

KIỀNG BA CHÂN

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

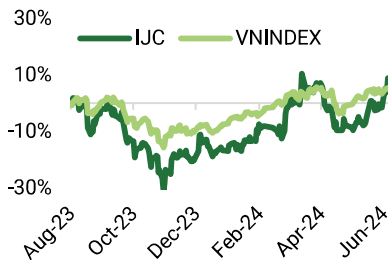
CƠ CẤU CỔ ĐỒNG

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

- 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 BDS 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 BDS 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