

## CÂU CHUYỆN ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU PC1: "CHU KỲ GẶT HÁI TỪ HỆ SINH THÁI ĐA NGÀNH"

Ngày: 24/02/2026

Năm 2025 khép lại với kết quả kinh doanh bùng nổ khi PC1 ghi nhận mức lãi ròng hơn 1.050 tỷ đồng (tăng 124% YoY, EPS đạt 2.554 đồng/cp). Bước sang 2026, PC1 không chỉ duy trì sự vững chắc từ các mảng cốt lõi mà còn đón nhận xúc tác tăng trưởng mạnh mẽ nhất: chu kỳ hạch toán doanh thu từ quỹ đất bất động sản dân dụng và sự mở rộng thần tốc của bất động sản khu công nghiệp (KCN).

### I. CÚ HÍCH TỪ BẤT ĐỘNG SẢN DÂN DỤNG (XÚC TÁC NGẮN & TRUNG HẠN)

Đúng như nhận định của giới đầu tư chuyên nghiệp, giai đoạn bàn giao sản phẩm là thời điểm hoàng kim để cổ phiếu bứt tốc. Năm 2026 chính là "điểm rơi" hạch toán lợi nhuận lớn nhất của PC1 từ các dự án trọng điểm khu vực phía Đông Hà Nội

#### 1. Dự án Phú Thị Riverside (Gia Lâm, Hà Nội):

- **Quy mô:** 5,2 ha, tổng mức đầu tư hơn 1.500 tỷ đồng, gồm 182 lô liền kề và biệt thự song lập.
- **Tiến độ hạch toán:** Trong năm 2025, PC1 đã bắt đầu ghi nhận khoảng 774 tỷ đồng doanh thu (tương đương 40% rổ hàng). Khoảng **60% phần doanh thu và lợi nhuận còn lại sẽ được hạch toán trọn vẹn trong năm 2026**, tạo ra dòng tiền ròng cực lớn. Biên lợi nhuận gộp của dự án này ở mức rất hấp dẫn.

#### 2. Dự án Tháp Vàng (Gia Lâm, Hà Nội):

- **Quy mô:** 1,68 ha với các sản phẩm tháp tầng cao cấp.
- **Tiến độ hạch toán:** Khởi công từ quý 4/2024, dự án hiện đang trong giai đoạn bàn giao cuốn chiếu. Năm 2026 sẽ là năm ghi nhận doanh thu chính, cộng hưởng trực tiếp vào bức tranh lợi nhuận cùng với Phú Thị Riverside.

#### 3. Các dự án gói đầu (2027 - 2028):

Quỹ đất tại Định Công, Bắc Từ Liêm và Hoàng Mai đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý cuối cùng, tạo động lực duy trì lợi nhuận BĐS cho giai đoạn sau 2026.

## CÂU CHUYỆN ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU PC1: "CHU KỲ GẶT HÁI TỪ HỆ SINH THÁI ĐA NGÀNH"

### II. BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP: TÀI SẢN TÍCH LŨY DÀI HẠN CHẤT LƯỢNG CAO

PC1 đang áp dụng "chiến lược quả tạ" – cân bằng giữa rủi ro mảng xây lắp/dân dụng với dòng tiền đều đặn từ KCN. Doanh nghiệp đặt tham vọng sở hữu **1.500 ha đất KCN** đến năm 2033. Năm 2026 đánh dấu bước chuyển mình khi hàng loạt đại dự án bắt đầu vào guồng:

#### 1. KCN Nomura Hải Phòng – Giai đoạn 2 (Trực tiếp sở hữu 99%):

- **Thông tin:** Mới được chấp thuận chủ trương đầu tư với quy mô 197 ha, tổng vốn đầu tư gần 2.800 tỷ đồng.
- **Tiến độ:** Đã hoàn tất đền bù giải phóng mặt bằng khoảng 50%. Dự án đang được thi công hạ tầng khẩn trương, dự kiến bắt đầu cho thuê và đem lại dòng tiền gộp khổng lồ từ cuối 2026 đến 2027. Đây là dự án KCN sinh thái sẽ thu hút dòng vốn FDI chất lượng cao.

#### 2. Cụm dự án hợp tác qua Western Pacific (Sở hữu 30,8%):

- **KCN Yên Phong II-A (Bắc Ninh - 151 ha) & Cụm CN Yên Lệnh (Hà Nam - 69 ha):** Các KCN này hiện đã đi vào khai thác, tỷ lệ lấp đầy tăng nhanh. Trong năm 2025 và 2026, PC1 ghi nhận hàng trăm tỷ đồng lợi nhuận từ công ty liên kết nhờ tiến độ cho thuê đất tích cực.

#### 3. Mở rộng hệ sinh thái: PC1 mới đây đã thu tóm 36% cổ phần Kho bãi Phú Bình, đánh dấu bước thâm nhập vào thị trường BĐS công nghiệp tại Bà Rịa - Vũng Tàu, gia tăng lợi thế về logistics.

### III. NỀN TẢNG CỐT LÕI VỮNG CHẮC (2026)

Sức hấp dẫn của PC1 không chỉ nằm ở BĐS mà còn ở hệ sinh thái hỗ trợ tạo ra dòng tiền mạnh mẽ:

1. **Xây lắp điện (EPC):** Hưởng lợi tuyệt đối từ Quy hoạch Điện VIII. Lượng Backlog kỷ lục giúp mảng này mang về doanh thu dự phóng hơn 6.600 tỷ đồng trong năm 2026.
2. **Khai khoáng (Niken - Đồng):** Giá Niken thế giới phục hồi (tăng ~20% từ cuối quý 4/2025). Việc sở hữu mỏ Niken lớn thứ 3 Việt Nam mang lại dòng tiền xuất khẩu ngoại tệ ổn định.

## CÂU CHUYỆN ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU PC1: "CHU KỲ GẶT HÁI TỪ HỆ SINH THÁI ĐA NGÀNH"

**3. Năng lượng (Thủy điện/Điện gió):** Năm 2026, PC1 đưa thêm 2 nhà máy thủy điện (Bảo Lạc A 30 MW và Thượng Hà 13 MW) vào vận hành, nâng tổng công suất thủy điện lên 212 MW với biên lợi nhuận ròng trên 50%.

### IV. ĐỊNH GIÁ & QUAN ĐIỂM ĐẦU TƯ 2026

Động lực từ mảng Bất động sản và KCN sẽ thay đổi hoàn toàn chất lượng tài sản và lợi nhuận của PC1.

- Doanh thu thuần dự phóng : ~ 14.668 tỷ đồng
- Lợi nhuận ròng dự phóng : ~1,402 tỷ đồng
- P/E Forward 2026 : 12.9x (Thấp hơn mức trung bình 2 năm)
- Giá mục tiêu CTCK : 34.000 VND

### Phân tích kỹ thuật & Cơ hội:

- Cổ phiếu PC1 hiện có vùng hỗ trợ cứng tại mức 23.500 VND. Với sự dẫn dắt lợi nhuận rõ nét từ các dự án BĐS đang vào chu kỳ bàn giao, rủi ro sụt giảm (downside) là rất thấp. Việc giải ngân quanh vùng giá hiện tại (24.x - 26.x) mang lại vị thế an toàn với mục tiêu kỳ vọng trên 30% khi cổ phiếu xác nhận vượt qua ngưỡng kháng cự 28.000 VND.
- Để có thêm các góc nhìn trực quan về dòng tiền thông minh, cập nhật tín hiệu kỹ thuật chi tiết và các điểm mua/bán ngắn hạn , trung hạn theo thời gian thực, nhà đầu tư có thể tham khảo thêm hệ thống phân tích tại [protrend.vn](http://protrend.vn).

## CÂU CHUYỆN ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU PC1: "CHU KỲ GẶT HÁI TỪ HỆ SINH THÁI ĐA NGÀNH"

*Lưu ý: Mọi thông tin trong bài viết chỉ mang tính chất tham khảo dựa trên góc nhìn phân tích cá nhân và hệ thống kỹ thuật, không phải là khuyến nghị đầu tư hay lời mời mua bán. Nhà đầu tư vui lòng cân nhắc kỹ và tự chịu trách nhiệm với quyết định của mình.*

### Bộ phận Phân tích - ProTrend Research

- Website: <https://protrend.vn>
- Fanpage: <https://www.facebook.com/ProTrendSystem>
- Hotline/Zalo: 0833 340 239
- Email: [support@protrend.vn](mailto:support@protrend.vn)