Tổng Công ty IDICO - CTCP (HNX: IDC)

Ngành: BĐS khu công nghiệp

BÁO CÁO CẬP NHẬT

Ngày 06/ 11/ 2026

Thông tin cổ phiếu	
Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	14.569
Số CP đang lưu hành (triệu cp)	417,4
Giá thị trường (đồng)	34.900
Giá cao nhất 52 tuần (đồng)	45.100
Giá thấp nhất 52 tuần (đồng)	30.000
KLCP trung bình 20 phiên (cp)	991.890
GTGD trung bình 20 phiên (tỷ đồng)	34,3
EPS (đồng/cp)	4.368
P/E (lần)	8,0
BVPS (đồng/cp)	17.363
P/B (lần)	2,0

Biến động giá cổ phiếu (%)



Biến động giá (%)	1th	3th	Ytd
IDC	3,0	6,7	10,0
VNINDEX	-1,9	-2,2	-3,3

Cơ cấu cổ đông	
CTCP Tập đoàn S.S.G	22,5%
Công ty TNHH SX&TM Bách Việt	11,9%
Khác	65,6%

Đơn vị: Tỷ đồng

	KHKD 2026	9T2026	% TH
Doanh thu	9.474	5.832	62%
LNTT	2.903	1.927	66%

Chuyên viên phân tích:
Lê Nguyên Anh Phương
Email: phuong.lna@bsi.com.vn

KQKD Q3/2026: Doanh thu hạ tầng KCN ghi nhận thấp

Tổng Công ty IDICO (IDC) công bố KQKD Q3/2026 với doanh thu thuần đạt 2.076 tỷ đồng (-28% YoY, -9% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 493 tỷ đồng (-41% YoY, -19% QoQ). Kết quả suy giảm chủ yếu do doanh thu mảng KCN giảm 46% YoY so với mức nền cao của cùng kỳ, khiến biên lợi nhuận gộp thu hẹp còn 32,4% (Q3/2025: 43,8%). Ở chiều ngược lại, thu nhập tài chính tăng 82% YoY lên 154 tỷ đồng nhờ số dư tiền gửi lớn và lãi suất cao, đóng góp khoảng 23% LNTT và giúp hạn chế mức giảm của lợi nhuận ròng.

Lũy kế 9T2026, LNST sau lợi ích CĐTS chỉ giảm 7% YoY dù lợi nhuận gộp giảm 19% YoY, nhờ thu nhập tài chính tăng gấp đôi lên 430 tỷ đồng (+102% YoY), chủ yếu từ lãi tiền gửi.

Tiền gửi lớn, vay nợ giảm trong khi các dự án mới chuẩn bị khai thác

Tại 30/9/2026, khoản tiền và đầu tư nắm giữ ngắn hạn đạt hơn 7 nghìn tỷ đồng, tạo nguồn thu nhập tài chính lớn cho IDC trong năm nay nhờ môi trường lãi suất cao. Tổng vay nợ giảm 6% so với đầu năm xuống 5.497 tỷ đồng, chiếm 59% cấu trúc vốn của doanh nghiệp. Hàng tồn kho đạt mức kỷ lục 8,1 nghìn tỷ đồng, tuy nhiên mức tăng trưởng chủ yếu đến từ dự án KCN Tân Phước 1, trong khi các dự án KCN và BĐS nhà ở khác không ghi nhận nhiều thay đổi.

- **KCN Tân Phước 1** (470 ha, tổng vốn đầu tư hơn 5.900 tỷ đồng): chi phí xây dựng dở dang đạt hơn 1.400 tỷ đồng, trong quý 3/2026 đã được giao 344 ha đất để xây dựng hạ tầng cho thuê; dự kiến bàn giao đất từ Q1/2027.
- **KCN Vinh Quang** (350 ha, tổng vốn đầu tư 3.550 tỷ đồng): chi phí xây dựng dở dang gần 790 tỷ đồng, hiện nay đã hoàn tất GPMB và đang trong giai đoạn san lấp mặt bằng, kỳ vọng có khách thuê trong năm 2027.

Các yếu tố cần theo dõi:

- Dòng vốn FDI đầu tư vào Việt Nam
- Hoạt động cho thuê đất và tiến độ triển khai các dự án
- Diễn biến chính sách thuế quan toàn cầu

Tóm tắt một số chỉ tiêu tài chính:

Quý - VNDbn	Q3/25	Q3/26	% YoY	9T25	9T26	% YoY	% sv ước tính
Doanh thu thuần	**2.871**	**2.076**	**-28%**	**6.428**	**5.832**	**-9%**	**55%**
Lợi nhuận gộp	1.257	672	-47%	2.353	1.910	-19%	51%
Lợi nhuận từ HĐKD	1.160	566	-51%	2.068	1.642	-21%	51%
LNTT	1.218	674	-45%	2.259	1.927	-15%	56%
LNST & CĐTS	**842**	**493**	**-41%**	**1.483**	**1.373**	**-7%**	**60%**
Biên lợi nhuận gộp	43,8%	37,4%		36,6%	32,7%		
Biên lợi nhuận ròng	29,3%	26,9%		23,1%	23,5%		

Cập nhật KQKD Quý 3/2026

Đvt: Tỷ đồng	Q3/25	Q2/26	Q3/26	% YoY	% QoQ	9T25	9T26	% YoY	% sv BETA ước
Doanh thu thuần	**2.871**	**2.270**	**2.076**	**-28%**	**-9%**	**6.428**	**5.832**	**-9%**	**55%**
- Khu công nghiệp	1.537	1.079	835	-46%	-23%	2.620	2.320	-11%	52%
- Năng lượng	1.048	967	1.018	-3%	5%	2.786	2.869	3%	69%
- BĐS dân cư	73	22	10	-86%	-55%	340	50	-85%	5%
Lợi nhuận gộp	**1.257**	**849**	**672**	**-47%**	**-21%**	**2.353**	**1.910**	**-19%**	**51%**
- Khu công nghiệp	1.007	713	507	-50%	-29%	1.661	1.459	-12%	57%
- Năng lượng	148	61	105	-29%	72%	301	248	-18%	58%
- BĐS dân cư	40	11	2	-96%	-84%	196	21	-89%	4%
Chi phí SG&A	97	90	106	9%	18%	285	268	-6%	54%
LN từ HĐKD	**1.160**	**759**	**566**	**-51%**	**-25%**	**2.068**	**1.642**	**-21%**	**51%**
Thu nhập tài chính	85	145	154	82%	7%	213	430	102%	77%
Chi phí tài chính	34	57	53	55%	-7%	103	168	63%	45%
- Chi phí lãi vay	34	56	56	66%	0%	99	172	74%	46%
Lợi nhuận khác	8	-15	7	-18%	n/a	81	23	-72%	n/a
LNTT	**1.218**	**833**	**674**	**-45%**	**-19%**	**2.259**	**1.927**	**-15%**	**56%**
LNST	**981**	**663**	**540**	**-45%**	**-19%**	**1.814**	**1.542**	**-15%**	**56%**
LNST sau lợi ích CĐTS	**842**	**610**	**493**	**-41%**	**-19%**	**1.483**	**1.373**	**-7%**	**60%**
Biên lãi gộp	*44%*	*37%*	*32%*			*37%*	*33%*		
Biên lãi ròng	*29%*	*27%*	*24%*			*23%*	*24%*		

Nguồn: IDC, BETA tổng hợp

Tổng Công ty IDICO - CTCP (IDC) công bố KQKD quý 3/2026 với doanh thu thuần đạt 2.076 tỷ đồng (-28% YoY, -9% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 493 tỷ đồng (-41% YoY, -19% QoQ). Mức giảm so với cùng kỳ chủ yếu đến từ doanh thu KCN giảm 46% YoY trên nền cao Q3/2025 (1.537 tỷ đồng), kéo biên lợi nhuận gộp giảm còn 32,4% (Q3/2025: 43,8%; Q2/2026: 37,4%) do tỷ trọng doanh thu KCN - mảng có biên gộp cao nhất - giảm còn 40% tổng doanh thu (Q3/2025: 54%). Cụ thể:

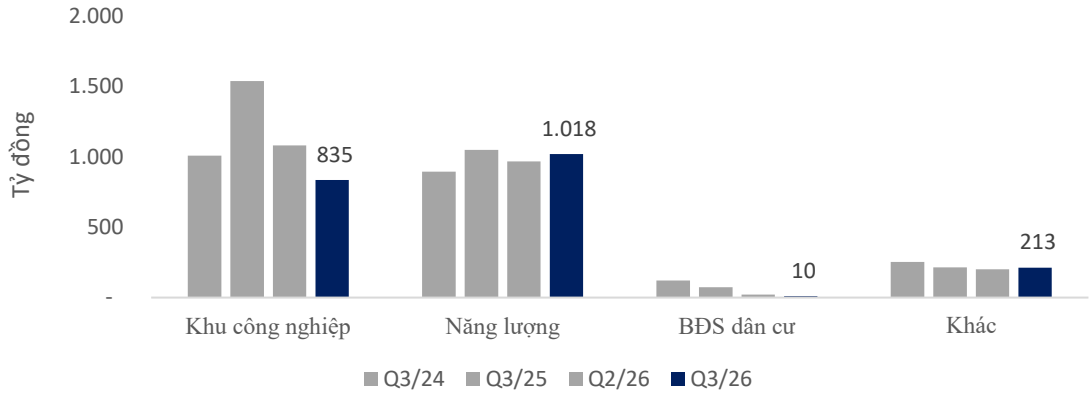
- **Mảng KCN:** ghi nhận doanh thu 835 tỷ đồng (-46% YoY, -23% QoQ) do trong quý có ít hợp đồng cho thuê hạ tầng đủ điều kiện ghi nhận doanh thu so với nền cao của cùng kỳ. Biên lợi nhuận gộp đạt 60,8%, thấp hơn mức 65,5% của cùng kỳ và 66,1% của Q2/2026, khiến lợi nhuận gộp mảng KCN giảm 50% YoY còn 507 tỷ đồng.
- **Mảng Năng lượng:** doanh thu đạt 1.018 tỷ đồng (-3% YoY, +5% QoQ), trở thành nguồn đóng góp lớn nhất với 49% tổng doanh thu trong quý. Biên lợi nhuận gộp phục hồi lên 10,4% từ mức 6,3% của Q2/2026, tuy nhiên vẫn thấp hơn mức 14,1% của cùng kỳ hưởng lợi thời tiết.
- **Mảng BĐS dân cư:** doanh thu chỉ đạt 10 tỷ đồng (-86% YoY, -55% QoQ), lợi nhuận gộp 2 tỷ đồng, đóng góp không đáng kể vào kết quả chung.

Chi phí SG&A Q3/2026 đạt 106 tỷ đồng (+9% YoY, +18% QoQ), chủ yếu đến từ chi phí quản lý doanh nghiệp.

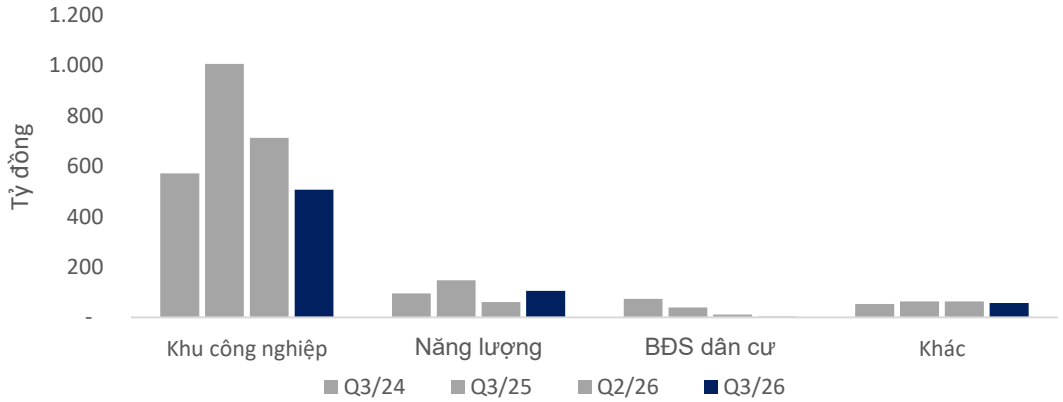
Thu nhập tài chính tăng lên 154 tỷ đồng (+82% YoY) nhờ lãi tiền gửi và cho vay (9T2026: 416 tỷ đồng, so với 205 tỷ đồng của 9T2025). Chi phí tài chính đạt 53 tỷ đồng (+55% YoY), chủ yếu là chi phí lãi vay mặc dù một số dự án KCN đang phát triển được vốn hóa vào hàng tồn kho.

Lũy kế 9T2026, IDC ghi nhận doanh thu thuần 5.832 tỷ đồng (-9% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTS 1.373 tỷ đồng (-7% YoY), hoàn thành 62% kế hoạch doanh thu và 66% kế hoạch LNTT năm 2026 của công ty.

Doanh thu thuần theo mảng



Lợi nhuận gộp theo mảng



Nguồn: IDC, BETA tổng hợp



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.