

05/08/2024

KHUYẾN NGHỊ	MUA
Giá hợp lý	17,300
Giá hiện tại	13,350
Tiềm năng tăng/giảm	29.5%

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

CP đang lưu hành (triệu)	377.7
Free float (%)	67%
Vốn hóa (tỷ VND)	5,213
KL GDTB 3 tháng (cổ phiếu)	4,059,581
Sở hữu nước ngoài (%)	4.429
Ngày niêm yết đầu tiên	19/04/2010

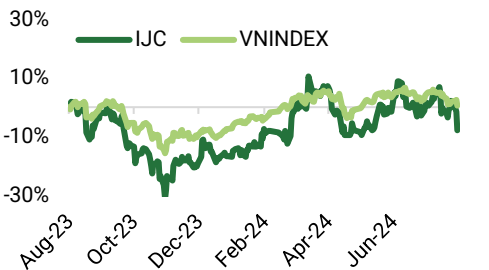
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Becamex IDC Corp	49.76%
Bao Viet Fund Management Co Ltd	4.32%
Khác	45.92%

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

TTM EPS (VND)	1,054
BVPS (VND)	14,275
Tổng nợ/VCSH (%)	23.88%
ROA (%)	4.88%
ROE (%)	7.15%
P/E	13.09
P/B	0.97
Tỷ suất cổ tức (%)	8.21%

BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU



SƠ LƯỢC VỀ CÔNG TY

IJC hiện đang thực hiện thu phí giao thông trên tuyến Quốc lộ 13, tỉnh Bình Dương. Bên cạnh đó, Công ty còn tham gia đầu tư phát triển và kinh doanh bất động sản được biết đến với các dự án tiêu biểu như Khu biệt thự Sunflower, Chung cư IJC Aroma, Khu đô thị IJC. 19/04/2010, IJC chính thức giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).

CHUYÊN VIÊN PHÂN TÍCH

Nguyễn Nam Sơn
sonnguyennam@phs.vn

KIỀNG BA CHÂN

- Với sự phát triển mạnh mẽ về cơ sở hạ tầng tại Bình Dương và được đứng trên vai người khổng lồ Becamex, chúng tôi lạc quan về triển vọng mảng bất động sản dân dụng và thu phí BOT của IJC. Bên cạnh đó, việc đầu tư vào Becamex Bình Phước (BDS khu công nghiệp & dân dụng) sẽ là động lực tăng trưởng dài hạn cho IJC.
- Bước sang 2024, chúng tôi kỳ vọng 2 mảng kinh doanh chính của IJC sẽ có sự phục hồi trở lại nhờ các tín hiệu phục hồi từ thị trường bất động sản và gia tăng lưu lượng xe lưu thông qua các trạm thu phí. Chúng tôi dự phóng doanh thu và lợi nhuận sau thuế 2024 của IJC lần lượt đạt 1,931 tỷ đồng (+63% yoy) và 538 tỷ (+36% yoy).
- Khuyến nghị của chúng tôi là MUA với tiềm năng tăng giá 29.5%.

Luận điểm đầu tư:

(1) Hoạt động thu phí giao thông đem về dòng tiền ổn định. Thu nhập đều đặn từ các hoạt động thu phí giúp IJC bảo đảm được: 1) dòng tiền tài chính ổn định trong bối cảnh thị trường BĐS đang có sự thanh lọc và 2) khả năng chi trả cổ tức cho các cổ đông hằng năm. IJC là số ít công ty BĐS có tỉ lệ nợ vay thấp và duy trì được dòng tiền kinh doanh dương trong giai đoạn 2022-2023 (giai đoạn khó khăn nhất của thị trường BĐS trong những năm gần đây).

(2) Cơ sở hạ tầng toàn diện bậc nhất tại tỉnh Bình Dương và quỹ đất lớn sẽ là động lực tăng trưởng dài hạn cho IJC. Quỹ đất sạch của IJC hiện có khoảng 49 hecta, trong đó có khoảng 30 hecta tọa lạc tại TPM.Bình Dương – nơi IJC đang tập trung gần như tất cả các hoạt động kinh doanh của mình. Các dự án chính của IJC bao gồm: Khu dân cư 5C Bàu Bàng, Khu dân cư IJC Hòa Lợi (9,33 hecta), Khu tái định cư Hòa Lợi (10.9 hecta), mở rộng Khu biệt thự Sunflower (5.3 hecta), và mở rộng Prince Town (3.6 hecta). Đây cũng là động lực chính cho sự phát triển dài hạn của IJC.

(3) Phát hành thêm giúp IJC có thêm nguồn lực đầu tư, nắm bắt thời cơ. Năm 2024, IJC phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1, với kỳ vọng thu về hơn 1,200 tỷ VND. Số vốn gọi được dự kiến sẽ được IJC dành riêng để đầu tư vào việc phát triển các dự án hạ tầng giao thông đầu tư vào Becamex Bình Phước. Chiến lược đầu tư này được dự báo sẽ tăng doanh thu của IJC từ ngành hạ tầng. Hơn nữa, dòng tiền từ việc phát hành này sẽ giúp công ty tiếp tục giảm nợ vay, từ đó nâng cao khả năng sinh lợi.

Định giá & Khuyến nghị: Chúng tôi dự phóng doanh thu và lợi nhuận sau thuế 2024 của IJC lần lượt đạt 1,931 tỷ đồng (+63% yoy) và 483 tỷ (22% yoy). Về định giá, chúng tôi sử dụng phương pháp định giá từng phần để ước tính giá trị hợp lý của IJC là **17,300 đồng/cổ phiếu**. Do đó, chúng tôi đưa ra khuyến nghị là **MUA** với tiềm năng tăng giá **29.5%** so với giá đóng cửa của ngày 05/08/2024.

Rủi ro: (1) Bối cảnh thị trường đang trong nhịp điều chỉnh mạnh và (2) thị trường BĐS chưa thực sự tích cực.

Tổng quan dự phóng	2021A	2022A	2023A	2024F	2025F
Doanh thu (tỷ đồng)	2,602	1,968	1,494	1,931	3,138
LNST (Tỷ đồng)	621	511	395	538	876
P/E (x)	5.2	6.4	9.5	10.4	6.4
P/B (x)	1.13	0.99	0.98	0.99	0.86
EPS (VND/cổ phiếu)	1,933	2,500	1,567	1,423	2,320
Giá trị sổ sách (VND/cp)	15,402	17,578	15,183	14,879	17,199
Cổ tức tiền mặt (VND/cp)	1,500	0	1,400	N/A	N/A

NỘI DUNG

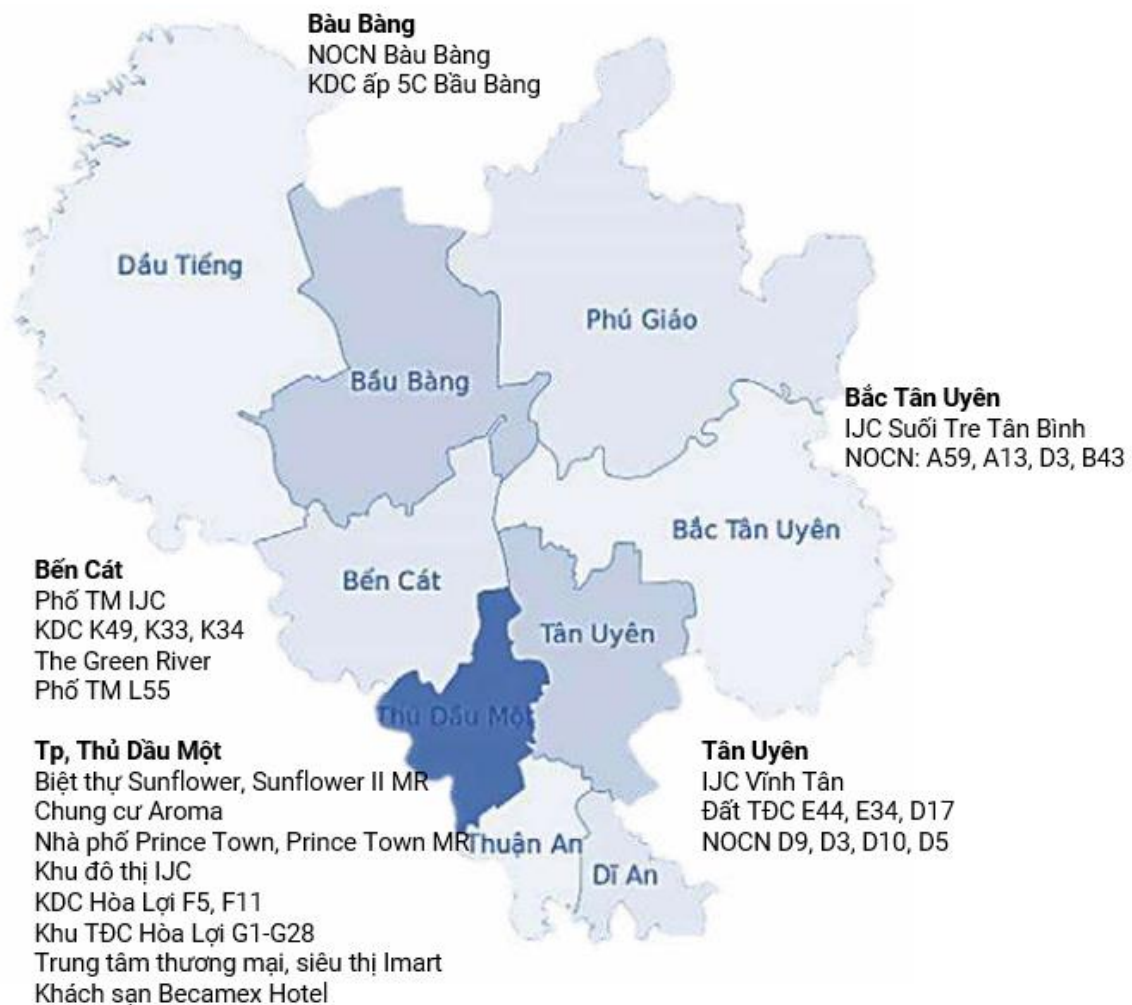
Tổng quan doanh nghiệp	3
<i>Cơ cấu tổ chức doanh nghiệp</i>	4
<i>Cơ cấu sở hữu</i>	4
<i>Tổng quan về mô hình kinh doanh</i>	5
Triển vọng đầu tư	6
<i>Triển vọng phát triển kinh tế tại tỉnh bình dương</i>	6
<i>Lĩnh vực bất động sản: Hưởng lợi từ quỹ đất lớn Bình Dương</i>	7
<i>Thu phí giao thông - Duy trì nguồn thu ổn định</i>	9
<i>Đầu tư góp vốn vào Becamex Bình Phước</i>	10
Kết quả kinh doanh và Dự phóng	11
Sức khỏe tài chính ổn định	13
Định giá và khuyến nghị	15
Báo cáo tài chính	16

Tổng quan doanh nghiệp

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (IJC) được thành lập vào năm 2007 theo phương án cổ phần hóa Dự án quốc lộ 13 thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC Corp) vào năm 2006. Hoạt động kinh doanh chính là khai thác và quản lý thu phí giao thông, và đầu tư kinh doanh bất động sản. IJC hiện đang thực hiện thu phí giao thông trên tuyến Quốc lộ 13, tỉnh Bình Dương.

Đáng chú ý với quỹ đất 50 ha đất tại nhiều vị trí đắc địa tại Bình Dương như thành phố Thủ Dầu Một, thành phố Mới Bình Dương, Tân Uyên, Bến Cát. Các dự án bất động sản của Công ty tập trung chủ yếu tại Thành phố mới Bình Dương tiêu biểu như: Khu biệt thự Sunflower, Chung cư IJC Aroma, Khu đô thị IJC. IJC được niêm yết và giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) từ tháng 04/2010.

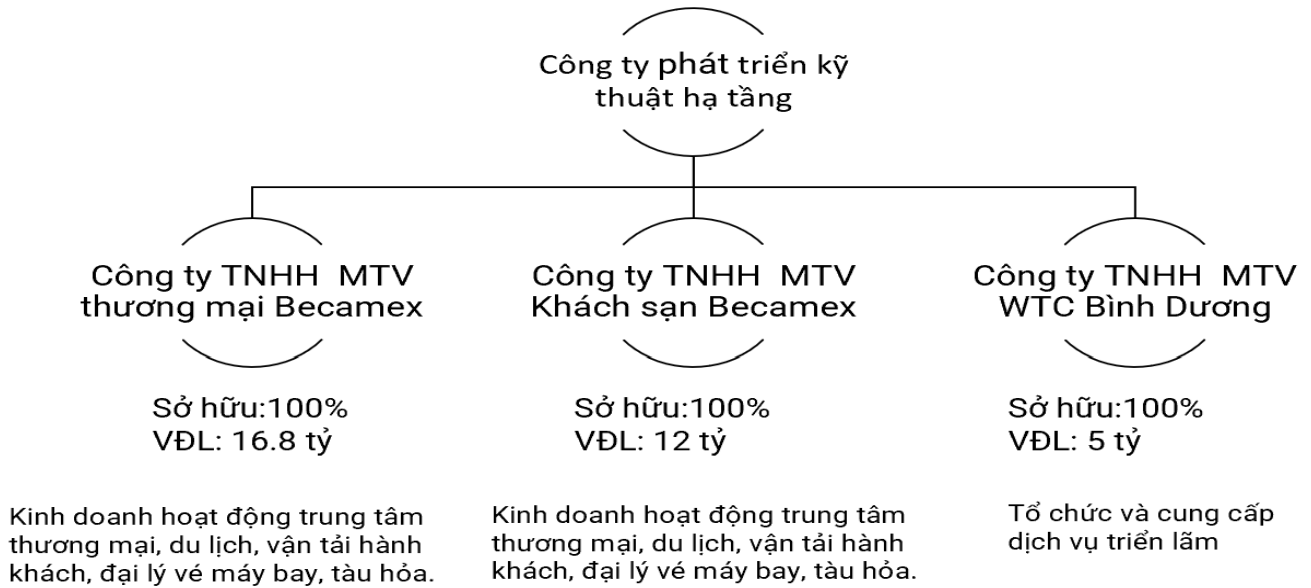
Hình 1: Dự án của IJC tập trung tại tỉnh Bình Dương



Nguồn: PHS tổng hợp

Cơ cấu tổ chức doanh nghiệp

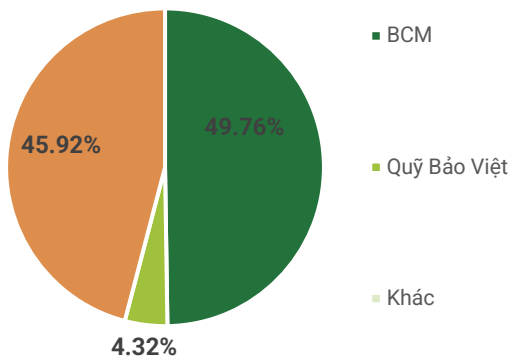
Hình 2: Cơ cấu tổ chức của IJC



Nguồn: PHS tổng hợp

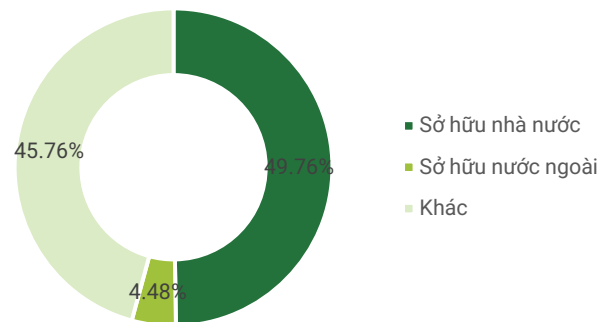
Cơ cấu sở hữu

Hình 3: Cơ cấu sở hữu (theo cổ đông)



Nguồn: IJC, Fiinpro

Hình 4: Cơ cấu sở hữu (theo loại nhà đầu tư)



Nguồn: IJC, Fiinpro

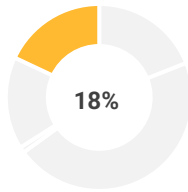
Hiện nay, cổ đông lớn nhất của IJC vẫn là tổng công ty đầu tư và phát triển công nghiệp (HOSE: BCM) với 49.67% cổ phần. Bên cạnh đó, IJC còn có khoảng hơn 4% vốn cổ phần được các tổ chức, quỹ đầu tư trong và ngoài nước nắm giữ dài hạn. **Chúng tôi kỳ vọng với những kinh nghiệm triển khai, đền bù, giải phóng mặt bằng và phát triển các dự án có quy mô lớn hơn 1,000 ha từ công ty BCM sẽ giúp IJC rút ngắn thời gian triển khai dự án. Đồng thời bộ phận cơ sở hạ tầng hoàn thiện tại Bình Dương và sẽ là nền tảng giúp các dự án bất động sản của IJC được phát triển dài hạn.**

Tổng quan về mô hình kinh doanh

Hiện nay IJC đang kinh doanh ở 2 mảng chính: **(1) Hoạt động thu phí giao thông đường bộ** tạo nên nguồn thu ổn định cho IJC; **(2) lĩnh vực bất động sản**, chủ yếu hoạt động tại khu vực Thành phố mới Bình Dương. Thị trường bất động sản tại đây được kỳ vọng sẽ sớm được hồi phục nhờ vào nhu cầu nhà ở tăng lên trong giai đoạn tới khi i) Tốc độ CAGR gia tăng dân số tại Bình Dương giai đoạn 11A-23A đạt 4.5% với nhu cầu làm việc và sinh sống tại địa phương này; ii) Cơ sở hạ tầng và tiện ích tại khu vực này ngày càng được hoàn thiện. Bên cạnh đó, IJC cũng đang thực hiện kinh doanh các lĩnh vực khác như thương mại dịch vụ và kinh doanh nhà hàng khách sạn.

Hình 5: Chi tiết các hoạt động kinh doanh của IJC

Lĩnh vực	Đóng góp doanh thu 2023	Chi tiết hoạt động kinh doanh
Thu phí BOT 	 <p>19%</p>	<p>Becamex IJC hiện đang quản lý vận hành khai thác thu phí 02 trạm BOT trên Quốc lộ 13 đặt tại địa bàn thành phố Thuận An và Thành phố Thủ Dầu Một với tổng chiều dài tuyến 64.107 km, đoạn từ Km1+248 – Km65+355 (đoạn từ đầu cầu Vĩnh Bình tiếp giáp với TPHCM đến điểm Cầu Tham Rốt tiếp giáp Tỉnh Bình Phước) áp dụng thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ theo hình thức điện tử tự động không dừng.</p> <p>Doanh thu từ hoạt động thu phí giao thông năm 2023 đạt 294 tỷ đồng, đạt 94% kế hoạch, (-2% YoY). Do tổng lưu lượng xe lưu thông qua 2 trạm thu phí đạt 20,597,193 lượt xe (-4% YoY).</p>
Bất động sản 	 <p>46%</p>	<p>Với hơn 15 năm hình thành và phát triển, mục tiêu của Becamex IJC là tập trung phát triển các quỹ đất xoay quanh các khu công nghiệp do Becamex IDC và VSIP làm chủ đầu tư cũng như các đơn vị khác nhằm cung cấp trọn gói các dịch vụ về bất động sản, thương mại và dịch vụ cho khách hàng.</p> <p>Doanh thu mảng kinh doanh bất động sản đạt 698 tỷ đồng (-40% YoY), đạt 87% kế hoạch. Nguyên nhân do tính thanh khoản của thị trường thấp, sức mua kém, tâm lý khách hàng còn dè dặt giá bất động sản giảm sâu hơn nữa. Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận từ các dự án: Khu biệt thự Sunflower I, dự án Khu dân cư Hòa Lợi, Khu dân cư ấp 5B và các dự án khác.</p>
Xây dựng (hợp tác kinh doanh) 	 <p>1%</p>	<p>Doanh thu từ hợp tác kinh doanh được ghi nhận từ việc hợp tác đầu tư xây dựng dự án Becamex City Center. Đây là dự án hợp tác kinh doanh với BCM với quy mô diện tích trên 61,000 m2 và có tổng mức đầu tư lên đến 2,500 tỷ VND. Dự án Becamex City Center là một khu phức hợp các công trình dịch vụ như văn phòng làm việc, căn hộ cao cấp, trung tâm thương mại, khách sạn 5 sao, khu vui chơi nghỉ dưỡng, bãi đỗ xe, công viên,...và nhiều tiện ích khác.</p> <p>Năm 2023, doanh thu từ hoạt động này đạt 13 tỷ đồng, (-35% YoY).</p>
Thương mại dịch vụ 	 <p>16%</p>	<p>Các hoạt động kinh doanh khác bao gồm doanh thu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư, nhà hàng, khách sạn, doanh thu kinh doanh hàng hóa siêu thị, doanh thu xây dựng và doanh thu cung cấp các mảng dịch vụ. Trong năm, tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh khác đạt 522 tỷ đồng, đạt 100% kế hoạch, và tương đương cùng kỳ.</p> <p>Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex (BTI) được thành lập từ năm 2014 là đơn vị tiên phong tại Bình Dương trong lĩnh vực điều hành trung tâm thương mại và quản lý khách sạn. Đến nay BTI đã mở rộng lĩnh vực hoạt động thêm các ngành nghề dịch vụ: Siêu thị tiện ích, Đại lý vé máy bay, cho thuê Văn phòng – Căn hộ.</p>

Nhà hàng khách sạn


Tập đoàn khách sạn Becamex Hospitality, thành lập từ năm 2013, đã trở thành doanh nghiệp hàng đầu tại Bình Dương trong lĩnh vực lưu trú và tổ chức hội nghị. Với các thương hiệu nổi tiếng như Becamex Hotel Thủ Dầu Một, Becamex Hotel New City và Trung tâm hội nghị tiệc cưới Grand Square, Becamex Hospitality đã nhận được nhiều giải thưởng danh giá trong ngành.

Nguồn: IJC, PHS tổng hợp

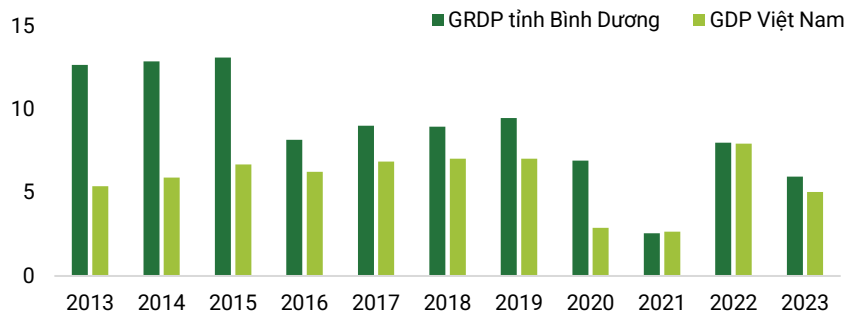
Triển vọng đầu tư

Triển vọng phát triển kinh tế tại tỉnh bình dương

Theo số liệu thống kê kinh tế - xã hội năm 2023 từ Cục Thống kê, tỉnh Bình Dương đã đạt và vượt nhiều chỉ tiêu kinh tế xã hội. Cụ thể, GRDP bình quân đầu người đạt 172 triệu đồng, tăng so với mức 166 triệu đồng của năm 2022, đứng thứ 3 cả nước sau Hà Nội và TP.HCM.

Về vốn đầu tư trong nước, Bình Dương đã thu hút được gần 85,500 tỷ đồng, giảm 13,2% so với cùng kỳ. Mặc dù vậy, lượng doanh nghiệp mới đăng ký kinh doanh tăng 8.2% so với cùng kỳ, và tổng vốn đăng ký tăng 23.8% so với năm 2022. Đáng chú ý, vốn đầu tư từ nước ngoài vào Bình Dương trong năm qua đã tăng 48.2% so với cùng kỳ.

Hình 6: Tăng trưởng kinh tế tại Bình Dương so với cả nước(%)



Nguồn: Alibra, PHS tổng hợp

Chúng tôi tin tưởng rằng, thị trường bất động sản nhà ở tại Bình Dương sẽ tiếp tục phát triển mạnh mẽ trong tương lai, đặc biệt là phân khúc chung cư và nhà phố vừa túi tiền nằm gần TP.HCM, nhà ở xã hội và nhà ở công nhân. Tỉnh Bình Dương đang trở thành điểm đến hấp dẫn cho những nhà đầu tư bất động sản nhà ở, nhờ vào:

- Sự phát triển mạnh mẽ và quy hoạch đồng bộ. Dự án phát triển khoảng 10,000ha đất công nghiệp từ 2022 đến 2030 đang mở ra cơ hội lớn cho việc xây dựng nhà ở cho chuyên gia nước ngoài và công nhân.
- Với dân số dự kiến sẽ tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ (CAGR khoảng 4.5%/năm từ 2011-2023) do sự thu hút người nhập cư lao động và sinh sống, nhu cầu về nhà ở tại Bình Dương chắc chắn sẽ tiếp tục tăng lên. Đặc biệt, với vị trí địa lý thuận lợi gần TP.HCM và mức giá bất động sản còn thấp so với TP.HCM, Bình Dương đang trở thành lựa chọn lý tưởng cho những người ở và nhà đầu tư.
- Các dự án hạ tầng giao thông đang và sẽ được triển khai như Đường vành đai 3 và 4, Cao tốc TP.HCM – Thủ Dầu Một – Chơn Thành, mở rộng Quốc lộ 13 sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc di chuyển và phát triển kinh tế.

Lĩnh vực bất động sản: Hưởng lợi từ quỹ đất lớn Bình Dương

Becamex IJC chủ yếu triển khai hoạt động kinh doanh trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Các dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư tại: TP. Thủ Dầu Một, TP. Tân Uyên, Thị xã Bến Cát, Huyện Bàu Bàng, Huyện Bắc Tân Uyên.

Các quỹ đất phát triển thông qua nhận chuyển nhượng từ Becamex IDC, và các công ty liên quan như liên doanh VSIPBecamex, TDC. Do đó, việc phát triển song hành với các khu công nghiệp, IJC hoàn toàn không mất thời gian, chi phí để phát triển quỹ đất do đất đã được các đơn vị phát triển khu công nghiệp hoàn thiện về giải phóng mặt bằng cũng như xây dựng hạ tầng. Điều này đã giúp Công ty không phải chịu các rủi ro về giải phóng mặt bằng gây ảnh hưởng đến quá trình triển khai dự án.

Dự án trọng điểm:

Sunflower I

Mô tả	Khu nhà ở độc lập
Vị trí	Khu N7 + N8, Khu Đô thị mới, P.Hòa Phú, TP.TDM, BD
Quy mô	01 căn nhà QL 01 căn nhà BV 99 căn Biệt thự Biệt thự
GFA	1,399,000 sqm
Vốn đầu tư	1,265 tỷ đồng
Thời gian triển khai	2010-2025



Mỗi ngôi biệt thự Sunflower là một tổ ấm riêng tư, một dinh thự thu nhỏ, nhưng chính lối kiến trúc độc đáo tài tình của nhà thiết kế đã xóa tan mọi khoảng cách về không gian, mang đến cảm giác thân thiện, hòa nhập của cộng đồng và môi trường sống xung quanh.

Sunflower II

Mô tả	Căn hộ chung cư/ Biệt thự
Vị trí	Lô N4, N6 thuộc Khu liên hợp Công nghiệp- Dịch vụ- Đô thị BD.
Quy mô	1,344 căn hộ và 94 căn biệt thự
GFA	52,738 m2
Vốn đầu tư	3,000 tỷ đồng
Thời gian triển khai	2015-2030



Sunflower II là khu nhà ở, biệt thự được thiết kế theo phong cách trẻ trung, hiện đại nhưng cũng đầy sáng tạo với nét riêng tư của gia chủ thối hồn vào nội thất của từng căn nhà.

KDC IJC Hoà Lợi

Mô tả	Nhà phố
Vị trí	P.Hòa Phú, TP.TDM, Bình Dương.
Quy mô	1,551 căn nhà
GFA	268,974 m2
Vốn đầu tư	935 tỷ đồng
Thời gian triển khai	2015-2028



Khu vực sầm uất, nhộn nhịp với lượng dân cư dồi dào từ các nhà máy, công ty và cơ quan trong khu vực. Với sứ mệnh đáp ứng nhu cầu ở và kinh doanh của lượng lớn cư dân trẻ, Khu nhà ở Hoà Lợi với nhiều sản phẩm hấp dẫn và tiện ích đa dạng sẽ thỏa mãn khách hàng đầu tư một cách trọn vẹn nhất.

IJC Aroma

Mô tả	Chung cư
Vị trí	Khu Đô thị mới, P.Hòa Phú, TP.TDM, Bình Dương.
Quy mô	616 căn hộ chung cư và 56 căn kios
GFA	21,338 m2
Vốn đầu tư	1,580 tỷ đồng
Thời gian triển khai	2010 - 2027



IJC Aroma được bao bọc bởi hàng loạt công trình vệ tinh như: công viên, sân golf, trường Đại Học quốc Tế Miền Đông, đường cao tốc Mỹ Phước Tân Vạn, khu công nghệ kỹ thuật cao, bệnh viện quốc tế, khu ẩm thực, khu thể thao cộng đồng...

Prince Town

Mô tả	Nhà liền kề
Vị trí	Khu Đô thị mới, P.Hòa Phú, TP.TDM, BD
Quy mô	60 căn nhà liền kề
GFA	6,462 m2
Vốn đầu tư	294 tỷ đồng
Thời gian triển khai	2010 - 2027



Prince Town là khu phố thương mại cung cấp cho người dân những sự lựa chọn về đất nền và nhà phố. Đến Prince Town, khách hàng sẽ được ngắm nhìn phong cảnh tráng lệ của các cao ốc văn phòng, sự sang trọng của các khu biệt thự, khu thương mại, cửa hiệu, nhà hàng

Thu phí giao thông - Duy trì nguồn thu ổn định

Đây là lĩnh vực đem lại doanh thu và lợi nhuận cao đứng thứ 2 trong các mảng đóng góp lợi nhuận cho công ty. Nguồn thu của hoạt động này đến từ việc thu phí 02 trạm BOT trên quốc lộ 13 đặt tại địa bàn Thành phố Thuận An và Thành phố Thủ Dầu Một, có thời hạn thu phí đến 2037. Quốc lộ 13 là tuyến đường huyết mạch kết nối các tỉnh phía Nam, với lưu lượng xe qua lại lớn. Điều này đã tạo tiềm năng phát triển lớn cho lĩnh vực thu phí giao thông trên tuyến đường này. **Chúng tôi đánh giá rằng nguồn thu ổn định từ hoạt động thu phí giúp cho IJC đảm bảo dòng tài chính và chi trả cổ tức đều đặn cho cổ đông. Điều này giúp IJC đảm bảo sự an toàn về tài chính, thanh khoản trong bối cảnh thị trường bất động sản đang trên đà phục hồi.**

Dự án BOT quốc lộ 13

Mô tả	Trạm thu phí BOT
Vị trí	Quốc lộ 13, Bình Dương
Chiều dài công trình	64,107 km
Vốn đầu tư	686,560 tỷ đồng
Thời gian triển khai	2002 – 2037.

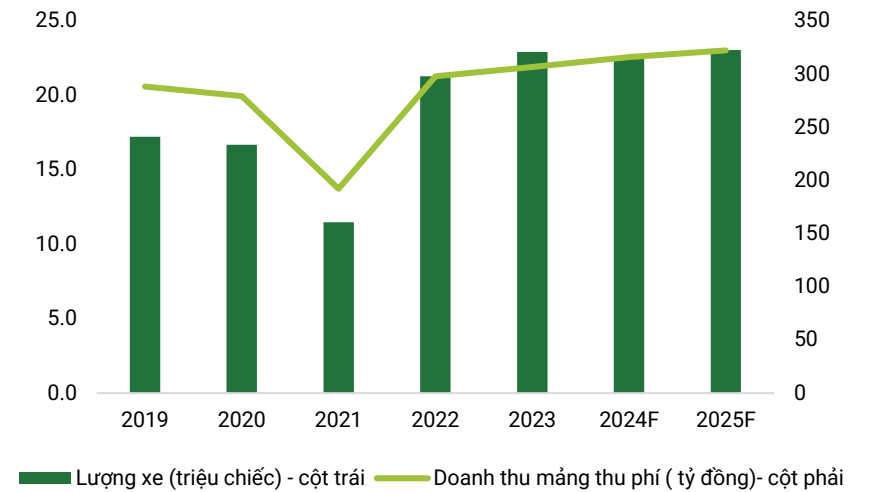


Dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng QL13 đoạn từ Km1+248 – Km65+355 (đoạn từ đầu cầu Vĩnh Bình tiếp giáp với TPHCM đến điểm Cầu Tham Rốt tiếp giáp Tỉnh Bình Phước) với quy mô từ 6 làn đường thành 8 làn đường được triển khai thực hiện theo hợp đồng BOT số 819/HĐ.BOT.UB Ngày 14/03/2002 và hợp đồng BOT số 221/HĐ.BOT.UB ngày 15/01/2004 ký giữa UBND tỉnh Bình Dương và công ty Thương mại Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex corp).

Nguồn: IJC, PHS tổng hợp.

Trong tương lai, các dự án BOT khác đang trong quá trình chuyển khai, chúng tôi kỳ vọng khi IJC hoàn thành sẽ được đóng góp đáng kể vào kết quả kinh doanh mảng thu phí của IJC.

- **Dự án điều chỉnh dự án bot nâng cấp mở rộng quốc lộ 13.**
 - Vốn đầu tư: 1,370 tỷ.
 - Vị trí mở rộng: từ cổng chào Vĩnh Phú (TP Thuận An) đến nút giao Lê Hồng Phong (TP Thủ Dầu Một), dài khoảng 13 km.
 - Tiến độ: Khởi công từ 04/2022 và dự kiến hoàn thành 2025.
- **Dự án cao tốc TP HCM- Thủ Dầu Một-Chơn Thành.**
 - Vốn đầu tư: 17,408 tỷ đồng (IJC góp vốn 15%)
 - Vị trí: Tuyến đường đi qua thành phố Thuận An, Tân Uyên, Bắc Tân Uyên, huyện Phú Giáo, huyện Bàu Bàng thuộc tỉnh Bình Dương. Tổng chiều dài tuyến khoảng 45.7 km.
 - Tiến độ: Theo kế hoạch thực hiện dự án, cuối tháng 5.2024 sẽ phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi. Ngày 20.8, tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Ngày 2.9 sẽ thực hiện ký hợp đồng đầu tư xây dựng và khởi công dự án cao tốc TPHCM - Chơn Thành. Dự kiến công trình sẽ thi công trong gần 3 năm, hoàn thành vào ngày 30.6.2027.

Hình 7: Tình hình hoạt động mảng BOT


Nguồn: IJC, PHS tổng hợp

Đầu tư góp vốn vào Becamex Bình Phước

Ngày 07/02/2024, IJC đã được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng. Theo đó:

- Tỷ lệ thực hiện: 100:50
- Giá chào bán: 10,000 VND/cp
- Tổng nguồn vốn dự kiến huy động được: 1,256 tỷ VND
- Ngày đăng ký cuối cùng: 27/02/2024
- Thời gian đặt và thực hiện quyền mua: từ 05/03/2024 đến 25/03/2024
- Thời gian hạn chế chuyển nhượng: không bị hạn chế
- Số cổ phiếu còn dư do cổ đông không thực hiện quyền mua sẽ được HĐQT chào bán tiếp toàn bộ cho các nhà đầu tư khác để đảm bảo chào bán hết toàn bộ số cổ phiếu với điều kiện (1) bị hạn chế chuyển nhượng 1 năm, (2) không chào bán cho NĐT nước ngoài và (3) điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu.
- Kế hoạch sử dụng vốn: (1) 466 tỷ VND đầu tư góp vốn vào CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước (tương ứng tỷ lệ sở hữu sau khi hoàn tất góp vốn 31.7% cổ phần), (2) 628.7 tỷ VND trả nợ vay, trái phiếu và (3) 164.5 tỷ bổ sung vốn kinh doanh.

Cập nhật về Becamex Bình Phước: chủ đầu tư dự án Khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước:

- Quy mô: 4,600 ha (47% đất phát triển đô thị và 53% cho thuê KCN)
- Giai đoạn 1: đã được UBND tỉnh Bình Phước giao 733.8 ha (phần KCN, diện tích thương phẩm 554 ha) vào T12/2022, tỷ lệ lấp đầy tính đến cuối T6/2023 đạt 37.7% (~210 ha) với 59 dự án.
- Giai đoạn 2: đang tiếp tục tiến hành đền bù, GPMB
 - Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, theo từng giai đoạn kể từ ngày được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành quyết định giao đất. Từ ngày 07/08/2015 đến ngày 27/09/2023, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Phước đã có tổng cộng 5 lần ra quyết định cho thuê đất, giao đất cho CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình

Phước để thực hiện dự án với tổng diện tích được giao/cho thuê là 10,836,014 m².

- Tổng diện tích cho thuê của dự án này khoảng 1,871 ha, dự án được dự kiến triển khai làm 4 giai đoạn, mỗi giai đoạn bao gồm các công việc như lập thủ tục, rà phá bom mìn, đền bù giải phóng mặt bằng, đóng tiền sử dụng đất và xây dựng hạ tầng.

Hình 8: Thông tin dự án Becamex Bình Phước

	Giai đoạn 1	Giai đoạn 2	Giai đoạn 3	Giai đoạn 4
Thời gian	2015-2022	2023-2027	2028-2031	2032-2035
Diện tích cho thuê dự kiến (m ²)	2,874,191	2,777,501	2,328,928	2,328,928
Diện tích thực hiện (m ²)	17.76%	62.24%	15%	5%
Vốn đầu tư (tỷ đồng)	725,908	4,103,106	1,002,669	334,590

Nguồn: IJC, PHS tổng hợp

Becamex IJC đang mở rộng chiến lược đầu tư bất động sản từ Bình Dương sang Bình Phước, nơi có tiềm năng tăng trưởng mạnh mẽ nhờ vào cơ sở hạ tầng ngày càng hoàn thiện. Công ty tập trung phát triển các khu dân cư và khu đô thị xung quanh các khu công nghiệp tại Bình Phước.

Becamex IJC cùng với Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước đang triển khai các dự án tại Bình Phước, góp phần tăng doanh thu từ xây dựng hạ tầng. Đồng thời, Becamex IJC sẽ có lợi thế trong việc chuyển nhượng quỹ đất tại khu công nghiệp - khu đô thị Becamex Bình Phước để tự triển khai các dự án bất động sản dân cư. Đây là bước đi quan trọng, mở ra cơ hội mới cho sự phát triển của Be-camex IJC trong tương lai.

Kết quả kinh doanh và Dự phóng

Năm 2023, IJC ghi nhận doanh thu đạt 1,527 tỷ đồng (-24% YoY), đạt 93% kế hoạch. Lợi nhuận trước thuế và sau thuế hợp nhất đạt 494 tỷ đồng và 395 tỷ đồng, đều đạt 79% kế hoạch và giảm 23% so với cùng kỳ.

Bất động sản

Năm 2023, doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản của IJC đã đạt 698 tỷ đồng (-40% YoY), hoàn thành 87% kế hoạch. Do tình hình ảm đạm của ngành bất động sản, IJC chỉ tập trung bàn giao tại Khu biệt thự Sunflower I, dự án Khu dân cư Hòa Lợi, Khu dân cư ấp 5B và một số dự án khác.

Thu phí giao thông

Doanh thu từ hoạt động thu phí giao thông năm 2023 đạt 294 tỷ đồng (-2% YoY), đạt 94% kế hoạch. Nguyên nhân sụt giảm chính do tổng lưu lượng xe lưu thông qua 2 trạm thu phí đạt 20,597,193 lượt xe giảm 4% so với năm 2022.

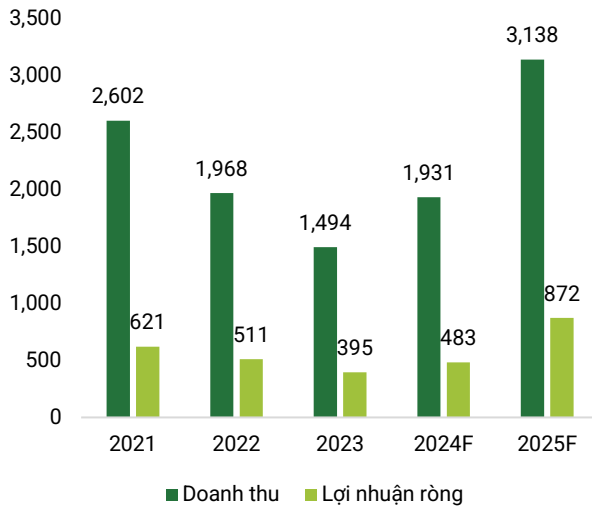
Hợp tác kinh doanh

Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh được ghi nhận từ việc hợp tác đầu tư xây dựng dự án Becamex City Center. Trong năm, doanh thu từ hoạt động này đạt 13 tỷ đồng (-35% YoY).

Hoạt động kinh doanh khác

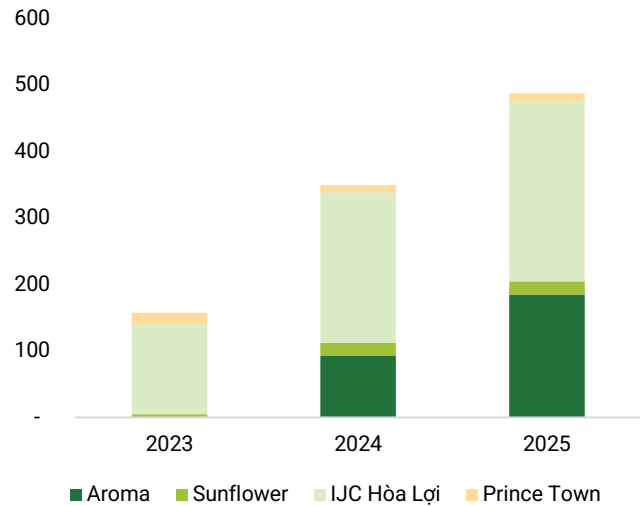
Các hoạt động kinh doanh khác bao gồm doanh thu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư, nhà hàng, khách sạn, doanh thu kinh doanh hàng hóa siêu thị, doanh thu xây dựng và doanh thu cung cấp các mảng dịch vụ. Trong năm, tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh khác đạt 522 tỷ đồng, đạt 100% kế hoạch, tương đương với kết quả kinh doanh cùng kỳ.

Hình 9: Kết quả kinh doanh IJC (tỷ đồng)



Nguồn: PHS tổng hợp và dự phóng

Hình 10: Giá trị mở bán trước tại các dự án (tỷ đồng)



Nguồn: PHS tổng hợp và dự phóng

Trong 2024 và sau khi có KQKD 1H24, chúng tôi kỳ vọng 2 mảng kinh doanh chính của IJC tiếp tục có sự phục hồi trở lại nhờ các tín hiệu tiếp tục cải thiện từ thị trường bất động sản vào cuối 2024 - 2025 và lưu lượng xe lưu thông qua các trạm thu phí tăng trở lại. Chúng tôi ước tính doanh thu mảng bất động sản và thu phí BOT sẽ ghi nhận doanh thu lần lượt là 1,280 tỷ đồng (+83% YoY) và 303 tỷ đồng (+3% YoY).

Các dự án dự kiến triển khai đưa vào kinh doanh trong năm chủ yếu là các dự án tại các khu vực phường Hòa Phú, thành phố mới Bình Dương: dự án Khu Biệt thự Sunflower II, dự án Khu dân cư Hòa Lợi, dự án Khu phố Prince Town II. Sau 1H24, IJC đã ghi nhận doanh thu 556 tỷ đồng (-47% yoy) và NPAT là 112.7 tỷ (-54.8% yoy), tương ứng thực hiện kế hoạch năm 2024 là 25% và 37%.

Trong đó, doanh thu bán vé cầu đường trong 1H24 là 149.6 tỷ (tương ứng với 49.4% dự phóng của chúng tôi). Phần sụt giảm chính đến từ doanh thu kinh doanh bất động sản chỉ ghi nhận 235 tỷ so với 603 tỷ cùng kì. Tuy nhiên, trong quý 3 2024, IJC dự kiến sẽ hoàn thiện các thủ tục để sớm đưa vào bán hàng dự án Sunflower 2 và Prince Town 2 để kịp ghi nhận một phần doanh thu trong 2024.

Vì vậy cho cả năm, chúng tôi dự phóng doanh thu và lợi nhuận sau thuế 2024 của IJC lần lượt đạt 1,931 tỷ đồng (+63% yoy) và 538 tỷ (+36% yoy).

Sức khỏe tài chính ổn định

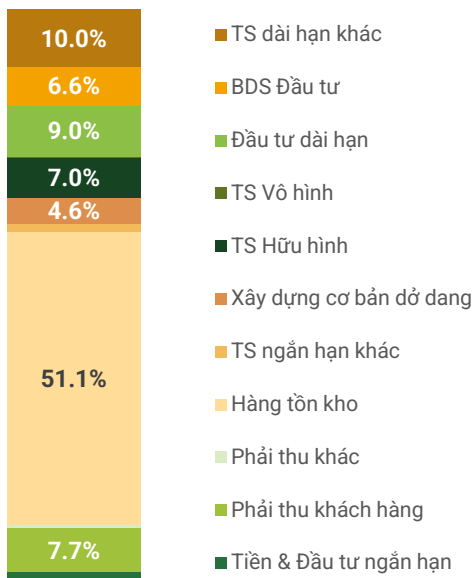
Theo báo cáo tài chính ngày 31/12/2023, tổng tài sản của Becamex IJC đạt 6,404 tỷ đồng, giảm 2% so với đầu kỳ. Nhưng sau 6 tháng 2024, tổng tài sản IJC bật tăng mạnh lên mức 7,869 tỷ đồng (+22.3% YTD). Mức tăng lớn này đơn thuần đến từ việc tăng hàng tồn kho do tiếp tục triển khai các dự án BĐS dân dụng. Cụ thể, IJC đang tiếp tục đầu tư Dự án Khu biệt thự Sunflower, Sunflower mở rộng, Khu phố thương mại Price Town, Prince Town mở rộng và IJC Hòa Lợi... Hàng tồn kho tính tại 30/06/2024 là 4,019 tỷ đồng (+45% YTD). Đây cũng là điểm sáng của IJC khi việc tiếp tục đầu tư này sẽ đảm bảo nguồn cung hàng cho IJC giúp đảm bảo doanh thu trong các năm 2024 – 2025, sau khi ghi nhận sự sụt giảm mạnh hàng tồn kho (~800 tỷ, -23%) trong năm 2023.

Hình 11: Dự án đầu tư của IJC năm 2023

Dự án	Địa điểm	Quy mô	Vốn đầu tư 2023 (tỷ đồng)
Khu nhà ở IJC Hòa Lợi	P. Hòa Phú, Tp.TDM, BD	905 căn nhà phố liền kề	61
Lô E12 KDC Hòa Lợi	P. Hòa Phú, Tp.TDM, BD	80 căn nhà phố liền kề	211
Khu dân cư ấp 5C Lai Uyên	huyện Bàu Bàng, BD	915 căn nhà phố liền kề	151
Các dự án khác			55
			478

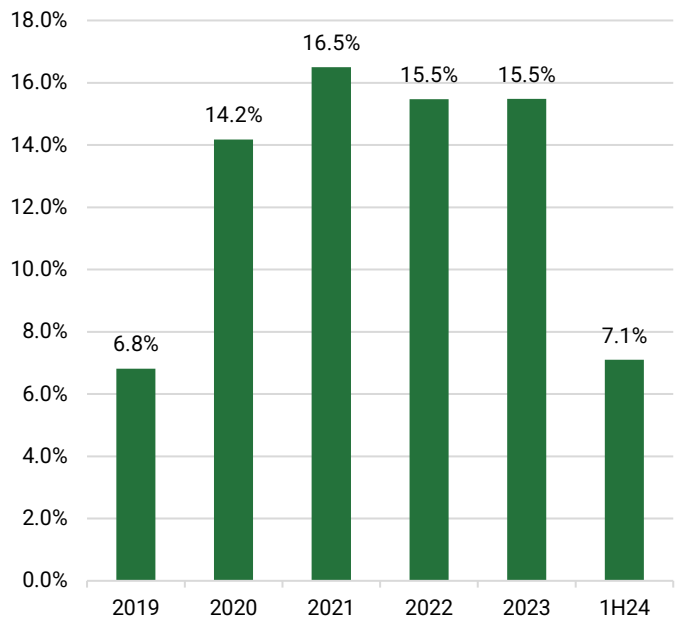
Nguồn: IJC, PHS tổng hợp

Hình 12: Cấu trúc tài sản IJC tại 1H24



Nguồn: Fiiipro, PHS tổng hợp

Hình 13: Tỷ lệ nợ vay/ Tổng tài sản liên tục được cải thiện



Nguồn: PHS tổng hợp và dự phóng

Bên cạnh đó, trong 1H24, IJC cũng ghi nhận giảm phải thu khách hàng (từ 637 tỷ đầu năm còn 603 tỷ).

Ngoài ra, trong năm 2023, khoản mục đầu tư tài chính dài hạn đã có sự biến động lớn, tăng thêm 190 tỷ đồng so với cùng kỳ lên mức 223.6 tỷ đồng. Qua 1H24, khoản mục này tiếp tục tăng mạnh lên mức 707.3 tỷ đồng. Điều này chủ yếu đến từ việc IJC đã thực hiện xong việc đầu tư 55.5 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước với tổng giá trị mua là 666 tỷ đồng.

Becamex IJC, một công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, đặc biệt chú trọng đến việc duy trì và kiểm soát nguồn vốn lưu động lớn. Nguồn vốn này được sử dụng để mua sắm nguyên vật liệu và thanh toán cho nhà thầu phụ cho các dự án đang trong giai đoạn xây dựng, đảm bảo các dự án được triển khai đúng tiến độ. Tính đến ngày 30/06/2024, tổng nợ vay của Becamex IJC là 557 tỷ đồng, giảm mạnh từ mức 991 tỷ đồng đầu năm (-43.8%, chủ yếu là do nợ ngắn hạn giảm mạnh).

Tính đến 1H24, cơ cấu nợ của IJC liên tục được cải thiện. Đáng chú ý, so với các doanh nghiệp trong ngành bất động sản, tỷ lệ đòn bẩy (nợ vay/ vốn chủ sở hữu) của IJC là 11.3%, thấp hơn rất nhiều so với trung bình các doanh nghiệp trong cùng ngành nghề kinh doanh (BDS, Xây lắp) là ~50%. Gần đây IJC đã thành công trong việc tăng vốn từ 2,518 tỷ lên 3,777 tỷ đồng vốn điều lệ - qua đó cũng góp phần giúp công ty tiếp tục giảm nợ vay, từ đó nâng cao khả năng sinh lợi và đáp ứng đủ nguồn vốn kinh doanh trong bối cảnh các yêu cầu về vốn cũng nhưng năng lực triển khai sẽ càng được siết chặt hơn khi các luật liên quan tới bất động sản và tín dụng chính thức thông qua vào ngày 01/08/2024.

Định giá và khuyến nghị

Về định giá, chúng tôi sử dụng phương pháp định giá từng phần để ước tính giá trị hợp lý của IJC là **17,300 đồng/cổ phiếu**. Do đó, chúng tôi đưa ra khuyến nghị là MUA với tiềm năng tăng giá 29.5% so với giá đóng của ngày 05/08/2024.

Đối với các phương pháp chiết khấu dòng tiền và RNAV, chúng tôi áp dụng mức chiết khấu là 16.25% với chi phí vốn chủ là 16.9%.

WACC	
Chi phí vốn vay	10.0%
Chi phí vốn chủ	16.9%
Thuế	20.0%
- Free-risk rate	2.5%
- Beta	1.60
- Equity risk premium	9.0%
Tỉ lệ nợ	7.2%
WACC	16.25%

Chúng tôi nhìn nhận đây là mức chiết khấu khá cao nếu xét trên khả năng sinh lời cũng như tình hình tài chính lành mạnh của IJC. Tuy nhiên, trong bối cảnh thị trường BĐS dân dụng chưa thực sự sôi động cũng như tốc độ hấp thụ của thị trường BĐS Bình Dương chậm hơn TP. HCM và Hà Nội, chúng tôi vẫn quyết định áp dụng mức chiết khấu lớn này để phản ánh các yếu tố trên.

Tổng hợp định giá

Đơn vị: tỷ đồng	Phương pháp	Đánh giá lại	% Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
Chung cư IJC Aroma	RNAV	1,083	100%	1,083
Sunflower	RNAV	497	100%	497
KDC IJC Hòa Lợi	RNAV	2,772	100%	2,772
BOT	DCF	1,342	100%	1,342
Sunflower MR + PrinceTown MR	Book Value	1,998	100%	1,998
Tổng giá trị				7,692
Chiết khấu (10%)				-769
Giá trị đánh giá lại sau chiết khấu				6,924
Tiền ròng				-405
Tổng giá trị doanh nghiệp				6,519
Số lượng cổ phiếu (triệu)				377.7
Giá hợp lý (VND/cổ phiếu)				17,300

Dự phóng trên chưa bao gồm các dự án BOT khác mà Becamex IJC đang dự tính đầu tư như thi công dự án nâng cấp mở rộng Quốc lộ 13, dự án Vành đai 4 TP.HCM đoạn từ cầu Thủ Biên – sông Sài Gòn (giai đoạn 1) dự án đường cao tốc TP.HCM – Thủ Dầu Một – Chơn Thành vì chúng tôi chưa có đủ thông tin để đánh giá khả năng sinh lời của các dự án này.

Báo cáo tài chính

Cân đối kế toán (tỷ đồng)	2021A	2022A	2023A	2024F	2025F
Tài sản ngắn hạn	4,808	4,408	3,743	4,826	5,740
Tiền và tương đương tiền	147	226	284	457	268
Đầu tư ngắn hạn	6	12	15	15	15
Phải thu ngắn hạn	464	553	637	683	860
Hàng tồn kho	4,026	3,571	2,765	3,593	4,538
TS ngắn hạn khác	165	47	41	79	59
Tài sản dài hạn	2,001	2,115	2,661	3,092	3,064
Tài sản hữu hình	527	583	582	576	565
Tài sản dở dang dài hạn	382	360	363	360	349
Đầu tư dài hạn	0	33	224	707	707
Tài sản dài hạn khác	713	769	820	794	807
Tổng Tài sản	6,809	6,523	6,404	7,918	8,804
Tổng nợ ngắn hạn	1,940	2,011	2,318	2,105	2,237
Nợ phải trả	1,304	1,311	1,089	1,285	1,410
Vay ngắn hạn	522	605	781	641	739
Nợ ngắn hạn khác	114	94	448	221	158
Tổng nợ dài hạn	1,525	696	262	150	0
Vay dài hạn	602	404	210	150	0
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	711	136	8	0	0
Nợ dài hạn khác	212	156	44	0	0
Tổng nợ phải trả	3,465	2,707	2,580	2,255	2,237
Vốn góp	2,171	2,171	2,518	3,777	3,777
Thặng dư vốn cổ phần	211	211	211	211	211
LN chưa phân phối	678	958	467	1,004	1,881
Vốn chủ khác	283	475	627	627	627
Cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-
Tổng vốn chủ sở hữu	3,344	3,816	3,824	5,620	6,497
Tổng nguồn vốn	6,809	6,523	6,404	7,918	8,804

Lưu chuyển tiền tệ (tỷ đồng)	2021A	2022A	2023A	2024F	2025F
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐKD	(964)	309	291	(338)	(84)
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐĐT	(36)	(114)	(213)	(506)	(52)
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐTC	855	(115)	(20)	1,016	(53)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(144)	79	58	173	(189)
Tiền & tương đương tiền đầu kỳ	291	147	226	284	457
Tiền & tương đương tiền cuối kỳ	147	226	284	457	268

Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)	2021A	2022A	2023A	2024F	2025F
Doanh thu	2,602	1,968	1,494	1,931	3,138
Giá vốn hàng bán	-1,611	-1,159	-844	-1,096	-1,840
Lợi nhuận gộp	991	809	651	835	1,298
Chi phí bán hàng	(44)	(40)	(37)	(40)	(65)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(69)	(64)	(64)	(77)	(110)
Lãi/lỗ HDKD	878	705	550	718	1,123
Doanh thu tài chính	7	4	5	7	7
Chi phí tài chính	(106)	(82)	(72)	(62)	(46)
Lợi nhuận từ CTLD/LK	-	-	-	-	-
Lãi/lỗ khác	3	14	11	10	12
LN trước thuế	783	641	494	672	1,096
LN sau thuế	621	511	395	538	876
LN sau thuế cho cổ đông công ty mẹ	621	511	395	538	876

Một số chỉ số tài chính quan trọng	2021A	2022A	2023A	2024F	2025F
Tăng trưởng					
Tăng trưởng DTT	21.50%	-24.35%	-24.07%	29.23%	62.52%
Tăng trưởng NPAT	67.91%	-17.72%	-22.74%	27.84%	27.93%
Tăng trưởng TTS	2.51%	-4.19%	-1.83%	23.65%	11.19%
Tăng trưởng Vốn chủ	61.52%	14.13%	0.19%	46.99%	15.59%
Khả năng sinh lời					
Biên Lợi nhuận gộp	38.09%	41.10%	43.54%	43.24%	41.36%
Biên Lợi nhuận ròng	23.87%	25.97%	26.42%	27.84%	27.93%
ROE	22.94%	14.28%	10.34%	11.39%	14.47%
ROA	9.24%	7.67%	6.11%	7.51%	10.48%
Khả năng thanh toán					
Hệ số TT ngắn hạn	2.48	2.19	1.61	2.25	2.49
Hệ số TT nhanh	0.40	0.42	0.42	0.57	0.52
Cấu trúc tài chính					
Hệ số Nợ/TTS	0.16	0.15	0.15	0.10	0.08
Hệ số Nợ/Nguồn vốn	0.34	0.26	0.26	0.14	0.11
Năng lực hoạt động					
Số ngày HTK	65	103	156	129	100
Số ngày phải thu	912	1124	1196	1196	900
Số ngày phải trả	185	253	213	217	150
CCC	793	974	1139	1109	850

(Nguồn: PHS dự phóng)

Đảm bảo phân tích

Báo cáo được thực hiện bởi **Nguyễn Nam Sơn, Trưởng nhóm phân tích** – Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng. Mỗi nhân viên phụ trách về phân tích, chiến lược hay nghiên cứu chịu trách nhiệm cho sự chuẩn bị và nội dung của tất cả các phần có trong bản báo cáo nghiên cứu này đảm bảo rằng, tất cả các ý kiến của những người phân tích, chiến lược hay nghiên cứu đều phản ánh trung thực và chính xác ý kiến cá nhân của họ về những vấn đề trong bản báo cáo. Mỗi nhân viên phân tích, chiến lược hay nghiên cứu đảm bảo rằng họ không được hưởng bất cứ khoản chi trả nào trong quá khứ, hiện tại cũng như tương lai liên quan đến các khuyến cáo hay ý kiến thể hiện trong bản báo cáo này.

Định nghĩa xếp loại

Mua = cao hơn thị trường nội địa trên 10%

Giữ = bằng thị trường nội địa với tỉ lệ từ +10%~ -10%

Bán = thấp hơn thị trường nội địa dưới 10%.

Không đánh giá = cổ phiếu không được xếp loại trong Phú Hưng hoặc chưa niêm yết.

Biểu hiện được xác định bằng tổng thu hồi trong 12 tháng (gồm cả cổ tức).

Miễn trừ trách nhiệm

Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng không chịu trách nhiệm về sự hoàn chỉnh hay tính chính xác của báo cáo. Đây không phải là bản chào hàng hay sự nài khẩn mua của bất cứ cổ phiếu nào. Chứng khoán Phú Hưng và các chi nhánh và văn phòng và nhân viên của mình có thể có hoặc không có vị trí liên quan đến các cổ phiếu được nhắc tới ở đây. Chứng khoán Phú Hưng (hoặc chi nhánh) đôi khi có thể có đầu tư hoặc các dịch vụ khác hay thu hút đầu tư hoặc các hoạt động kinh doanh khác cho bất kỳ công ty nào được nhắc đến trong báo cáo này. Tất cả các ý kiến và dự đoán có trong báo cáo này được tạo thành từ các đánh giá của Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng vào ngày này và có thể thay đổi không cần báo trước.

© Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng

Tầng 21, Phú Mỹ Hưng Tower,
8 Hoàng Văn Thái, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp.HCM

Điện thoại: (84-28) 5 413 5479

Customer Service: 1900 25 23 58

E-mail: info@phs.vn / support@phs.vn

Fax: (84-28) 5 413 5472

Call Center: (84-28) 5 413 5488

Web: www.phs.vn

PGD Phú Mỹ Hưng

Tòa nhà CR2-08,
107 Tôn Dật Tiên, Phường Tân Phú, Quận 7,
Tp.HCM

Điện thoại: (+84-28) 5 413 5478

Fax: (+84-28) 5 413 5473

Chi nhánh Quận 1

Phòng 1003A, Tầng 10, Tòa nhà Ruby
81-83-83B-85 Hàm Nghi,
Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: (+84-28) 3 535 6060

Fax: (+84-28) 3 535 2912

Chi nhánh Quận 3

Tầng 4 và 5, D&D Tower,
458 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận
3, Tp.HCM

Điện thoại: (+84-28) 3 820 8068

Fax: (+84-28) 3 820 8206

Chi nhánh Tân Bình

Tòa nhà Park Legend,
251 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân
Bình, Tp.HCM.

Điện thoại: (+84-28) 3 813 2401

Fax: (+84-28) 3 813 2415

Chi Nhánh Thanh Xuân

Tầng 5, Tòa nhà UDIC Complex,
N04 Hoàng Đạo Thúy, Phường Trung Hòa,
Quận Cầu Giấy, Hà Nội

Phone: (+84-24) 6 250 9999

Fax: (+84-24) 6 250 6666

Chi Nhánh Hà Nội

Tầng 5, Tòa nhà Vinafor,
Số 127 Lò Đúc, Phường Đồng Mác, Quận
Hai Bà Trưng, Hà Nội

Phone: (+84-24) 3 933 4566

Fax: (+84-24) 3 933 4820

Chi nhánh Hải Phòng

Tầng 2, Tòa nhà Eliteco,
18 Trần Hưng Đạo, Quận Hồng Bàng, Hải
Phòng

Phone: (+84-22) 384 1810

Fax: (+84-22) 384 1801