

## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP

HƯỞNG LỢI TỪ LÀN SÓNG FDI MỚI CHẢY MẠNH VÀO VIỆT NAM

NGÀY 23 THÁNG 01 NĂM 2025

Giá hiện tại	67.400	
Giá mục tiêu	80.000	<b>MUA</b>
Kỳ vọng	+18,7%	

Kế hoạch kinh doanh	2023	2024	
Doanh thu	9.460	9.000	<b>KHẢ QUAN</b>
Lợi nhuận sau thuế	2.263	2.350	

## Thông tin giao dịch

Mã giao dịch	BCM
Thị giá (22/01/2025)	67.400
Beta	1,12
Số lượng CP niêm yết (triệu cp)	1.035
Số lượng CP lưu hành (triệu cp)	1.035
KLGDBQ 10 ngày (triệu cp/ngày)	245.170
Tỷ lệ sở hữu nước ngoài (%)	0%
Vốn hóa (tỷ VND)	69.966 tỷ
P/E	24,10
EPS	2.796

## Cơ cấu cổ đông

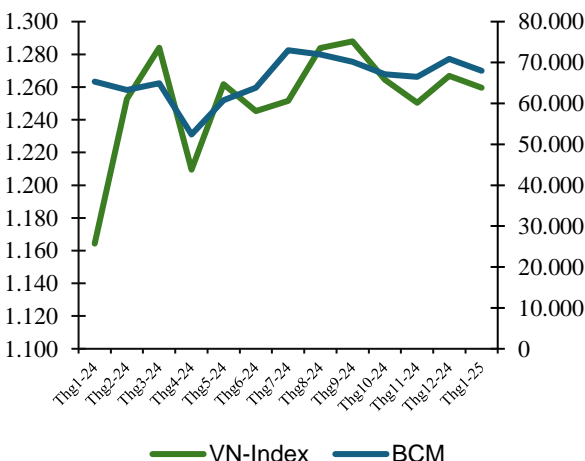
Cơ cấu cổ đông	Tỷ lệ sở hữu
UBND tỉnh Bình Dương	95,44%
Nguyễn Văn Hùng	0,60%
Nguyễn Phú Thịnh	0,12%
Phạm Ngọc Thuận	0,11%

## Tổng quan doanh nghiệp

Tên Tổng Cty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp

BCM là doanh nghiệp hoạt động lâu đời trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp, tập trung chủ yếu tại khu vực phía nam. Bên cạnh đó, trong những năm gần đây, BCM cũng đã mở rộng hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực khác như phát triển bất động sản dân cư, cung cấp các dịch vụ giáo dục – y tế, phát triển hạ tầng dịch vụ quanh các khu công nghiệp.

## Biến động giá VNINDEX và BCM



## CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH

Trong quý 3.2024, BCM ghi nhận doanh thu đạt 1.228 tỷ đồng (tăng gần 9% yoy) và LNST đạt 363 tỷ đồng (tăng khoảng 68% yoy). Lũy kế 9T.2024, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của BCM đạt lần lượt là 3.195 tỷ VND (tăng khoảng 6% yoy) và 769 tỷ VND (tăng 2 lần yoy). Nguyên nhân lợi nhuận tăng trưởng mạnh trên mức nền thấp cùng kì năm 2023 là nhờ doanh nghiệp đã cải thiện đáng kể biên lợi nhuận gộp nhờ lợi thế tích lũy được quỹ đất với giá vốn thấp vào các năm trước.

Chúng tôi kỳ vọng BCM có thể tiếp tục duy trì đà hồi phục tích cực nhờ hưởng lợi từ xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng sang Việt Nam dưới thời Tổng thống Mỹ Donald Trump.

## THÔNG TIN HỖ TRỢ ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP

Chúng tôi khuyến nghị **MUA** với cổ phiếu BCM, dựa trên kỳ vọng doanh nghiệp đạt được kết quả kinh doanh khả quan nhờ xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng vào Việt Nam, cũng như triển vọng thoái vốn của UBND tỉnh Bình Dương trong năm 2025 tạo tác động tích cực đến diễn biến giá cổ phiếu. Các thông tin hỗ trợ với doanh nghiệp như sau:

❖ **Mảng bất động sản khu công nghiệp hưởng lợi từ xu hướng dịch chuyển vào Việt Nam của dòng vốn FDI.** BCM và các đơn vị liên quan hiện giữ vị trí đứng đầu trong thị trường đất công nghiệp tại Việt Nam, với 17,375 ha diện tích đất công nghiệp tương ứng 19.5% tổng diện tích cả nước và khoảng 59% tại Bình Dương. Hiện tại, BCM đang phát triển loạt khu công nghiệp mới với quỹ đất cho thuê bổ sung lên đến 4,500 ha, phần lớn bắt đầu xây dựng từ giữa năm 2024.

❖ **Danh mục mảng bất động sản nhà ở tập trung vào phân khúc bình dân, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động mở bán.** BCM và các đơn vị liên quan đang triển khai phần lớn dự án tại Bình Dương, thể hiện qua việc số dự án hiện tại đang chiếm hơn 66% diện tích dự án đô thị và 60% quỹ đất nhà ở xã hội.

❖ **UBND tỉnh Bình Dương có kế hoạch thoái vốn khỏi BCM trong năm 2025.** Theo Quyết định 426/QĐ-TTg vào T5/2024, Chính phủ có kế hoạch giảm tỷ lệ sở hữu tại BCM xuống tối đa 65% vào 2025.

## RỦI RO ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP

❖ **Dòng vốn FDI chảy vào Việt Nam với tốc độ thấp hơn dự kiến, ảnh hưởng đến mảng bất động sản khu công nghiệp.**

❖ **BCM đang đối diện với áp lực nợ vay lớn, với giá trị các khoản nợ vay tài chính đạt khoảng 20.600 tỷ đồng vào quý III 2024**

## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP

HƯỞNG LỢI TỪ LÀN SÓNG FDI MỚI CHẢY MẠNH VÀO VIỆT NAM

NGÀY 23 THÁNG 01 NĂM 2025

Bảng 1: Kết quả kinh doanh Q3/2024 của BCM

Đơn vị: Tỷ đồng	Q3/2024	Q3/2023	%YoY	% Hoàn thành KH
Doanh thu thuần	1.241,33	1.143,15	9%	35,7%
Lợi nhuận gộp	842,29	728,36	166%	
% Biên lợi nhuận gộp	68%	64%		
Doanh thu tài chính	3,42	6,84	-50%	
Chi phí tài chính	342,11	149,16	129%	
<b>Trong đó: Chi phí lãi vay</b>	341,91	149,16	129%	
Chi phí bán hàng & quản lý	362,80	322,41	13%	
% Doanh thu	29,23%	28,20%		
Lợi nhuận sau thuế	363,02	215,63	68%	32,7%

Bảng 2: Các mảng kinh doanh của BCM

Đơn vị: Tỷ đồng	6T.2023	6T.2024	%KH
Doanh thu thuần	1.970,74	1.891,14	21,0%
Xây dựng	36,75	37,39	
Bds, bds đầu tư	1.167,59	1.150,27	
Cung cấp dịch vụ, hàng hóa	531,79	384,15	
Thành phẩm và hoạt động khác	234,61	319,33	
Lợi nhuận gộp	1.210,14	997,93	
% Tỷ suất lợi nhuận gộp	61,4%	52,8%	

Bảng 3: Chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu tài chính	2022	2023	2024F	Comps
Doanh thu thuần	6.527	8.175	6.200	
LNST	1.714	2.280	1.100	
P/E	38	29	75	27,65
EPS	1.628	2.341	1.063	
P/B	3,80	3,79	3,80	2,71
ROE(%)	0,1%	0,14%	5,5%	17,8%
ROA(%)	0,35%	0,48%	2%	5,55%

Nguồn: BCM, FiinPro, VietinBank Securities phân tích và tổng hợp

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP**

HƯỞNG LỢI TỪ LÀN SÓNG FDI MỚI CHẢY MẠNH VÀO VIỆT NAM

NGÀY 23 THÁNG 01 NĂM 2025

**Hình 1: Nhận định kỹ thuật cổ phiếu BCM**

**Cổ phiếu BCM hiện vẫn duy trì trạng thái trung lập khi giao dịch quanh vùng tích lũy trung hạn 64.000 – 71.000 đồng.** Hiện tại các chỉ số giao động MACD và RSI đều vẫn đang duy trì ở trạng thái đi ngang cho thấy giá của BCM trong ngắn hạn vẫn chưa đủ điều kiện để bước vào nhịp tăng mới và khả năng cao sẽ tiếp tục tích lũy ở quanh vùng giá nêu trên. Giá đóng cửa của cổ phiếu BCM là ở phiên 22.01.2025 là 67.400 đồng. Với việc BCM vẫn chưa hình thành xu hướng nhất định, nhà đầu tư có thể cân nhắc mua tích lũy khi BCM trở về vùng biên dưới của kênh tích lũy ở mốc 64.000 đồng với mục tiêu ngắn hạn 70.000 đồng và xa hơn là 80.000 đồng.



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP

HƯỞNG LỢI TỪ LÀN SÓNG FDI MỚI CHẢY MẠNH VÀO VIỆT NAM

NGÀY 23 THÁNG 01 NĂM 2025

HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VIETINBANK SECURITIES

Hệ thống khuyến nghị của VietinBank Securities được xây dựng dựa trên cơ sở mức tăng/giảm tuyệt đối của giá cổ phiếu tại thời điểm đánh giá với giá mục tiêu.

KHUYẾN NGHỊ	DIỄN GIẢI
MUA	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 15% trở lên
THEO DÕI	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 5 – 15%
NẮM GIỮ	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường không quá 5%
BÁN	Nếu giá mục tiêu thấp hơn giá thị trường tối thiểu 5%

**Tuyên bố miễn trách nhiệm:** Bản quyền năm 2024 thuộc về Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (CTS). Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và CTS không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng. Quan điểm thể hiện trong báo cáo này là của (các) tác giả và không nhất thiết liên hệ với quan điểm chính thức của CTS. Không một thông tin cũng như ý kiến nào được viết ra nhằm mục đích quảng cáo hay khuyến nghị mua/bán bất kỳ chứng khoán nào. Báo cáo này không được phép sao chép, tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của CTS.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Trụ sở chính

Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02-T2  
Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân  
Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Tp.Hà Nội.

Fax: 024 39741760

PGD Bà Triệu

Tầng 1, số 306 Bà Triệu, phường  
Lê Đại hành, Quận Hai Bà Trưng,  
Thành phố Hà Nội

Fax: 024 39741760

Chi nhánh Hồ Chí Minh

49 Tôn Thất Đạm, Quận 1, Hồ  
Chí Minh.

Fax: 028 38200899

Chi nhánh Đà Nẵng

36 Trần Quốc Toản, Quận  
Hải Châu, Đà Nẵng.

Fax: 023 63584788