

## Investment and Industrial Dev. Corp. (BCM VN)



## Company Background

ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรม ก่อสร้างเมือง และควบคุมการสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัด Binh Duong (จังหวัดที่เติบโตเร็วที่สุดในเวียดนาม ที่กำลังได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ) มีนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 7 แห่ง ถือครองที่ดินกว่า 5,000 ha หรือเทียบเท่ากับ 40% ของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในจังหวัด และกว่า 15,000 ha หรือเทียบเท่ากับ 25% ของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งหมดในประเทศ ในวันที่ 23 ธันวาคม 2022 นักวิเคราะห์ VNDirect กล่าวว่าหุ้นบริษัทมี free float ที่สูงกว่า 3% ซึ่งจะช่วยให้ค่าเฉลี่ย free float Adjusted Marketcap ของปี 2022 สูงกว่า VND2,500bn ซึ่งคาดว่าจะทำให้หุ้นของบริษัทถูกพิจารณาให้เข้าไปอยู่ในดัชนี VN30 ในปี 2023

## งบ 1H22 ต่อเนื่อง

Vietnam-Singapore Industrial Park JV Co. Ltd (VSIP) การลงทุนแบบ Joint Venture ที่ได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลทั้งสองประเทศ ระหว่าง Becamex IDC Corp. ถือครอง 49% และบริษัทสิงคโปร์ Sembcorp Development ที่ถือครอง 51% ของ JV นี้ อีกทั้ง มีแผนที่จะนำเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เวียดนามภายในปี 2024 ปัจจุบันถือเป็นผู้นำในด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของเมืองและนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 12 แห่ง ครอบคลุมพื้นที่กว่า 10,027 ha ทั่วประเทศ ดึงดูดการลงทุนจาก FDI คิดเป็นมูลค่าแล้วกว่า \$15.6bn และได้สร้างอาชีพไปมากกว่า 293,000 ตำแหน่ง

จุดแข็งของ VSIP คือการปล่อยเช่าโรงงานสำเร็จรูป ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีโทรคมนาคมที่เชื่อมต่อกับระบบภายนอก และสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานที่พร้อมใช้งาน ใน 3Q22 ที่ผ่านมาได้ส่งมอบที่ดินปล่อยเช่าขนาด 44 ha ในโครงการ Binh Duong III ให้กับบริษัท Lego เพื่อสร้างโรงงาน Carbon neutral แห่งแรกของบริษัท



## Binh Duong New City

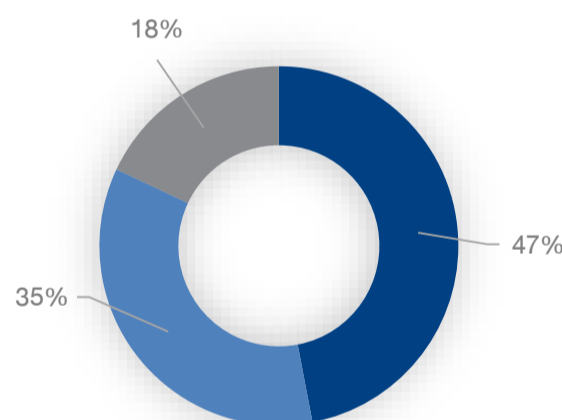
ที่ดิน Binh Duong New City คือพื้นที่ขนาด 18.9 ha ที่ได้ขายต่อให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างชาติอย่าง Capital Land Development ในมูลค่า VND5,060bn เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแห่งแรกของบริษัทในเวียดนาม และคาดว่าจะส่งมอบที่ดินสำเร็จได้ในปี 2023 บริษัทคาดว่าจะการก่อสร้างครั้งนี้จะสามารถดึงดูดนักลงทุนต่างชาติมาลงทุนในจังหวัด Binh Duong เพิ่มมากขึ้น และจะทำให้บริษัทมีโอกาสขยายกิจการในจังหวัดเพิ่มมากขึ้นไปด้วย

Industry	Real Estate
Last Price	VND 85,000
Bloomberg TP	VND 95,780
Upside/Downside	12.8%

Financial (VND bn)	21A	22E	23E
Net Revenue	6,990	7,862	11,603
Gross Profit	3,221	4,526	4,827
Net Income	1,457	2,418	2,991
EBIDA	2,698	4,486	4,875
EPS (VND/share)	1,187	2,278	2,822
Dividend Yield(%)	3.01	0.84	1.05

Valuation	21A	22E	23E
P/E (x)	22.4	41.7	33.7
P/B (x)	1.6	5.8	5.3

## Revenue Breakdown



- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทางนิคมอุตสาหกรรม
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทางการค้าและที่อยู่อาศัย
- ธุรกิจบริการอื่นๆ (เช่นโรงพยาบาล และมหาวิทยาลัย)

ตาม Annual Report ของบริษัทในปี 2021 สัดส่วนรายได้ 47% มาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทางนิคมอุตสาหกรรม 35% ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทางการค้าและที่อยู่อาศัย และ 18% จากธุรกิจบริการอื่นๆ (เช่นโรงพยาบาล และมหาวิทยาลัย)

**DISCLAIMER:** รายงานฉบับนี้จัดทำโดยบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) “บริษัท” ข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่เชื่อหรือควรเชื่อว่ามีที่น่าเชื่อถือ และความถูกต้อง อย่างไรก็ตามบริษัทไม่รับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าว ข้อมูลและความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า บริษัทไม่มีความประสงค์ที่จะชักจูงหรือชี้ชวนให้ผู้ลงทุน ลงทุนซื้อหรือขายหลักทรัพย์ตามที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งบริษัทไม่ได้รับประกันผลตอบแทนหรือราคาของหลักทรัพย์ตามข้อมูลที่ปรากฏแต่อย่างใด บริษัทจึงไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูลหรือความเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลและใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการตัดสินใจลงทุนบริษัทของสงวนลิขสิทธิ์ในข้อมูลและความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ห้ามมิให้ผู้ใดนำข้อมูลและความคิดเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ คัดลอก ดัดแปลง ทำซ้ำ นำออกแสดงหรือเผยแพร่ต่อสาธารณชนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัทล่วงหน้า การลงทุนในหลักทรัพย์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน