

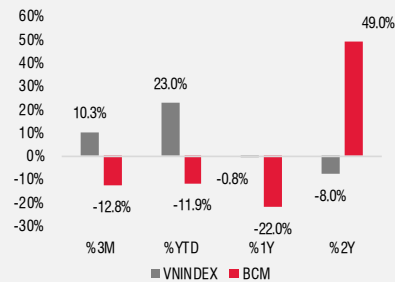
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP (BCM: HOSE)

Ngày báo cáo: 13/9/2023
NGÀNH: NGÀNH KHU CÔNG NGHIỆP
CVPT cao cấp: Ngô Thị Kim Thanh
Email: thanhntk@ssi.com.vn
SĐT: +84 – 28 3636 3688 ext. 3053

Giá CP ngày 13/09/2023: **71.000 Đồng/cp**

Giá trị vốn hoá (triệu USD): 3.029
 Giá trị vốn hoá (tỷ VND): 72.968
 Số cổ phiếu lưu hành (triệu): 1.035
 KLGD trung bình 3 tháng (cp): 293.819
 Giá cao/thấp nhất 52T (1000 Đ): 101,8/65,8
 GTGD trung bình 3 tháng (tỷ đồng): 23
 Tỷ lệ sở hữu nước ngoài (%): 3
 Tỷ lệ sở hữu nhà nước (%): 46

Biến động giá cổ phiếu



Nguồn: SSI Research

Thông tin cơ bản về công ty

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (BCM) có tiền thân là Công ty Thương Nghiệp Tổng Hợp Bến Cát (Becamex), được thành lập vào năm 1976. Tổng công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư phát triển công nghiệp - đô thị, xây dựng dân dụng - công nghiệp - giao thông. Becamex IDC đang xây dựng và đưa vào sử dụng 40.000 căn hộ trong dự án tổng thể cung cấp 102.000 căn hộ cho 248.000 người ở Thuận An, Thủ Dầu Một, Bến Cát và Bàu Bàng. BCM được giao dịch trên thị trường UPCOM từ tháng 02/2018 và đưa vào niêm yết giao dịch trên HOSE từ tháng 8/2020

VSIP là động lực thúc đẩy tăng trưởng lợi nhuận

Tập đoàn VSIP là liên doanh 49/51 giữa Becamex IDC và Sembcorp Development LTD, được thành lập từ năm 1996. Tập đoàn VSIP là nhà phát triển bất động sản công nghiệp hàng đầu Việt Nam với 13 khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ KCN trong nước. Tổng quỹ đất của Tập đoàn VSIP có hơn 10.362 ha. VSIP đang cho 882 khách hàng từ 30 quốc gia thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp với tổng vốn đầu tư là 18,7 tỷ USD. Tập đoàn VSIP đã tạo việc làm cho gần 288.300 lao động trong và ngoài nước.

Giai đoạn 2018-2022, lợi nhuận sau thuế từ liên doanh VSIP chiếm 32-56% lợi nhuận trước thuế hợp nhất của BCM.

VSIP: Danh mục KCN

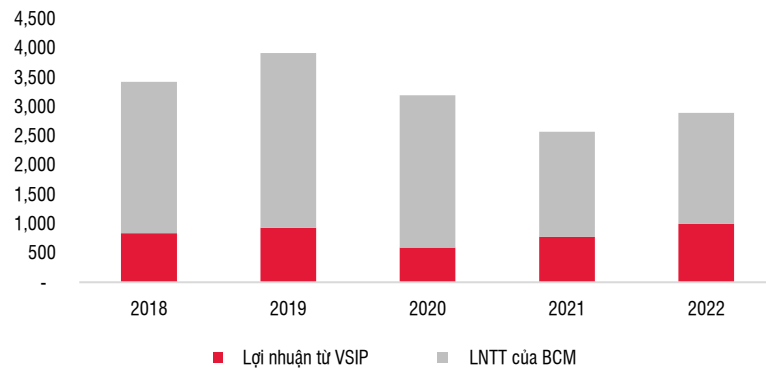
KCN	Địa điểm	% sở hữu	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất thương phẩm (ha)	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Giá cho thuê (USD/m2/period)	Diện tích còn sẵn sàng cho thuê (ha)
VSIP 1	Bình Dương	100%	500	255	99%	85	-
VSIP 2	Bình Dương	100%	2.045		98%	85	-
VSIP 3	Bình Dương	100%	1.000	650	0%	120	650
VSIP Bắc Ninh	Bắc Ninh	100%	700	344	0%	130	70
VSIP Hải Phòng	Hải Phòng	100%	1.567	1.019	100%	90	-
VSIP Quảng Ngãi	Quảng Ngãi	100%	1.700	1.105	72%	100	82
VSIP Hải Dương	Hải Dương	100%	1.000	650	70%	70	195
VSIP Nghệ An	Nghệ An	100%	700	455	77%	85	103
Becamex VSIP Bình Định	Bình Định	60%	1.500	975	56%	65	433

Nguồn: VSIP

Chúng tôi ước tính khi KCN VSIP 3 tại tỉnh Bình Dương bắt đầu đi vào hoạt động từ cuối năm 2022, có thể đóng góp khoảng 847 tỷ đồng - 1.047 tỷ đồng vào lợi nhuận trước thuế của VSIP mỗi năm từ năm 2024 đến năm 2027, theo đó lợi nhuận của **VSIP sẽ đóng góp hơn một nửa vào lợi nhuận trước thuế của BCM trong giai đoạn này.**

Đồng thời, các KCN mới được khởi công bao gồm KCN VSIP Cần Thơ (với tổng diện tích 293,7 ha, vốn đầu tư gần 3.718 tỷ đồng), VSIP II (tổng diện tích 227 ha), VSIP Nghệ An 2 (tổng diện tích 500ha), sẽ tạo ra doanh thu thông qua liên doanh VSIP và đóng góp vào lợi nhuận của BCM từ năm 2025.

BCM đang giao dịch ở mức P/E và P/B năm 2023 lần lượt là 34,8x và 5,7x và năm 2024 lần lượt là 24,3x và 5,2x.

Lợi nhuận đóng góp của VSIP cho BCM giai đoạn 2018-2022 (tỷ đồng)

Nguồn: BCM, SSI Research

CAM KẾT PHÂN TÍCH

Chuyên viên phân tích trong báo cáo này cam kết rằng (1) 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 (2) 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.

KHUYẾN NGHỊ

Mua: Ước tính tiềm năng tăng giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Khả quan: Ước tính tiềm năng tăng giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Trung lập: Ước tính tiềm năng tăng giá tương đương so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Kém khả quan: Ước tính tiềm năng giảm giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Bán: Ước tính tiềm năng giảm giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Trong một số trường hợp, khuyến nghị dựa trên tiềm năng tăng giá 1 năm có thể được điều chỉnh lại theo ý kiến của chuyên viên phân tích sau khi cân nhắc một số yếu tố thị trường có thể làm ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trong ngắn hạn và trung hạn.

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 SSI cho là đáng tin cậy, tuy nhiên SSI 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 kỳ 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. SSI và các công ty con và/hoặc các chuyên viên, giám đốc, nhân viên của SSI và công ty con 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. SSI 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 tư vấn đầu tư

Hoàng Việt Phương

Giám đốc Trung Tâm phân tích và tư vấn đầu tư
phuonghv@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8729

Vĩ mô

Phạm Lưu Hưng

Kinh tế trưởng
hungpl@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8711

Thái Thị Việt Trinh

Chuyên viên phân tích Vĩ mô
trinhhtt@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8720

Phân tích Định lượng

Lê Huyền Trang

Chuyên viên cao cấp Phân tích dữ liệu
tranglh1@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321

Nguyễn Bùi Minh Châu

Chuyên viên Phân tích dữ liệu
chaunbm@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8706

Phân tích Ngành Khu công nghiệp

Ngô Thị Kim Thanh

Chuyên viên Phân tích cao cấp
thanhtk@ssi.com.vn
SĐT: +84 – 28 3636 3688 ext. 3053

Dữ liệu

Lương Thị Việt

Chuyên viên cao cấp hỗ trợ
vietlt@ssi.com.vn
Tel: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8714

Nguyễn Thị Kim Tân

Chuyên viên hỗ trợ
tanntk@ssi.com.vn
Tel: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8715

Nguyễn Thị Anh Thư

Chuyên viên hỗ trợ
thunta2@ssi.com.vn
Tel: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8702

Chiến lược thị trường

Nguyễn Lý Thu Nga

Chuyên viên cao cấp Chiến lược đầu tư
nganlt@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 28) 3636 3688 ext. 3051

Nguyễn Quốc Bảo

Chuyên viên cao cấp Chiến lược đầu tư
baonq1@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 28) 3636 3688 ext. 3059

Hồ Hữu Tuấn Hiếu, CFA

Chuyên gia Chiến lược đầu tư
hieuhht1@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8704

Trần Thị Bảo Châu

Chuyên viên Chiến lược đầu tư
chauttb@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 28) 3636 3688 ext. 3043