F	12-27F	12-28F
Doanh thu	8,847	8,588	9,250	10,760	12,151
Lợi nhuận gộp	3,337	3,060	3,060	3,468	4,030
Chi phí BH&QL	(398)	(396)	(479)	(547)	(607)
Thu nhập khác	0	0	0	0	0
Chi phí khác	0	0	0	0	0
EBIT	2,940	2,664	2,581	2,921	3,423
Lãi vay thuần	29.6	0.00	333	91.8	132
Lãi/lỗ trong Cty LD,LK	1.88	0.06	0	0	0
Lợi nhuận khác	0	0	0	0	0
LN không thường xuyên	22.3	254	0	0	0
LNNT	2,993	2,918	2,914	3,013	3,555
Chi phí thuế TNDN	(601)	(564)	(563)	(582)	(687)
Lợi ích cổ đông thiểu số	(396)	(422)	(162)	(252)	(221)
LNST không thường xuyên	0	0	0	0	0
Lợi nhuận thuần	1,996	1,932	2,188	2,179	2,647
Lợi nhuận thuần ĐC	1,994	1,932	2,188	2,179	2,647
EBITDA ĐC	4,290	3,650	4,528	4,676	5,490
EPS (đồng)	5,499	5,323	6,029	6,003	7,293
EPS ĐC (đồng)	5,494	5,322	6,029	6,003	7,293
DPS (đồng)	4,288	3,582	3,136	3,136	3,136
Slg CP bình quân (triệu đv)	363	363	363	363	363
Slg CP cuối kỳ (triệu đv)	363	363	363	363	363
Slg CP pha loãng cuối kỳ (triệu đv)	363	363	363	363	363

Bảng cân đối kế toán (tỷ đồng)	12-24A	12-25A	12-26F	12-27F	12-28F
Tiền & tương đương tiền	2,188	553	741	1,046	2,204
Đầu tư ngắn hạn	2,264	6,807	3,744	3,744	4,493
Phải thu khách hàng	1,515	1,157	1,216	1,367	1,506
Hàng tồn kho	1,401	1,299	2,788	2,743	2,410
Các tài sản ngắn hạn khác	54.2	41.0	41.0	41.0	41.0
Tổng tài sản ngắn hạn	7,422	9,857	8,529	8,941	10,653
TSCĐ hữu hình	2,957	2,822	(668)	(1,943)	(3,227)
TSCĐ vô hình	112	108	3,223	4,260	5,296
Bất động sản đầu tư	2,539	2,574	3,932	7,156	8,037
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-	-
Đầu tư vào Cty LD,LK	25.8	40.5	42.5	46.5	52.5
Tài sản dài hạn khác	5,744	7,799	10,357	9,770	10,464
Tổng tài sản dài hạn	11,378	13,345	16,886	19,289	20,623
Tổng cộng tài sản	18,800	23,201	25,414	28,230	31,276
Nợ ngắn hạn	1,144	2,612	2,873	2,873	2,757
Phải trả người bán	302	324	363	428	476
Nợ ngắn hạn khác	2,275	1,924	1,850	1,876	1,903
Tổng nợ ngắn hạn	4,533	5,621	5,899	6,049	6,074
Nợ dài hạn	1,992	3,265	4,905	6,405	7,821
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	55.5	52.5	52.5	52.5	52.5
Nợ dài hạn khác	5,011	6,000	5,082	4,956	4,831
Tổng nợ dài hạn	7,059	9,318	10,039	11,413	12,705
Tổng nợ phải trả	11,593	14,938	15,939	17,462	18,778
Vốn chủ sở hữu	5,616	6,459	7,509	8,550	10,058
Lợi ích cổ đông thiểu số	1,592	1,804	1,966	2,218	2,439
Tổng vốn chủ sở hữu	7,208	8,263	9,475	10,768	12,497
Tổng nợ phải trả và VCSH	18,800	23,201	25,414	28,230	31,276
BVPS (đ)	15,471	17,794	20,687	23,553	27,709
Nợ thuần*/(tiền mặt)	(1,316)	(1,483)	3,293	4,488	3,882

Báo cáo LCTT (tỷ đồng)	12-24A	12-25A	12-26F	12-27F	12-28F
EBIT	2,940	2,664	2,581	2,921	3,423
Khấu hao	(1,353)	(986)	(1,947)	(1,755)	(2,067)
Lãi vay thuần	29.6	0.00	333	91.8	132
Thuế TNDN đã nộp	(601)	(564)	(563)	(582)	(687)
Thay đổi vốn lưu động	407	908	(2,457)	(94.9)	199
Khác	(42.2)	(81.2)	(3.41)	(3.10)	(2.71)
LCT thuần từ HKKD	4,085	3,914	1,837	4,088	5,132
Đầu tư TS dài hạn	(794)	(3,103)	(5,473)	(4,141)	(3,381)
Góp vốn & đầu tư	(3,255)	(8,742)	3,063	0	(749)
Thanh lý	2,414	4,580	0	0	0
Khác	159	256	(2.00)	(4.00)	(6.00)
LCT thuần từ HĐĐT	(1,476)	(7,010)	(2,412)	(4,145)	(4,136)
Cổ tức trả cho CSH	(1,556)	(1,300)	(1,138)	(1,138)	(1,138)
Thu từ phát hành CP	188	20.0	0	0	0
Tăng/giảm nợ	(386)	2,741	1,900	1,500	1,300
Khác	0	0	0	0	0
LCT thuần từ HĐTC	(1,755)	1,461	762	362	162
Tiền & tương đương tiền đầu kì	1,334	2,188	553	741	1,046
LCT thuần trong kỳ	854	(1,635)	188	306	1,158
Ảnh hưởng của tỷ giá	0.09	0.06	0	0	0
Tiền & tương đương tiền cuối kì	2,188	553	741	1,046	2,204
Dòng tiền tự do	3,292	810	(3,635)	(52.2)	1,751

Các chỉ số tài chính	12-24A	12-25A	12-26F	12-27F	12-28F
Chỉ số hoạt động					
Tỷ suất LN gộp (%)	37.7	35.6	33.1	32.2	33.2
Tỷ suất EBITDA ĐC (%)	48.5	42.5	48.9	43.5	45.2
Tỷ suất LNT (%)	22.6	22.5	23.7	20.3	21.8
Thuế TNDN hiện hành (%)	20.1	19.3	19.3	19.3	19.3
Tăng trưởng doanh thu (%)	22.2	(2.92)	7.71	16.3	12.9
Tăng trưởng EBITDA ĐC (%)	47.1	(14.9)	24.0	3.28	17.4
Tăng trưởng LNT ĐC (%)	43.3	(3.12)	13.3	(0.43)	21.5
Tăng trưởng EPS (%)	43.2	(3.21)	13.3	(0.43)	21.5
Tăng trưởng EPS ĐC (%)	43.3	(3.12)	13.3	(0.43)	21.5
Tăng trưởng DPS (%)	1.56	(16.5)	(12.4)	0	0
Tỷ lệ LN thuần trả CT (%)	78.0	67.3	52.0	52.3	43.0
Chỉ số lợi nhuận					
ROAE (%)	37.7	32.0	31.3	27.1	28.5
ROACE (%)	21.0	16.7	13.9	14.0	14.4
Vòng quay tài sản (lần)	0.48	0.41	0.38	0.40	0.41
Tiền mặt HD/EBIT (lần)	1.39	1.47	0.71	1.40	1.50
Số ngày tồn kho	92.8	85.7	164	137	108
Số ngày phải thu	100	76.4	71.7	68.5	67.7
Số ngày phải trả	20.0	21.4	21.4	21.4	21.4
Cơ cấu vốn					
Nợ thuần*/VCSH (%)	22.3	84.0	95.3	98.0	85.0
Nợ/tài sản (%)	18.3	25.8	31.1	33.4	34.4
EBIT/lãi vay (lần)	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a
Nợ/EBITDA (lần)	0.80	1.64	1.74	2.01	1.96
Chỉ số TT hiện thời (lần)	1.64	1.75	1.45	1.48	1.75
Định giá					
EV/doanh thu (lần)	1.18	1.20	1.63	1.51	1.29
EV/EBITDA ĐC (lần)	2.44	2.83	3.33	3.48	2.86
P/E (lần)	5.91	6.11	5.39	5.41	4.46
P/E ĐC (lần)	5.92	6.11	5.39	5.41	4.46
P/B (lần)	2.10	1.83	1.57	1.38	1.17
Lợi suất cổ tức (%)	13.2	11.0	9.65	9.65	9.65

Ghi chú: *Không bao gồm các khoản Đầu tư ngắn hạn.
 Nguồn: Công ty, HSC ước tính

Tuyên bố miễn trách

Bản quyền thuộc về CTCP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) 2025.

Báo cáo này được HSC hoặc một trong các chi nhánh viết và phát hành để phân phối tại Việt Nam và nước ngoài; phục vụ cho các nhà đầu tư tổ chức chuyên nghiệp là khách hàng của HSC và đồng ý nhận các sản phẩm nghiên cứu phân tích dành cho khách hàng tổ chức của HSC. Nếu quý độc giả không thuộc đối tượng nhà đầu tư nói trên, báo cáo này sẽ không nhằm phục vụ quý độc giả và quý độc giả không nên đọc hoặc dựa vào nội dung báo cáo này.

Báo cáo nghiên cứu này được viết với mục tiêu duy nhất là cung cấp những thông tin khái quát đến nhà đầu tư tổ chức. Báo cáo này không nhằm tới những mục tiêu đầu tư cụ thể, tình trạng tài chính cụ thể hay nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nào nhận được hoặc đọc báo cáo này. Nhà đầu tư phải có quyết định của riêng mình dựa trên tình hình tài chính và mục tiêu đầu tư cụ thể của mình. Các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất cứ chứng khoán, quyền chọn, hợp đồng tương lai hay công cụ phái sinh nào tại bất kỳ lãnh thổ có quyền tài phán nào. Đồng thời, các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo cũng không nhằm mục đích quảng cáo cho bất cứ công cụ tài chính nào.

Ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, không được xem là quan điểm của HSC và có thể thay đổi mà không cần thông báo. HSC có thể đưa ra khuyến nghị hoặc nhận định khác đối với các đối tượng nhà đầu tư không đồng ý với nội dung của báo cáo này. HSC không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi báo cáo này dưới mọi hình thức cũng như thông báo với người đọc trong trường hợp các quan điểm, dự báo và ước tính trong báo cáo này thay đổi hoặc trở nên không chính xác. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và chúng tôi không đảm bảo về sự hoàn chỉnh cũng như độ chính xác của thông tin.

Nhằm đảm bảo sự tách biệt và tính độc lập giữa chuyên viên phân tích và nhân viên của bộ phận tự doanh, HSC có thể có hoặc không có vị thế tự doanh đối với bất kỳ chứng khoán nào được đề cập trong báo cáo này. Nhân viên của bộ phận tự doanh của HSC có thể tham khảo gợi ý của bộ phận nghiên cứu khi mua hoặc bán các vị thế tự doanh hoặc các vị thế do các quỹ của HSC quản lý nắm giữ. HSC có thể giao dịch cho chính công ty theo gợi ý về giao dịch ngắn hạn của các chuyên viên phân tích trong báo cáo này và cũng có thể tham gia vào các giao dịch trái ngược với ý kiến tư vấn. Theo chính sách giao dịch cá nhân, nhân viên của HSC cũng có thể có lợi ích tài chính đối với các chứng khoán được đề cập trong báo cáo này hoặc các công cụ liên quan. HSC cũng có thể có nghiệp vụ ngân hàng đầu tư hoặc tìm kiếm mối quan hệ hợp tác kinh doanh với những công ty được đề cập trong báo cáo này.

Nhà đầu tư phải lưu ý rằng giá và khối lượng giao dịch của các công cụ tài chính luôn biến động, có thể lên hoặc xuống. Những diễn biến trong quá khứ, nếu có, không hàm ý cho những kết quả tương lai.

Báo cáo này là tài sản của HSC 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 hay toàn bộ báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của HSC. Mọi cá nhân, tổ chức sẽ chịu trách nhiệm đối với HSC về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào mà HSC hoặc khách hàng của HSC phải chịu do bất kỳ hành vi vi phạm theo Tuyên bố miễn trách này và theo quy định của pháp luật.

Giải thích các mức đánh giá cổ phiếu dành cho khách hàng tổ chức

Mua vào: Kỳ vọng tăng giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Tăng tỷ trọng: Kỳ vọng tăng giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Nắm giữ: Kỳ vọng tăng giá hoặc giảm giá dưới 5% trong khoảng thời gian 12 tháng
Giảm tỷ trọng: Kỳ vọng giảm giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Bán ra: Kỳ vọng giảm giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng



CÔNG TY CHỨNG KHOÁN TỐT NHẤT VÀ ĐỘI NGŨ PHÂN TÍCH HÀNG ĐẦU VIỆT NAM
Được trao bởi Finance Asia, Asiamoney, Institutional Investor & Thomson Reuters

TRỤ SỞ CHÍNH

Tầng 2, 3, 5, 6, 7, 11 & 12 Tòa nhà AB
76 Lê Lai, Phường Bến Thành, TP HCM
T: (+84 28) 3823 3299
F: (+84 28) 3823 3301

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà Cornerstone
16 Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm
T: (+84 24) 3933 4693
F: (+84 24) 3933 4822

E: info@hsc.com.vn W: www.hsc.com.vn