

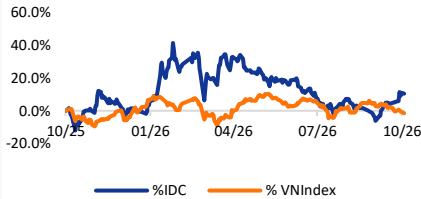
TỔNG CÔNG TY IDICO – CTCP – HNX: IDC

Giá (12/10/2026): **35,300 VNĐ**

Giá mục tiêu: **39,600 VNĐ**

Upside: **12.2%**

Diễn biến giá 1Y gần nhất



THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

IDC là một trong những nhà phát triển KCN lớn tại Việt Nam, sở hữu danh mục dự án trải rộng tại các trung tâm công nghiệp miền Bắc và miền Nam, khoảng hơn 1,000 ha đất sẵn sàng cho thuê, 114 MW thủy điện và 2 trạm BOT.

	IDC	Ngành	VNI
P/E TTM	6.71	18.73	12.02
P/B Current	2.15	3.25	1.97
ROA	9.48%	5.08%	2.65%
ROE	32.74%	18.60 %	17.17%

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

	IDC
Vốn hóa (nghìn tỷ đồng)	14.74
Số CP lưu hành (tr)	417.45
GTGD BQ 3 tháng (tỷ đồng)	52
Sở hữu NNĐT NN	14.61%
Giá thấp nhất 52w	27,500
Giá cao nhất 52w	38,400

ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

- KQKD Q2/2026 phục hồi mạnh nhờ bàn giao đất KCN biên LN cao:** Doanh thu Q2/2026 đạt 2,270 tỷ đồng (+28.8% YoY), LNST cổ đông mẹ đạt 610 tỷ đồng (+104.9% YoY). Biên LN gộp tăng từ 30.9% lên 37.4%, nhờ tỷ trọng doanh thu KCN tăng mạnh khi doanh nghiệp bàn giao các hợp đồng đã ký từ cuối 2025. Lũy kế 6T2026, doanh thu đạt 3,756 tỷ đồng (+5.6% YoY) và LNST cổ đông mẹ đạt khoảng 880 tỷ đồng (+37.4% YoY).
- Doanh số cho thuê vẫn bám kế hoạch; backlog hỗ trợ KQKD 2H2026–2027:** Doanh nghiệp ghi nhận 43 ha doanh số cho thuê trong 6T2026 và thêm khoảng 11 ha trong tháng 7–8, nâng tổng doanh số sơ bộ 8T2026 lên khoảng 54 ha. Ban lãnh đạo kỳ vọng thêm khoảng 30 ha trong Q4/2026 từ Vinh Quang và Tân Phước 1, qua đó duy trì mục tiêu 100 ha cả năm 2026. IDC đã bàn giao khoảng 31 ha trong 6T2026; backlog chưa ghi nhận tại cuối Q2 khoảng 50 ha, trong khi diện tích bàn giao cả năm được kỳ vọng tối thiểu khoảng 65 ha. Giá cho thuê bình quân của IDC tăng khoảng 3–5% trong 6T2026 so với 2025 hỗ trợ cải thiện biên lợi nhuận gộp.
- KCN Vinh Quang và Tân Phước 1 mở ra chu kỳ quỹ đất mới từ 2027:** IDC đã được phê duyệt đầu tư Tân Phước 1, Mỹ Xuân B Mở rộng và Vinh Quang với tổng diện tích khoảng 806 ha. Riêng Tân Phước 1 quy mô 470 ha đã cơ

bản hoàn tất GPMB và tuyến đường kết nối, dự kiến xây dựng hạ tầng từ tháng 9/2026 và bàn giao đầu tiên từ Q1/2027. KCN Vinh Quang giai đoạn 1 quy mô 226 ha cũng đã hoàn tất GPMB, đang san lấp và mục tiêu bàn giao đầu tiên từ Q1/2027.

- Nhà xưởng xây sẵn và BĐS dân dụng bổ sung động lực ngoài KCN:** IDC dự kiến bàn giao khoảng 20,000 m² nhà xưởng xây sẵn tại Hựu Thạnh giai đoạn 2 trong Q3/2026, đồng thời chuẩn bị Hựu Thạnh giai đoạn 3 và Nhơn Trạch 1. Các đợt bàn giao đầu tiên tại Nhơn Trạch 1 dự kiến từ tháng 12/2026. Ở mảng BĐS, KĐT Hựu Thạnh kỳ vọng bắt đầu ghi nhận doanh số từ 2027; Bắc Châu Giang dự kiến mở bán Q1/2027,
- Định giá hấp dẫn, cổ tức tiền mặt cao:** Cổ phiếu đang được giao dịch quanh P/E 2026F khoảng 6.5 lần, thấp so với ROE dự phóng khoảng 28.5%, lợi suất cổ tức khoảng 8.5% nếu dựa trên cổ tức tiền mặt 3,000đ/cp.
- RỦI RO ĐẦU TƯ**
 - Tiến độ chuyển doanh số, MOU thành bàn giao và doanh thu chậm hơn dự kiến.
 - Tốc độ ký mới suy yếu khi nguồn cung KCN phía Nam tăng và cạnh tranh FDI cao hơn.
 - Chi phí GPMB, hạ tầng tại các KCN mới tăng, làm giảm biên lợi nhuận.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

IDC đang duy trì xu hướng hồi phục ngắn hạn khi giá nằm trên MA20 và MA50. Tuy nhiên, cổ phiếu đang tiếp cận vùng kháng cự mạnh 35.6–36.6, hội tụ dải trên Bollinger Bands và MA200, trong khi thanh khoản vẫn thấp hơn bình quân 20 phiên. Vùng hỗ trợ gần 34.3–34.8; hỗ trợ mạnh quanh MA20 tại 33.5. Việc vượt 36.6 với thanh khoản cải thiện sẽ xác nhận tín hiệu tăng tích cực hơn.

