

IDC – KQKD 9T2026: LNST GIẢM 7,4% YOY, ĐỘNG LỰC TĂNG TRƯỞNG ĐẾN TỪ BÀN GIAO KCN MỚI NĂM 2027

1. Kết quả kinh doanh

- Q3/2026: Doanh thu thuần 2.076 tỷ đồng (-27,7% yoy). LNST 540 tỷ đồng (-44,9% yoy), LNST cổ đông công ty mẹ 493 tỷ đồng (-41,5% yoy). Lợi nhuận Q3 giảm chủ yếu do nền cao cùng kỳ (Q3/2025 là quý ghi nhận lợi nhuận cao nhất của IDC kể từ năm 2023)
- 9T/2026: Doanh thu 5.832 tỷ đồng (-9,3% yoy), LNST 1.542 tỷ đồng (-15,0% yoy), LNST công ty mẹ 1.373 tỷ đồng (-7,4% yoy).

2. Chi tiết các mảng kinh doanh (lũy kế 9T/2026)

- KCN: tiếp tục là mảng chủ lực với doanh thu 2.320 tỷ đồng (-11,5% yoy), lợi nhuận gộp 1.459 tỷ đồng (chiếm 76% lợi nhuận gộp toàn Tổng công ty), biên lợi nhuận gộp duy trì 62,9%. Trong đó, doanh thu cho thuê đất 1.870 tỷ đồng (-16,4% yoy); doanh thu dịch vụ KCN 450 tỷ đồng (+17,2% yoy), tăng đều theo diện tích đã cho thuê.
- Điện: doanh thu 2.870 tỷ đồng (+3,0% yoy), lợi nhuận gộp 248 tỷ đồng (-17,6% yoy) do biên lợi nhuận gộp giảm còn 8,6% (9T/2025: 10,8%).
- Thu phí BOT: doanh thu 369 tỷ đồng (+4,0% yoy), lợi nhuận gộp 155 tỷ đồng (-2,5% yoy).
- BĐS dân dụng: doanh thu 50 tỷ đồng (-85,3% yoy), lợi nhuận gộp 21 tỷ đồng (-89,2% yoy) do cùng kỳ năm trước công ty ghi nhận dự án Bắc Châu Giang (Ninh Bình).

3. Triển vọng

- FDI tiếp tục là lực đỡ cho mảng KCN.** Vốn FDI giải ngân 9T/2026 đạt 21,1 tỷ USD (+12,1% yoy), cao nhất cùng kỳ từ trước đến nay. Vốn đăng ký đạt 50,4 tỷ USD (+76,4% yoy), là nguồn cầu thuê đất cho giai đoạn 2027 – 2028.
- KCN mới đang được đẩy nhanh.** Chi phí dở dang tại Tân Phước 1 tăng lên 1.405 tỷ đồng (+471 tỷ đồng so với đầu năm), tại Vinh Quang đạt 785 tỷ đồng. Tân Phước 1 (đã ký MOU 41 ha) và Vinh Quang dự kiến bàn giao đầu tiên từ Q1/2027, là động lực tăng trưởng chính của năm 2027.
- Mở rộng quỹ đất:** trong Q3, IDC đặt cọc 150 tỷ đồng cho CTCP Đầu tư – BĐS Thành Phương theo thỏa thuận ghi nhớ hợp tác đầu tư ngày 23/9/2026. Thành Phương là chủ đầu tư KCN Minh Hưng (485 ha) và KCN Bình Phước (450 ha) tại Đồng Nai. Dự án hợp tác cụ thể hiện chưa được công bố.

4. Nhận định

- Định giá: Tại giá 35.600 đồng (29/10/2026), IDC giao dịch ở P/E 4 quý gần nhất khoảng **8,1x**, và **P/B là 2,0x (thấp hơn bình quân 3 năm gần nhất là 2,9x lần)**
- Cổ tức tiền mặt cao** 3 năm gần nhất: 2023: 4.000 đồng/cp; 2024: 3.500 đồng/cp (kèm 15% cổ phiếu); 2025: 3.000 đồng/cp (kèm 10% cổ phiếu), tương đương tỷ suất cổ tức tiền mặt khoảng 8,4% - 9,8% tại giá hiện tại.
- Khuyến nghị: **TĂNG TỶ TRỌNG**, giá mục tiêu **46.500 đồng/cp (upside 30%)**.

