

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HSX: KBC) CÔNG NGHIỆP

Ban lãnh đạo không quá bi quan về thuế quan

- ĐHCĐ thông qua việc giữ nguyên kế hoạch kinh doanh năm 2025 với mục tiêu doanh thu 10.000 tỷ đồng (gấp 3,6 lần svck) và LN sau thuế 3.200 tỷ đồng (gấp 7,6 lần svck).
- 6T25 công ty không ghi nhận nhiều hợp đồng cho thuê lớn nhưng vẫn ký kết các hợp đồng nhỏ và dự kiến ký kết hợp đồng lớn trong đầu Q3/25.
- Ban lãnh đạo bày tỏ quan điểm không quá bi quan về thuế quan, cho rằng Việt Nam sẽ đàm phán được một mức thuế hợp lý.

Chúng tôi đã tham dự Đại hội cổ đông thường niên (ĐHCĐ) của KBC. Dưới đây là những ghi nhận chính.

Thiếu vắng các hợp đồng lớn nhưng hợp đồng thuê đất nhỏ vẫn được ký kết đều đặn

Ban lãnh đạo chia sẻ sự kiện công bố thuế đối ứng ngày 2/4/2025 đã ảnh hưởng đến hoạt động thu hút đầu tư vào các KCN của KBC. Từ đầu năm đến nay công ty chưa ký được nhiều hợp đồng lớn. Tuy nhiên, các hợp đồng nhỏ (dưới 10ha) vẫn được ký kết đều đặn. Bên cạnh đó trong đầu Q3/25, công ty dự kiến sẽ ký hợp đồng cho thuê lớn từ 40-50ha với các doanh nghiệp trong lĩnh vực công nghệ cao, AI, bán dẫn.

Thuế quan khiến các nhà đầu tư hoãn kế hoạch thuê đất nhưng không quá bi quan

Sự kiện thuế đã khiến doanh thu của công ty giảm so với dự kiến khi nhiều hợp đồng lớn tạm hoãn chờ kết quả đàm phán. Tuy nhiên, các nhà đầu tư không quá bi quan, không thông báo từ bỏ ý định thuê đất mà đang quan sát chờ đợi. Công ty cũng bày tỏ quan điểm không quá bi quan về thuế quan, cho rằng Việt Nam sẽ có một mức thuế hợp lý.

Tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án mới, đảm bảo quỹ đất dài hạn

Công ty cho biết KCN Sông Hậu 2 (380ha, Hậu Giang) đã được phê duyệt chủ trương đầu tư, KCN Bình Giang (148ha, Hải Dương) đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư trong khi KCN Phú Bình (675ha, Thái Nguyên) đang chờ phê duyệt chủ trương đầu tư. Công ty cho biết việc hoàn thiện pháp lý cho các dự án mất rất nhiều thời gian do đó song song với triển khai các KCN hiện hữu như Trảng Duệ 3, Lộc Giang, Kim Thành 2, công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện pháp lý các dự án mới nhằm đảm bảo quỹ đất cho thuê dài hạn.

Kế hoạch kinh doanh năm 2025 được giữ nguyên trước khi có kết quả thuế quan

Kế hoạch kinh doanh năm 2025 được ĐHCĐ thông qua giữ nguyên mục tiêu doanh thu 10.000 tỷ đồng (gấp 3,6 lần svck) và LN sau thuế 3.200 tỷ đồng (gấp 7,6 lần svck). Sau khi có kết quả đàm phán thuế, công ty sẽ cân nhắc việc điều chỉnh kế hoạch kinh doanh cả năm. Tính đến hết Q1/25, công ty đã hoàn thành 31,2% kế hoạch doanh thu và 26,5% kế hoạch LN sau thuế cả năm.

Giá hiện tại	26.500 đ/cp
Cao nhất 52 tuần/	30.650/20.600 đ/cp
Thấp nhất 52 tuần	
Giá mục tiêu	35.900 đ/cp
Ngày cập nhật gần nhất	28/11/2024
Consensus	n/a
Tiềm năng tăng giá	35,5%
Tỷ suất cổ tức	0,0%
Tổng tỷ suất sinh lời	35,5%

Thị giá vốn (tỷ đồng)	24.909
KLGD TB 10 phiên (cp)	6.198.344
Sở hữu NN còn lại (%)	17,7%
Số CP lưu hành (tr)	941,8
Số CP sau pha loãng (tr)	941,8

	KBC	VNI
P/E trượt 12T	19,9x	13,4x
P/B hiện tại	1,3x	1,7x
ROAA	2,8%	2,1%
ROAE	6,1%	13,0%

*Dữ liệu ngày 30/06/2025

Diễn biến giá cổ phiếu



Thay đổi giá (%)	1T	3T	YTD
KBC	-2,9	-10,5	-2,8
VN-INDEX	2,4	3,6	8,3

Cơ cấu sở hữu (ngày 03/02/2025)

Đặng Thành Tâm	6,8%
CTCP Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	8,9%
CTCP Đầu tư Vinatex – Tân Tạo	5,1%
CTCP Đầu tư và Phát triển DTT	5,1%
Khác	74,1%

Tổng quan doanh nghiệp

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (HSX: KBC) được thành lập năm 2002 và được biết đến như là một trong những nhà phát triển Khu công nghiệp lớn nhất Việt Nam với quỹ đất hiện hữu hơn 2.475ha tới từ 9 dự án KCN/CCN đang hoạt động và dự kiến mở rộng quỹ đất thêm 2.149ha với 6 dự án KCN/CCN trong giai đoạn 2025-27. Quỹ đất công nghiệp của KBC hiện đang tập trung phần lớn ở miền Bắc (Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, Hưng Yên) nhưng đang mở rộng sang cả miền Nam (Long An, Hậu Giang). Các dự án KCN của KBC đều sở hữu vị trí đắc địa cùng với định hướng phát triển KCN phù hợp cho sản xuất điện tử, công nghiệp hỗ trợ giúp cho KBC đã nhanh chóng thu hút được các tên tuổi lớn như: LG, Foxconn, Canon và Goertek. Bên cạnh đó những năm qua KBC đang mở rộng quỹ đất KĐT với dự án nổi bật là KĐT Trảng Cát.

Chuyên viên phân tích

Nguyễn Thị Thúy Nga

ngantt1@vpbanks.com.vn

TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Các thông tin, số liệu thống kê và khuyến nghị trong bản báo cáo này, bao gồm cả các nhận định cá nhân, được dựa trên các nguồn thông tin công bố đại chúng theo quy định của pháp luật, hoặc các nguồn thông tin mà chúng tôi cho rằng đáng tin cậy tính đến thời điểm phát hành báo cáo. Phòng Phân Tích Ngành và Cổ phiếu chỉ sử dụng mà không thực hiện xác minh lại các thông tin này, do đó Phòng Phân Tích Ngành và Cổ phiếu không đảm bảo về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin này.

Các nhận định, khuyến nghị, so sánh trong bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn trọng, theo đánh giá chủ quan của người lập là hợp lý tại thời điểm thực hiện báo cáo. Do đó các phân tích này có thể thay đổi trong tương lai theo tình hình biến động thực tế mà chúng tôi không có trách nhiệm tự động cập nhật liên tục, trừ trường hợp được yêu cầu chính thức từ Ban lãnh đạo Công ty hoặc ràng buộc trong các điều khoản điều kiện của hợp đồng kinh tế đã được công ty ký kết với các đối tác liên quan.

Báo cáo phân tích, định giá này nhằm mục đích tham khảo và không có giá trị pháp lý như một chứng thư thẩm định giá. Báo cáo phân tích này và các tài liệu đi kèm được lập bởi Phòng Phân Tích Ngành và Cổ phiếu – CTCP Chứng Khoán VPBank, tất cả các quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến báo cáo này đều thuộc sở hữu của CTCP Chứng khoán VPBank. Công ty nghiêm cấm mọi việc sử dụng, in ấn, sao chép, tái xuất bản toàn bộ hoặc từng phần bản Báo cáo này vì bất cứ mục đích gì mà không có sự chấp thuận của Công ty.

Công ty cổ phần Chứng khoán VPbank

Tầng 21 và 25, VPBANK Tower, 89 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: 1900 636679

Email: cskh@vpbanks.com.vn

Website: www.vpbanks.com.vn

Equity Research Department

Email: equityresearch@vpbanks.com