

Cập nhật về phê duyệt chào bán công khai của Ủy ban chứng khoán Nhà nước và công bố giá khởi điểm

Ngày báo cáo: 07/02/2025

Giá CP ngày 06/02/2025: 70.800 đồng

NGÀNH: KHU CÔNG NGHIỆP

CVPTCC: Ngô Thị Kim Thanh

Email: thanhntk@ssi.com.vn

SĐT: +84-28 3824 2897 ext.6735

Chỉ tiêu cơ bản

Vốn hóa (tỷ đồng): 72.450

KLGDTB 3 tháng (CP): 288.439

Giá Cao/Thấp nhất 52W: 72,6/49,7

Tỷ lệ SHNN(%): 2,22%

Tỷ lệ sở hữu NN (%): 95,44%

Biến động giá



	3M	YTD	1Y	2Y
VNIndex	2%	0%	8%	17%
BCM	8%	0%	10%	-13%

Nguồn: SSI Research

Thông tin cơ bản về công ty

Becamex IDC (BCM) tiền thân là Công ty Thương nghiệp Tổng hợp Bến Cát (Becamex), 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.

Ngày 6/2/2025, BCM đã công bố giá khởi điểm là 69.600 đồng/cp cho phương án chào bán công khai sắp tới. Nếu thành công, công ty sẽ thu về được 20,88 nghìn tỷ đồng.

Trước đó, vào ngày 4/2/2025, BCM đã nhận được phê duyệt từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cho việc chào bán công khai 300 triệu cổ phiếu thông qua đấu giá mở tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh. Đây được dự đoán sẽ là một trong những thương vụ chào bán công khai lớn nhất trong lịch sử thị trường vốn Việt Nam. Theo bản cáo bạch, tổng số tiền thu được từ việc chào bán sẽ được phân bổ cho:

- Đầu tư vào KCN Cây Trường và KCN Bàu Bàng Mở rộng tại tỉnh Bình Dương.
- Tăng vốn cho các công ty liên kết, bao gồm Công ty Liên doanh Phát triển Công nghiệp Việt Nam-Singapore (VSIP); Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Becamex Bình Phước; Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Becamex-VSIP (BVP); Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam-Singapore (VSSSES); và Công ty Cổ phần Becamex Bình Định.
- Tái cấu trúc tài chính, bao gồm thanh toán các trái phiếu và khoản vay hiện tại, tổng giá trị 5.060 tỷ đồng.

Xin lưu ý rằng SSI là đơn vị tư vấn duy nhất cho giao dịch này.

Cập nhật KQKD năm 2024: BCM đã công bố doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ (NPATMI) lần lượt đạt 5.195 tỷ đồng (-34% svck) và 2.105 tỷ đồng (-13% svck), hoàn thành 58% và 98% kế hoạch của công ty. Mức giảm NPATMI trong năm 2024 chủ yếu do việc ghi nhận doanh thu từ bán bất động sản trong Q4/2024 thấp hơn so với Q4/2023. Công ty đã ghi nhận doanh thu 1.334 tỷ đồng từ việc chuyển nhượng 4 lô đất (E7, E10, E11 và E14) tại dự án khu dân cư Hòa Lợi trong Q4/2024. Trong khi đó, Q4/2023 ghi nhận hợp đồng chuyển nhượng đất 18,9 ha tại Thành phố Mới Bình Dương cho CapitaLand, trị giá 4.600 tỷ đồng.

Năm 2025, Chúng tôi dự báo doanh thu và LNST sẽ lần lượt đạt 7.278 tỷ đồng (+40% svck) và 2.818 tỷ đồng (+22,1% svck). Mức tăng trưởng được thúc đẩy bởi doanh số bán hàng từ dự án One Residence tại Thành phố Mới Bình Dương và KCN Cây Trường bắt đầu đi vào hoạt động cuối năm 2025 và KCN Bàu Bàng mở rộng tăng diện tích đất sau khi đền bù giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại 380 ha. Ngoài ra, BCM dự kiến sẽ ghi nhận lợi nhuận đáng kể từ VSIP (+14% svck), với các đóng góp từ các dự án mới như KCN VSIP 3, VSIP Nghệ An và VSIP Cần Thơ.

BCM là một trong những nhà phát triển khu công nghiệp hàng đầu tại Việt Nam, Đồng thời, sự đóng góp từ liên doanh VSIP, trong đó BCM nắm giữ 49% cổ phần, dự kiến sẽ tăng trưởng thông qua các dự án cho thuê mới như KCN VSIP 3 và KCN VSIP Cần Thơ.

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

Ví mô

Phạm Lưu Hưng

Kinh tế trưởng

hungpl@ssi.com.vn

SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8711

Phân tích Ngành Khu công nghiệp

Ngô Thị Kim Thanh

Chuyên viên cao cấp Phân tích

thanhntk@ssi.com.vn

SĐT: (+84 28) 3824 2894 ext. 6735

Dữ liệu

Nguyễn Thị Anh Thư

Chuyên viên hỗ trợ

thunta2@ssi.com.vn

SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8702

Chiến lược thị trường

Hồ Hữu Tuấn Hiếu

Chuyên gia Chiến lược đầu tư

hieuhht1@ssi.com.vn

SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8704

Nguyễn Quốc Bảo

Chuyên viên cao cấp Chiến lược đầu tư

baonq1@ssi.com.vn

SĐT: (+84 28) 3824 2897 ext. 6737