

IDC - KQKD năm tài chính 2025 vượt dự báo của chúng tôi nhờ doanh thu và biên lợi nhuận gộp mảng KCN cao hơn kỳ vọng trong quý 4 - Báo cáo KQKD

Doanh Nghiệp • 26/01/2026

- Tổng Công ty IDICO (IDC) đã công bố KQKD quý 4/2025 với doanh thu đạt 2,2 nghìn tỷ đồng (+10% YoY nhưng -25% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTTS đạt 449 tỷ đồng (+26% YoY nhưng -47% QoQ). Chúng tôi cho rằng kết quả này chủ yếu đến từ việc bàn giao phần backlog KCN chưa ghi nhận doanh thu, mà chúng tôi ước tính đạt khoảng 49 ha tại thời điểm cuối quý 3/2025.
- KQKD năm tài chính 2025: Doanh thu đạt 8,6 nghìn tỷ đồng (-3% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTTS đạt 1,9 nghìn tỷ đồng (-3% YoY), lần lượt hoàn thành 105% và 118% dự báo cả năm của chúng tôi. Nhìn chung, chúng tôi nhận thấy không có sự thay đổi đáng kể đối với dự báo lợi nhuận năm 2026 của chúng tôi (dù cần thêm đánh giá chi tiết), do triển vọng tích cực từ mức biên lợi nhuận gộp KCN cao hơn dự kiến nhiều khả năng sẽ bị ảnh hưởng bởi mức sụt giảm ước tính của backlog chưa ghi nhận doanh thu tại thời điểm cuối năm 2025.
- **Mảng KCN:** Doanh thu đạt 3,4 nghìn tỷ đồng trong năm 2025 (-14% YoY), chiếm 40% tổng doanh thu. Chúng tôi ước tính dòng tiền thu được từ mảng KCN sẽ giảm 23% YoY xuống còn 3,5 nghìn tỷ đồng trong năm 2025 (tương đương 102% dự báo của chúng tôi). Trong khi đó, biên lợi nhuận gộp mảng KCN năm 2025 đạt 62,3%, cao hơn so với 60,9% năm 2024 và cao hơn mức dự báo của chúng tôi là 60,5%. Chúng tôi cho rằng nguyên nhân biên lợi nhuận cải thiện YoY là do sự gia tăng của giá cho thuê trung bình trên toàn bộ các KCN của IDC.
- Về hoạt động cho thuê đất KCN, IDC chưa công bố kết quả quý 4/2025. Trong khi số liệu chi tiết vẫn đang chờ cập nhật, ban lãnh đạo cho biết tại cuộc họp gấp gỡ NĐT tháng 11/2025 rằng đã tăng trưởng đã cải thiện trong quý 4, khi công ty ký kết một số hợp đồng quy mô trung bình (khoảng 5-10 ha) trong tháng 10. Chúng tôi dự báo doanh số cho thuê đất KCN sẽ phục hồi lên mức 100 ha (+33% so với 2025F) trong năm 2026, nhờ được hỗ trợ bởi quỹ đất sẵn sàng cho thuê lớn tại các tỉnh KCN cấp 1 và việc mở bán các dự án mới (KCN Vinh Quang giai đoạn 1 đã khởi công xây dựng hạ tầng vào tháng 1/2026).
- **Mảng BĐS nhà ở:** Công ty ghi nhận doanh thu năm 2025 đạt 356 tỷ đồng (-33% YoY), chủ yếu do việc ghi nhận backlog từ dự án KĐT Bắc Châu Giang tại Ninh Bình. Đối với năm 2026, chúng tôi kỳ vọng IDC sẽ triển khai mở bán dự án KĐT Hựu Thạnh (47 ha; Tây Ninh), sau khi đã bắt đầu thi công hạ tầng từ tháng 11/2025.

KQKD quý 4 và năm 2025 của IDC

Tỷ đồng	Q4 2024	Q4 2025	YoY	2024	2025	YoY	Dự báo 2025	KQ 2025/ dự báo 2025
Doanh thu thuần	1.955	2.160	10%	8.846	8.588	-3%	8.142	105%
- KCN	626	824	32%	3.988	3.444	-14%	3.131	110%
- Năng lượng	1.012	1.076	6%	3.373	3.862	14%	3.718	104%
- BĐS	41	16	-60%	532	356	-33%	340	105%
- Các dịch vụ khác	276	244	-12%	954	926	-3%	953	97%
Lợi nhuận gộp	636	707	11%	3.337	3.060	-8%	2.702	113%
Chi phí bán hàng & quản lý	-125	-111	-12%	-398	-396	0%	-415	95%
Lợi nhuận từ HĐKD	510	596	17%	2.939	2.664	-9%	2.287	116%
Thu nhập tài chính	53	109	105%	168	322	92%	279	115%
Chi phí tài chính	-32	-42	33%	-136	-146	7%	-142	103%
Thu nhập ròng từ CTLK	0	0	N.M.	2	0	N.M.	0	N.M.
Thu nhập ròng khác	8	-4	N.M.	20	78	288%	81	95%
LNTT	540	659	22%	2.993	2.918	-3%	2.506	116%
LNST	437	540	24%	2.392	2.354	-2%	2.005	117%

LNST sau lợi ích CĐTS	357	449	26%	1.996	1.932	-3%	1.634	118%
Biên lợi nhuận gộp	32,5%	32,7%		37,7%	35,6%		33,2%	
- KCN	64,4%	58,9%		60,9%	62,3%		60,5%	
- Năng lượng	15,1%	14,0%		9,4%	11,7%		10,6%	
- BĐS	82,0%	53,4%		71,4%	57,4%		57,6%	
Biên lợi nhuận từ HĐKD	26,1%	27,6%		33,2%	31,0%		28,1%	
Biên lợi nhuận ròng	18,3%	20,8%		22,6%	22,5%		20,1%	

Nguồn: Báo cáo tài chính của IDC, dự báo của Vietcap (cập nhật ngày 26/11/2025)