

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)	26,605	Lợi nhuận gộp (tỷ đồng)	3,695	1,283	3,190	
SLCPDLH (triệu cp)	942	Biên LN gộp (%)	65.8	46.2	47.7	
KLGDTB 20 phiên ('000 cp)	1,325	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)	27,800	VCSH (tỷ đồng)	20,221	20,645	26,726	

KBC – Cuộc gặp doanh nghiệp quý 3/2026

1. Kết quả Hoạt động Kinh doanh 6 Tháng Đầu Năm 2026, và kế hoạch 6 tháng cuối năm

Cho thuê Đất Khu Công nghiệp

- Diện tích đã bàn giao:** 20,9 ha (bao gồm Nam Sơn Hạp Lĩnh 10 ha, Quế Võ 2 5 ha, Hưng Yên 5 ha, Tân Phú Trung 1 ha).
- Diện tích đã ký MOU:** lũy kế tới tháng 6, doanh nghiệp đã ký kết MOU khoảng 170 ha, trong đó khách hàng Luxshare chiếm 94 ha đất KCN (tại KCN QV2 mở rộng), 25ha tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh và 30ha tại KCN Tràng Duệ 3. Riêng trong 6 tháng đầu năm, KBC đã ký mới 23,5 ha tại Tràng Duệ 3 (từ CTP) và ~5-10ha tại các KCN khác
- Giá thuê:** giá thuê trung bình 2026 đạt USD175/m2 (+6%YoY)
- Triển vọng 6 tháng cuối năm:** Ký mới MOU cho diện tích ~100ha, kỳ vọng ghi nhận doanh thu từ các dự án đang làm hạ tầng (QV2 mở rộng, Tràng Duệ 3,...)

Bất động sản Đô thị và Nhà ở Xã hội

- Bàn giao:** 856 căn hộ nhà ở xã hội tại Bắc Giang và Hải Phòng.
- Đặc điểm:** Mảng nhà ở xã hội có biên lợi nhuận thấp (khoảng 10% theo quy định pháp luật), chủ yếu đóng góp vào trách nhiệm xã hội và phục vụ nhu cầu của công nhân tại các KCN.

2. Chi tiết các Dự án Trọng điểm

Dự án	Địa điểm	Diện tích (ha)	Tình trạng
KCN Quế Võ 2 mở rộng	Bắc Ninh	100	Dự kiến bàn giao khoảng 94 ha cho Luxshare trong Q3 và Q4 (45ha trong quý 3, và phần còn lại trong quý 4)

KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh	Bắc Ninh	300	Còn khoảng 100 ha để cho thuê, và đang xin mở rộng thêm 100 ha.
KCN Trảng Duệ 3	Hải Phòng	687	Đang đầu tư làm hạ tầng cho 200 ha đầu tiên; đã ký MOU với tổng diện tích 30ha và kỳ vọng có thể ghi nhận doanh thu trong cuối năm 2026
KCN Phú Bình	Thái Nguyên	675	Đã đền bù 100 ha; kỳ vọng có thể thu hút doanh nghiệp vệ tinh của Samsung và các doanh nghiệp xe điện, dược phẩm.
KCN Bình Giang	Hải Dương	150	Đã đền bù 110 ha; vị trí chiến lược nằm trên trục cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.
KCN Tân Phú Trung	Tp.HCM	542	Còn ~60ha để cho thuê Dự kiến dành ~12ha cho dự án AI (giá thuê ở mức USD 400-500/m2) và dự kiến ghi nhận trong 2027
KĐT Trảng Cát	Hải Phòng	585	Đã tiến hành san lấp cho 170ha Chờ thị trường BĐS có dấu hiệu ấm lên để triển khai bán sỉ (cho 20ha đất thương phẩm đầu tiên)
KĐT Khoái Châu	Hưng Yên	888	Hợp tác với Trump Group xây sân golf và villa cao cấp. Đã đền bù 560 ha và đang đợi giải ngân từ VCB để hoàn thành nghĩa vụ tiền sử dụng đất. Dự kiến triển khai bán hàng từ 2027

Dự án Hợp tác với Tập đoàn Trump (KĐT Khoái Châu, Hưng Yên):

- **Sản phẩm:** 2 sân golf tiêu chuẩn quốc tế (36 lỗ và 18 lỗ) và các villa hạng sang (luxury).
- **Chiến lược bán hàng:** Không bán đại trà, tập trung vào phân khúc khách hàng cao cấp (premium). Diện tích villa chỉ chiếm khoảng 40-44 ha trên tổng quy mô lớn, tạo sự khan hiếm.
- **Tài chính:** Vietcombank cam kết tài trợ tín dụng 8.000 tỷ đồng cho dự án.

3. Các Mảng Kinh doanh Mới

- **Dự án Data Center (TP.HCM):**
 - Vị trí: 12 ha tại KCN Tân Phú Trung.
 - Quy mô: Tổng mức đầu tư dự kiến hơn 2 tỷ USD, công suất 360 MW (lớn nhất Đông Nam Á).
 - Hình thức: Liên doanh (KBC nắm 48%), hợp tác với đối tác nước ngoài về công nghệ vi xử lý và AI.
- **Năng lượng tái tạo:** Triển khai các dự án điện gió Vân Canh 1 & 2. Mục tiêu chính là cung cấp nguồn năng lượng xanh phục vụ trực tiếp cho dự án Data Center và bổ sung vào lưới điện quốc gia.

4. Tài chính và Nguồn vốn

- **Tiền mặt hiện có:** Khoảng 5.000 tỷ đồng sẵn sàng cho công tác đền bù.
- **Tín dụng:** Hầu hết các KCN đều có ngân hàng đứng sau tài trợ theo tiến độ triển khai (không bị ảnh hưởng bởi việc hạn chế room tín dụng). Dự án Hưng Yên được Vietcombank ưu tiên cấp room tín dụng.
- **Trái phiếu:** KBC có kế hoạch phát hành trái phiếu riêng lẻ và ra công chúng với lãi suất kỳ vọng khoảng 10-11% để bổ sung nguồn vốn.

Nhận định: Doanh thu chủ yếu trong năm 2026 của doanh nghiệp phần lớn đến từ bàn giao đất KCN (trong đó trọng điểm tại KCN QV2 mở rộng và Trảng Duệ 3), trong khi doanh thu bán sỉ từ dự án Trảng Cát sẽ ít nhất sang năm 2027 mới có thể ghi nhận doanh thu (phụ thuộc vào mặt bằng lãi suất và sự phục hồi của thị trường BĐS). Dự phóng về KQKD 2026 của doanh nghiệp sẽ được cập nhật trong báo cáo tiếp theo, hiện GMT của KBC đang được điều chỉnh về 38.600 đồng/cp (upside +39%) - khi kết quả kinh doanh thấp trong nửa đầu năm khiến tăng rủi ro về chất lượng lợi nhuận

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.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Nguyễn Thị Phương Lam **Đỗ Thạch Lam**
Giám đốc Phân tích *Trưởng phòng cao cấp*
 lam.ntp@vdsc.com.vn lam.dt@vdsc.com.vn
 + 84 28 6299 2006 (1313) + 84 28 6299 2006 (1524)

Trần Thị Ngọc Hà
Trưởng phòng Vận hành
 ha.ttn@vdsc.com.vn
 + 84 28 6299 2006 (1526)

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@vds.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