



# TỔNG HỢP KHUYẾN NGHỊ 14 – 18/07/2025

**MBS**

**IDC**

Giá hiện tại	Giá mục tiêu
46,300	55,500
P/E	P/B
9.73	2.14

**IDC:** MBS khuyến nghị **MUA** với giá mục tiêu là 55,500 VND/CP

## **DỰ BÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

- Năm 2025-26, MBS giảm dự phóng doanh thu đi 6%/7% do giảm dự phóng doanh thu cho thuê đất KCN đi 13%/15% so với báo cáo trước. Sau điều chỉnh, doanh thu năm 2025-26 thay đổi -5%/+11% svck.
- MBS giảm dự phóng LN ròng đi 11%/10% so với dự phóng trước. LN ròng sau điều chỉnh năm 2025, tương đương kế hoạch của công ty, giảm 19% svck; sau đó tăng trưởng 7% svck trong năm 2026. Quỹ đất KCN mới được phê duyệt (1,200 ha) sẽ tạo động lực cho phát triển của công ty khi giai đoạn tăng trưởng của ngành quay trở lại.

## **LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ**

- Tổng thống Mỹ mới đây đã công bố Mỹ sẽ áp mức thuế cho hàng hoá nhập khẩu 100% từ Việt Nam là 20% và hàng hoá trung chuyển qua nước thứ ba là 40%. Mặc dù các nước khác đang trong quá trình đàm phán nhưng nếu kết quả không thay đổi thì hàng hoá Việt Nam xuất sang Mỹ sẽ có nhiều lợi thế cạnh tranh hơn. MBS kỳ vọng triển vọng ngành BĐS KCN tích cực trở lại vào cuối năm nay.
- Từ năm 2024 đến nay, IDC được phê duyệt thêm 4 KCN mới gồm Tân Phước 1, Vinh Quang giai đoạn 1, Phú Long và Mỹ Xuân B1 mở rộng. Qua đó, quỹ đất KCN tăng thêm 1,200 ha, đây là nền tảng vững chắc cho tăng trưởng trung hạn của công ty.
- Chính sách trả cổ tức cao bằng tiền 30-40%, tương đương tỷ suất cổ tức đạt 6.5-8.5%/năm.

## **ĐỊNH GIÁ**

MBS duy trì giá mục tiêu là 55,500 đồng/cổ phiếu, tiềm năng tăng giá 26.7% (bao gồm tỷ suất cổ tức 6.5%).

MBS chuyển khuyến nghị sang **KHẢ QUAN** do giá cổ phiếu giảm sâu so với giá trị tài sản của công ty. MBS giữ nguyên giá mục tiêu so với báo cáo trước do mức giảm định giá của các KCN hiện hữu được bù đắp bởi các KCN mới được phê duyệt.

*Link full Báo cáo  
[IDC BCPT 20250714.pdf](#)*

## CAM KẾT PHÂN TÍCH

Chuyên viên phân tích trong báo cáo này cam kết rằng quan điểm thể hiện trong báo cáo phân tích này phản ánh chính xác quan điểm cá nhân đối với chứng khoán và/hoặc tổ chức phát hành và chuyên viên phân tích đã/đang/sẽ được miễn trách nhiệm bồi thường trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến khuyến nghị cụ thể hoặc quan điểm trong báo cáo phân tích này.,

## TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ

Các thông tin, tuyên bố, dự báo và dự đoán trong báo cáo này, bao gồm cả các ý kiến đã thể hiện, được dựa trên các nguồn thông tin mà BT Research cho là đáng tin cậy, tuy nhiên chúng tôi không đảm bảo sự chính xác và đầy đủ của các thông tin này. Báo cáo không có bất kỳ thông tin nhạy cảm về giá chưa công bố nào. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này được đưa ra sau khi đã được xem xét kỹ càng và cẩn thận và dựa trên thông tin tốt nhất chúng tôi được biết, và theo ý kiến cá nhân của chúng tôi là hợp lý trong các trường hợp tại thời điểm đưa ra báo cáo. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này có thể thay đổi bất kì lúc nào mà không cần thông báo.

Báo cáo này không và không nên được giải thích như một lời đề nghị hay lời kéo để đề nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán nào. BT Research và/hoặc các chuyên viên, giám đốc, nhân viên có thể có vị thế hoặc có thể ảnh hưởng đến giao dịch chứng khoán của các công ty được đề cập trong báo cáo này và có thể cung cấp dịch vụ hoặc tìm kiếm để cung cấp dịch vụ ngân hàng đầu tư cho các công ty đó.

Tài liệu này chỉ được lưu hành nội bộ và không được công bố công khai trên báo chí hay bất kỳ phương tiện nào khác. BT Research không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay thiệt hại do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này hay nội dung báo cáo này. Việc sử dụng bất kỳ thông tin, tuyên bố, dự báo, và dự đoán nào trong báo cáo này sẽ do người dùng tự quyết định và tự chịu rủi ro.

## THÔNG TIN LIÊN HỆ

### Trung tâm phân tích và đầu tư

#### Lâm Tuyết Nhi

Trưởng phòng phân tích và đầu tư

[nhi.lam@bt-group.vn](mailto:nhi.lam@bt-group.vn)

### Phân tích viên

#### Nguyễn Thị Thuỳ Trang

Chuyên viên phân tích

[trang.nguyenthuy@bt-group.vn](mailto:trang.nguyenthuy@bt-group.vn)

#### Nguyễn Thị Tú

Chuyên viên phân tích

[tu.nguyen@bt-group.vn](mailto:tu.nguyen@bt-group.vn)

#### Trần Thị Thoại Ngân

Chuyên viên phân tích

[ngan.tran@bt-group.vn](mailto:ngan.tran@bt-group.vn)

#### Nguyễn Viết Hoàng Chương

Chuyên viên phân tích

[chuong.nguyen@bt-group.vn](mailto:chuong.nguyen@bt-group.vn)