



Cập nhật nhanh IDC – MUA

Ngày 28/04/2026



Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucptt@acbs.com.vn

Báo cáo Cập Nhật Nhanh

Khuyến nghị

MUA

HOSE: IDC

Bất động sản

Giá mục tiêu (VND) **53.600**

Giá hiện tại (VND) **45.600**

Tỷ lệ tăng giá 17,6%

Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng 6,5%

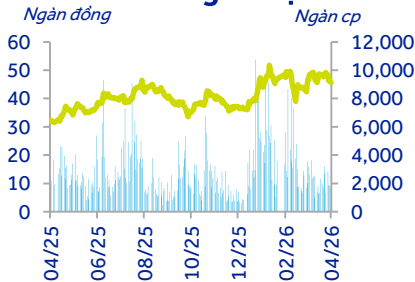
Tổng tỷ suất lợi nhuận **24,1%**

Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	25,3	2,0	0,2	47,3
Tương đối	20,4	-12,8	1,1	-6,8

Nguồn: Bloomberg

Biểu đồ giao dịch



Cơ cấu sở hữu

CTCP Tập đoàn SSG	22,5%
Cty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt	11,9%

Thông kê

Mã Bloomberg	24/04/26	IDC VN
Thấp/Cao 52 tuần (VND)	30.870 - 52.400	
SL lưu hành (triệu cp)	379	
Vốn hóa (tỷ đồng)	17.305	
Vốn hóa (triệu USD)	657	
Room khối ngoại còn lại (%)	32,3	
Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)	65,4	
KLGD TB 3 tháng (cp)	3.341.216	
VND/USD	26.358	
Index: VNIIndex / HNX	1853,29/251,95	

TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP (HNX: IDC)

IDC tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 với những điểm chính như sau:

- **Kế hoạch kinh doanh năm 2026:** IDC đặt kế hoạch doanh thu là 9.474 tỷ đồng (+10% svck) và Lợi nhuận trước thuế là 2.903 tỷ đồng (-1% svck).
- **Kế hoạch cho thuê khu công nghiệp (KCN) năm 2026:** 100 ha đất (+31% svck) và hơn 100.000 m2 nhà xưởng (gấp 4 lần svck).
- **Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025:** chi trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 10% và cổ tức bằng tiền mặt 3.000 đồng/cổ phiếu, trong đó đã tạm ứng 1.500 đồng/cổ phiếu trong năm 2025.
- **Cổ tức 2026** dự kiến là 40%.
- **Chính sách cổ tức các năm tới:** IDC dự kiến duy trì mức cổ tức mỗi năm là 30%-40% nếu diện tích cho thuê các KCN mỗi năm khoảng 100 ha.
- **KCN Tân Phước (470 ha):** Giai đoạn 1 (360 ha) đã hoàn tất đền bù và giấy tờ pháp lý, đang trong quá trình san lấp, dự kiến cuối Q3 hoặc đầu Q4/2026 sẽ bắt đầu ký MOU cho thuê.
- **KCN Vinh Quang (226 ha):** Giai đoạn 1 (164 ha) đã hoàn tất đền bù và giấy tờ pháp lý, đang trong quá trình san lấp, dự kiến cuối 2026 sẽ bắt đầu ký MOU cho thuê. Đây là KCN sinh thái đầu tiên IDC phát triển nhằm thu hút lĩnh vực công nghệ xanh hiện đại, sản xuất sạch, logistics...
- **Đẩy mạnh cho thuê nhà xưởng:** Tình hình thuế quan quốc tế và các xung đột địa chính trị, đặc biệt tại Trung Đông, khiến môi trường kinh tế toàn cầu trở nên khó dự báo nên một số nhà đầu tư hạn chế việc thuê đất để triển khai dự án dài hạn mà chuyển sang thuê nhà xưởng để giảm thiểu rủi ro. Do đó, IDC đẩy mạnh việc phát triển nhà xưởng cho thuê với mục tiêu phát triển 1 triệu m2 nhà xưởng trong 3-5 năm tới.

Nhận định nhanh: Chúng tôi điều chỉnh tăng trưởng giá thuê KCN trong các năm tới từ 0% lên 3-5% để phản ánh triển vọng tốt hơn của mảng KCN khi chính phủ đẩy mạnh đầu tư hạ tầng giao thông, khẩn trương hoàn thiện Nghị quyết về phát triển kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và tăng cường thu hút các dự án FDI có quy mô lớn, công nghệ cao. Qua đó, dự phóng doanh thu và lợi nhuận trước thuế năm 2026 điều chỉnh tăng lên 9.071 tỷ đồng (+6% svck) và 2.908 tỷ đồng (đi ngang svck). Giá mục tiêu điều chỉnh tăng 3% lên 53.600 đồng/cổ phiếu. Duy trì khuyến nghị Mua.

	2023	2024	2025	2026F	2027F
DT Thuần (tỷ đồng)	7.237	8.846	8.588	9.071	10.646
Tăng trưởng	-3,3%	22,2%	-2,9%	5,6%	17,4%
EBITDA (tỷ đồng)	2.919	4.294	3.650	3.704	4.445
Tăng trưởng	-19,8%	47,1%	-15,0%	1,5%	20,0%
LNTT (tỷ đồng)	2.057	2.993	2.918	2.908	3.509
Tăng trưởng	-21,4%	45,5%	-2,5%	-0,3%	20,6%
EPS (hiệu chỉnh. VND)	3.622	5.210	5.084	4.969	6.149
Tăng trưởng	-21,4%	43,8%	-2,4%	-2,3%	23,8%
ROE	28,1%	37,7%	32,0%	28,2%	31,3%
ROIC	7,9%	10,8%	8,6%	7,3%	9,0%
Nợ ròng/EBITDA (x)	0,4	(0,3)	(0,4)	(0,2)	(0,4)
EV/EBITDA (x)	5,5	3,7	4,4	4,3	3,6
P/E (lần)	12,7	8,8	9,0	9,3	7,5
P/B (lần)	3,1	2,7	2,7	2,5	2,2
Cổ tức (đồng)	4.000	3.500	3.000	3.000	3.000
Suất sinh lợi cổ tức	8,7%	7,6%	6,5%	6,5%	6,5%

LIÊN HỆ

Trụ sở chính

Tầng 3, Tòa nhà Léman Luxury, 117 Nguyễn Đình Chiểu,
Phường Xuân Hoà, TP. HCM
Tel: (+84 28) 7300 7000

Chi nhánh Hà Nội

Số 10 Phan Chu Trinh, Phường Cửa Nam, Hà Nội
Tel: (+84 24) 3942 9396

PHÒNG PHÂN TÍCH & CHIẾN LƯỢC THỊ TRƯỜNG

Email: acbs_phantich@acbs.com.vn
trangdm@acbs.com.vn

KHOẺ KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Trưởng phòng khối khách hàng định chế

Chu Thị Kim Hương
(+84 28) 7300 7000 (x1083)
huongctk@acbs.com.vn
groupis@acbs.com.vn

Giám đốc Xử lý giao dịch KHĐC

Nguyễn Trần Như Huỳnh
(+84 28) 7300 6879 (x1088)
huynhntn@acbs.com.vn

KHUYẾN CÁO

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

MUA: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức), cao hơn 20%, $E(R) \geq 20\%$

KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) thấp hơn 20%, và cao hơn 10%, $10\% = E(R) < 20\%$

TRUNG LẬP: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -10%, và thấp hơn 10%, $-10\% = E(R) < 10\%$

KÉM KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $-20\% = E(R) < -10\%$

BÁN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $E(R) < -20\%$

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đó.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó, Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này.

Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này. Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2026). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích. Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.