

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 1/2026

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

Ngày 21 tháng 5 năm 2026

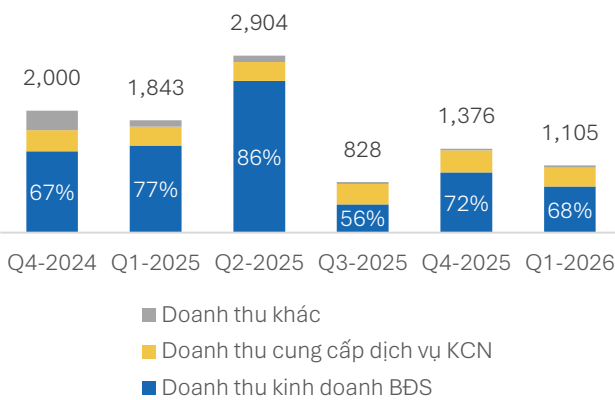


TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP (HOSE: BCM)

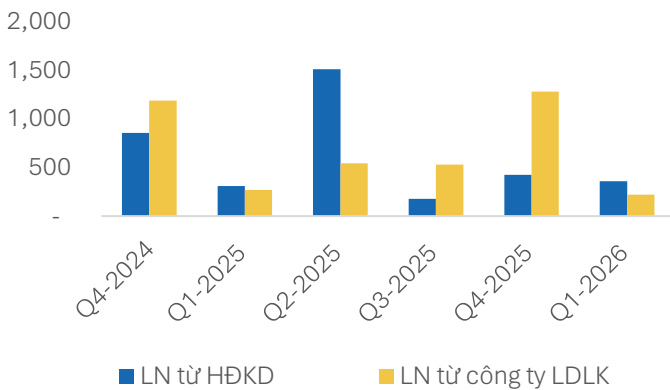
Mã cổ phiếu	BCM
Giá hiện tại (21/05/2026)	54.500
Giá kỳ vọng (VND/cổ phiếu)	83.000

KHUYẾN NGHỊ MUA

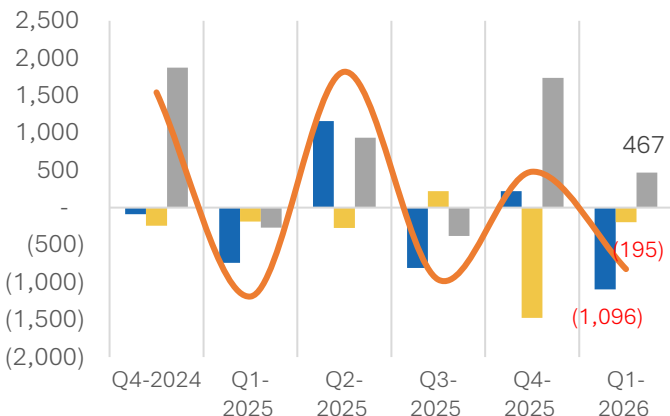
Cơ cấu doanh thu theo quý



LN từ HĐKD vs. LN từ các công ty LDLK



Dòng tiền



DOANH THU GIẢM, ÁP LỰC DÒNG TIỀN TIẾP TỤC DUY TRÌ

1. Doanh thu thuần giảm mạnh do mảng kinh doanh BĐS suy yếu

- Q1/2026 doanh thu thuần chỉ đạt hơn 1.100 tỷ, giảm 40% so với cùng kỳ chủ yếu do doanh thu mảng kinh doanh BĐS (bao gồm cả doanh thu cho thuê đất KCN và chuyển nhượng BĐS) giảm chỉ còn 754 tỷ đồng (-47% yoy, -23% qoq). Trong đó gần như toàn bộ doanh thu kinh doanh BĐS (khoảng 750 tỷ) là từ chuyển nhượng các căn tại dự án TĐC Hòa Lợi.
- Mang cung cấp dịch vụ KCN tiếp tục đem lại nguồn doanh ổn định cho BCM, ghi nhận 313 tỷ đồng trong Q1/2026 (+1%yoy) và chiếm khoảng 28% tổng doanh thu thuần.

2. Biên lợi nhuận cải thiện vượt trội

- Mặc dù doanh thu giảm mạnh, biên lợi nhuận gộp lại có xu hướng cải thiện tăng lên 61.8%, cao hơn đáng kể so với cùng kỳ năm trước (38.2%) do cơ cấu doanh thu ghi nhận trong kỳ chủ yếu là doanh thu từ chuyển nhượng BĐS có biên lợi nhuận cao.
- Nhờ đó lợi nhuận từ HĐKD đạt 360 tỷ (+16% yoy), biên lợi nhuận từ HĐKD duy trì ở mức cao (32.6%)

3. Lợi nhuận từ công ty LDLK giảm nhưng vẫn đóng vai trò quan trọng vào kết quả LN quý

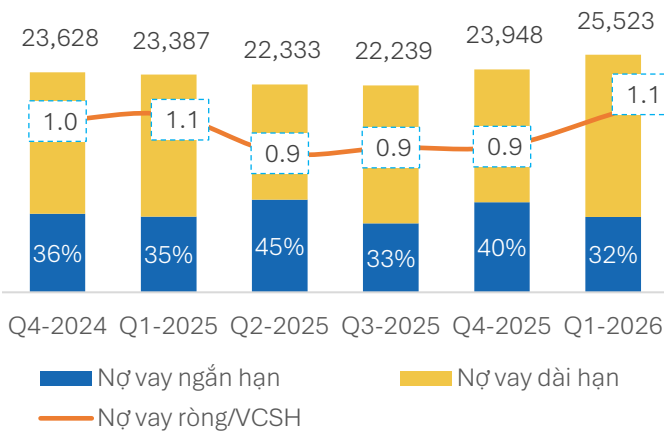
- Lợi nhuận từ các công ty LDLK đạt 220 tỷ đồng, giảm 19% YoY nhưng vẫn đóng góp đến 76% LNTT của BCM. VSIP, IJC và BW là ba đơn vị đóng góp lớn nhất trong quý, nhờ hoạt động cho thuê khu công nghiệp và logistics tiếp tục vận hành hiệu quả.

4. Dòng tiền quay trở lại xu hướng âm sau Q4/2025 hồi phục nhẹ

- Dòng tiền hoạt động (CFO) tiếp tục chịu áp lực lớn (âm gần 1.100 tỷ đồng) do tiền thu từ khách hàng ở mức thấp, chỉ tương ứng 60% so với giai đoạn 2024 trong khi lãi vay tiếp tục ở mức cao. Thiếu hụt dòng tiền đầu tư chủ yếu được bù đắp từ nợ vay phát sinh thêm (CFF).

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

Cơ cấu nợ vay và tỷ lệ đòn bẩy



4. Tổng nợ vay và áp lực trả lãi tiếp tục gia tăng

- Chi phí lãi vay trả trong kỳ tiếp tục duy trì ở mức cao trên 500 tỷ với áp lực đến từ 2 yếu tố: (1) tổng nợ vay đến cuối Q1/2026 tăng lên hơn 25.500 tỷ đồng, tăng 9% so với cùng kỳ; (2) lãi suất duy trì ở mức cao so với đầu năm 2025. Tỷ lệ nợ vay ròng/VCSH tăng lên 1.1x, cao hơn nhiều so với giai đoạn cuối năm 2025.
- Tồn kho tiếp tục duy trì ở mức cao (trên 22.000 tỷ đồng, ~37% tổng tài sản) cùng với số dư người mua trả tiền trước chỉ ở mức 800-900 tỷ, thấp hơn nhiều so với giai đoạn trước cho thấy áp lực dòng tiền và thanh khoản của BCM vẫn ở mức cao trong thời gian tới.

KẾT QUẢ KINH DOANH Q1/2026

	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	YoY	QoQ	2025	YoY KH 2026	% KH 2026	% 2026
Doanh thu thuần	1,105	1,376	1,843	-40%	-20%	6,951	33%	10,230	11%
Doanh thu kinh doanh BĐS	754	985	1,427	-47%	-23%	5,360	56%		12%
Doanh thu cung cấp dịch vụ KCN	313	362	309	1%	-14%	1,320	13%		23%
Doanh thu bán thành phẩm	0	0	87			185			
Giá vốn bán hàng	(422)	(336)	(1,138)			(2,788)			
Lợi nhuận gộp	683	1,040	704	-3%	-34%	4,163	19%		
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(323)	(614)	(393)			(1,748)			
Lợi nhuận thuần HĐKD	360	426	311	16%	-16%	2,415	35%		
Thu nhập tài chính	63	16	102			179			
Chi phí tài chính	(344)	(434)	(308)			(1,434)			
Lợi nhuận từ công ty LD LK	220	1,283	271	-19%	-83%	2,633	35%		
Thu nhập trước thuế	289	1,273	372	-22%	-77%	3,741	46%		6%
Lợi nhuận sau thuế	288	1,247	366	-21%	-77%	3,523	47%	3,883	7%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	280	1,239	358	-22%	-77%	3,499	60%		7%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	YoY	QoQ	2025	YoY
Biên lợi nhuận gộp	61.8%	75.6%	38.2%	62 đcp	-18 đcp	59.9%	-10 đcp
Biên lợi nhuận từ HĐKD	32.6%	31.0%	16.9%	93 đcp	5 đcp	34.7%	2 đcp
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	25.3%	90.0%	19.4%	30 đcp	-72 đcp	50.3%	21 đcp
Tồn kho/Tổng tài sản	36.9%	36.4%	36.8%	0 đcp	1 đcp	36.4%	2 đcp
Nợ ròng/VCSH	106.8%	92.6%	106.3%	0 đcp	15 đcp	92.4%	-11 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

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, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Chi nhánh Hồ Chí Minh

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

Hotline: 0283.838.5917

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.

