

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

Ngày báo cáo: 28/6/2024

NGÀNH: NGÀNH KHU CÔNG NGHIỆP

CVPT cao cấp: Ngô Thị Kim Thanh

Email: thanhntk@ssi.com.vn

SĐT: +84 – 28 3636 3688 ext. 3053

Khuyến nghị: **KHẢ QUAN**

Giá mục tiêu 1Y: **84.700 Đồng/cp**

Giá CP ngày 28/06/2024: 63.800 Đồng/cp

% Tăng giá: **+32,8%**

Giá trị vốn hoá (triệu USD): 2.634

Giá trị vốn hoá (tỷ VND): 66.965

Số cổ phiếu lưu hành (triệu): 1.035

KLGD trung bình 3 tháng (cp): 929.700

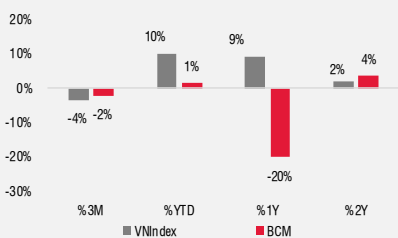
Giá cao/thấp nhất 52T (1000 Đ): 83/50,4

GTGD trung bình 3 tháng (tỷ đồng): 58

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài (%): 1

Tỷ lệ sở hữu nhà nước (%): 95

### 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 Bền 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, Bền 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.

## Dự kiến tăng vốn điều lệ đáng kể trong năm 2024-2025

Hôm nay chúng tôi đã tham dự ĐHCĐ thường niên năm 2024 do BCM tổ chức. BCM đã lên các kế hoạch kinh doanh cho năm 2024, với doanh thu hợp nhất là 9 nghìn tỷ đồng (cao hơn 2% so với doanh thu thực tế năm 2023). Kế hoạch LNTT hợp nhất cho năm 2024 là 2,35 nghìn tỷ đồng (+3% svck). Kết quả kinh doanh dự kiến cao hơn trong năm 2024 sẽ đến từ các lĩnh vực như chuyển nhượng đất tại Thành phố mới Bình Dương và đưa KCN Cây Trường đi vào hoạt động. Nguồn thu nhập khác đến từ các công ty liên doanh liên kết như VSIP, BW và Becamex Bình Phước.

Công ty đặt kế hoạch **CAPEX** cho năm 2024 là 2,88 nghìn tỷ đồng (+3% svck).

BCM dự định chia cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 10%/mệnh giá cho năm 2024.

**Tại ĐHCĐ, công ty cũng được thông qua việc giảm tỷ lệ sở hữu nước ngoài từ 49% xuống 34%.**

**BCM đang chào bán cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ, dự kiến phát hành thêm 300 triệu cổ phiếu.** Tổng vốn điều lệ sau phát hành dự kiến đạt 13,5 nghìn tỷ đồng thông qua phương thức Đẩu giá công khai trong khi tỷ lệ sở hữu Nhà nước sẽ giảm từ 95,8% xuống 73%. Giá khởi điểm phải đáp ứng 3 tiêu chí sau:

- Giá phát hành không thấp hơn giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu.
- Giá phát hành phải cao hơn giá đóng cửa bình quân của 30 phiên giao dịch gần nhất của BCM trước ngày công bố Thông báo phát hành.
- Giá phát hành không thấp hơn 50.000 đồng/cổ phiếu.

BCM đặt mục tiêu huy động ít nhất 15 nghìn tỷ đồng từ đợt chào bán cổ phiếu với kế hoạch phân bổ vốn cho nhiều mục đích khác nhau. Cụ thể như sau:

- 6,3 nghìn tỷ đồng dành cho đầu tư KCN, bao gồm KCN Cây Trường và KCN Bàu Bàng mở rộng.
- 3.634 tỷ đồng dành để góp vốn vào các công ty liên doanh và liên kết, bao gồm VSIP, BW và Becamex Bình Phước.
- 5.066 tỷ đồng sẽ được phân bổ để tái cơ cấu tài chính và giảm nợ trái phiếu.

**Luận điểm đầu tư.** Becamex IDC (HOSE: BCM) vẫn là doanh nghiệp phát triển KCN hàng đầu Việt Nam với tổng diện tích đất sẵn sàng cho thuê là 357 ha và diện tích đất thương phẩm còn lại là 128 ha tại Thành phố mới Bình Dương (thuộc sở hữu hoàn toàn của BCM). Ngoài ra, liên doanh VSIP được dự báo sẽ mang lại mức cổ tức ổn định hàng năm. Chúng tôi duy trì khuyến nghị **KHẢ QUAN** đối với cổ phiếu BCM với giá mục tiêu là **84.700 đồng/cổ phiếu**.

## 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.

Báo cáo này không được sử dụng dưới bất kỳ mục đích thương mại nào, và không được công bố công khai trên báo chí hay bất kỳ phương tiện nào khác nếu không được sự đồng ý của SSI. Người dùng có thể trích dẫn hoặc trình chiếu báo cáo cho các mục đích phi thương mại. SSI có thể có thỏa thuận cho phép sử dụng cho mục đích thương mại hoặc phân phối lại báo cáo với điều kiện người dùng trả phí cho SSI. 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 trường  
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 Ngành Khu công nghiệp

#### Ngô Thị Kim Thanh

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

### Dữ liệu

#### Nguyễn Thị Anh Thư

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

### Chiến lược thị trường

#### Nguyễn Quốc Bảo

Chuyên viên cao cấp Chiến lược đầu tư  
baongq1@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