

CTCP Đầu tư và Kinh Doanh Nhà – HSX: ITC

KHUYẾN NGHỊ: N/A

Giá mục tiêu: N/A

Upside: N/A

CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 1 NĂM 2025

Kết thúc Q1.2025, ITC ghi nhận Doanh thu thuần = 161 tỷ VNĐ (+18% YoY, -3% QoQ), LNST – CĐTTS = 11 tỷ VNĐ (+19% YoY, +36% QoQ). Một số điểm đáng chú ý:

1. Cơ cấu doanh thu phụ thuộc chính mảng dịch vụ khách sạn trong bối cảnh thiếu các dự án Bất động sản bàn giao

- Doanh thu khách sạn đạt 106 tỷ VNĐ (+11% YoY), đến từ vận hành khách sạn La Vela Saigon
- Doanh thu Bất động sản đạt 9 tỷ VNĐ (+700% YoY). BSC cho rằng đến từ bàn giao quỹ căn còn lại của dự án Terra Flora. ITC còn 21 căn /115 căn Block D1 chưa mở bán.
- Doanh thu xây lắp đạt 26 tỷ VNĐ (+47% YoY).

2. Chi phí lãi vay cao tiếp tục gây áp lực lợi nhuận của ITC.

- Chi phí tài chính đạt 24 tỷ VNĐ (+33% YoY). Trong đó: chi phí lãi vay duy trì ở mức cao- đạt 21 tỷ VNĐ (+16% YoY) – tương đương 38% lợi nhuận gộp Q1- đến từ (1) nợ vay dài hạn cho dự án Sabinco (60 tỷ VNĐ), (2) vay dài hạn BIDV (126 tỷ VNĐ) để tài trợ cho phần khách sạn của dự án Terra Royal, và (3) vay ngắn hạn để tài trợ hoạt động kinh doanh khách sạn, xây dựng.

Theo đó, LNST = CĐTTS đạt 11 tỷ VNĐ (+19% YoY).

ĐÁNH GIÁ KQKD QUÝ 1 NĂM 2025

- Kết quả kinh doanh Q1.2025 và cả năm 2025 chưa có thay đổi trọng yếu. Công ty chủ yếu vẫn ghi nhận dự án cũ là Terra Flora. Các dự án gối đầu mới vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý. Do đó, chưa có lợi nhuận ghi ngay trong năm 2025. BSC cho rằng sớm nhất có dự án mới bàn giao là năm 2027.
- Mảng kinh doanh khách sạn có tỷ suất lợi nhuận cao (46%) vẫn đóng góp chính vào KQKD ITC.

KQKD	2022	2023	2024	KH 2025
Doanh thu thuần	580	294	295	641
Lợi nhuận gộp	256	98	113	-
NPATMI	127	35	36	36
EPS	1,573	809	335	-

BÁO CÁO CẬP NHẬT

30/05/2025 – HSX: ITC

Trung tâm phân tích Chứng khoán BIDV

Phạm Quang Minh

(Chuyên viên phân tích)

minhpg@bsc.com.vn

Thông tin doanh nghiệp

Giá hiện tại (VNĐ):	14,050
Cổ phiếu LH (Triệu):	96
Vốn hoá (Tỷ VNĐ):	1,439
Thanh khoản 30n (Triệu):	0.9
Sở hữu nước ngoài:	0%

Mở tài khoản



CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 1.2025

BC KQKD	Q4.2024	Q1.2024	Q1.2025	%QoQ	%YoY
Doanh thu	167	135	161	-4%	19%
Giảm trừ	(1)	0	-	-100%	-100%
Doanh thu thuần	165	136	161	-3%	18%
Giá vốn	(105)	(87)	(96)	-8%	11%
Lợi nhuận gộp	60	49	64	7%	31%
Doanh thu tài chính	3	1	0	-100%	-98%
Chi phí tài chính	(20)	(18)	(24)	22%	33%
Trong đó: Lãi vay	(21)	(18)	(21)	2%	16%
Lãi từ Công ty liên kết	-	-	-		
Chi phí bán hàng	(4)	(2)	(5)	32%	258%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(17)	(14)	(19)	11%	30%
Lãi từ HĐKD	21	15	16	-28%	3%
Thu nhập khác, ròng	5	1	3	-46%	116%
Lợi nhuận trước thuế	26	16	18	-31%	12%
Thuế TNDN	(13)	(5)	(7)	-47%	27%
Lợi nhuận sau thuế	9	11	11	25%	4%
Lợi ích CĐTS	1	1	0		
LNST – CĐTS	8	9	11	36%	19%
Doanh thu					
Bất động sản	21	1	9	-59%	700%
Xây lắp	29	17	26	-11%	47%
Khách sạn	103	96	106	3%	11%
Cho thuê	16	16	17	3%	4%
Khác	(1)	5	4	-429%	-36%
Lợi nhuận gộp					
Bất động sản	4	(1)	2	-43%	-273%
Xây lắp	4	1	2	-39%	276%
Khách sạn	59	49	54	-9%	11%
Cho thuê	(7)	2	3	-141%	65%
Khác	1	(1)	2	243%	-321%
Biên lợi nhuận gộp	36.4%	36.0%	40.0%	4%	4.0%
Biên lợi nhuận ròng	4.9%	7.0%	7.0%	2%	0%

BÁO CÁO CẬP NHẬT

30/05/2025 – HSX: ITC

KHUYẾN NGHỊ: N/A

Giá mục tiêu: N/A

Upside: N/A

Thông tin doanh nghiệp

Giá hiện tại (VND): 14,050

Cổ phiếu LH (Triệu): 96

Vốn hoá (Tỷ VND): 1,439

Thanh khoản 30n (Triệu): 0.9

Sở hữu nước ngoài: 0%

TRIỂN VỌNG KINH DOANH NĂM 2025 – 2026

- Kết quả kinh doanh ghi nhận trong năm 2025 sẽ chủ yếu đến từ dự án Terra Flora (Nhơn Trạch).** Dự án bao gồm 4 Block. Trong đó, Block D1 đã hoàn thành xây dựng và đủ điều kiện chuyển nhượng từ năm 2021. Block D2 và văn phòng đang tạm ngừng thi công do xét duyệt lại PCCC. Tính đến cuối năm 2024, ITC còn khoảng 21 căn/115 căn Block D1 – tương đương giá trị mở bán là 30 – 35 tỷ VNĐ. (Giá trị trung bình căn hộ = 1.5 tỷ/căn 70 m²). BSC kỳ vọng ITC sẽ bàn giao 21 căn này trong năm 2025.
- Dự án KDC Tương Bình Hiệp (19.3 ha) đã được gỡ pháp lý và sẽ là tiềm năng tăng trưởng mới cho ITC từ năm 2026.** Dự án KDC Tương Bình Hiệp đã hoàn thành xong tiền đền bù, đóng tiền sử dụng đất đợt 1 (14.1 ha) – theo Quyết định số 3944/QĐ-UBND. Hiện tại, đang là đất trống, cỏ thấp. Tuy nhiên, dự án không triển khai được từ năm 2018 – 2024 do vướng 2.3 ha đất mương xen kẹt (đất công) trong dự án, và chưa có cơ sở pháp lý để định giá phần đất công này. Sang năm 2025, BSC nhận thấy nút thắt pháp lý lớn nhất dự án đã được gỡ. Cụ thể, trong Tháng 5.2025, dự án đã được điều chỉnh QH 1/500, giảm diện tích từ 19.3 ha xuống 16.9 ha, tách 2.3 ha đất công thành 1 dự án độc lập. Theo tìm hiểu của BSC, ITC có thể sẽ phải điều chỉnh Chủ trương đầu tư trong giai đoạn tới. BSC kỳ vọng thời gian sớm nhất triển khai là năm 2026.

BSC ước tính tổng giá trị dự án đạt tối thiểu >2,500 tỷ VNĐ cho phần liên kế, biệt thự và chung cư dựa trên giả định giá bán liên kế, biệt thự 20 triệu VNĐ/m², giá bán căn hộ chung cư: 15 triệu VNĐ/m². Mức giá trên dựa trên quan điểm thận trọng của BSC - giá sản phẩm được tham khảo tại các khu vực lân cận (KDC Hiệp Thành 1: 20 triệu VNĐ/m², Hiệp Thành 3 -23 triệu VNĐ/m²).

BÁO CÁO CẬP NHẬT

30/05/2025 – HSX: ITC

KHUYẾN NGHỊ: N/A

Giá mục tiêu: N/A

Upside: N/A

Thông tin doanh nghiệp

Giá hiện tại (VND): 14,050

Cổ phiếu LH (Triệu): 96

Vốn hoá (Tỷ VND): 1,439

Thanh khoản 30n (Triệu): 0.9

Sở hữu nước ngoài: 0%

Hình 1: Hiện trạng dự án Tương Bình Hiệp



Hình 2: Vị trí dự án Tương Bình Hiệp



3. Triển vọng dài hạn sẽ đến từ quỹ đất của dự án Star Village Giai đoạn 2 (10.4 ha), phần còn lại của dự án Terra Flora, và dự án KDC 6A (7.72 ha). Trong đó, dự án Star Village GĐ 2 đang điều chỉnh QH 1/500 đối với phần nhà ở xã hội, chung cư, và dự án Terra Flora đang điều chỉnh PCCC đối với các tòa còn lại. Đây là 2 dự án có khả năng gỡ pháp lý lớn nhất của ITC. Theo quan điểm của BSC, dự kiến sớm nhất để triển khai có thể vào cuối năm 2026.

RỦI RO

- Rủi ro pháp lý:** Theo dõi lịch sử triển khai, các dự án của ITC thường gặp vướng mắc pháp lý, dẫn đến tốc độ bàn giao ghi nhận chậm hơn nhiều so với thực tế.
- Rủi ro thiếu vốn:** Quy mô dự án Tương Bình Hiệp tương đối lớn so với quy mô ITC. Do đó, tốc độ triển khai có thể chậm.
- Rủi ro tỷ suất lợi nhuận các dự án:** Tỷ suất lợi nhuận các dự án thấp hơn so với kỳ vọng do các chi phí b

CẬP NHẬT ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Trong năm 2025 , ITC đặt kế hoạch Doanh thu = 641 tỷ VNĐ (+14% yoy), LNST = 36 tỷ VNĐ (+11% YoY). Trong đó:

- Doanh thu bán bất động sản đạt 28 tỷ VNĐ (-36 % YoY) chủ yếu đến từ quỹ căn Block D1 còn lại dự án Terra Flora
- Doanh thu xây lắp đạt 200 tỷ VNĐ (+132% YoY) chủ yếu từ thi công KDC Long Thới, KDC 6B, KDC 13E Phong Phú.
- Doanh thu dịch vụ khách sạn đạt 335 tỷ VNĐ (-9% YoY), đóng góp chính vào cơ cấu Doanh thu và lợi nhuận của ITC do có tỷ suất lợi nhuận cao (46%).

Chỉ tiêu	2024	KH 2025	% YoY
Doanh thu	563	641	14%
• Bán dự án	44	28	-36%
• Xây lắp	86	200	132%
• Dịch vụ cho thuê Bất động sản	65	78	20%
• Dịch vụ khách sạn & khác	368	335	-9%
LNST	33	36	11%

Nguồn: ITC, BSC Research tổng hợp

BÁO CÁO CẬP NHẬT

30/05/2025 – HSX: ITC

KHUYẾN NGHỊ:	N/A
Giá mục tiêu:	N/A
Upside:	N/A

Thông tin doanh nghiệp

Giá hiện tại (VNĐ):	14,050
Cổ phiếu LH (Triệu):	96
Vốn hoá (Tỷ VNĐ):	1,439
Thanh khoản 30n (Triệu):	0.9
Sở hữu nước ngoài:	0%

CẬP NHẬT TIẾN ĐỘ DỰ ÁN CỦA ITC TẠI QUÝ 1.2025

TT	Danh sách dự án	% Sở hữu	Diện tích	Vị trí	Giá trị dự án (tỷ VNĐ)	Tình trạng tại Q1.2025
1	Terra Flora	85%	0.3	Nhơn Trạch, Đồng Nai	274	Block D1: đã kinh doanh và đủ điều kiện chuyển nhượng, bàn giao từ năm 2021, còn 21/115 căn chưa mở bán tại cuối năm 2024. Block D2: Đã xây xong phần thô. Block văn phòng: Đang xây dựng. Tuy nhiên, do xét duyệt lại PCCC theo quy định mới, có thể làm tăng chi phí xây dựng nên dự án tạm ngưng thực hiện để điều chỉnh.
2	Terra Royal	100%		Quận 3, TP.HCM	142	Đã bàn giao xong
3	KDC Tương Bình Hiệp	64%	19.3	Thủ Dầu Một, Bình Dương	535	- Đã có quyết định giao đất và đóng LUR giai đoạn 1. - Dự án bị vướng 2 ha đất công xen kẹt kênh mương thời xưa. ITC đã điều chỉnh được Quy hoạch 1/500 để giảm diện tích dự án và tách riêng 2.3 ha đất công thành dự án riêng lẻ.
4	KDC Star Village (Long Thới) – Giai đoạn 2	100%	10.4	Nhà Bè, TP.HCM	509	- Giai đoạn 1 đã đầu tư xong - Giai đoạn 2 (10.4 ha – 4 block thương mại + 6 block NOXH) – đã đến bù được phần lớn. Còn khoảng 8,000 m2 chưa đến bù do vướng mắc thỏa thuận.Theo tìm hiểu của BSC, dự án cũng đang điều chỉnh quy hoạch 1/500 để đảm bảo diện tích NOXH phù hợp. BSC đánh giá thời gian sớm nhất dự án khởi công là vào cuối năm 2026.
5	KDC 6A	100%	7.72	Bình Chánh, TP. HCM	132	- Đang đến bù, giải tỏa từ năm 2001. Tuy nhiên, vẫn chậm tiến độ nhiều năm do thiếu vốn, chi phí đến bù tăng. Thanh tra Chính phủ đang kiến nghị thu hồi - Đã cho một số khách hàng đầu tư dưới hình thức góp vốn.
6	KDC 6B			Bình Chánh, TP. HCM	23	Đã bàn giao
7	KDC Long Phước			Quận 9, TP. HCM	50	Đã chuyển nhượng một phần dự án
8	Dự án Bình Trưng Đông			Quận 2, TP. HCM	13	Đã bàn giao

BÁO CÁO CẬP NHẬT

30/05/2025 – HSX: ITC

KHUYẾN NGHỊ: N/A
Giá mục tiêu: N/A
Upside: N/A

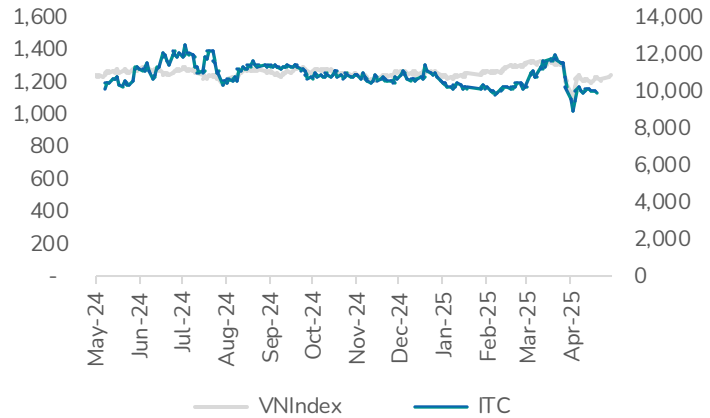
Thông tin doanh nghiệp

Giá hiện tại (VNĐ): 14,050
Cổ phiếu LH (Triệu): 96
Vốn hoá (Tỷ VNĐ): 1,439
Thanh khoản 30n (Triệu): 0.9
Sở hữu nước ngoài: 0%

KHUYẾN NGHỊ CỦA BSC

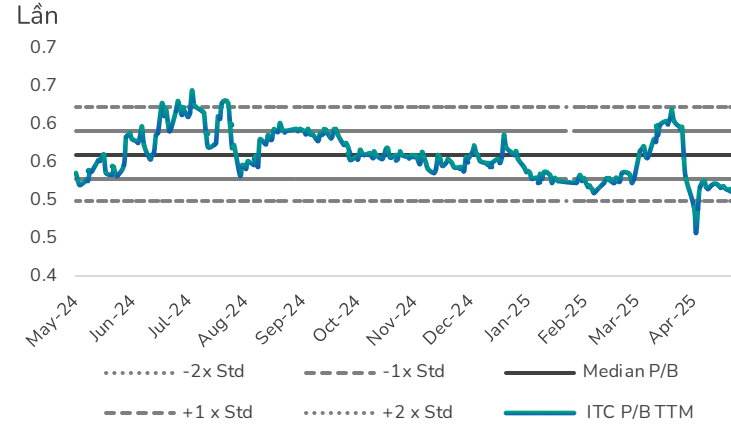
Hiện BSC chưa có khuyến nghị đối với cổ phiếu ITC. Tại ngày 28/5/2025, xét về P/E, ITC đang được giao dịch ở mức P/E = 33x, cao hơn 2.7 lần so với P/E trung bình 5 năm. Xét với P/B, định giá P/B = 0.57x – tương đương P/B trung bình 5 năm. BSC lưu ý ITC thường giao dịch ở mức chiết khấu sâu so với giá trị sổ sách do các dự án gặp vướng mắc pháp lý kéo dài. Do đó việc cải thiện định giá trong giai đoạn tới sẽ phụ thuộc vào 2 điểm (1) Tốc độ xử lý các vướng mắc về pháp lý , (2) Điểm rơi và tỷ suất lợi nhuận của các dự án trọng điểm trong danh mục dự án sắp tới

Hình 1: Giá cổ phiếu và VnIndex



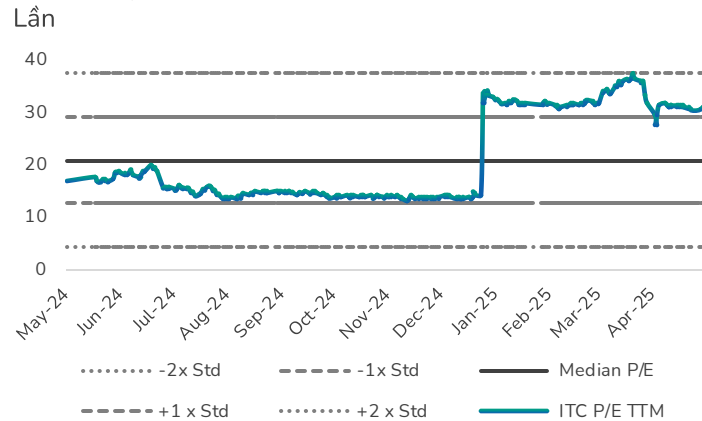
Nguồn: Bloomberg, BSC Research

Hình 2: Định giá P/B



Nguồn: Bloomberg, BSC Research

Hình 3: Định giá P/E



Nguồn: Bloomberg, BSC Research

BÁO CÁO CẬP NHẬT

30/05/2025 – HSX: ITC

KHUYẾN NGHỊ:

N/A

Giá mục tiêu:

N/A

Upside:

N/A

Thông tin doanh nghiệp

Giá hiện tại (VND): 14,050

Cổ phiếu LH (Triệu): 96

Vốn hoá (Tỷ VND): 1,439

Thanh khoản 30n (Triệu): 0.9

Sở hữu nước ngoài: 0%

Hệ thống khuyến nghị

Các khuyến nghị Mua, Bán hoặc Nắm giữ chứng khoán được xác định dựa trên tổng mức sinh lời kỳ vọng, bằng tổng của chênh lệch giữa giá mục tiêu và giá đóng cửa ngày khuyến nghị của chứng khoán cộng với tỷ suất cổ tức kỳ vọng. Các định nghĩa về khuyến nghị cụ thể như sau:

Xếp hạng khuyến nghị	Định nghĩa
MUA MẠNH	Tổng mức sinh lời kỳ vọng trong 1 năm từ 30% trở lên
MUA	Tổng mức sinh lời kỳ vọng trong 1 năm từ 15% đến 30%
NẮM GIỮ	Tổng mức sinh lời kỳ vọng trong 1 năm từ -10% đến 15%
BÁN	Tổng mức sinh lời kỳ vọng trong 1 năm thấp hơn -10%

Thông tin liên hệ - Trung tâm phân tích Nghiên cứu

Trần Thăng Long

Giám đốc Trung tâm Phân tích Nghiên cứu
Longtt@bsc.com.vn

Bùi Nguyên Khoa

P. Giám đốc Trung tâm PTNC
Vĩ mô – Thị Trường
Khoabn@bsc.com.vn

Phan Quốc Bửu

P. Giám đốc Trung tâm PTNC
Ngành – Doanh nghiệp
Buupq@bsc.com.vn

Nhóm Ngân hàng, Tài chính

Dương Quang Minh

Trưởng nhóm, Chuyên viên phân tích cao cấp
Minhdq@bsc.com.vn

Đoàn Minh Trí

Chuyên viên phân tích
Tridm@bsc.com.vn

Nhóm Bất Động Sản, VLXD

Phạm Quang Minh

Trưởng nhóm, Chuyên viên phân tích cao cấp
Minhpq@bsc.com.vn

Lâm Việt

Chuyên viên phân tích cao cấp
Vietl@bsc.com.vn

Vũ Công Hoàng Duy

Chuyên viên phân tích
Duyndch@bsc.com.vn

Nhóm Dầu khí, Điện, Phân bón – Hoá chất

Nguyễn Thị Cẩm Tú

Trưởng nhóm, Chuyên viên phân tích cao cấp
Tuntc@bsc.com.vn

Lưu Thuỳ Linh

Chuyên viên phân tích
Linhlt2@bsc.com.vn

Nguyễn Dân Trưởng

Chuyên viên phân tích
Truongnd@bsc.com.vn

Nhóm Bán lẻ, Xuất khẩu, Logistics

Phạm Thị Minh Châu

Trưởng nhóm, Chuyên viên phân tích cao cấp
Chauptm@bsc.com.vn

Trần Lâm Tùng

Chuyên viên phân tích
Tungtl@bsc.com.vn

Trần Nguyễn Tường Huy

Chuyên viên phân tích
Huytnt@bsc.com.vn

KHUYẾN CÁO SỬ DỤNG

Bản báo cáo này của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC), chỉ cung cấp những thông tin chung và phân tích về tình hình kinh tế vĩ mô cũng như diễn biến thị trường chứng khoán trong ngày. Báo cáo này không được xây dựng để cung cấp theo yêu cầu của bất kỳ tổ chức hay cá nhân riêng lẻ nào hoặc các quyết định mua bán, nắm giữ chứng khoán. Nhà đầu tư chỉ nên sử dụng các thông tin, phân tích, bình luận của Bản báo cáo như là nguồn tham khảo trước khi đưa ra những quyết định đầu tư cho riêng mình. Mọi thông tin, nhận định và dự báo và quan điểm trong báo cáo này được dựa trên những nguồn dữ liệu đáng tin cậy. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC) không đảm bảo rằng các nguồn thông tin này là hoàn toàn chính xác và không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo này, cũng như không chịu trách nhiệm về những thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay một phần nội dung của bản báo cáo này. Mọi quan điểm cũng như nhận định được đề cập trong báo cáo này dựa trên sự cân nhắc cẩn trọng, công minh và hợp lý nhất trong hiện tại. Tuy nhiên những quan điểm, nhận định này có thể thay đổi mà không cần báo trước. Bản báo cáo này có bản quyền và là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC). Mọi hành vi sao chép, sửa đổi, in ấn mà không có sự đồng ý của BSC đều trái luật. Bất kỳ nội dung nào của tài liệu này cũng không được (i) sao chụp hay nhân bản ở bất kỳ hình thức hay phương thức nào hoặc (ii) được cung cấp nếu không được sự chấp thuận của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV.

© 2025 BIDV Securities Company, All rights reserved. Unauthorized access is prohibited.

