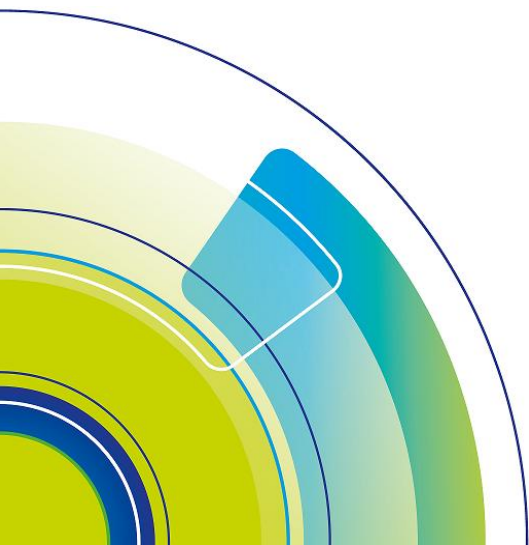




**Cập nhật nhanh IJC – KHÔNG
ĐÁNH GIÁ**
Ngày 09/10/2025



Đỗ Tiến Đạt

(+84 28) 7300 7000 (x1048)

datdt@acbs.com.vn

Báo cáo Cập nhật nhanh

Khuyến nghị

KHÔNG ĐÁNH GIÁ

HSX: IJC

Bất động sản

Giá mục tiêu (VND)

N/A

Giá hiện tại (VND)

13.100

Tỷ lệ tăng giá

N/A

Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng

N/A

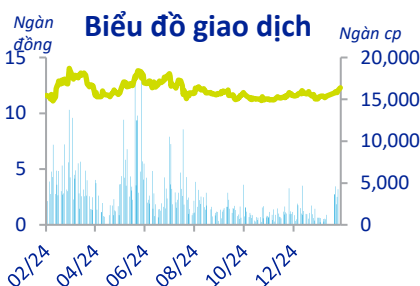
Tổng tỷ suất lợi nhuận

N/A

Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	14,9	10,9	32,2	20,2
Tương đối	-17,2	11,7	10,9	-10,8

Nguồn: Bloomberg



Cơ cấu sở hữu

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP

49,7%

Thông kê

07/10/25

Mã Bloomberg

IJC VN

Thấp/Cao 52 tuần (VND)

8.943 – 14.650

SL lưu hành (triệu cp)

630

Vốn hóa (tỷ đồng)

8.248

Vốn hóa (triệu USD)

323

Room khối ngoại còn lại (%)

43,0

Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)

70,1

KLGD TB 3 tháng (cp)

6.434.253

VND/USD

26.445

Index: VNIndex / HNX

1652.71/269.55

CTCP PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT (IJC VN)

Ngày 03/10/2025, CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (HOSE: IJC) tổ chức tham quan dự án với các nội dung chính như sau:

1. Kết quả kinh doanh: Mặc dù trong 6T2025, IJC mới hoàn thành 16% kế hoạch doanh thu và 33% kế hoạch lợi nhuận năm 2025, tuy nhiên ban lãnh đạo IJC kỳ vọng vẫn có thể hoàn thành kế hoạch cả năm nhờ việc ghi nhận doanh thu phần lớn từ các dự án Khu biệt thự Sunflower II, Khu dân cư Hòa Lợi và Khu tái định cư Hòa Lợi.

2. Cập nhật quỹ đất sạch: Tính đến 30/09/2025, IJC sở hữu quỹ đất sạch gần 56ha tại phường Bình Dương, phường Thới Hòa và xã Bàu Bàng.

3. Kế hoạch tăng vốn: IJC đang thực hiện chào bán 251,8 triệu cổ phiếu (tương đương 66,7% số lượng cổ phiếu đang lưu hành) cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 3:2, với giá 10.000 đồng/cp, thấp hơn 26,5% so với giá đóng cửa ngày 03/10/2025 (ngày chốt quyền 17/09/2025), nhằm huy động khoảng 2.518 tỷ đồng trong giai đoạn 2025–2026. Nếu kế hoạch phát hành thành công, IJC sẽ tăng vốn điều lệ từ 3.777 tỷ đồng lên 6.295 tỷ đồng. Nguồn vốn thu được sẽ được phân bổ cho các dự án BOT Quốc lộ 13 (mở rộng), cao tốc TP.HCM – Thủ Dầu Một – Chơn Thành, góp vốn vào CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước, và trả nợ vay.

Nhận định nhanh: Chúng tôi cho rằng IJC vẫn còn nhiều dư địa tăng trưởng nhờ quỹ đất sạch gần 56 ha tại Bình Dương và lợi thế từ hệ sinh thái của Becamex IDC (HOSE: BCM). Thị trường bất động sản Thành phố mới Bình Dương được kỳ vọng sôi động hơn sau khi được sáp nhập vào TP.HCM, cùng với hạ tầng kết nối ngày càng hoàn thiện giữa TP.HCM và các tỉnh lân cận. IJC hiện đang góp vốn đầu tư và thi công các dự án nâng cấp Quốc lộ 13, Vành đai 4 TP.HCM (đoạn cầu Thủ Biên – sông Sài Gòn) và cao tốc TP.HCM – Thủ Dầu Một – Chơn Thành. Ngoài ra, khoản đầu tư vào Becamex Bình Phước và các dự án BOT mới sẽ giúp IJC duy trì dòng tiền ổn định, củng cố nền tảng tăng trưởng bền vững trong các năm tới.

	2022	2023	2024	2025P (*)
DT Thuần (tỷ đồng)	1.968	1.494	1.020	2.086
Tăng trưởng	-24,4%	-24,1%	-31,7%	104,5%
LN ròng sau ĐHKKS (tỷ đồng)	511	395	354	429
Tăng trưởng	-17,7%	-22,7%	-10,3%	21,2%
EPS (hiệu chỉnh; VND)	2,354	1,568	905	
Tăng trưởng	-13,4%	-33,4%	-42,3%	
ROE	14,3%	10,3%	7,9%	
Tổng nợ/Vốn chủ (x)	0,2	0,2	0,2	
P/E (lần)	6,2	8,6	14,6	
Cổ tức (đồng)	1.400	700	500	
Suất sinh lợi cổ tức	7,7%	10,0%	5,5%	

(*): Kế hoạch được ĐHKGD phê duyệt

Bảng1: danh sách các dự án của IJC

Tên dự án	Vị trí	Sản phẩm	Tổng diện tích (m2)	Diện tích kinh doanh còn lại (m2)
IJC Aroma	P.Bình Dương	Chung cư	21.338	9.838
Prince Town	P.Bình Dương	Nhà liên kế	6.462	500
Khu đô thị IJC	P.Bình Dương	Nhà liên kế	11.268	2.484
Prince Town II	P.Bình Dương	Nhà phố	36.354	36.354
Sunflower II	P.Bình Dương	Biệt thự /chung cư	52.738	33.588
5C Bàu Bàng	Xã Bàu Bàng	Đất nhà phố	143.424	143.424
IJC Hòa Lợi	P.Bình Dương	Nhà liên kế	149.409	67.561
IJC Hòa Lợi mở rộng	P.Bình Dương	Nhà liên kế	82.846	82.846
Tái định cư Hòa Lợi	P.Bình Dương	Nhà phố	121.506	103.021
Áp 2 Thới Hòa	P. Thới Hòa	Nhà phố	10.035	3.852
The Green River	P. Thới Hòa	Nhà phố	571.931	75.857
Tổng cộng			1.207.311	559.325

Nguồn: IJC, ACBS

LIÊN HỆ

Trụ sở chính

Leman, 117 Nguyễn Đình Chiểu, Q.3, TPHCM
Tel: (+84 28) 7300 7000

Chi nhánh Hà Nội

10, Phan Chu Trinh Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội
Tel: (+84 24) 3942 9395
Fax: (+84 24) 3942 9407

PHÒNG PHÂN TÍCH

Giám Đốc Phòng Phân Tích

Đỗ Minh Trang

(+84 28) 7300 7000 (x1041)
trangdm@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành Bất động sản

Phạm Thái Thanh Trúc
(+84 28) 7300 7000 (x1043)
trucptt@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành Tài chính

Cao Việt Hùng
(+84 28) 7300 7000 (x1049)
hungcv@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành Hàng tiêu dùng, Công nghệ

Lương Thị Kim Chi
(+84 28) 7300 7000 (x1042)
chiltk@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích trái phiếu

Võ Diệu Phương Tuyền
(+84 28) 7300 7000 (x1110)
tuyenvdp@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích trái phiếu

Võ Diệu Phương Tuyền
(+84 28) 7300 7000 (x1110)
tuyenvdp@acbs.com.vn

CVPT – Ngành Điện, nước

Phạm Đức Toàn
(+84 28) 7300 7000 (x1051)
toanpd@acbs.com.vn

CVPT – Vĩ mô & TT Tiền tệ

Trịnh Viết Hoàng Minh
(+84 28) 7300 7000 (x1046)
minhtvh@acbs.com.vn

CVPT – Xây dựng

Đỗ Tiến Đạt
(+84 28) 7300 7000 (x1047)
datdt@acbs.com.vn

NVPT – PTKT

Võ Phú Hữu

(+84 28) 7300 7000 (x1052)
huvvp@acbs.com.vn

KHOİ KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Trưởng phòng khối khách hàng định chế

Chu Thị Kim Hương

(+84 28) 7300 7000 (x1083)
huonggtk@acbs.com.vn
groupis@acbs.com.vn

Chuyên viên GDKHĐC

Nguyễn Trần Như Huỳnh

(+84 28) 7300 6879 (x1088)
huynhntn@acbs.com.vn

KHUYẾN CÁO

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

MUA: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) cao hơn 20% so với giá thị trường.

KHẢ QUAN: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) cao hơn 10% đến 20% so với giá thị trường.

TRUNG LẬP: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) trong khoảng -10% và 10% so với giá thị trường.

KÉM KHẢ QUAN: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) thấp hơn 10% đến 20% so với giá thị trường.

BÁN: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) thấp hơn 20% so với giá thị trường.

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 (2025). 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.