

Báo cáo cập nhật KQKD Q2/2026 – IDC

HNX · IDC · Tổng Công ty IDICO – CTCP (IDICO Corporation)



LNST CỔ ĐÔNG MẸ

610tỷ đồng · **+104,9% YoY**

DOANH THU THUẦN

2.270tỷ đồng · **+28,8% YoY**

BIÊN LỢI NHUẬN GỘP

37,4%

+6,5 điểm % YoY

ROE · TRƯỢT 12 THÁNG

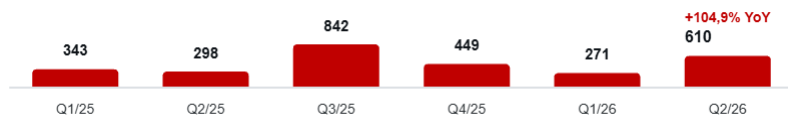
34,7%

P/E 6,2 · P/B 2,0 lần

ĐÁNH GIÁ KQKD QUÝ 2

IDC đạt doanh thu thuần **2.270 tỷ đồng (+28,8% YoY)** và LNST cổ đông mẹ **610 tỷ đồng**, gấp hơn hai lần cùng kỳ. Biên lợi nhuận gộp tăng từ 30,9% cùng kỳ lên **37,4%**, sau khi đã rơi về 26,2% ở Quý 1. Doanh thu mảng khu công nghiệp đạt 1.079 tỷ đồng, tăng 118,4% nhờ bàn giao các hợp đồng ký từ cuối 2025. **TCBS Research cho rằng** lợi nhuận quý đến từ hoạt động cho thuê đất chứ không phải khoản thu bất thường, trong khi **P/E về ~6,2 lần** và **P/B ~2,0 lần**, thấp hơn bình quân ba năm khoảng 29%. **Chúng tôi đánh giá** mặt bằng định giá hiện tại là **hấp dẫn**. **Nhà đầu tư có thể giải ngân tại các phiên điều chỉnh và nắm giữ trung dài hạn**, đồng thời bám sát tiến độ bàn giao đất nửa cuối năm và dòng tiền kinh doanh.

LNST cổ đông mẹ theo quý · tỷ đồng



TIẾN ĐỘ KẾ HOẠCH & SỰ KIỆN

HOÀN THÀNH KH LNTT 2026

43,2%

Lũy kế 6T 1.253 tỷ / kế hoạch năm 2.903 tỷ · ĐHĐCĐ 2026

DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

5.724

tỷ đồng · tiền thuê đã thu, kết chuyển dần

QUỸ ĐẤT TRONG HÀNG TỒN KHO

1.337 → 7.737

tỷ đồng · tái phân loại trong Quý 2/2026

ĐIỂM NHẤN

+6,5 Biên lợi nhuận gộp tăng từ 30,9% lên 37,4%
ĐIỂM % nhờ bàn giao đất khu công nghiệp biên cao**5.724** Doanh thu chưa thực hiện làm nền các quý sau
TỶ ĐỒNG gấp 1,5 lần doanh thu thuần lũy kế 6 tháng**34,7%** Suất sinh lời vốn chủ giữ mức cao
ROE cổ tức 2025 tỷ lệ 40%, gồm 30% tiền mặt

CẦN THEO DÕI

-5 Dòng tiền kinh doanh 6 tháng về gần không
TỶ ĐỒNG cùng kỳ dương 1.402 tỷ đồng**5.310** Đòn bẩy tăng cho chu kỳ đầu tư mới
TỶ NỢ VAY kế hoạch giải ngân hơn 7.700 tỷ đồng**-53** Tiền khách thuê trả trước chứng lại
TỶ ĐỒNG doanh thu chưa thực hiện, cùng kỳ tăng 564 tỷ

TRIỂN VỌNG NỬA CUỐI 2026

Lũy kế sáu tháng, IDC đạt doanh thu thuần **3.756 tỷ đồng (+5,6% YoY)** và LNST cổ đông mẹ **880 tỷ đồng (+37,4% YoY)**, hoàn thành 43,2% kế hoạch lợi nhuận trước thuế. Phần còn lại của năm dựa vào tiến độ bàn giao đất tại Hựu Thạnh, Tân Phước 1 và Vĩnh Quang, cùng số dư doanh thu chưa thực hiện sẽ kết chuyển dần. **TCBS Research ước tính LNST cổ đông mẹ 2026 khoảng 2.063 tỷ đồng (+6,8% YoY)**, bám sát kế hoạch ĐHĐCĐ, tương ứng EPS dự phóng 4.942 đồng và **P/E dự phóng ~6,6 lần**.

ĐT THUẦN LŨY KẾ 6T

3.756tỷ đồng · **+5,6% YoY**

LNST MẸ LŨY KẾ 6T

880tỷ đồng · **+37,4% YoY**

TIỀN & ĐT NGẮN HẠN

7.221

tỷ đồng · nợ vay 5.310 tỷ

LNST MẸ 2026 · TCBS ƯỚC

2.063tỷ đồng · **+6,8% YoY**

THÔNG TIN CỔ PHIẾU & ĐỊNH GIÁ

GIÁ · ĐỒNG (19/08)

32.400

VỐN HÓA · TỶ Đ

13.525

P/E · LẦN

6,2

P/B · LẦN

2,0

SH NƯỚC NGOÀI

15,2%

SLCP · TRIỆU

417,4

1. Đánh giá của TCBS

Chất lượng lợi nhuận Quý 2, tiến độ kế hoạch năm và mặt bằng định giá hiện tại

Doanh thu thuần Quý 2/2026 đạt **2.270 tỷ đồng, tăng 28,8%** so với cùng kỳ, còn lợi nhuận sau thuế cổ đông mẹ đạt **610 tỷ đồng**, gấp hơn hai lần Quý 2/2025. Biên lợi nhuận gộp bật lên 37,4% sau khi rơi về 26,2% ở Quý 1. Doanh thu mảng khu công nghiệp đạt 1.079 tỷ đồng, tăng 118,4% và chiếm 47,5% doanh thu thuần. Đây là nguồn kéo biên lên, vì mảng phân phối điện chạy đều giữa các quý và có biên rất mỏng. Doanh thu tài chính 145 tỷ đồng đóng góp 17,4% lợi nhuận trước thuế, chủ yếu là lãi tiền gửi trên số dư 6.613 tỷ đồng. Khoản này còn lặp lại chừng nào IDC còn giữ lượng tiền lớn, nhưng nó không sinh ra từ hoạt động lõi.

Lũy kế sáu tháng, doanh thu thuần đạt 3.756 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế 1.253 tỷ đồng, mới bằng 43,2% kế hoạch năm. Muốn hoàn thành kế hoạch, sáu tháng cuối năm phải tạo thêm 1.650 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế, gấp 1,3 lần nửa đầu năm. Khả năng đạt được phụ thuộc vào việc bàn giao đất có dồn vào Quý 3 và Quý 4 hay không. Dòng vốn FDI vào Việt Nam vẫn giữ nhịp, song nguồn cung đất công nghiệp phía Nam tăng nhanh khiến cạnh tranh thu hút nhà đầu tư gay gắt hơn các năm trước. **TCBS Research cho rằng** lợi nhuận Quý 2 đến từ hoạt động cho thuê đất chứ không phải một khoản thu bất thường, trong khi giá cổ phiếu đã điều chỉnh khoảng **28% từ vùng đỉnh 12 tháng** (45.201 đồng) về **32.400 đồng**. Định giá theo đó về **P/E ~6,2 lần** và **P/B ~2,0 lần**, đều thấp hơn bình quân ba năm khoảng 29%, trong khi ROE đạt 34,7%. **Chúng tôi đánh giá** mặt bằng định giá hiện tại là **hấp dẫn**: dòng tiền kinh doanh sáu tháng gần như bằng không và chu kỳ đầu tư lớn phía trước là rủi ro có thật, nhưng phần lớn đã nằm trong mức chiết khấu gần 29% so với bình quân ba năm. **Nhà đầu tư có thể giải ngân tại các phiên điều chỉnh và nắm giữ trung dài hạn**, với hai biến số cần bám sát là tiến độ bàn giao đất nửa cuối năm và tốc độ hồi phục của dòng tiền kinh doanh.

KẾ HOẠCH 2026 (ĐHĐCĐ) & TIẾN ĐỘ 6 THÁNG

KH TỔNG DOANH THU 2026

9.474

tỷ đồng · +5% YoY

KH LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ 2026

2.903

tỷ đồng · -0,5% YoY (đi ngang)

KH CHO THUÊ ĐẤT 2026

100

ha · thêm 100.429 m² nhà xưởng

LNTT 6T · % HOÀN THÀNH

43,2%

1.253 / 2.903 tỷ đồng

LNST MẸ 6T

880

tỷ đồng · +37,4% YoY

CỔ TỨC 2025

40%

30% tiền mặt · 10% cổ phiếu

ĐIỂM CHÍNH

- 01 Doanh thu Quý 2 tăng 28,8% nhờ bàn giao đất khu công nghiệp** — 2.270 tỷ đồng, mức cao thứ hai trong sáu quý gần nhất. Quý 1 trước đó chỉ đạt 1.486 tỷ đồng do lịch bàn giao dồn về nửa cuối năm.
- 02 Biên lợi nhuận gộp cùng quý hồi lên 37,4% từ 26,2%** — doanh thu mảng khu công nghiệp đạt 1.079 tỷ đồng, tăng 118,4%, là nguồn kéo biên lên vì mảng điện có biên rất mỏng. Doanh thu tài chính 145 tỷ đồng đóng góp thêm 17,4% lợi nhuận trước thuế.
- 03 Bảng cân đối đối hình dạng, dòng tiền kinh doanh về gần không** — 6.268 tỷ đồng quỹ đất chuyển từ tài sản dở dang dài hạn sang hàng tồn kho. Lưu chuyển tiền thuần từ kinh doanh sáu tháng âm 5 tỷ đồng, so với dương 1.402 tỷ đồng cùng kỳ.

2. Kết quả kinh doanh & phân tích tài chính

Tổng quan Quý 2 và phân tích theo từng phần: bàn giao đất, doanh thu tài chính, quỹ đất trên bảng cân đối, dòng tiền và định giá

2.1. Tổng quan kết quả Quý 2/2026

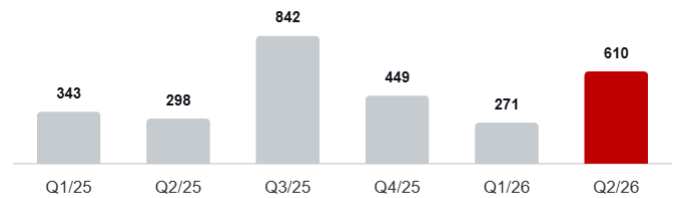
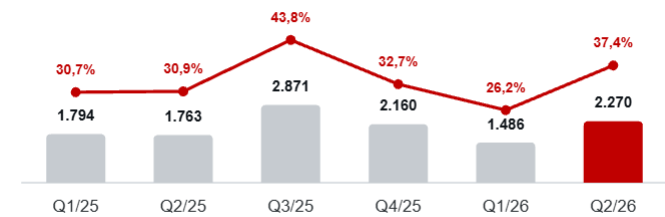
Quý 2 đảo chiều hoàn toàn so với Quý 1. Doanh thu thuần đạt **2.270 tỷ đồng (+28,8% YoY)**, lợi nhuận sau thuế cổ đông mẹ **610 tỷ đồng (+104,9% YoY)**, cả hai đều cải thiện mạnh sau một quý đầu năm trầm lắng. Chênh lệch giữa hai quý nằm ở lịch bàn giao đất khu công nghiệp: Quý 1 gần như không có đợt bàn giao lớn nên doanh thu chỉ 1.486 tỷ đồng và biên lợi nhuận gộp co về 26,2%, còn Quý 2 ghi nhận trở lại và kéo biên lên 37,4%.

■ Doanh thu thuần & biên lợi nhuận gộp

Tỷ đồng · đường = biên lợi nhuận gộp (% , trục phải)

■ LNST cổ đông mẹ theo quý

Tỷ đồng · Q2/26 gấp hơn hai lần cùng kỳ



Nguồn: BCTC hợp nhất IDC, TCBS tổng hợp

Nguồn: BCTC hợp nhất IDC, TCBS tổng hợp

DOANH THU THUẦN 2.270 tỷ đồng · +28,8% YoY	LỢI NHUẬN GỘP 849 tỷ đồng · +55,9% YoY	DOANH THU TÀI CHÍNH 145 tỷ đồng · +129,7% YoY
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ 833 tỷ đồng · +60,4% YoY	LNST CỔ ĐÔNG MẸ 610 tỷ đồng · +104,9% YoY	BIÊN LỢI NHUẬN GỘP 37,4% +6,5 điểm % YoY

2.2. Bàn giao đất khu công nghiệp và cấu trúc biên lợi nhuận

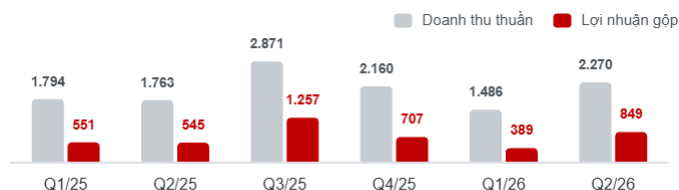
Doanh thu của IDC trộn hai nhóm có biên lợi nhuận cách nhau rất xa. Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp có biên cao nhưng ghi nhận theo đợt, phụ thuộc thời điểm ký hợp đồng và bàn giao mặt bằng. Phân phối điện và các dịch vụ kỹ thuật trong khu công nghiệp thì ngược lại: doanh thu đều đặn từng quý, biên rất mỏng. Chính tỷ trọng giữa hai nhóm quyết định biên gộp mỗi quý, chứ không phải giá bán hay chi phí đầu vào.

- **Biên gộp dao động theo lịch bàn giao, không theo mùa vụ cố định** — bốn quý gần nhất lần lượt 43,8%, 32,7%, 26,2% và 37,4%. Biên cả năm 2025 là 35,6% và năm 2024 là 37,7%, cho thấy mức 37,4% của Quý 2 nằm trong vùng bình thường chứ không phải đột biến.
- **Doanh thu mảng khu công nghiệp Quý 2 đạt 1.079 tỷ đồng, tăng 118,4%** — chiếm 47,5% doanh thu thuần, đến từ bàn giao các hợp đồng đã ký từ cuối 2025 tại Hựu Thạnh, Phú Mỹ II và Phú Mỹ II mở rộng, Cầu Ngần. IDC không công bố diện tích bàn giao theo từng dự án trong báo cáo quý, nên doanh thu mảng là chỉ báo gần nhất về khối lượng bàn giao.

- **Tân Phước 1 và Vinh Quang chưa đóng góp doanh thu** — Tân Phước 1 quy mô 470 ha đã xong giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 với 360 ha và dự kiến mở bán từ Quý 4/2026; Vinh Quang quy mô 226 ha mới hoàn thành quy hoạch. Hai dự án này là nguồn tăng trưởng từ 2027, phần đóng góp cho 2026 nếu có sẽ rơi vào Quý 4.
- **Kế hoạch cho thuê cả năm 2026 là 100 ha** — cao hơn khoảng 31% so với mức thực hiện năm 2025, kèm mục tiêu đưa vào khai thác thêm 100.429 m² kho và nhà xưởng.
- **Doanh thu tài chính là nguồn lợi nhuận thứ hai** — 145 tỷ đồng trong quý, gấp 2,3 lần cùng kỳ, đến từ lãi trên số dư tiền gửi 6.613 tỷ đồng. Khoản này che bớt biến động của mảng lãi giữa các quý, nhưng cũng làm lợi nhuận kém nhạy với hiệu quả kinh doanh thực.

■ Doanh thu thuần & lợi nhuận gộp theo quý

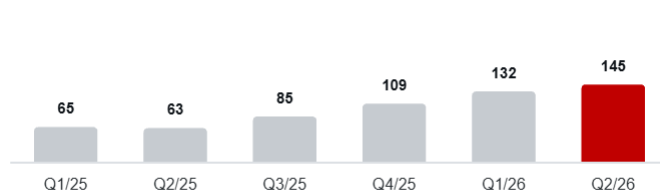
Tỷ đồng



Nguồn: BCTC hợp nhất IDC, TCBS tổng hợp

■ Doanh thu hoạt động tài chính theo quý

Tỷ đồng · lãi tiền gửi và cổ tức nhận về



Nguồn: BCTC hợp nhất IDC, TCBS tổng hợp

2.3. Tái phân loại quỹ đất trên bảng cân đối

Bảng cân đối cuối Quý 2 thay đổi mạnh về hình dạng nhưng gần như không đổi về quy mô. Tổng tài sản đi ngang ở **23.546 tỷ đồng**, trong khi hàng tồn kho nhảy từ 1.337 lên **7.737 tỷ đồng** và tài sản dở dang dài hạn giảm từ 7.215 xuống 947 tỷ đồng. Đây là bút toán tái phân loại: chi phí hạ tầng, đền bù giải phóng mặt bằng và giá trị quỹ đất được chuyển từ nhóm dài hạn sang hàng tồn kho ngắn hạn, xác nhận phần quỹ đất này đã sẵn sàng thương mại hóa trong vòng mười hai tháng.

- **Lợi nhuận và tổng tài sản không đổi vì bút toán này** — 6.268 tỷ đồng chỉ đổi chỗ giữa hai khoản mục tài sản. Không có ghi nhận doanh thu, không có đánh giá lại giá trị.
- **Doanh thu chưa thực hiện vẫn là nguồn thu đã chốt** — số dư 5.724 tỷ đồng cuối Quý 2, gồm 371 tỷ ngắn hạn và 5.354 tỷ dài hạn, tương đương 1,5 lần doanh thu thuần lũy kế sáu tháng. Đây là tiền thuê đã thu, sẽ kết chuyển dần vào doanh thu các kỳ sau.
- **Số dư này giảm nhẹ trong sáu tháng đầu năm** — 53 tỷ đồng, trong khi cùng kỳ 2025 tăng 564 tỷ đồng. Phần kết chuyển ra đang nhỉnh hơn phần khách thuê trả trước mới, nên cần theo dõi tốc độ ký hợp đồng mới các quý tới.

■ Hàng tồn kho & tài sản dở dang dài hạn

Tỷ đồng · cuối quý



Nguồn: BCTC hợp nhất IDC, TCBS tổng hợp

■ Doanh thu chưa thực hiện

Tỷ đồng · ngắn hạn và dài hạn, cuối quý



Nguồn: BCTC hợp nhất IDC, TCBS tổng hợp

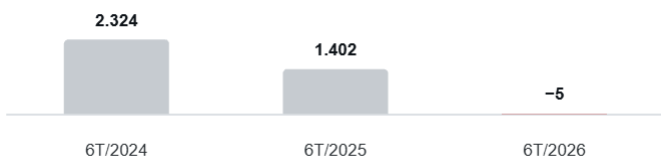
2.4. Dòng tiền kinh doanh và cấu trúc vốn

Đây là điểm yếu rõ nhất của kỳ báo cáo. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh sáu tháng đầu 2026 âm **5 tỷ đồng**, so với dương 1.402 tỷ đồng cùng kỳ, dù lợi nhuận trước thuế cao hơn. Nguyên nhân không nằm ở khả năng sinh lời: lợi nhuận trước thay đổi vốn lưu động đạt 1.341 tỷ đồng, gần bằng mức 1.305 tỷ đồng của cùng kỳ. Chênh lệch đến từ vốn lưu động và nghĩa vụ thanh toán. Khách thuê trả trước ít hơn hẳn, các khoản phải trả chỉ tăng 36 tỷ đồng so với 682 tỷ đồng cùng kỳ, trong khi thuế thu nhập đã nộp 572 tỷ đồng và lãi vay đã trả 193 tỷ đồng.

- **Tổng nợ vay 5.310 tỷ đồng cuối Quý 2** — gồm 2.120 tỷ ngắn hạn và 3.190 tỷ dài hạn, tăng mạnh so với 3.433 tỷ đồng cùng kỳ 2025. Chi phí lãi vay quý đạt 56 tỷ đồng, gấp đôi Quý 2/2025.
- **Số dư tiền gửi vẫn dày hơn nợ vay** — tiền và đầu tư ngắn hạn 7.221 tỷ đồng, cao hơn tổng nợ vay 1.911 tỷ đồng. Vị thế tiền ròng dương giúp doanh nghiệp chịu được giai đoạn dòng tiền kinh doanh yếu mà chưa cần siết đầu tư.
- **Chu kỳ đầu tư mới đang khởi động** — kế hoạch giải ngân hơn 7.700 tỷ đồng cho các dự án khu công nghiệp, riêng năm 2025 capex đã đạt 3.104 tỷ đồng, gấp bốn lần năm 2024. Nếu dòng tiền kinh doanh chưa phục hồi, phần thiếu hụt sẽ phải bù bằng vay nợ.

■ Dòng tiền kinh doanh · lũy kế 6 tháng

Tỷ đồng



Nguồn: BCTC hợp nhất IDC, TCBS tổng hợp

■ Tiền & đầu tư ngắn hạn so với tổng nợ vay

Tỷ đồng · cuối quý



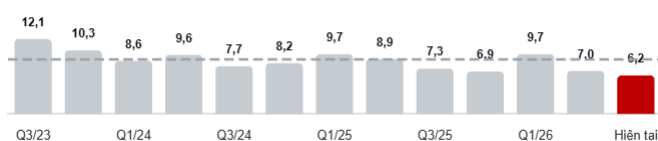
Nguồn: BCTC hợp nhất IDC, TCBS tổng hợp

2.5. Định giá so với vùng lịch sử

Cổ phiếu IDC lùi 28,3% từ đỉnh 12 tháng hồi tháng 3/2026 (45.201 đồng) về 32.400 đồng, hiện cao hơn đáy 12 tháng 15,2%. P/E trượt bốn quý ở mức **6,2 lần**, so với bình quân **8,8 lần** và trung vị **8,8 lần** của mười hai quý gần nhất, thấp hơn khoảng 29%. P/B ở mức **2,0 lần**, so với bình quân **2,8 lần** và trung vị **2,9 lần**, thấp hơn 28% đến 31%. Hai thước đo cho cùng một kết luận, nên mức chiết khấu không đến từ biến động lợi nhuận của riêng một quý. **Chúng tôi đánh giá** mặt bằng định giá hiện tại là **hấp dẫn**: kế hoạch lợi nhuận đi ngang, dòng tiền kinh doanh sáu tháng yếu và nhu cầu vốn đầu tư lớn trong hai đến ba năm tới là những rủi ro có thật, nhưng phần lớn đã nằm trong mức chiết khấu gần 29%. **Nhà đầu tư có thể giải ngân tại các phiên điều chỉnh và nắm giữ trung dài hạn.**

■ P/E trượt 4 quý theo quý

Lần · đường đứt = bình quân 3 năm (8,8 lần)



Nguồn: BCTC hợp nhất IDC, TCBS tổng hợp

■ P/B theo quý

Lần · đường đứt = bình quân 3 năm (2,8 lần)



Nguồn: BCTC hợp nhất IDC, TCBS tổng hợp

Phụ lục – Số liệu BCTC Quý 2/2026

Trích lược bảng cân đối kế toán và kết quả kinh doanh 5 quý gần nhất

Bảng cân đối kế toán (tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Q2/2025	Q3/2025	Q4/2025	Q1/2026	Q2/2026
Tiền & tương đương tiền	863	792	553	801	609
Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.019	5.646	6.807	6.842	6.613
Phải thu ngắn hạn	1.560	1.774	1.157	1.039	1.398
Hàng tồn kho, ròng	1.327	1.312	1.299	1.337	7.737
Tài sản ngắn hạn khác	42	39	41	69	68
TÀI SẢN NGẮN HẠN	7.811	9.563	9.857	10.088	16.425
Tài sản cố định	3.035	2.979	2.931	2.876	2.828
Bất động sản đầu tư, ròng	2.541	2.581	2.574	2.621	2.602
Tài sản dở dang dài hạn	5.532	5.374	7.094	7.215	947
Đầu tư tài chính dài hạn	146	243	211	211	213
Phải thu dài hạn & tài sản dài hạn khác	541	553	535	529	531
TÀI SẢN DÀI HẠN	11.795	11.730	13.345	13.452	7.121
TỔNG TÀI SẢN	19.606	21.293	23.202	23.540	23.546
Vay & nợ thuê tài chính ngắn hạn	914	1.444	2.612	2.583	2.120
Phải trả người bán ngắn hạn	352	313	324	303	297
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	108	101	100	82	271
Thuế & các khoản phải nộp Nhà nước	263	550	661	131	269
Chi phí phải trả ngắn hạn	884	1.046	1.098	1.150	1.125
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	840	639	248	804	371
Phải trả ngắn hạn khác	309	224	578	540	1.156
NỢ NGẮN HẠN	3.670	4.317	5.621	5.593	5.609
Vay & nợ thuê tài chính dài hạn	2.519	2.675	3.265	3.161	3.190
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	5.468	5.413	5.529	5.396	5.354
Nợ dài hạn khác	494	521	524	540	563
NỢ DÀI HẠN	8.481	8.609	9.318	9.097	9.107
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ	12.151	12.926	14.939	14.690	14.716
Vốn góp của chủ sở hữu	3.300	3.795	3.795	3.795	3.795
Thặng dư vốn cổ phần & các quỹ	838	942	942	942	942
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.603	1.843	1.722	1.990	2.025
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	1.714	1.787	1.804	2.123	2.068
TỔNG VỐN CHỦ SỞ HỮU	7.455	8.367	8.263	8.850	8.830
TỔNG NGUỒN VỐN	19.606	21.293	23.202	23.540	23.546

Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Q2/2025	Q3/2025	Q4/2025	Q1/2026	Q2/2026
Doanh thu thuần	1.763	2.871	2.160	1.486	2.270
Giá vốn hàng bán	(1.218)	(1.614)	(1.453)	(1.097)	(1.421)
Lợi nhuận gộp	545	1.257	707	389	849
Doanh thu hoạt động tài chính	63	85	109	132	145
Chi phí tài chính	(30)	(34)	(42)	(59)	(57)
Chi phí lãi vay	(29)	(34)	(44)	(59)	(56)
Chi phí bán hàng	(21)	(27)	(19)	(19)	(22)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(66)	(71)	(92)	(54)	(67)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	491	1.210	663	389	848
Lợi nhuận khác	28	8	(4)	31	(15)
Tổng lợi nhuận trước thuế	519	1.218	659	420	833
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(103)	(237)	(119)	(82)	(170)
Lợi nhuận sau thuế	416	981	540	338	663
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	118	139	91	67	53
Cổ đông của công ty mẹ	298	842	449	271	610
EPS quý (đồng)	713	2.017	1.076	648	1.461
ROE trượt 4 quý (%) – trên VCSH bình quân	28,8	31,1	32,0	30,5	34,7

Nguồn: BCTC hợp nhất IDC, TCBS Research.

Phụ lục – Mô hình tài chính & dự phóng theo năm · 2021–2030

Năm năm thực hiện theo báo cáo tài chính hợp nhất và năm năm dự phóng theo hệ số của TCBS Research

Chỉ tiêu	THỰC HIỆN					DỰ PHÓNG · TCBS				
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
P/E (lần)	34,8	4,5	10,3	8,2	6,9	6,6	6,1	5,7	5,3	5,0
P/B (lần)	4,1	1,6	2,9	2,9	2,1	1,9	1,6	1,5	1,3	1,2
EV/EBITDA (lần)	22,9	4,6	7,4	3,4	6,1	5,5	5,1	4,7	4,2	3,9
Doanh thu thuần (tỷ đồng)	4.301	7.485	7.237	8.846	8.588	9.208	9.848	10.539	11.279	12.067
Tăng trưởng doanh thu	-5,3%	+74,0%	-3,3%	+22,2%	-2,9%	+7,2%	+7,0%	+7,0%	+7,0%	+7,0%
Lợi nhuận gộp (tỷ đồng)	737	3.060	2.423	3.337	3.060	3.278	3.506	3.752	4.015	4.296
Biên lợi nhuận gộp	17,1%	40,9%	33,5%	37,7%	35,6%	35,6%	35,6%	35,6%	35,6%	35,6%
EBITDA (tỷ đồng)	1.318	3.835	3.146	4.476	4.046	3.937	4.283	4.676	5.099	5.541
Biên EBITDA	30,6%	51,2%	43,5%	50,6%	47,1%	42,8%	43,5%	44,4%	45,2%	45,9%
LNST cổ đông mẹ (tỷ đồng)	454	1.768	1.394	1.996	1.932	2.063	2.216	2.382	2.538	2.727
Tăng trưởng LNST cổ đông mẹ	+49,2%	+289,1%	-21,2%	+43,2%	-3,2%	+6,8%	+7,4%	+7,5%	+6,5%	+7,5%
EPS (đồng)	1.088	4.235	3.339	4.782	4.628	4.942	5.309	5.706	6.080	6.534
Tổng tài sản (tỷ đồng)	16.076	17.013	17.720	18.800	23.201	25.571	27.113	28.503	30.710	32.934
Tổng nợ vay (tỷ đồng)	3.532	3.468	3.523	3.136	5.877	5.905	5.997	6.079	6.119	6.096
Vốn lưu động ròng (tỷ đồng)	1.585	1.846	2.027	2.889	4.236	4.716	5.165	5.291	5.892	6.531
VCSH cổ đông mẹ (tỷ đồng)	3.900	4.946	4.973	5.616	6.459	7.306	8.216	9.195	10.237	11.357
BVPS (đồng)	9.343	11.850	11.914	13.454	15.475	17.504	19.684	22.028	24.525	27.208
ROE	12,1%	40,0%	28,1%	37,7%	32,0%	30,0%	28,6%	27,4%	26,1%	25,3%
ROA	3,0%	10,7%	8,0%	10,9%	9,2%	8,6%	8,7%	8,8%	8,8%	8,9%
Biên LNST cổ đông mẹ	10,6%	23,6%	19,3%	22,6%	22,5%	22,4%	22,5%	22,6%	22,5%	22,6%
Nợ vay/VCSH (lần)	0,7	0,6	0,6	0,4	0,7	0,6	0,6	0,5	0,5	0,4
Nợ vay/EBITDA (lần)	3,6	0,9	1,2	0,8	1,2	1,5	1,4	1,3	1,2	1,1
EBIT/Chi phí lãi vay (lần)	2,8	15,3	11,1	22,6	18,7	10,7	11,4	12,2	13,1	14,0
Capex/TSCĐ	18,3%	17,4%	36,7%	25,9%	105,9%	29,8%	29,8%	32,2%	27,0%	27,0%
EBITDA – chi phí lãi vay (tỷ đồng)	1.145	3.656	2.961	4.346	3.904	3.670	4.016	4.408	4.832	5.274

Nguồn: BCTC hợp nhất IDC, TCBS Research.

© Techcom Securities | Tầng 27, Tầng 28 và Tầng 29, Tòa C5 D'Capitale, số 119 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội |
Hotline: 1900 23 23 66 | www.tcbs.com.vn

Để không bỏ lỡ các báo cáo phân tích mới nhất từ TCBS Research, Quý khách vui lòng đăng ký địa chỉ email qua link sau: **[Đăng ký](#)**.

Mọi góp ý về báo cáo phân tích, Quý khách vui lòng gửi về địa chỉ research.feedback@tcbs.com.vn. Chúng tôi xin chân thành cảm ơn.

Miễn trừ trách nhiệm:

Thông tin trong báo cáo được tổng hợp từ các nguồn TCBS đánh giá là đáng tin cậy tại thời điểm phát hành, nhưng TCBS không bảo đảm tính chính xác hoặc đầy đủ. Các nhận định phản ánh quan điểm của TCBS tại thời điểm phát hành và có thể thay đổi.

Báo cáo chỉ nhằm mục đích tham khảo, không phải khuyến nghị đầu tư. Nhà đầu tư tự đánh giá và chịu trách nhiệm đối với quyết định của mình. Hiệu quả trong quá khứ không bảo đảm kết quả trong tương lai; đầu tư luôn có rủi ro, kể cả mất vốn.

Trong phạm vi pháp luật cho phép, TCBS không chịu trách nhiệm đối với tổn thất phát sinh từ việc sử dụng báo cáo. Báo cáo thuộc sở hữu của TCBS; mọi sao chép, trích dẫn hoặc phân phối lại phải được TCBS chấp thuận bằng văn bản.