

Tổng Công ty Idico - CTCP- HNX: IDC

KHUYẾN NGHỊ: N/A

Giá mục tiêu: N/A

Upside: N/A

CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH

KQKD Q2/2025: DTT = 1,763 tỷ VND (-18%YoY, -2%QoQ), LNST-CĐTS = 298 tỷ VND (-31%YoY, -13%QoQ). Trong đó:

- Sự suy giảm chủ yếu đến từ mảng khu công nghiệp: doanh thu -60% YoY; lợi nhuận gộp -63% YoY. Mức suy giảm do công ty không ghi nhận doanh thu một lần (mà chuyển sang ghi nhận đều) đối với khách hàng lớn ở KCN Phú Mỹ 2.
- Ở chiều ngược lại, các mảng kinh doanh điện (+18% YoY - nhờ các nhà máy thủy điện được tăng huy động), xây dựng (+15% YoY) ghi nhận mức tăng trưởng tích cực.

Lũy kế 1H/2025: DTT = 3,557 tỷ VN (-23% YoY), LNST-CĐTS = 641 tỷ VND (-43% YoY)

- Diện tích đất cho thuê:** IDC ký cho thuê 47.8 ha đất KCN (cùng kỳ 1H.2024 là 43.3 ha): Quế Võ 2 (16 ha), Hữu Thạnh (13.3 ha), Cầu Ngàn (9.7 ha), Phú Mỹ 2 MR (5.7 ha), Phú Mỹ 2 (3 ha). Ngoài ra, IDC cho thuê thêm ~ 7 ha đất nhà xưởng xây sẵn tại KCN Nhơn Trạch 1 và KCN Hữu Thạnh.
- Diện tích đất bàn giao:** IDC đã bàn giao 28 ha đất KCN, bao gồm 16 ha từ hợp đồng năm 2025 và 12 ha từ hợp đồng năm 2024.
- Trong kỳ, IDC ghi nhận việc tạm ứng 300 tỷ cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng tại KCN Vinh Quang, Hải Phòng và việc chi phí xây dựng 414 tỷ cho dự án cảng Mỹ Xuân, Hồ Chí Minh (trước là Bà Rịa – Vũng Tàu).

Cơ cấu doanh thu 1H.2025: Điện 49%, Khu công nghiệp 23%, Bất động sản 8%, Dịch vụ KCN 7%, Thu phí đường bộ 7%, Xây dựng 3%, Khác 4%

Cơ cấu lợi nhuận gộp 1H.2025: Điện 14%, Khu công nghiệp 59%, Bất động sản 13%, Dịch vụ KCN 13%, Thu phí đường bộ 11%, Xây dựng 12%

KQKD	2021	2022	2023	2024
Doanh thu thuần	4,301	7,485	7,237	8,846
Lợi nhuận gộp	737	3,060	2,423	3,337
NPATMI	454	1,768	1,394	1,996
EPS	1,514	5,605	4,154	5,976

BÁO CÁO CẬP NHẬT

25/08/2025 – HNX: IDC

Trung tâm phân tích BSC

Nguyễn Cẩm Tú, CFA

(Chuyên viên phân tích)

tuntc@bsc.com.vn

Thông tin doanh nghiệp

Giá hiện tại (VND):	43,300
Cổ phiếu LH (Triệu):	379
Vốn hoá (Tỷ VND):	17,874
Thanh khoản 30n (Triệu):	4.4
Sở hữu nước ngoài:	17.06%

KẾ HOẠCH 2025 CỦA IDC

- **IDC đặt kế hoạch kinh doanh năm 2025:** doanh thu đạt 8,918 tỷ (-1% YoY) và lợi nhuận trước thuế đạt 2,596 tỷ (-13% YoY). Diện tích đất khu công nghiệp bàn giao kỳ vọng đạt 123.5 ha.
- **KQKD 1H/2025 mới thực hiện lần lượt 42% và 40% kế hoạch doanh thu và lợi nhuận trước thuế của IDC.** Công ty kỳ vọng trong 2H.2025, việc bàn giao sẽ khởi sắc (đặc biệt đối với các khách hàng lớn) so với 1H.2025 khi tình hình thuế quan đã trở nên rõ ràng hơn.

CẬP NHẬT HOẠT ĐỘNG ĐỘNG KINH DOANH

MẢNG KHU CÔNG NGHIỆP

- Mặc dù 1H.2025 gặp khó khăn do tình hình thuế quan phức tạp, nhưng **IDC vẫn ký cho thuê được 47.8 đất khu công nghiệp (cao hơn cùng kỳ là 43.3 ha)**. Các khách hàng đa phần là những khách hàng nhỏ lẻ, do các khách hàng lớn trì hoãn việc ký kết do lo ngại thuế quan. Tuy nhiên, đại diện IDC cho biết trong tháng 8, các doanh nghiệp lớn đã xúc tiến việc triển khai thuê đất trở lại.
- IDC tiếp tục mở rộng diện tích đất KCN: (i) khởi công xây dựng hạ tầng tại các khu công nghiệp Vinh Quang và Tân Phước 1 (kỳ vọng bàn giao vào năm 2026) (ii) được chấp thuận 4 KCN mới với tổng diện tích là 1,000 ha
- Ngoài ra, ở mảng cho thuê nhà xưởng xây sẵn, IDC tiếp tục xây dựng tại 2 KCN Nhơn Trạch 1 và Hữu Thạnh (~14 ha đang xây dựng hạ tầng và 18 ha đang hoàn thiện thủ tục).

MẢNG BẤT ĐỘNG SẢN

- Kỳ vọng khởi công 2 dự án (i) Nhà ở cho công nhân ở KCN Nhơn Trạch GD 1 (đã được cấp giấy phép xây dựng) và (ii) Nhà ở và nhà ở cho công nhân tại Hữu Thạnh (đã đóng tiền sử dụng đất)

Ngoài ra, IDC công bố sở hữu 100% dự án Cảng Quốc tế Mỹ Xuân A sau khi mua lại cổ phần từ đối tác. Cảng Quốc tế Mỹ Xuân A (thuộc Bà Rịa – Vũng Tàu cũ), diện tích ~ 50 ha, có khả năng tiếp nhận tàu 30,000 DWT. Hiện IDC đang tìm đối tác chiến lược để cùng phát triển dự án.

BÁO CÁO CẬP NHẬT

25/08/2025 – HNX: IDC

KHUYẾN NGHỊ:	N/A
Giá mục tiêu:	N/A
Upside:	N/A

Thông tin doanh nghiệp

Giá hiện tại (VND):	43,300
Cổ phiếu LH (Triệu):	379
Vốn hoá (Tỷ VND):	17,874
Thanh khoản 30n (Triệu):	4.4
Sở hữu nước ngoài:	17.06%

TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP CỦA IDC VÀO CUỐI QUÝ 2.2025

STT	Dự án	Tiến độ dự án	Diện tích thương phẩm	Diện tích sẵn sàng cho thuê tại Q2.2025	Giá cho thuê trung bình
1	KCN Cầu Ngàn, Hưng Yên	Sẵn sàng cho thuê	103	48	80 – 90
2	KCN Hữu Thạnh, Tây Ninh	Sẵn sàng cho thuê	395	223	160 – 170
3	KCN Phú Mỹ 2, Hồ Chí Minh	Sẵn sàng cho thuê	443	43	130 – 140
4	KCN Phú Mỹ 2 MR, Hồ Chí Minh	Sẵn sàng cho thuê	273	90	130 – 140
5	KCN Quế Võ 2, Bắc Ninh	Sẵn sàng cho thuê	177	32	145 -155
6	KCN Tân Phước 1, Đồng Tháp	Bắt đầu xây dựng vào cuối năm 2025	363	0	120 -130
7	KCN Vinh Quang GD 1, Hải Phòng	Bắt đầu xây dựng vào quý 4.2025	83	0	N/A
8	KCN Mỹ Xuân B1 MR, Hồ Chí Minh	N/A	163	0	N/A
9	KCN Phú Long, Ninh Bình	N/A	301	0	N/A

Nguồn: IDC

BÁO CÁO CẬP NHẬT

25/08/2025 – HNX: IDC

KHUYẾN NGHỊ:

N/A

Giá mục tiêu:

N/A

Upside:

N/A

Thông tin doanh nghiệp

Giá hiện tại (VND): 43,300

Cổ phiếu LH (Triệu): 379

Vốn hoá (Tỷ VND): 17,874

Thanh khoản 30n (Triệu): 4.4

Sở hữu nước ngoài: 17.06%

TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN CỦA IDC VÀO CUỐI QUÝ 2.2025

ST T	Dự án	Vị trí	Tỷ lệ sở hữu (%)	Diện tích (ha)	Tiến độ
NOXH và nhà ở công nhân					
1	Nhà ở cho công nhân tại KCN Nhơn Trạch (1)	Đồng Nai	100	100	Đã được chấp thuận kế hoạch xây dựng. Đang hoàn thành thủ tục điều chỉnh quy hoạch 1/500
2	Nhà ở cho công nhân tại KCN Nhơn Trạch (2)	Đồng Nai	100	100	130 – 140
3	Nhà ở và nhà ở cho công nhân Hữu Thạnh	Tây Ninh	51	47	Đã nhận QĐ Bàn giao đất. Đã đóng tiền đất GĐ 1 (33.44 ha)
4	Dự án tại định cư Nhơn Trạch 1 và chung cư Hiệp Phước	Đồng Nai	67	4.8	Đang hoàn thành thủ tục cho điều chỉnh Giấy phép đầu tư
5	NOXH Vĩnh Cửu	Đồng Nai	100	60	Đang đề xuất đầu tư dự án
Dự án bất động sản thương mại					
6	KCN Mỹ Xuân B1 MR, Hồ Chí Minh	Đồng Nai	67	7	Đang điều chỉnh Giấy phép Đầu tư
7	Dự án An Hòa	Đồng Nai	100	3.8	Đang điều chỉnh kế hoạch xây dựng
8	Trụ sở Idico-Inco10	Cần Thơ	97	0.4	Đang xây dựng
9	Dự án Bắc Châu Giang (Osaka Garden)	Ninh Bình	51	5.6	Đã bán hết GĐ 1 & 2
10	Khu dân cư Trung tâm mở rộng Phường 6	Tây Ninh	51	30	Diện tích thương mại: 1.5 ha bàn giao cho Aeon. 7 ha đang chuyển đổi sang đất thương mại Diện tích nhà ở: Đã bán 12.7 ha, còn 1ha.

Nguồn: IDC

BÁO CÁO CẬP NHẬT

25/08/2025 – HNX: IDC

KHUYẾN NGHỊ: N/A

Giá mục tiêu: N/A

Upside: N/A

Thông tin doanh nghiệp

Giá hiện tại (VND): 43,300

Cổ phiếu LH (Triệu): 379

Vốn hoá (Tỷ VND): 17,874

Thanh khoản 30n (Triệu): 4.4

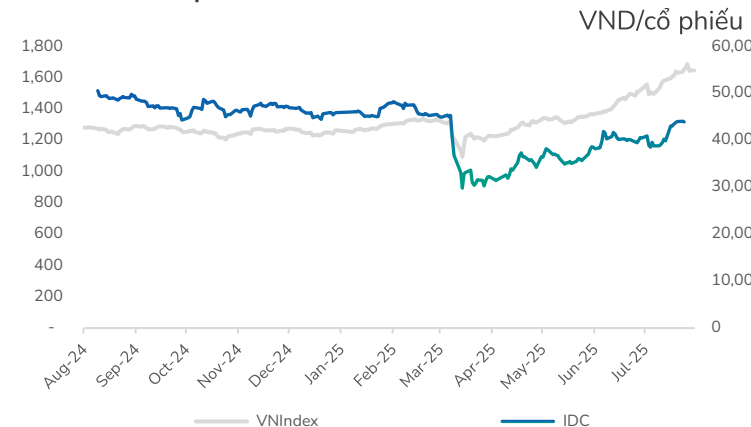
Sở hữu nước ngoài: 17.06%

KHUYẾN NGHỊ CỦA BSC

Hiện tại, BSC chưa có khuyến nghị với mã IDC. Trong thời gian tới, BSC sẽ đánh giá lại triển vọng cũng như định giá của doanh nghiệp.

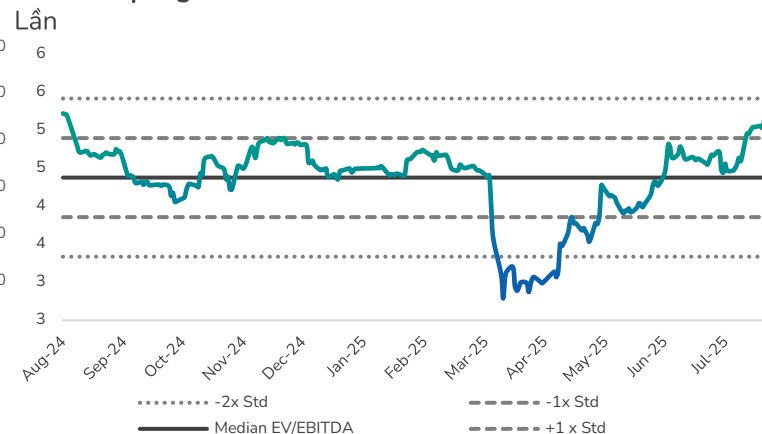
Hiện cổ phiếu IDC đang được giao dịch ở mức P/B là 2.8 lần, tương đương với mức P/B 5 năm gần nhất của doanh nghiệp.

Hình 1: Giá cổ phiếu IDC và VnIndex



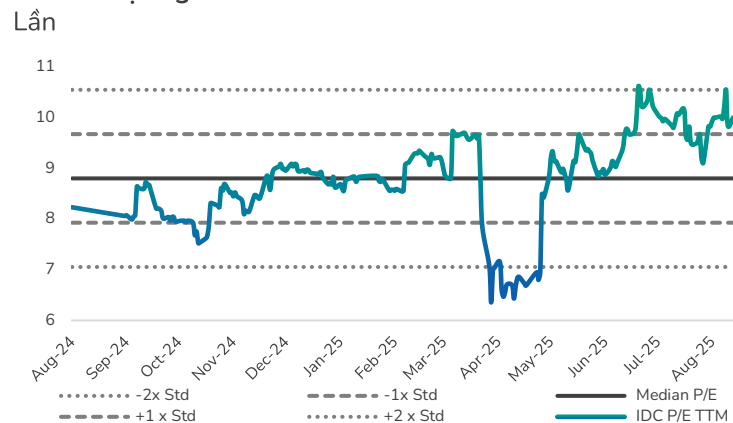
Nguồn: Bloomberg, BSC Research

Hình 2: Định giá EV/EBITDA của IDC



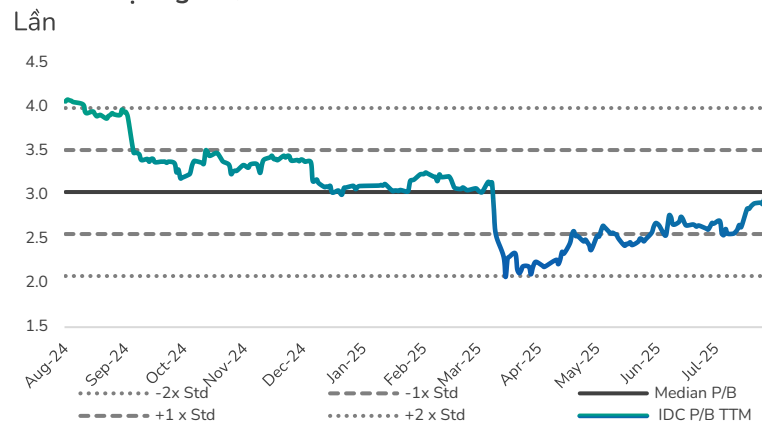
Nguồn: Bloomberg, BSC Research

Hình 3: Định giá P/E của IDC



Nguồn: Bloomberg, BSC Research

Hình 4: Định giá P/B của IDC



Nguồn: Bloomberg, BSC Research

BÁO CÁO CẬP NHẬT

25/08/2025 – HNX: IDC

KHUYẾN NGHỊ:	N/A
Giá mục tiêu:	N/A
Upside:	N/A

Thông tin doanh nghiệp

Giá hiện tại (VND):	43,300
Cổ phiếu LH (Triệu):	379
Vốn hoá (Tỷ VND):	17,874
Thanh khoản 30n (Triệu):	4.4
Sở hữu nước ngoài:	17.06%

PHỤ LỤC: BẢNG TÓM TẮT KQKD QUÝ 2 NĂM 2025

Tỷ đồng	Q2.2025	%YoY	% QoQ	1H.2025	1H.2024
DT thuần	1,793	-18%	-2%	3,557	4,616
Giá vốn	(1,219)			(2,461)	(2,707)
Lãi gộp	545	-33%	-1%	1,096	1,908
DT tài chính	63	60%	-3%	128	70
CP tài chính	(30)			(69)	(70)
Lãi vay	(29)			(65)	(68)
Lãi từ CTLK	0			0	1
CP BH	(21)	-21%	-24%	(50)	(69)
CP QLDN	(64)	1%	-13%	(138)	(115)
Lãi từ HĐKD	491	-32%	3%	967	1,726
TN khác, ròng	28			73	11
LNTT	519	-30%	-0%	1,040	1,737
Thuế	(103)			(207)	(356)
LNST	416	-29%	-0%	833	1,381
CĐTS	(118)			(192)	(253)
LNST-CĐTS	298	-31%	-13%	641	1,128
Chỉ số					
Biên LNG	30.9%	-6.8 đpt	+0.2 đpt	30.8%	41.3%
Biên LNR	23.6%	-3.2 đpt	-2.2 đpt	18.0%	24.4%
SG&A/DT	4.9%	+1.3 đpt	-0.8 đpt	5.3%	4.0%

Nguồn: IDC, BSC Research

BÁO CÁO CẬP NHẬT

25/08/2025 – HNX: IDC

KHUYẾN NGHỊ: N/A

Giá mục tiêu: N/A

Upside: N/A

Thông tin doanh nghiệp

Giá hiện tại (VND): 43,300

Cổ phiếu LH (Triệu): 379

Vốn hoá (Tỷ VND): 17,874

Thanh khoản 30n (Triệu): 4.4

Sở hữu nước ngoài: 17.06%

Hệ thống khuyến nghị

Các khuyến nghị N/A, Bán hoặc N/A chứng khoán được xác định dựa trên tổng mức sinh lời kỳ vọng, bằng tổng của chênh lệch giữa giá mục tiêu và giá đóng cửa ngày khuyến nghị của chứng khoán cộng với tỷ suất cổ tức kỳ vọng. Các định nghĩa về khuyến nghị cụ thể như sau:

Xếp hạng khuyến nghị	Định nghĩa
N/A MẠNH	Tổng mức sinh lời kỳ vọng trong 1 năm từ 30% trở lên
N/A	Tổng mức sinh lời kỳ vọng trong 1 năm từ 15% đến 30%
N/A	Tổng mức sinh lời kỳ vọng trong 1 năm từ -10% đến 15%
BÁN	Tổng mức sinh lời kỳ vọng trong 1 năm thấp hơn 10%

Thông tin liên hệ - Trung tâm phân tích Nghiên cứu

Trần Thăng Long

Giám đốc Trung tâm Phân tích Nghiên cứu
Longtt@bsc.com.vn

Bùi Nguyễn Khoa

P. Giám đốc Trung tâm PTNC
Vĩ mô – Thị Trường
Khoabn@bsc.com.vn

Phan Quốc Bửu

P. Giám đốc Trung tâm PTNC
Ngành – Doanh nghiệp
Buupq@bsc.com.vn

Nhóm Ngân hàng, Tài chính

Dương Quang Minh

Trưởng nhóm, Chuyên viên phân tích cao cấp
Minhdq@bsc.com.vn

Đoàn Minh Trí

Chuyên viên phân tích
Tridm@bsc.com.vn

Nhóm Bất Động Sản, VLXD

Phạm Quang Minh

Trưởng nhóm, Chuyên viên phân tích cao cấp
Minhpm@bsc.com.vn

Lâm Việt

Chuyên viên phân tích cao cấp
Vietl@bsc.com.vn

Nguyễn Công Hoàng Duy

Chuyên viên phân tích
Duyndh@bsc.com.vn

Nhóm Dầu khí, Điện, Phân bón – Hoá chất

Nguyễn Thị Cẩm Tú, CFA

Trưởng nhóm, Chuyên viên phân tích cao cấp
Tuntc@bsc.com.vn

Lưu Thuỳ Linh

Chuyên viên phân tích
Linhlt2@bsc.com.vn

Nguyễn Dân Trường

Chuyên viên phân tích
Truongnd@bsc.com.vn

Nhóm Bán lẻ, Xuất khẩu, Logistics

Phạm Thị Minh Châu

Trưởng nhóm, Chuyên viên phân tích cao cấp
Chauptm@bsc.com.vn

Trần Lâm Tùng

Chuyên viên phân tích
Tungtl@bsc.com.vn

Trần Nguyễn Tường Huy

Chuyên viên phân tích
Huytnt@bsc.com.vn

KHUYẾN CÁO SỬ DỤNG

Bản báo cáo này của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC), chỉ cung cấp những thông tin chung và phân tích về tình hình kinh tế vĩ mô cũng như diễn biến thị trường chứng khoán trong ngày. Báo cáo này không được xây dựng để cung cấp theo yêu cầu của bất kỳ tổ chức hay cá nhân riêng lẻ nào hoặc các quyết định N/A bán, N/A chứng khoán. Nhà đầu tư chỉ nên sử dụng các thông tin, phân tích, bình luận của Bản báo cáo như là nguồn tham khảo trước khi đưa ra những quyết định đầu tư cho riêng mình. Mọi thông tin, nhận định và dự báo và quan điểm trong báo cáo này được dựa trên những nguồn dữ liệu đáng tin cậy. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC) không đảm bảo rằng các nguồn thông tin này là hoàn toàn chính xác và không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo này, cũng như không chịu trách nhiệm về những thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay một phần nội dung của bản báo cáo này. Mọi quan điểm cũng như nhận định được đề cập trong báo cáo này dựa trên sự cân nhắc cẩn trọng, công minh và hợp lý nhất trong hiện tại. Tuy nhiên những quan điểm, nhận định này có thể thay đổi mà không cần báo trước. Bản báo cáo này có bản quyền và là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC). Mọi hành vi sao chép, sửa đổi, in ấn mà không có sự đồng ý của BSC đều trái luật. Bất kỳ nội dung nào của tài liệu này cũng không được (i) sao chụp hay nhân bản ở bất kỳ hình thức hay phương thức nào hoặc (ii) được cung cấp nếu không được sự chấp thuận của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV.

© 2025 BIDV Securities Company, All rights reserved. Unauthorized access is prohibited.

