Cập nhật nhanh IJC – N/A

Ngày 19/11/2026

Đỗ Tiến Đạt

(+84 28) 7300 7000 (x1043)
datdt@acbs.com.vn

Báo cáo cập nhật nhanh

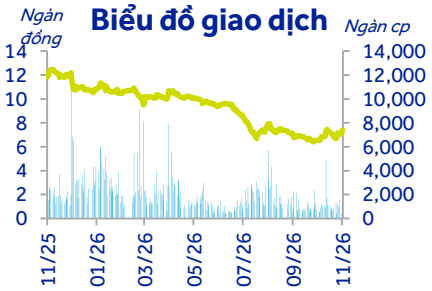
Khuyến nghị	**N/A**
	IJC
	Bất động sản
Giá mục tiêu (VND)	**N/A**
Giá hiện tại (VND)	**6.890**
Tỷ lệ tăng giá	N/A
Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng	N/A
Tổng tỷ suất lợi nhuận	**N/A**

Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	-27,5	7,8	-4,9	-37,9
Tương đối	-26,8	9,0	-2,2	-47,1

Nguồn: Bloomberg

Biểu đồ giao dịch



Cơ cấu sở hữu

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	49,7%

Thống kê

19/11/26	
Mã Bloomberg	**IJC VN**
Thấp/Cao 52 tuần (VND)	6.180 – 12.600
SL lưu hành (triệu cp)	630
Vốn hóa (tỷ đồng)	4.653
Vốn hóa (triệu USD)	176
Room khối ngoại còn lại (%)	44,9
Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)	50,2
KLGD TB 3 tháng (cp)	1.389.256
VND/USD	26.410
Index: VNIndex / HNX	1743,07/256,26

CTCP PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT (IJC VN)

Q4/2026 là giai đoạn then chốt đối với IJC, khi LNST mới hoàn thành 59% kế hoạch năm và dòng tiền kinh doanh âm hơn 1.000 tỷ đồng. Khả năng hoàn thành kế hoạch phụ thuộc lớn vào tiến độ bàn giao và thu tiền tại IJC Green City và Khu tái định cư Hòa Lợi, trong bối cảnh lãi suất và tín dụng còn nhiều thách thức. Về dài hạn, quỹ đất sạch hơn 56 ha tại Bình Dương, triển vọng kéo dài thu phí BOT QL13 thêm 10 năm và dư địa lớn tại KCN Becamex Bình Phước vẫn là nền tảng tăng trưởng của IJC.

- KQKD Q3/2026 giảm mạnh svck do doanh thu BĐS sụt giảm. Q3/2026, doanh thu thuần đạt 156 tỷ đồng (-77% svck) do doanh thu bất động sản (BĐS) giảm mạnh so với mức nền cao cùng kỳ; biên gộp giảm còn 37,5% so với cùng kỳ là 47,9%. LNST giảm ít hơn doanh thu, đạt 134 tỷ đồng (-47% svck) nhờ được hỗ trợ bởi lãi từ công ty liên doanh, liên kết 110 tỷ đồng. Lũy kế 9T2026, doanh thu thuần đạt 645 tỷ đồng (-35% svck), LNST hợp nhất 321 tỷ đồng (-19% svck); hoàn thành 26% và 59% kế hoạch. Thu phí giao thông vẫn là mảng chủ lực (chiếm 51% cơ cấu doanh thu) tiếp tục ghi nhận tăng trưởng 5% svck nhờ lưu lượng xe.

- IJC Green City là động lực chính của mảng BĐS từ Q4/2026. Tổng tài sản cuối Q3/2026 đạt 12.790 tỷ đồng (+56% svck), trong đó tồn kho là 6.145 tỷ đồng (+47% svck) chủ yếu là hơn 400 căn đang xây dựng tại dự án IJC Green City. Dự án gồm 794 căn (GĐ1: 376, GĐ2: 418; TMĐT 3.648 tỷ đồng), gần ga Metro số 1 & 2, mở bán trọng tâm trong Q4/2026 với giá bán hơn 40 triệu đồng/m2 chính sách thanh toán 30% là nhận nhà hoàn thiện để cho thuê/kinh doanh ngay, 3 tháng sau thanh toán tiếp 20%. Dự án này đã có sổ hồng từng căn. **Ngoài ra, Khu tái định cư Hòa Lợi (Lô A, B, C; 391 căn) có giá vốn thấp, dự kiến mở bán sớm để tạo dòng tiền cuối năm 2026.** Theo diễn biến thị trường hiện tại, chúng tôi cho rằng tỷ lệ hấp thụ của dự án IJC Green City sẽ không nhanh như Khu tái định cư Hòa Lợi, được kỳ vọng sẽ hấp thụ tốt nhờ giá bán phù hợp.

- **Giai đoạn 2027–2030, các dự án gối đầu gồm** Sunflower 2 (1.442 căn hộ), Aroma (khởi công Q1/2027), Horizon – KDC 5C Bàu Bàng (916 căn nhà phố), Prince Town 2 và Hòa Lợi 2.

- Mảng hạ tầng và KCN tạo dòng tiền ổn định. Dự án mở rộng QL13 đoạn cầu Vĩnh Bình – Lê Hồng Phong (13 km) lên 8 làn xe đã cơ bản hoàn tất đền bù và thảm nhựa, dự kiến hoàn thành cơ bản cuối tháng 11/2026 (trước đây dự kiến 9/2026), kèm theo triển khai thu phí không dừng và di dời trạm thu phí số 1 nhằm giảm ùn tắc. Dự án này có TMĐT 1.477 tỷ đồng. IJC đang đàm phán ký hợp đồng BOT, dự kiến kéo dài thời gian thu phí đến 2047 (thay vì 2037). Bên cạnh đó, IJC vừa là nhà đầu tư vừa là nhà thầu tại cao tốc TP.HCM – Thủ Dầu Một – Chơn Thành (góp 20% vốn, 530 tỷ đồng) và Vành đai 4 TP.HCM (góp 36% vốn, 1.268 tỷ đồng). Ngoài ra, IJC sở hữu 43,11% KCN Becamex Bình Phước (4.633 ha, thời hạn đất đến 2065) với tỷ lệ lấp đầy khoảng 17% (71 dự án).

	2022	2023	2024	2025
DT Thuần (tỷ đồng)	1.968	1.494	1.020	1.606
Tăng trưởng	*-24,4%*	*-24,1%*	*-31,7%*	*57,5%*
LN ròng sau CĐKKS (tỷ đồng)	511	395	354	597
Tăng trưởng	*-17,7%*	*-22,7%*	*-10,3%*	*68,7%*
EPS (hiệu chỉnh; VND)	2,354	1,568	905	1.318
Tăng trưởng	*-13,4%*	*-33,4%*	*-42,3%*	*41,6%*
ROE	14,3%	10,3%	7,9%	*9,0%*
Tổng nợ/Vốn chủ (x)	0,2	0,2	0,2	0,1
P/E (lần)	6,2	8,6	11,4	11,3
Cổ tức (đồng)	1.400	700	500	500
Suất sinh lợi cổ tức	7,7%	10,0%	4,3%	6,2%

Bảng 1: danh sách dự án 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
Green City	P. Bình Dương	Nhà phố	92.138	92.138
Tổng cộng			**1.146.173**	**569.176**

Nguồn: IJC, ACBS ước tính

LIÊN HỆ

Trụ sở chính
Tầng 3, Tòa nhà Léman Luxury, 117 Nguyễn Đình Chiểu,
Phường Xuân Hoà, TP. HCM
Tel: (+84 28) 7300 7000

Chi nhánh Hà Nội
Số 10 Phan Chu Trinh, Phường Cửa Nam, Hà Nội
Tel: (+84 24) 3942 9396

PHÒNG PHÂN TÍCH & CHIẾN LƯỢC THỊ TRƯỜNG

Email: research.gr@acbs.com.vn
trangdm@acbs.com.vn

KHỐI KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Trưởng phòng khối khách hàng định chế
Chu Thị Kim Hương
(+84 28) 7300 7000 (x1083)
huongctk@acbs.com.vn
groupis@acbs.com.vn

Giám đốc Xử lý giao dịch KHĐC
Nguyễn Trần Như Huỳnh
(+84 28) 7300 6879 (x1088)
huynhntn@acbs.com.vn

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.

KHUYẾN CÁO

Vui lòng nhấp vào đây để xem toàn văn Khuyến cáo, bao gồm: Xác nhận của chuyên viên phân tích, Công bố thông tin quan trọng, Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm.

Trường hợp liên kết phía trên không hoạt động, vui lòng truy cập trực tiếp tại:
https://acbs.com.vn/acbsmedia/2026/07/KhuyenCao_VI.pdf