

BÁO CÁO NGẮN

CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (IJC)

KHỐI KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN

Khuyến nghị

Mua



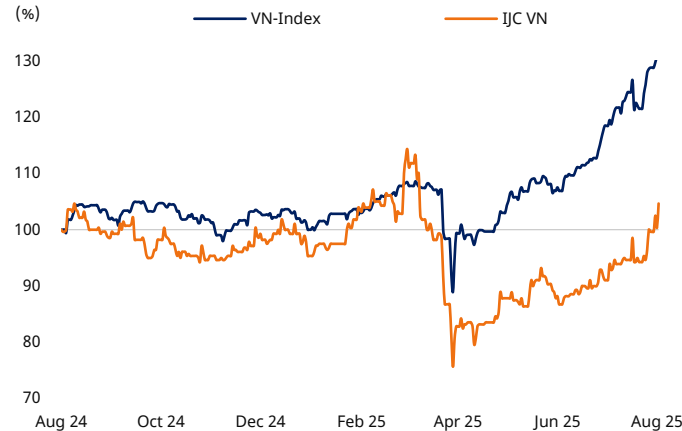
Analyst: Huỳnh Thị Thu Thảo

Email: thao.htt@miraeasset.com.vn +84 28 3910 222

Giá đóng cửa (13/08/2025)	14.600
Giá mục tiêu (12 tháng)	19.000
Lợi nhuận kỳ vọng	30.1%
Lãi ròng (25F, tỷ đồng)	511
Tăng trưởng EPS (25F, %)	45.0
P/E (25F, x)	10.8
Vốn hoá (tỷ đồng)	5,515
SLCP đang lưu hành (triệu cp)	378
Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%)	50.2
Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN (%)	5.4
Beta (12M)	1.1
Giá thấp nhất 52 tuần (VND)	10,550
Giá cao nhất 52 tuần (VND)	16,200
(%)	1 M3M12M
Tuyệt đối	10.2-4.10.4
Tương đối	-0.1-30.7-30.4

Mạnh mẽ kiến tạo

- Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (IJC), tên đầy đủ là CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex, được thành lập vào năm 2007, là một trong những đơn vị thành viên chủ lực của Tổng Công ty Becamex IDC – tập đoàn kinh tế nhà nước hàng đầu tại tỉnh Bình Dương. IJC hoạt động trong các lĩnh vực bao gồm: đầu tư, xây dựng và khai thác hạ tầng giao thông – đô thị; thu phí và bảo trì các tuyến đường giao thông trọng điểm; phát triển bất động sản dân cư, thương mại và dịch vụ.
- 6T/2025, doanh nghiệp ghi nhận doanh thu thuần 324 tỷ đồng (-38% YoY) và lợi nhuận sau thuế 172 tỷ đồng (+53% YoY): 1) Lãi từ công ty liên kết tăng mạnh lên 51 tỷ đồng (so với 2 tỷ cùng kỳ); 2) Doanh thu mảng bất động sản giảm 93%; 3) GVHB giảm 72% YoY giúp lợi nhuận gộp tăng 10% YoY.
- Mảng bất động sản được kỳ vọng tiếp tục phục hồi nhờ ghi nhận các dự án như Sunflower II, IJC Hòa Lợi và Prince Town II. Sunflower II (gồm 100 biệt thự thấp tầng và 1.344 căn hộ chung cư) là động lực chính trong năm 2025. Prince Town II và IJC Hòa Lợi tiếp tục mở bán từ H2/2025 tiếp tục đóng góp vào lợi nhuận ròng. Công ty có kế hoạch thu về 990 tỷ đồng từ việc bàn giao các dự án trong năm 2025.
- Mảng khu công nghiệp: IJC nắm giữ 31,77% vốn điều lệ tại Becamex Bình Phước. Becamex Bình Phước có tổng diện tích đất là 4.633 ha (khoảng 53% là đất KCN tại Bình Phước với tỷ lệ lấp đầy khoảng 18%). Dự địa đẩy mạnh tỷ lệ lấp đầy góp phần củng cố lợi nhuận của IJC trong các năm tới.
- Mảng BOT: Dự kiến đóng góp khoảng 31% lợi nhuận gộp trong năm 2025, với kỳ vọng tăng trưởng nhờ lưu lượng giao thông tự nhiên tăng khoảng 6%.
- Công ty có kế hoạch chào bán cổ phần trong năm 2025 và/hoặc 2026, với tổng số tiền huy động dự kiến đạt 2.518 tỷ đồng. Toàn bộ nguồn vốn thu được sẽ được phân bổ vào các dự án trọng điểm, bao gồm: 265 tỷ đồng cho dự án cao tốc TP.HCM – Thủ Dầu Một – Chơn Thành (đoạn Bình Dương), 715 tỷ đồng cho dự án hạ tầng kỹ thuật Becamex – Bình Phước, 1.164 tỷ đồng cho các dự án giao thông chiến lược như Vành đai 4 TP.HCM, cầu Thủ Biên – Sông Sài Gòn, BOT nâng cấp Quốc lộ 13 và các dự án khu nhà ở; cùng với 375 tỷ đồng để thanh toán nợ gốc, lãi vay và trái phiếu. Việc huy động vốn và phân bổ vào các dự án hạ tầng, giao thông quy mô lớn dự kiến sẽ gia tăng đáng kể giá trị tài sản và nguồn thu ổn định cho công ty trong dài hạn, tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng lợi nhuận.
- Triển vọng 2025, chúng tôi dự báo doanh thu thuần đạt 1.858 tỷ đồng (+82% YoY) và lãi ròng đạt 511 tỷ đồng (+44% YoY) nhờ: 1) Doanh thu bất động sản dự kiến trong 2025 đạt 743 tỷ đồng (+130% YoY); 2) Mảng BOT đóng góp khoảng 328 tỷ đồng (+6% YoY); 3) Biên lợi nhuận gộp đạt mức 42%. Chúng tôi ước tính EPS dự kiến cho năm 2025 đạt 1.353 đồng/cp, tương ứng với mức P/E forward ở mức 10,8 lần. Chúng tôi đánh giá tích cực cho IJC: 1) Doanh nghiệp sở hữu quỹ đất sạch tại tỉnh Bình Dương, hưởng lợi từ ngành bất động sản hồi phục; 2) Dòng tiền ổn định từ BOT; 3) Mảng khu công nghiệp còn nhiều dự địa tăng trưởng.



	FY 2020	FY 2021	FY 2022	FY 2023	FY 2024	FY 2025 (F)
Doanh thu (tỷ đồng)	2,141	2,602	1,968	1,494	1,020	1,858
LNHĐKD (tỷ đồng)	572	878	705	550	349	504
Tỷ lệ LNHĐKD (%)	26.7	33.8	35.8	36.8	34.2	35.0
Lãi ròng (tỷ đồng)	370	621	511	395	354	511
EPS (VND)	1,960	2,104	1,712	1,304	931	1,353
ROE (%)	17.8	21.6	13.5	9.6	7.2	9.9
P/E (x)	9.6	11.5	5.4	9.6	14.9	10.8
P/B (x)	1.6	2.0	0.7	0.9	1.0	1.1
Cổ tức/thị giá (%)	4.1	9.6	15.2	10.0	5.0542	N/A

Nguồn: Bloomberg, Fiinpro, Fdata, Mirae Asset

Mirae Asset Vietnam Research



Chỉ tiêu	Điểm số kỹ thuật (Mirae Asset)		5 điểm (KHẢ QUAN)
Giá đóng cửa (13/08/2025)	14,600	Xu hướng ngắn hạn	Tăng
Kháng cự (ngắn hạn)	15,000	Xu hướng trung hạn	Tăng
Hỗ trợ (ngắn hạn)	14,000	Xu hướng dài hạn	Đi ngang
Điểm cắt lỗ ngắn hạn	13,000		

GÓC NHÌN KỸ THUẬT

- IJC tiếp tục tăng sau khi bứt phá khỏi vùng tích lũy.
- Nếu IJC vượt được vùng kháng cự 15,000đ/cp, kỳ vọng IJC sẽ tiến về giá mục tiêu 19,000đ/cp.

- Báo cáo được viết và phát hành bởi Chứng khoán Mirae Asset. Báo cáo được thực hiện dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Chứng khoán Mirae Asset không chịu trách nhiệm về độ chính xác, tính công bằng và đầy đủ của những thông tin này. Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như các nhà đầu tư cá nhân của Chứng khoán Mirae Asset, các đối tượng có kiến thức về môi trường kinh doanh địa phương, pháp luật cũng như nguyên tắc kế toán.
- Báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Báo cáo này không tính đến các mục tiêu đầu tư cụ thể, tình hình tài chính hoặc nhu cầu của từng khách hàng. Thông tin và quan điểm trong báo cáo có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Tình hình hoạt động trong quá khứ không nhất thiết sẽ diễn ra tương tự cho các kết quả trong tương lai. Lợi nhuận trong tương lai không được đảm bảo và có thể xảy ra mất vốn ban đầu. Chứng Khoán Mirae Asset, các chi nhánh, giám đốc, nhân viên và các đại lý không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào đối với bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này.
- Chứng Khoán Mirae Asset, các chi nhánh, giám đốc, nhân viên và các đại lý có thể thực hiện hoặc đề nghị các giao dịch mua hoặc bán bất kỳ loại chứng khoán hoặc công cụ tài chính nào vào bất kỳ thời điểm nào. Chứng khoán Mirae Asset và các chi nhánh có thể đã, đang hoặc sẽ có mối quan hệ kinh doanh với các công ty chủ thể để cung cấp các dịch vụ ngân hàng đầu tư, tạo lập thị trường hoặc các dịch vụ tài chính khác được luật pháp và quy định hiện hành cho phép. Báo cáo này không được sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Chứng khoán Mirae Asset.