



Cập nhật nhanh BCM – MUA

Ngày 26/06/2026



Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

tru pptt@acbs.com.vn

Báo cáo Cập Nhật ĐHCĐ

Khuyến nghị

MUA

HOSE: BCM

Bất động sản

Giá mục tiêu (VND) **73.100**

Giá hiện tại (VND) **52.600**

Tỷ lệ tăng giá **38,9%**

Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng **2,7%**

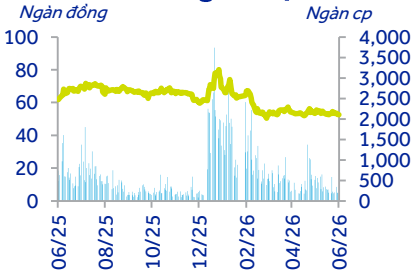
Tổng tỷ suất lợi nhuận **41,6%**

Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	-13,1	-1,3	-0,6	-13,4
Tương đối	-18,4	-0,2	-13,4	-51,7

Nguồn: Bloomberg

Biểu đồ giao dịch



Cơ cấu sở hữu

UBND TP.HCM **95,4%**

Thông kê 26/06/26

Mã Bloomberg	BCM VN
Thấp/Cao 52 tuần (VND)	49.750 - 83.700
SL lưu hành (triệu cp)	1.035
Vốn hóa (tỷ đồng)	54.648
Vốn hóa (triệu USD)	2.067
Room khối ngoại còn lại (%)	33,2
Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)	3,4
KLGD TB 3 tháng (tr cp)	451.648
VND/USD	26.433
Index: VNIndex / HNX	1863,07/319,44

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX (HSX: BCM)

BCM tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2026 với các nội dung chính như sau:

- **Kế hoạch 2026:** Tổng doanh thu hợp nhất 10.230 tỷ đồng (+4% svck) và LNST 3.883 tỷ đồng (+10% svck), cổ tức 10%/vốn điều lệ.

- **KQKD 6T2026:** Doanh thu ước đạt 2.418 tỷ, hoàn thành 29% kế hoạch và LNST ước đạt 292 tỷ, hoàn thành 13% kế hoạch

- **Mảng Khu công nghiệp (KCN):** Định hướng phát triển 2 KCN mới là Bàu Bàng mở rộng (380 ha) và Cây Trường (700 ha) thành KCN sinh thái. Hai KCN này đang trong quá trình xác định tiền sử dụng đất, dự kiến sẽ bắt đầu cho thuê từ cuối 2026. Trong năm 2026 BCM và VSIP sẽ thực hiện thủ tục đầu tư 8 KCN-ĐT-DV với quy mô hơn 24.000 tỷ.

- **Mảng năng lượng:** BCM đang xin đầu tư 2 dự án nhà máy điện năng lượng mặt trời là Bàu Bàng 1 (200 MWp, tổng mức đầu tư (TMĐT) 4.500 tỷ) và Bàu Bàng 2 (100 MWp, TMĐT 2.300 tỷ).

- **Mảng giao thông:** BCM đang triển khai 4 dự án với TMĐT hơn 65.000 tỷ đồng là Cao tốc HCM-TDM-Chơn Thành (52 km), Vành đai 4 (48 km), Mỹ Phước-Tân Vạn (64 km) và mở rộng QL13 (12km).

- **Mảng đường sắt đô thị:** BCM sẽ đề xuất 3 dự án đường sắt: Chơn Thành-Bàu Bàng-An Bình-Cái Mép (153 km, TMĐT 168.000 tỷ), Tp mới-Suối Tiên (32 km, TMĐT 64.500 tỷ) và Thủ Dầu Một-TP.HCM (24 km, TMĐT 60.000 tỷ đồng).

- **Mảng BĐS:** BCM đang phát triển 3 dự án là Green City (1.394 căn), Green City ĐĐ2 (2.000 căn) và Khu chung cư đường Lê Lợi (4.222 căn) với TMĐT hơn 22.000 tỷ đồng.

- **Mảng Nhà ở xã hội:** Trong năm 2026 sẽ khởi công xây dựng hơn 10.000 căn, trong đó đã khởi công hơn 4.000 căn và sẽ khởi công thêm 6.200 căn trong tháng 6. Trong giai đoạn 2028-2035 sẽ triển khai xây hơn 31.000 căn với tổng diện tích gần 66 ha.

- **Mảng viễn thông, data center, hạ tầng AI:** BCM đã làm data center 15 năm qua, cung cấp giải pháp cho các nhà máy thông minh và đã có 6 ngân hàng đặt core banking tại đây. BCM kỳ vọng sẽ thu hút các công ty đặt data center quy mô lớn nhờ vị trí địa lý cao, nền đất vững và các dự án năng lượng tái tạo hỗ trợ. Về viễn thông thì BCM đã có kết nối với HongKong và Singapore bằng băng thông rộng.

- **Thoái vốn nhà nước:** Đang chờ sửa đổi Quyết định số 22 để thực hiện kế hoạch giảm vốn nhà nước xuống trên 65% trong giai đoạn 2026-2030.

Nhận định: Chúng tôi kỳ vọng BCM sẽ hưởng lợi từ quá trình đẩy mạnh đầu tư công, chính sách thu hút FDI cũng như tiếp tục ghi nhận các giao dịch bán sỉ đất nhà ở cho đối tác. Giữ nguyên dự phóng năm 2026 và giá mục tiêu cuối 2026 là 73.100 đồng/cp.

	2023	2024	2025	2026F	2027F
DT Thuần (tỷ đồng)	7.883	5.260	6.953	7.160	7.853
Tăng trưởng	21,2%	-33,3%	32,2%	3,0%	9,7%
EBITDA (tỷ đồng)	3.050	2.060	2.654	2.640	2.829
Tăng trưởng	87,5%	-32,4%	28,8%	-0,5%	7,1%
LNST (tỷ đồng)	2.280	2.401	3.525	3.636	3.728
Tăng trưởng	32,9%	5,3%	46,8%	3,1%	2,5%
EPS (hiệu chỉnh. VND)	2.234	2.008	3.205	3.306	3.389
Tăng trưởng	48,7%	-10,1%	59,6%	3,1%	2,5%
ROE	13,7%	11,5%	16,5%	15,1%	14,2%
ROIC	8,6%	8,8%	11,0%	11,1%	11,0%
Nợ ròng/EBITDA (x)	6,0	10,3	8,0	8,0	7,4
EV/EBITDA (x)	24,8	36,7	28,5	28,7	26,8
P/E (lần)	23,5	26,2	16,4	15,9	15,5
P/B (lần)	2,8	2,6	2,3	2,1	1,9
Cổ tức (đồng)	1.000	1.100	1.400	1.000	1.000
Suất sinh lợi cổ tức	1,9%	2,1%	2,7%	1,9%	1,9%

LIÊN HỆ

Trụ sở chính

Tầng 3, Tòa nhà Léman Luxury, 117 Nguyễn Đình Chiểu,
Phường Xuân Hoà, TP. HCM
Tel: (+84 28) 7300 7000

Chi nhánh Hà Nội

Số 10 Phan Chu Trinh, Phường Cửa Nam, Hà Nội
Tel: (+84 24) 3942 9396

PHÒNG PHÂN TÍCH & CHIẾN LƯỢC THỊ TRƯỜNG

Email: acbs_phantich@acbs.com.vn
trangdm@acbs.com.vn

KHOẢNG KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Trưởng phòng khối khách hàng định chế

Chu Thị Kim Hương
(+84 28) 7300 7000 (x1083)
huongctk@acbs.com.vn
groupis@acbs.com.vn

Giám đốc Xử lý giao dịch KHĐC

Nguyễn Trần Như Huỳnh
(+84 28) 7300 6879 (x1088)
huynhntn@acbs.com.vn

KHUYẾN CÁO

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

MUA: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức), cao hơn 20%, $E(R) \geq 20\%$

KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) thấp hơn 20%, và cao hơn 10%, $10\% = E(R) < 20\%$

TRUNG LẬP: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -10%, và thấp hơn 10%, $-10\% = E(R) < 10\%$

KÉM KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $-20\% = E(R) < -10\%$

BÁN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $E(R) < -20\%$

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày ở đây.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó, Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này. **Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này.** Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2026). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích. Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.