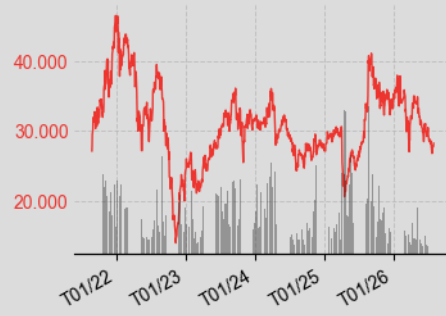


TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP (HOSE: KBC)

THÔNG TIN CỔ PHIẾU		TÀI CHÍNH	FY2023	FY2024	FY2025	DIỄN BIẾN GIÁ CỔ PHIẾU
Ngành	Bất động sản	Doanh thu (tỷ đồng)	5,618	2,776	6,687	
Mã cổ phiếu	KBC	Tăng trưởng (%yoy)	491.3	-50.6	140.9	
Vốn hóa (tỷ đồng)	26,275	Lợi nhuận gộp (tỷ đồng)	3,695	1,283	3,190	
SLCPDLH (triệu cp)	942	Biên LN gộp (%)	65.8	46.2	47.7	
KLGD TB 20 phiên ('000 cp)	1,304	LNST (tỷ đồng)	2,245	423	2,208	
Free Float (%)	55.0	ROE (%)	11.9	2.1	9.7	
Giá cao nhất 52W	43,100	ROA (%)	5.9	1.0	3.7	
Giá thấp nhất 52W	26,200	Tổng tài sản (tỷ đồng)	33,434	44,730	69,581	
Giá hiện tại (đồng)	28,250	VCSH (tỷ đồng)	20,221	20,645	26,726	

KBC – Cập nhật KQKD quý 2/2026

- Doanh thu quý 2 đạt 589 tỷ đồng (+2%YoY, -56%QoQ), chủ yếu đến từ: 1/ 96 tỷ đồng từ cho thuê đất KCN (diện tích cho thuê thấp hơn kỳ vọng, khi chưa ghi nhận hợp đồng với khách hàng); 2/ 288 tỷ đồng từ dự án NOXH (phần lớn từ dự án tại KĐT Trảng Duệ). Doanh thu tiếp tục thấp hơn kỳ vọng khi doanh nghiệp chưa ghi nhận phần đất cho thuê tại KCN mới (Trảng Duệ 3, Quế Võ 2 mở rộng). LN gộp trong quý 1 đạt 200 tỷ đồng (-66%YoY) do doanh thu từ cho thuê đất KCN ghi nhận ở mức thấp
- Về chi phí khác: 1/ Chi phí SG&A đạt 133 tỷ đồng (+10%YoY, chi phí SG&A/doanh thu đạt 22,7%); 2/ trong kỳ doanh nghiệp ghi nhận doanh thu tài chính đạt 431 tỷ đồng (+164%YoY) từ thoái vốn; 3/ Thuế TNDN ở mức cao và đạt 203 tỷ đồng (tỷ suất thuế hiệu dụng đạt 86%, do chi phí lãi vay cao hơn 30% EBITDA nên không được khấu trừ thuế). Tổng hợp lại, LNST-CDM quý 2 đạt 16 tỷ đồng (-96%YoY), ở mức rất thấp khi thiếu hụt doanh thu từ cho thuê đất
- Về tài sản, các điểm đáng chú ý bao gồm: 1/ Khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng đạt 750 tỷ đồng, phần lớn từ tiền từ cho thuê đất với khách hàng; 2/ Giá trị hàng tồn kho tiếp tục gia tăng và đạt 33,4 nghìn tỷ đồng, tập trung tại các dự án mà doanh nghiệp đang triển khai (KĐT Trảng Cát, KĐT Khoái Châu, KCN Lộc Giang và Trảng Duệ 03).
- Dư nợ vay (ngắn và dài hạn) tiếp tục ở mức cao và đạt 32,7 nghìn tỷ đồng (tỷ lệ nợ vay/VCSH đạt 121%), cho thấy doanh nghiệp vẫn đang vay nợ để tập trung vào phát triển các dự án hiện có.
- Với kết quả kinh doanh không tích cực trong môi trường lãi suất cao (ảnh hưởng tới tiến độ ghi nhận doanh thu từ Trảng Cát), chúng tôi đang đánh giá lại triển vọng doanh nghiệp và sẽ cập nhật trong các báo cáo tiếp theo. Hiện nay giá mục tiêu của KBC ở 41.300 đồng/cp (Upside +48%)

BÁO CÁO PHÂN TÍCH

Báo cáo này được lập nhằm mục đích cung cấp cho nhà đầu tư một góc nhìn về doanh nghiệp và hỗ trợ nhà đầu tư trong việc ra các quyết định đầu tư. Báo cáo được lập trên cơ sở phân tích hoạt động của doanh nghiệp, dự phóng kết quả kinh doanh dựa trên những dữ liệu cập nhật nhất nhằm xác định giá trị hợp lý của cổ phiếu tại thời điểm phân tích. Chúng tôi đã cố gắng chuyển tải đầy đủ những đánh giá và quan điểm của người phân tích về công ty vào báo cáo này. Nhà đầu tư mong muốn tìm hiểu thêm hoặc có ý kiến phản hồi, vui lòng liên lạc với người phân tích hoặc bộ phận hỗ trợ khách hàng của chúng tôi.

Các loại khuyến cáo

Khuyến Nghị	MUA	TÍCH LŨY	NẮM GIỮ	GIẢM TỶ TRỌNG	BÁN
Tổng mức sinh lời bao gồm cổ tức trong 12 tháng	>20%	5% đến 20%	-5% đến 5%	-20% đến -5%	<-20%

Trong một số trường hợp, chúng tôi không đưa ra khuyến nghị mua/bán cụ thể mà chỉ đưa ra một số định giá tham khảo để nhà đầu tư có thêm thông tin, được xếp loại khuyến nghị **QUAN SÁT**.

GIỚI THIỆU

CTCP Chứng Khoán Rồng Việt (viết tắt là VDSC) được thành lập vào năm 2006, được phép thực hiện đầy đủ các nghiệp vụ chứng khoán gồm: môi giới, tự doanh, bảo lãnh phát hành, tư vấn tài chính và tư vấn đầu tư, lưu ký chứng khoán. VDSC đã mở rộng mạng lưới hoạt động đến các thành phố lớn trên toàn quốc. Với thành phần cổ đông chiến lược cũng là đối tác lớn như Eximbank, CTCP Quản Lý Quỹ Việt Long,... cùng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, năng động, VDSC có tiềm lực về con người và tài chính để cung cấp cho khách hàng những sản phẩm – dịch vụ phù hợp và hiệu quả. Đặc biệt, VDSC là một trong số ít các công ty chứng khoán đầu tiên quan tâm phát triển đội ngũ phân tích và ưu tiên nhiệm vụ cung cấp các báo cáo phân tích hỗ trợ thông tin hữu ích cho khách hàng.

Phòng Phân Tích & Tư Vấn Đầu Tư cung cấp các báo cáo về kinh tế vĩ mô và thị trường chứng khoán, về chiến lược đầu tư, các báo cáo phân tích ngành, phân tích công ty và các bản tin chứng khoán hàng ngày, hàng tuần.

TRUNG TÂM PHÂN TÍCH				
Nguyễn Thị Phương Lam <i>Giám đốc Phân tích</i> lam.ntp@vdsc.com.vn + 84 28 6299 2006 (1313)	Đỗ Thanh Tùng <i>Trưởng phòng cao cấp</i> tung.dt@vdsc.com.vn + 84 28 6299 2006 (1521) • Ngân hàng	Đỗ Thạch Lam <i>Trưởng phòng cao cấp</i> lam.dt@vdsc.com.vn + 84 28 6299 2006 (1524) • BĐS dân dụng • Vật liệu xây dựng • BĐS Khu công nghiệp	Lê Tự Quốc Hưng <i>Trưởng phòng cao cấp</i> hung.ltq@vdsc.com.vn + 84 28 6299 2006 (1530) • Chiến lược Thị trường • Kinh tế vĩ mô	Nguyễn Bảo Hưng <i>Trưởng phòng</i> hung.nb@vdsc.com.vn + 84 28 6299 2006 (1526) • Bán lẻ • Ô tô & Phụ tùng • Tiêu dùng
Trần Thị Ngọc Hà <i>Trưởng phòng Vận hành</i> ha.ttn@vdsc.com.vn + 84 28 6299 2006 (1526)	Lê Huỳnh Hương <i>Chuyên viên cao cấp</i> huong.lh@vdsc.com.vn + 84 28 6299 2006 (1524) • Dầu khí	Cao Ngọc Quân <i>Chuyên viên cao cấp</i> quan.cn@vdsc.com.vn + 84 28 6299 2006 (2223) • Cảng biển • Hàng không • Dệt may	Lê Ngọc Hiền <i>Chuyên viên cao cấp</i> hien.ln@vdsc.com.vn + 84 28 6299 2006 (1524) • Thủy sản • Phân bón	Võ Nguyễn Vũ Toàn <i>Chuyên viên cao cấp</i> toan.vnv@vdsc.com.vn + 84 28 6299 2006 (1530) • Kinh tế vĩ mô
Phan Thị Phương Thảo <i>Chuyên viên Vận hành</i> thao.ptp@vdsc.com.vn + 84 28 6299 2006 (1526)	Nguyễn Đức Chính <i>Chuyên viên cao cấp</i> chinh1.nd@vdsc.com.vn + 84 28 6299 2006 (1530) • Tiện ích công cộng	Nguyễn Thị Quỳnh Giao <i>Chuyên viên cao cấp</i> giao.ntq@vdsc.com.vn + 84 28 6299 2006 (1530) • BĐS dân dụng • BĐS Khu công nghiệp	Tô Hạnh Trang <i>Chuyên viên cao cấp</i> trang.th@vdsc.com.vn + 84 28 6299 2006 • Ngân hàng	Bùi Duy Khoa <i>Chuyên viên cao cấp</i> khoa.bd@vdsc.com.vn + 84 28 6299 2006 • Kinh tế vĩ mô
	Trần Ngọc Lan Anh <i>Chuyên viên</i> anh.tnl@vdsc.com.vn + 84 28 6299 2006 • Bán lẻ	Trần Thái Dương <i>Chuyên viên</i> duong.tt@vdsc.com.vn + 84 28 6299 2006 • Vật liệu xây dựng		

TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Bản báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua bán chứng khoán cụ thể nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng nhà đầu tư. Ngoài ra, nhà đầu tư cũng ý thức có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo khi đưa ra quyết định đầu tư và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. RongViet Securities tuyệt đối không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại, đối với việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay ý kiến nào của bản báo cáo này.

Toàn bộ các quan điểm thể hiện trong báo cáo này đều là quan điểm cá nhân của người phân tích. Không có bất kỳ một phần thu nhập nào của người phân tích liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến các khuyến cáo hay quan điểm cụ thể trong bản báo cáo này.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được RongViet Securities thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo rằng những thông tin này là hoàn chỉnh hoặc chính xác. Các quan điểm và ước tính trong đánh giá của chúng tôi có giá trị đến ngày ra báo cáo và có thể thay đổi mà không cần báo cáo trước. Bản báo cáo này được giữ bản quyền và là tài sản của RongViet Securities. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc sửa đổi trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của RongViet Securities đều trái luật, **Bản quyền thuộc RongViet Securities, 2026.**

MẠNG LƯỚI HOẠT ĐỘNG

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT - HỘI SỞ

Tầng 1 đến Tầng 8, Tòa nhà Viet Dragon, 141 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

T (+84) 28 6299 2006 **E** info@vdsc.com.vn
W www.vdsc.com.vn **MST** 0304734965

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Tầng 10, Tòa nhà Eurowindow, 02 Tôn Thất Tùng, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội

T (+84) 24 6288 2006
F (+84) 24 6288 2008

CHI NHÁNH NHA TRANG

Tầng 7, Tòa nhà Sacombank, 76 Quang Trung, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

T (+84) 25 8382 0006
F (+84) 25 8382 0008

CHI NHÁNH CẦN THƠ

Tầng 8, Tòa nhà Sacombank, 95-97-99 Võ Văn Tấn, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ

T (+84) 29 2381 7578
F (+84) 29 2381 8387

CHI NHÁNH VŨNG TÀU

Tầng 2 Tòa nhà VCCI Building, 155 đường Nguyễn Thái Học, Phường Tam Thăng, Thành phố Hồ Chí Minh

T (+84) 25 4777 2006

CHI NHÁNH BÌNH DƯƠNG

Tầng 3 Tòa nhà Becamex Tower, số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh

T (+84) 27 4777 2006

CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Tầng 8 Tòa nhà TTC Plaza, 53-55 đường Võ Thị Sáu, Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai

T (+84) 25 1777 2006



DỊCH VỤ PHÂN TÍCH & TƯ VẤN ĐẦU TƯ
TỐT NHẤT VIỆT NAM 2025
GIẢI THƯỞNG GLOBAL BANKING & FINANCE