

TỔNG CÔNG TY BECAMEX IDC (BCM)

BDS KCN

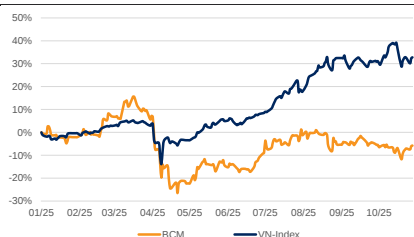
Giá hiện tại	VND67.900
Cao nhất/thấp nhất 52 tuần	VND81.800/ VND52.000
Giá mục tiêu	NA
Cập nhật gần nhất	24/12/2024
Khuyến nghị gần nhất	NA
Consensus	NA
Tiềm năng tăng giá	NA
Tỷ suất cổ tức	0,0%
Tổng tỷ suất sinh lời	NA

Thị giá vốn (tỷ USD)	2,6
GTGDBQ 3 tháng (tr USD)	0,7
Sở hữu NN còn lại (tr USD)	824
SLCP lưu hành (tr)	1.035
SLCP pha loãng (tr)	1.035

	BCM	VNI
P/E trượt 12T	19,0x	14,8x
P/B hiện tại	3,3x	1,8x
ROA	6,4%	2,7%
ROE	17,6%	14,1%

*dữ liệu ngày 30/10/2025

Diễn biến giá



Cơ cấu sở hữu

UBND tỉnh Bình Dương	95,4%
Khác	4,6%

Tổng quan doanh nghiệp

BCM là một trong DN phát triển KCN hàng đầu miền Nam Việt Nam với 6 KCN đang hoạt động và 1 KCN sắp đi vào hoạt động, với tổng diện tích gần 5.000ha, chiếm tới 41% tổng diện tích đất KCN tỉnh Bình Dương. BCM và các công ty thành viên đang sở hữu hơn 17.000ha đất KCN, ước tính tương ứng 19% tổng quỹ đất KCN cả nước.

Chuyên viên phân tích

Đặng Huy Hoàng

hoang.danghuy2@vndirect.com.vn

Doanh thu hạ nhiệt, LDLK duy trì đà tăng trưởng – [Cao hơn dự phóng]

- Doanh thu Q3/25 giảm 33,2% svck, đạt 829 tỷ đồng. Trong khi đó, LN ròng tăng 20,7% svck, đạt 416 tỷ đồng bởi khoản LN tăng trưởng tích cực của các công ty LDLK.
- Doanh thu và LN ròng lũy kế 9T25 lần lượt hoàn thành 97,8% và 181% sv dự phóng gần nhất của chúng tôi.
- Diễn biến giá cổ phiếu BCM kém khả quan so với VN-Index kể từ đầu năm. Chúng tôi sẽ thực hiện cập nhật chi tiết thêm.

Doanh thu Q3/25 chậm lại so với nửa đầu năm

Doanh thu Q3/25 giảm 33% sv quý trước (và giảm hơn 60% so với mức bình quân 1H25), đạt 829 tỷ đồng. Chúng tôi cho rằng mức sụt giảm này chủ yếu đến từ thiếu vắng doanh số bàn giao bất động sản, vốn đã rất mạnh trong nửa đầu năm khi công ty bàn giao các lô đất tại Thủ Dầu Một (Bình Dương) và các khu dân cư lân cận. Với giả định tỷ trọng lớn trong quý này đến từ mảng KCN, chúng tôi ước tính BCM đã cho thuê khoảng 7,5–9 ha. Tương tự, mảng xây dựng và vật liệu ghi nhận doanh thu hạn chế kể từ Q2/25, sau khi TDC không còn là công ty con của BCM do thực hiện tăng vốn điều lệ.

LN gộp 9T25 vẫn tăng trưởng mạnh svck

Dù tốc độ tăng trưởng trong quý chậm lại, doanh thu 9T25 vẫn gấp ba lần svck, nhờ hoạt động bàn giao bất động sản sôi động trong nửa đầu năm. Theo đó, LN gộp 9T25 gần như tăng gấp đôi svck, đạt 3.023 tỷ đồng.

Chi tiết hơn, biên LN gộp của mảng BĐS ở mức rất cao — 79% trong Q1/25 và 93% trong Q2/25 — giải thích cho mức tăng ấn tượng trên.

LN LDLK lũy kế tăng gần 70% svck

LN từ các công ty liên doanh, liên kết tăng gấp đôi svck, đạt 530 tỷ đồng, dù giảm nhẹ 12% sv quý trước. Chúng tôi cho rằng nguồn thu này được duy trì nhờ VSIP ổn định và IJC tăng trưởng mạnh mẽ svck. Lũy kế LN liên kết 9T25 tăng gần 70% svck, đạt hơn 1.404 tỷ đồng.

LN ròng 9T25 vượt 82% sv dự phóng cả năm của chúng tôi

Tổng kết lại, LN ròng 9T25 của BCM tăng 266% svck, đạt 2.240 tỷ đồng, chủ yếu nhờ mảng BĐS có biên LN gộp cao hơn dự phóng trước đó. Ngoài ra, thu nhập tài chính và LN liên kết cũng vượt nhẹ kỳ vọng, hoàn thành hơn 80% dự phóng.

Nhờ vậy, LN ròng 9T25 đã hoàn thành 82% dự phóng cả năm, cho thấy dư địa điều chỉnh tăng trong báo cáo cập nhật tới.

Tỷ đồng	Q3/25	Q3/24	% svck	9T25	% svck
Doanh thu	829	1.241	-33,2%	5.192	121,4%
– BĐS	461	822	-43,9%	4.207	220,8%
– Cung cấp dịch vụ và hàng hóa	336	301	11,7%	836	-6,0%
– Xây dựng và vật liệu	1	96	-99,2%	88	-59,1%
– Khác	31	23	33,6%	61	-47,5%
LN gộp	510	842	-39,5%	3.023	97,3%
Chi phí BH&QLDN	333	363	-8,1%	1.065	-18,5%
LN tài chính ròng	(298)	(339)	-11,9%	(876)	43,7%
LN từ liên doanh/liên kết	530	243	117,8%	1.404	69,8%
LN ròng	416	344	20,7%	2.240	265,8%

Biên LN gộp	61,5%	67,9%	-6,3đ %	58,2%	-6,4đ %
Biên LN ròng	50,2%	27,7%	22,4đ %	43,1%	17,8đ %

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Khối Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT. Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về độ chính xác hay đầy đủ của những thông tin này.

Quan điểm, dự báo và những ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của VNDIRECT và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo này, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo này.

VNDIRECT không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của VNDIRECT, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của VNDIRECT.

HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VNDIRECT

Khuyến nghị cổ phiếu

Định nghĩa:

KHẢ QUAN Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên trong vòng 12 tháng tới.

TRUNG LẬP Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -10% đến 15% trong vòng 12 tháng tới

KÉM KHẢ QUAN Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -10% trong vòng 12 tháng tới.

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

Khuyến nghị ngành

Định nghĩa:

TÍCH CỰC Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tích cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

TRUNG TÍNH Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị trung bình, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

TIÊU CỰC Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tiêu cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

Hoàng Việt Phương – Giám đốc Khối Phân tích & Tư vấn đầu tư

Email: phuong.hoangviet@vndirect.com.vn

Nguyễn Thanh Tuấn – Trưởng phòng

Email: tuan.nguyenthanh@vndirect.com.vn

Nguyễn Thị Thúy Nga – Chuyên viên Phân tích

Email: nga.nguyenthuy2@vndirect.com.vn

Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Số 1 Nguyễn Thượng Hiền – P. Hai Bà Trưng – Hà Nội

Điện thoại: +84 2439724568

Email: research@vndirect.com.vn

Website: <https://vndirect.com.vn>