BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP

Báo cáo Kết quả kinh doanh 3Q2026 & 9T2026

NH SECURITIES VIETNAM

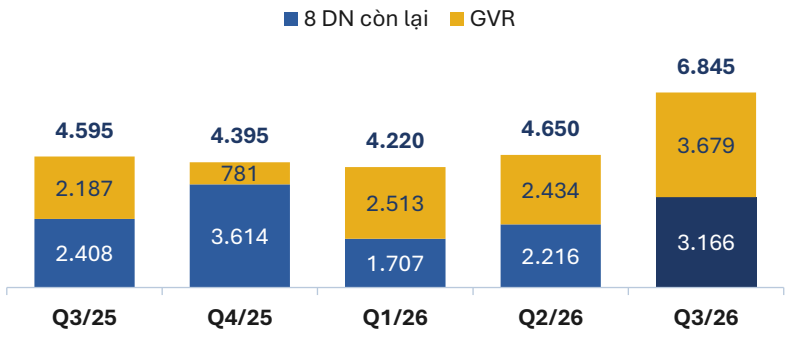
Q3 PHỤC HỒI NHỜ BÀN GIAO ĐẤT

BỨC TRANH CHUNG QUÝ 3/2026

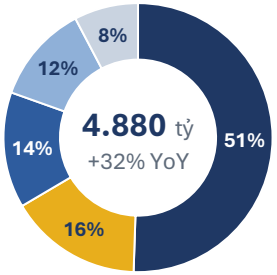
LNST Q3	DT cho thuê đất KCN Q3	Lãi vay Q3	Doanh thu chờ ghi nhận (*)
+49% YoY	**+32% YoY**	**+37% YoY**	**+10% YTD**
6.845 tỷ	4.880 tỷ	1.003 tỷ	48,2 nghìn tỷ
+47% QoQ	+29% QoQ	−7% QoQ	+3% QoQ
Lũy kế 9T: +15% YoY	4 DN tăng, 4 DN giảm	Nợ vay +19% YoY	(*) Trả trước + DT chưa thực hiện

LỢI NHUẬN PHỤC HỒI, DẪN DẮT BỞI BÀN GIAO ĐẤT TẠI KBC VÀ VGC

LNST của nhóm theo quý (tỷ VND)



Cơ cấu DT cho thuê đất KCN Q3/2026



- **KBC** 2.466 tỷ **gấp 2,9x**
- **VGC** 781 tỷ **gấp 2,1x**
- **IDC** 680 tỷ **−52% yoy**
- **BCM*** 578 tỷ **+25% yoy**
- **Khác** 376 tỷ **−42% yoy**

** BCM gồm cả BĐS đô thị. Khác: GVR, SIP, NTC, SZC, LHG.*

BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH 3Q2026 & 9T2026

Mã	Nhóm	LNST Q3 (tỷ)	%YoY	DT đất KCN Q3 %YoY	LNST 9T (tỷ)	%YoY	% hoàn thành KH lợi nhuận 2026 (*)
GVR	Tích cực	3.679	+68%	−28%	8.626	+65%	155%
VGC	Tích cực	616	+424%	+113%	1.769	+85%	125%
SIP	Tích cực	371	−3%	+15%	1.178	+7%	135%
KBC	Trung lập	937	+200%	+188%	1.197	−23%	40%
IDC	Trung lập	540	−45%	−52%	1.542	−15%	66%
LHG	Trung lập	54	+17%	–	241	−2%	145%
NTC	Trung lập	46	−63%	−68%	217	−26%	96%
BCM	Kém tích cực	579	+37%	+25%	886	−61%	23%
SZC	Kém tích cực	22	+4%	−59%	58	−76%	103%

(*) Theo LNST kế hoạch; IDC, VGC theo LNTT.

1 Bàn giao đất dẫn dắt phục hồi

Lợi nhuận Q3 phục hồi rõ nét nhờ các đợt bàn giao đất KCN lớn với biên lợi nhuận cao, nổi bật là VGC và KBC. Tuy nhiên, lũy kế 9T, phần lớn DN vẫn có lợi nhuận giảm do mức nền ghi nhận một lần cao của năm 2025.

2 Chất lượng LN phân hóa

Nguồn lợi nhuận giữa các DN phân hóa rõ. GVR và BCM phụ thuộc nhiều vào thu nhập ngoài mảng lõi như đền bù đất và lãi liên doanh, trong khi SIP tăng trưởng ổn định nhờ nguồn thu định kỳ từ tiện ích và cho thuê đất.

3 Áp lực lãi vay và kế hoạch 2026

Chi phí lãi vay tăng nhanh (+37%yoy) do các DN đẩy mạnh vay vốn đầu tư KCN mới (KBC, BCM, IDC). Phần lớn DN đã đạt hoặc tiến sát kế hoạch năm, trong khi BCM và KBC mới chỉ đạt lần lượt 23% và 40% KH năm.

ĐỊNH GIÁ NHSV

BCM 70.200đ	IDC 54.550đ	KBC 35.500đ	SIP 74.000đ
17/09/2026	19/06/2026	09/09/2026	18/06/2026

Tải ứng dụng NHSV Pro
https://nhsvpro.onelink.me/PZWy/zoa

Tham gia Cộng đồng Nhà đầu tư NHSV trên Zalo
https://zalo.me/g/lvggtr228

Nguồn: BCTC hợp nhất Q3/2026 chưa kiểm toán của các công ty, NHSV tổng hợp