

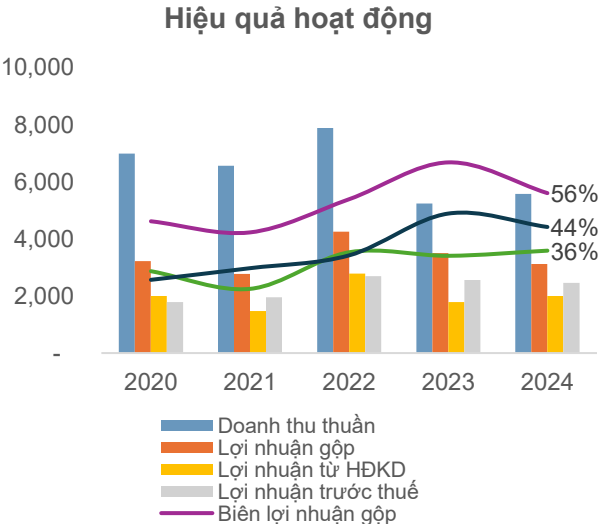
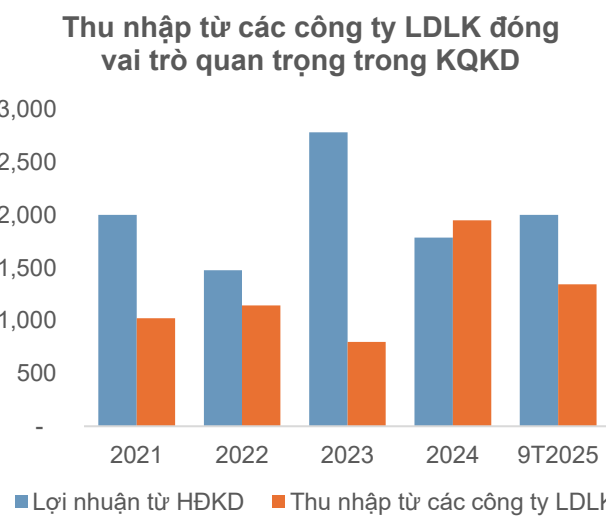
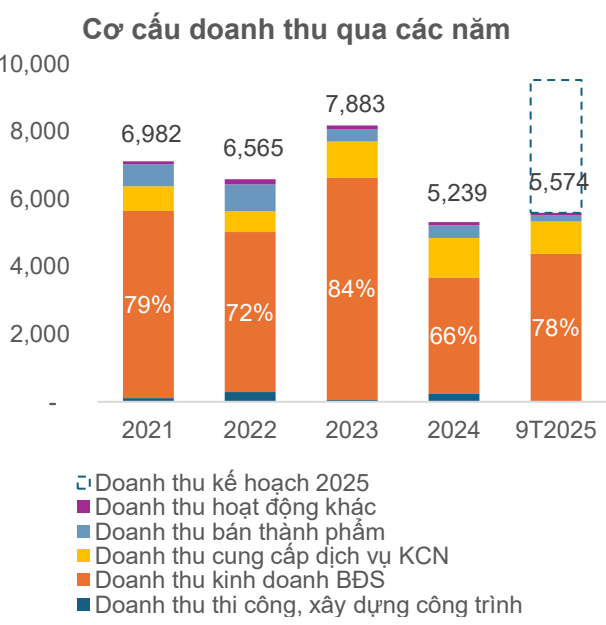
Báo cáo cập nhật KQKD Quý 3/2025

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP (HOSE: BCM)

Ngày 15/12/2025



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP (HOSE: BCM)



THU NHẬP TỪ CÔNG TY LD LK DẪN DẮT TĂNG TRƯỞNG 9T2025

- Doanh thu Q3/2025 suy giảm trong khi LNST vẫn tăng so với cùng kỳ do LN đóng góp từ các công ty LD LK**
 - Trong Q3/2025, doanh thu thuần của BCM đạt 828 tỷ đồng (-71%qoq, -33% yoy) chủ yếu do mảng kinh doanh BĐS sụt giảm mạnh chỉ đạt 461 tỷ đồng (-81%qoq, -44%yoy) do đã tập trung bàn giao và ghi nhận phần lớn doanh thu trong Q2/2025. Ngược lại doanh thu cho thuê KCN và cung cấp dịch vụ duy trì ổn định, tăng nhẹ 8% qoq và 12%yoy mặc dù không có dự án mới nào bắt đầu cho thuê tạo đột biến doanh thu trong kỳ. Mặc dù doanh thu thuần giảm sâu, LNST Q3/2025 vẫn đạt 442 tỷ đồng, +16%yoy nhờ thu nhập từ các công ty liên danh liên kết đạt 530 tỷ đồng, gấp hơn 2 lần cùng kỳ năm 2024.
 - Lũy kế 9T2025, BCM ghi nhận doanh thu đạt 5.574 tỷ đồng, +74% yoy trong đó doanh thu kinh doanh BĐS đạt 4.375 tỷ đồng, chiếm 78% tổng doanh thu thuần, 57% (~2.500 tỷ) được ghi nhận chỉ trong Q2/2025. Nhờ đó, LNST 9T2025 đạt 2.269 tỷ đồng, gấp 3 lần LNST 9T2024 và hoàn thành 92% kế hoạch lợi nhuận năm mặc dù Q3/2025 ghi nhận mức suy giảm doanh thu.
- Lợi nhuận từ các công ty LD LK đóng góp ~55% vào LNST trong kỳ**
 - Trong 9T2025, thu nhập từ các công ty LD LK đạt 1.344 tỷ đồng, +76%yoy và tương đương khoản 55% LN trước thuế hợp nhất (2.462 tỷ đồng). Đóng góp chính đến từ:
 - ✓ Becamex IJC với LNST 9T2025 đạt gần 400 tỷ đồng nhờ đẩy mạnh bàn giao dự án Sunflower mở rộng và dự án IJC Hòa Lợi trong khi đó mảng hạ tầng duy trì doanh thu ổn định.
 - ✓ Liên danh VSIP tiếp tục duy trì lợi nhuận cao và ổn định trong 9T2025 nhờ tỷ lệ lấp đầy cao tại các KCN hiện hữu.
 - ✓ BW Industrial: Hoạt động cho thuê nhà xưởng và logistic tăng trưởng ổn định với tỷ lệ lấp đầy trên 95%
- Cơ cấu nợ vay và dòng tiền có sự cải thiện nhưng vẫn chịu áp lực lớn**
 - Cuối Q3/2025 tổng nợ vay của BCM giảm ~1.400 tỷ so với đầu năm, giúp tỷ lệ Nợ ròng/VCSH giảm nhẹ tuy nhiên đòn bẩy tài chính vẫn ở mức cao trong ty dòng tiền từ HĐKD mặc dù có cải thiện nhưng vẫn ở mức âm do nhu cầu vốn lớn cho phát triển hạ tầng KCN. Ngoài ra, lãi vay ~1.000 tỷ trong kỳ cũng là áp lực lớn lên dòng tiền của BCM.
 - Việc cổ đông lớn không thông qua kế hoạch phát hành 150 triệu cổ phiếu bằng hình thức đầu giá khiến BCM chưa thể bổ sung vốn chủ trong năm 2025 và phải tiếp tục sử dụng nợ vay để tài trợ đầu tư và tái cấu trúc các khoản nợ đến hạn.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP (HOSE: BCM)

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3/2025 VÀ 9T2025

	Q3-2025	Q3-2024	Q2-2025	YoY	QoQ	9T2025	9T2024	YoY	%2025E	% KH 2025
Doanh thu thuần	828	1,228	2,904	-33%	-71%	5,574	3,195	74%	6,968	80%
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	461	822	2,487	-44%	-81%	4,375	1,990	120%	5,574	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	336	301	312	12%	8%	957	832	15%	1,115	
Doanh thu bán thành phẩm	0	82	98			185	259		139	
Giá vốn bán hàng	(318)	(385)	(996)			(2,452)	(1,143)		(2,996)	
Lợi nhuận gộp	510	842	1,908	-39%	-73%	3,122	2,052	52%	3,972	
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(333)	(363)	(396)			(1,123)	(1,256)		(1,533)	
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	177	479	1,512	-63%	-88%	1,999	797	151%	2,439	
Thu nhập tài chính	10	3	51			163	142		105	
Chi phí tài chính	(308)	(342)	(383)			(1,000)	(954)		(899)	
Lợi nhuận từ công ty LD LK	530	243	543			1,344	765	76%	1,558	
Thu nhập trước thuế	391	379	1,698	3%	-77%	2,462	751	228%	3,203	77%
Lợi nhuận sau thuế	422	363	1,481	16%	-71%	2,269	769	195%	2,818	81%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	416	344	1,476	21%	-72%	2,250	736	206%	2,734	82%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q3-2025	Q3-2024	Q2-2025	YoY	QoQ	9T2025	9T2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	61.6%	68.6%	65.7%	-10 đcp	-6 đcp	56.0%	64.2%	-13 đcp
Biên lợi nhuận từ HĐKD	21.3%	39.1%	52.1%	-45 đcp	-59 đcp	35.9%	24.9%	44 đcp
Biên lợi nhuận sau thuế	50.2%	28.1%	50.8%	79 đcp	-1 đcp	40.4%	23.0%	75 đcp
Tồn kho/Tổng tài sản	38.2%	38.4%	37.0%	-1 đcp	3 đcp	38.2%	38.4%	-1 đcp
Nợ ròng/VCSH	92.2%	99.7%	89.8%	-7 đcp	3 đcp	92.2%	99.7%	-7 đcp

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,
Lotte Center Hà Nội, số 54
Liễu Giai, phường Giảng
Võ, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hà Nội

Tầng trệt tòa Somerset
Grand Hanoi & Phòng
505, tầng 5 Tòa Tháp Hà
Nội, số 49 Hai Bà Trưng,
phường Cửa Nam, HN

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Sài Gòn, HCM

Hotline: 0283.838.5917

Fax: 0283.620.0887

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH

Báo cáo này thuộc sở hữu của NHSV. Mọi hành vi sao chép, in ấn khi không có sự cho phép của NHSV đều bị nghiêm cấm. Báo cáo này không nên được coi là một lời đề nghị giao dịch mua bán bất kỳ cổ phiếu nào. Mặc dù những thông tin, dự báo và nhận định trong báo cáo này được dựa trên các nguồn thông tin đáng tin cậy, NHSV không thể khẳng định sự chính xác và hoàn thiện của các nguồn thông tin này. NHSV sẽ không chịu trách nhiệm trước bất kỳ thiệt hại, mất mát nào đến từ việc sử dụng bất kỳ thông tin, nhận định nào đến từ báo cáo này.