CẬP NHẬT: TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP (HNX: IDC)

Kỳ vọng tăng tốc bàn giao đất KCN trong Q4

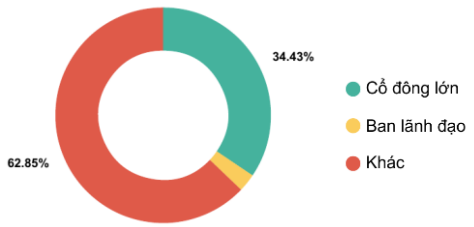
TĂNG TỶ TRỌNG

Giá mục tiêu:	**42.000 đồng**
Upside:	**17%**
Giá hiện tại (10/11/2026)	36.000đ/cp
Khoảng giá 52w	30.000 – 45.200
P/E	8,1x
P/B	2,0x
BVPS	17.380

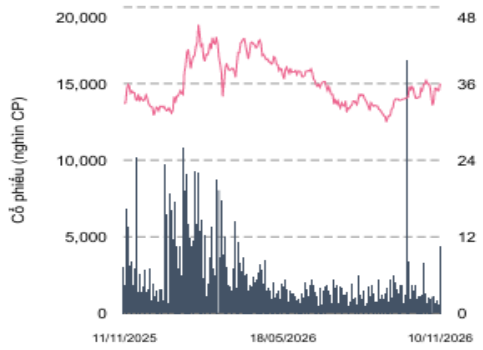
Thông tin cơ bản

Ngành nghề	Khu công nghiệp
Vốn hóa	15.000 tỷ đ
Vốn điều lệ	4.174 tỷ đ
Thanh khoản TB	0,86 triệu cp

Cơ cấu cổ đông



Diễn biến giá



Biến động cổ phiếu so với VNIndex



Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)	Q3.2026	%yoy	9T2026	%yoy
Doanh thu thuần	2.076	-28%	5.832	-9%
Lợi nhuận sau thuế	540	-45%	1.542	-15%

IDC là nhà phát triển KCN với quỹ đất khoảng 4.500 ha tại 14 KCN, chủ yếu thu hút doanh nghiệp FDI. Vừa qua, IDC đã công bố KQKD Quý 3 và 9T2026 với nhiều thông tin đáng chú ý, Agriseco Research kính gửi Quý khách nội dung cập nhật sau:

- **KQKD Quý 3/2026 suy giảm do tiến độ bàn giao đất KCN chậm:** Quý 3/2026, IDC ghi nhận doanh thu 2.076 tỷ đồng (-28% svck), LNST 540 tỷ đồng (-45% svck). Lũy kế 9T2026, doanh thu đạt 5.832 tỷ đồng (-9% svck), LNST đạt 1.542 tỷ đồng (-15% svck). Kết quả kém tích cực chủ yếu do diện tích đất KCN bàn giao thấp hơn cùng kỳ, khiến biên lợi nhuận gộp Quý 3 giảm xuống 32,4% từ mức 43,8%. Mảng điện duy trì ổn định (+3% svck), và thu nhập tài chính tăng 102% nhờ lãi tiền gửi.
- **Hoạt động cho thuê có tín hiệu phục hồi, kỳ vọng thúc đẩy** Trong 9T2026, IDC ký MOU cho thuê khoảng 50ha đất KCN và đang đàm phán thêm 25ha, hướng tới tổng diện tích cho thuê cả năm đạt 95–100ha (+20% svck). Đồng thời, doanh nghiệp đã ký cho thuê 75.000m² nhà xưởng, nhà kho xây sẵn. Chúng tôi kỳ vọng KQKD Quý 4 cải thiện nhờ đẩy nhanh bàn giao các hợp đồng đã ký, cùng nguồn doanh thu chưa thực hiện 5.593 tỷ đồng được phân bổ theo tiến độ. Tuy nhiên, các MOU mới có thể sẽ đóng góp từ năm 2027 do độ trễ hoàn tất hợp đồng và tiến độ bàn giao.
- **Quỹ đất mới tạo dư địa tăng trưởng dài hạn từ 2027:** IDC dự kiến đưa 1.400ha đất KCN mới vào khai thác từ năm 2027, gồm Tân Phước 1 (470ha) và Vinh Quang (350ha). Cùng với khoảng 150ha đất hiện hữu sẵn sàng cho thuê, nguồn cung mới giúp IDC mở rộng dư địa tăng trưởng trong giai đoạn 2027–2030 khi nhu cầu thuê phục hồi. Kế hoạch phát triển 1 triệu m² nhà xưởng, nhà kho xây sẵn trong 3–5 năm cũng tạo thêm nguồn thu dài hạn. IDC duy trì tình hình tài chính an toàn với tiền mặt 7.044 tỷ đồng, cao hơn dư nợ vay 5.497 tỷ đồng, hỗ trợ triển khai dự án và duy trì cổ tức.

KHUYẾN NGHỊ

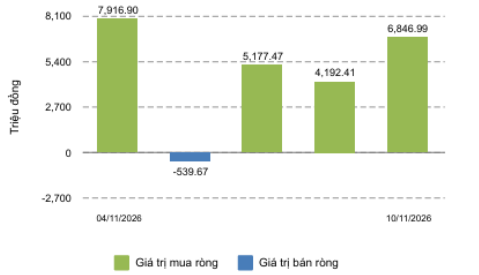
Agriseco Research kỳ vọng lợi nhuận Q4/2026 tăng khoảng 30 – 50% svck nhờ đẩy mạnh hoạt động bàn giao KCN. Lợi nhuận cả năm 2026 dự kiến đi ngang, trước khi bước vào chu kỳ tăng trưởng mới từ năm 2027 với động lực chính từ KCN Tân Phước 1 và Vinh Quang. Chúng tôi đánh giá triển vọng trung hạn tích cực nhờ quỹ đất mở rộng, nhu cầu thuê phục hồi và nền tảng tài chính lành mạnh. IDC hiện có P/B 2,0x, thấp hơn trung bình 5 năm quá khứ. Chúng tôi khuyến nghị **TĂNG TỶ TRỌNG** cổ phiếu IDC với giá mục tiêu **42.000 đ/cp** (Tăng 17% từ giá hiện tại).

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

IDC duy trì xu hướng hồi phục ngắn hạn từ vùng đáy 30.000 đồng, tuy nhiên trung hạn giá vẫn nằm dưới MA200. RSI 55,8 cho thấy động lượng cải thiện, song thanh khoản thấp phản ánh dòng tiền chưa đủ mạnh. Hỗ trợ gần tại 34.100–34.500 đồng; kháng cự 36.700–37.100 đồng. Khuyến nghị Nắm giữ, mua thăm dò khi điều chỉnh về 34.000–34.500 đồng; tăng tỷ trọng nếu vượt 37.100 đồng với thanh khoản cải thiện. Cắt lỗ dưới 32.900 đồng.



Giao dịch khối ngoại

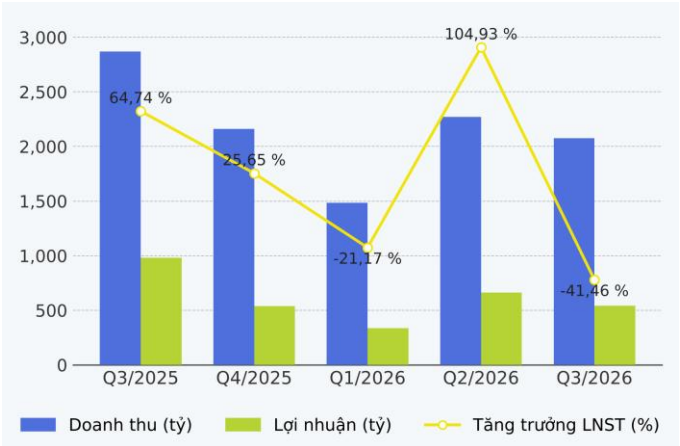


Lịch sử định giá

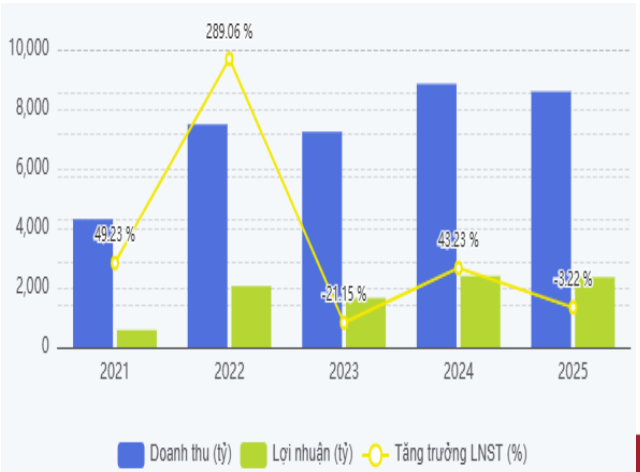


SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

KQKD theo từng quý



KQKD theo từng năm



SẢN PHẨM NỔI BẬT

Quét mã và trải nghiệm ngay tại:



RA MẮT MỤC "HỌC ĐẦU TƯ" TRÊN WEBSITE AGRISECO

"Học đầu tư" hỗ trợ:

- ✓ Tổng hợp kiến thức nền tảng
- ✓ Hiểu cách thị trường vận động
- ✓ Quản trị rủi ro thông minh
- ✓ Trắc nghiệm nhanh sau mỗi chủ đề để củng cố kiến thức

Mở tài khoản

AGR Trading Pro

AGR Mobi Pro

SẢN PHẨM VAY MARGIN T+10

- ✓ Lãi suất margin ưu đãi **8,9%/năm**;
- ✓ **Miễn phí** giao dịch;
- ✓ Hạn mức dư nợ 500 tỷ đồng;
- ✓ Đối tượng áp dụng: Tất cả Khách hàng đang sử dụng dịch vụ ký quỹ chứng khoán tại Agriseco

GÓI CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI DÀNH RIÊNG CHO CBNV VÀ KH CỦA AGRIBANK

- ✓ Phí giao dịch 0,1%;
- ✓ Lãi suất margin ưu đãi đối với CBNV của Agribank: 9%/năm;
- ✓ Lãi suất margin ưu đãi đối với Khách hàng Agribank: 10%/năm

THÔNG TIN LIÊN HỆ

CHỨNG KHOÁN AGRIBANK
Chăm lo gieo trồng đồng vốn của bạn

TRỤ SỞ CHÍNH

Tầng 5 tòa nhà Green Diamond, 93 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội
Tel: (+84 24) 6276 2666 **Email:** online@Agriseco.com.vn **Web:** https://Agriseco.com.vn/

CHI NHÁNH MIỀN NAM

Tầng 1 và 2, Tòa nhà 2-2A Đường Phó Đức Chính, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh
Tel: (+84 28) 3914 2111

CHI NHÁNH MIỀN TRUNG

Tầng 5, Tòa nhà Agribank, số 228 đường 2/9, Phường Hòa Cường, TP. Đà Nẵng
Tel: (+84 23) 6367 1666

HƠN 220 ĐIỂM CUNG CẤP DỊCH VỤ TẠI CÁC CHI NHÁNH AGRIBANK TRÊN TOÀN QUỐC

Chúng tôi rất mong nhận được những ý kiến đóng góp của Quý khách để ngày càng hoàn thiện hơn các bản tin và báo cáo của chúng tôi. Kính chúc khách hàng một ngày giao dịch thành công!

Vui lòng góp ý **TẠI ĐÂY** hoặc quét mã QR bên dưới

KHUYẾN CÁO

Bản tin này (gồm các thông tin, ý kiến, nhận định và khuyến nghị nêu trong bản tin) được thực hiện/gửi với mong muốn cung cấp cho nhà đầu tư thêm các thông tin liên quan đến thị trường chứng khoán. Thông tin nêu trong bản tin được thu thập từ các nguồn đáng tin cậy, tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo các thông tin nêu trong bản tin này là hoàn toàn chính xác và đầy đủ. Bản tin này được thực hiện/gửi bởi chuyên viên và không đại diện/nhân danh Agriseco. Agriseco không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức.