

LỢI THẾ TỪ QUỸ ĐẤT LỚN

15/10/2025

KHUYẾN NGHỊ	TĂNG TỈ TRỌNG
Giá hợp lý	74,500 VND
Giá hiện tại	64,800 VND
Tiềm năng tăng/giảm	15.0%

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

CP đang lưu hành (triệu)	1035.0
Free float (%)	4.6%
Vốn hóa (tỷ VND)	68,413
KL GDTB 3 tháng (cổ phiếu)	490,532
Sở hữu nước ngoài (%)	2.18%
Ngày niêm yết đầu tiên	31/08/2020

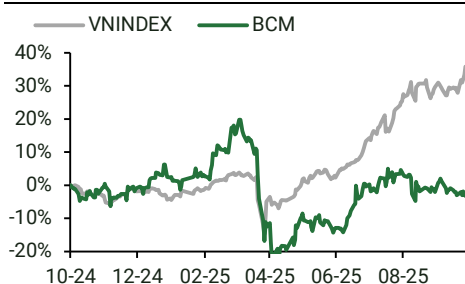
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

UBND Thành phố Hồ Chí Minh	95.44%
Cổ đông nước ngoài	2.18%
Cổ đông khác	2.38%

KHÍA CẠNH TRỌNG YẾU

TTM EPS (VND)	3,507
BVPS (VND)	20,420
Nợ/VCSH (%)	102.80%
ROA (%)	6.46%
ROE (%)	18.17%
P/E	18.66
P/B	3.24
Tỷ suất cổ tức (%)	1.51%

BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU



SƠ LƯỢC VỀ CÔNG TY

Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP (HOSE: BCM) thành lập năm 1976. Các lĩnh vực kinh doanh chính bao gồm Phát triển và kinh doanh các khu công nghiệp và đô thị; Phát triển cơ sở hạ tầng giao thông; Phát triển đô thị và dịch vụ; Phát triển nhà ở xã hội; Đầu tư phát triển giáo dục - y tế; Phát triển thành phố thông minh (Smart city). Địa bàn hoạt động chủ yếu tại tỉnh Bình Dương (cũ), nay là Thành phố Hồ Chí Minh.

KHOÍ PHÂN TÍCH

Nguyễn Cửu Minh Danh – Chuyên viên
danhnguyen@phs.vn

- Hoạt động kinh doanh của BCM đã cải thiện rõ rệt trong 1H25, phản ánh sự phục hồi của thị trường bất động sản và nhu cầu đầu tư tại các khu công nghiệp, đô thị tại Bình Dương. Lũy kế 1H25, doanh thu thuần BCM đạt 4,746 tỷ VND (+141% YoY), LNST 1,834 tỷ VND (+368% YoY), với 82% doanh thu từ bất động sản (chủ yếu KCN và chuyển nhượng đất). Đây là kết quả tốt nhất của BCM trong vòng 3 năm qua.
- BCM hiện đang giao dịch tại tỷ lệ P/B trượt là 3.2x, chiết khấu 6% so với mức trung vị kể từ năm 2018. Dựa trên giả định dự phóng, P/B 2025F và 2026F lần lượt đạt 3.0x và 2.8x, chúng tôi cho rằng mức định giá phụ trội P/B của BCM và có tỷ lệ cao hơn trung bình ngành này là hợp lý, được củng cố bởi (i) Quỹ đất bất động sản dân dụng lên đến 1,200ha tập trung chủ yếu tại khu vực tiềm năng là Thành phố mới Bình Dương (441ha); (ii) Tiềm năng tăng trưởng và khả năng sinh lời vượt trội đến từ các khoản đầu tư chiến lược tại các công ty liên kết chủ chốt gồm liên doanh VSIP, BW Industrial và IJC.
- Chúng tôi khuyến nghị **TĂNG TỈ TRỌNG** BCM với giá mục tiêu là **74,500 VND/CP, tiềm năng tăng 15.0%**.

Cập nhật kết quả kinh doanh 1H25:

BCM đạt lần lượt 50% và 74% kế hoạch doanh thu (9,500 tỷ VND) và lợi nhuận sau thuế FY25 mà công ty đặt ra. Với 4,746 tỷ VND (+141% YoY) doanh thu thuần và 1,834 tỷ VND (+368% YoY) lợi nhuận sau thuế đã được ghi nhận trong 1H25, tăng trưởng được thúc đẩy bởi hoạt động (i) Bàn giao đất KCN tại KCN Bàu Bàng mở rộng và (ii) Lợi nhuận từ công ty liên doanh liên kết tăng trưởng mạnh 814.5 tỷ VND (+56% YoY), chiếm 44% LNST, với VSIP và IJC là trụ cột chính (537 tỷ VND, +5.5% YoY), cùng BW Industrial (82.6 tỷ VND, gấp đôi so với cùng kỳ) và Becamex Bình Phước (64.1 tỷ VND, gấp 20 lần so với cùng kỳ).

Sở hữu quỹ đất dân cư và tái định cư lên tới 1,200 ha, tập trung tại các khu vực có tiềm năng phát triển cao trong tương lai:

Quỹ đất phần lớn tại Thành phố mới Bình Dương (441 ha) và huyện Bàu Bàng cũ (451 ha). Chúng tôi cho rằng Thành phố mới Bình Dương sẽ là khu vực hưởng lợi sớm và rõ nét nhất với sự hỗ trợ từ: (i) Hạ tầng giao thông kết nối liên vùng được đẩy mạnh, đặc biệt là các dự án trọng điểm dự kiến hoàn thành từ năm 2026 – 2027; (ii) Sự tham gia của các nhà phát triển bất động sản nước ngoài nâng tầm thị trường tại đây; (iii) Sự cộng hưởng từ xu hướng phát triển đô thị vệ tinh quanh TP. HCM với xu hướng di dân.

Bất động sản khu công nghiệp – Giảm áp lực ngắn hạn nhờ điều chỉnh thuế quan, song vẫn cần theo dõi rủi ro chính sách tiếp theo ảnh hưởng đến nhu cầu thuê đất:

Từ 08/2025, chính sách thuế quan Hoa Kỳ điều chỉnh giảm từ 46% xuống 20% đối với Việt Nam, giúp giảm áp lực ngắn hạn cho thị trường KCN, phần nào giúp duy trì vị thế cạnh tranh trong khu vực. Tuy nhiên, rủi ro vẫn hiện hữu với khả năng Mỹ áp dụng thêm các biện pháp thuế theo ngành theo Mục 232. Vừa qua lĩnh vực Gỗ và nội thất đã được thông báo chịu thuế xuất sang Mỹ 10% - 25% từ 14/10/2025, có thể lên 30-50% từ 2026. Sự kiện này sẽ làm ảnh hưởng đến dòng FDI đầu tư tại Bình Dương, khi lĩnh vực gỗ và nội thất đang đóng góp 20% giá trị xuất khẩu tại đây.