



CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 13 tháng 11 năm 2025

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

Lợi nhuận khởi sắc trong giai đoạn bàn giao cho thuê KCN

Tăng tỷ trọng

Giá mục tiêu: 40.000 đồng
Upside: 19%

Giá hiện tại (13/11/2025) 33.550đ/cp

Khoảng giá 52w 20.600-41.200

P/B 1,2x

BVPS 27.675 đ

Kết quả kinh doanh
(tỷ đồng)

Q3.2025

%yoy

9T.2025

%yoy

Doanh thu thuần	1.347	+42%	5.039	+153%
Lợi nhuận sau thuế	312	+55%	1.563	+294%

KBC đã công bố KQKD Quý 3.2025 và 9 tháng đầu năm với nhiều thông tin đáng chú ý, Agriseco Research kính gửi Quý khách hàng các nội dung cập nhật chính sau:

❖ **Cập nhật KQKD Quý 3 và 9 tháng đầu năm 2025:** Quý 3, doanh thu đạt 1.347 tỷ đồng (+42% svck), LNST đạt 312 tỷ đồng (+55% svck) chủ yếu nhờ bàn giao cho thuê đất KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh. Tính chung 9 tháng đầu năm, lợi nhuận sau thuế đạt 1.563 tỷ đồng, gấp 3,9 lần cùng kỳ với động lực tăng trưởng chính từ cho thuê KCN tăng 3,3 lần cùng kỳ. KBC đã hoàn thành gần 50% kế hoạch lợi nhuận cả năm.

❖ **Hoạt động cho thuê tăng tích cực:** Trong quý 3, KBC đã ghi nhận doanh thu cho thuê hơn 15ha tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh. Lũy kế 9 tháng đầu năm, hoạt động cho thuê khởi sắc trong bối cảnh thuế quan đối ứng diễn biến phức tạp, với doanh thu bán tăng mạnh gấp 3,3 lần cùng kỳ. Doanh số cho thuê đất KCN tính đến 30/9/2025 đạt khoảng hơn 200ha tại tập trung tại các CCN Hưng Yên, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, Trảng Duệ 3, Quế Võ 2 mở rộng. Đây dự kiến sẽ là nguồn thu đóng góp vào tăng trưởng bền vững của công ty trong thời gian tới.

❖ **Mảng chuyển nhượng BĐS tăng tốt:** Lượng người mua trả tiền trước mua NOXH và thương mại tính đến 30/9/2025 ghi nhận 1.435 tỷ đồng, gấp 2,6 lần cùng kỳ. Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS tại NOXH thị trấn Nếnh và KĐT Trảng Duệ dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng trong các quý tiếp.

❖ **Động lực tăng trưởng dài hạn từ các quỹ đất mới:** Tính đến 30/9/2025, hàng tồn kho của KBC tăng gần gấp đôi lên 25.091 tỷ đồng, chủ yếu đến từ các dự án KĐT Trảng Cát, KCN Lộc Giang, KCN Trảng Duệ và KĐT Trump International. Song song đó, doanh nghiệp đang đẩy mạnh triển khai các khu công nghiệp mới như Phú Bình, Sông Hậu 2 và Bình Giang, được kỳ vọng trở thành nguồn tăng trưởng doanh thu ổn định trong các năm tới. Với quỹ đất hơn 6.000ha, cùng kế hoạch mở rộng thêm 2.500ha khi hoàn thiện hạ tầng, KBC sở hữu nền tảng vững chắc để duy trì đà tăng trưởng bền vững trong trung và dài hạn.

KHUYẾN NGHỊ

KBC ghi nhận KQKD 9T2025 tích cực nhờ doanh thu cho thuê KCN tăng mạnh. Động lực tăng trưởng KQKD giai đoạn 2025 – 2027 kỳ vọng đến từ (1) Bàn giao cho thuê các KCN hiện hữu như Nam Sơn Hạp Lĩnh, Tân Phú Trung, đồng thời ghi nhận KCN Trảng Duệ 3, Lộc Giang, Quế Võ 2 mở rộng; (2) Doanh thu bán bất động sản KĐT Trảng Cát, Trảng Duệ và NOXH Nếnh. Với quỹ đất 6.000ha và kế hoạch mở rộng thêm 2.500ha, KBC có nền tảng tăng trưởng dài hạn. Cổ phiếu đang giao dịch với P/B là 1,2x lần, thấp hơn bình quân 5 năm. Agriseco Research khuyến nghị **TĂNG TỶ TRỌNG** cổ phiếu KBC với giá mục tiêu là **40.000 đ/cp** (Tăng 19% từ thị giá hiện tại).

Thông tin cơ bản

Ngành nghề Khu công nghiệp

Vốn hóa 31.596 tỷ đ

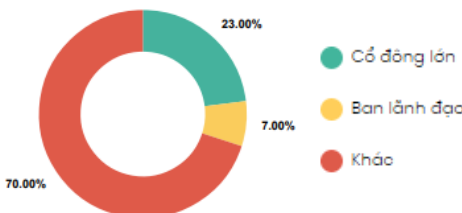
Vốn điều lệ 9.418 tỷ đ

Thanh khoản TB 4,5 triệu cp

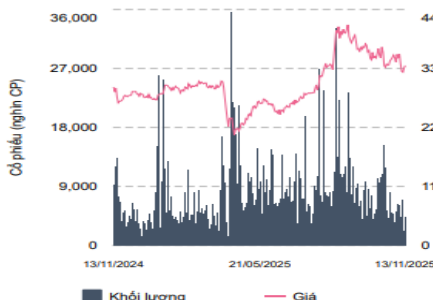
Tổng tài sản 66.557 tỷ đ

Vốn CSH 26.063 tỷ đ

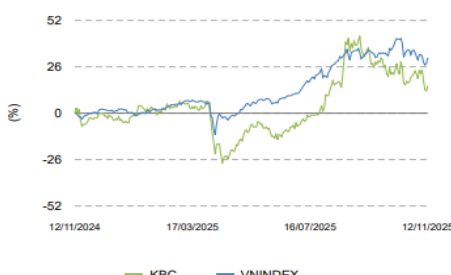
Cơ cấu cổ đông



Diễn biến giá



Biến động cổ phiếu so với VNIndex



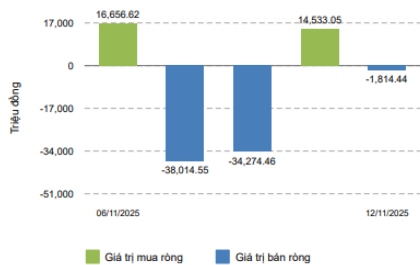


PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

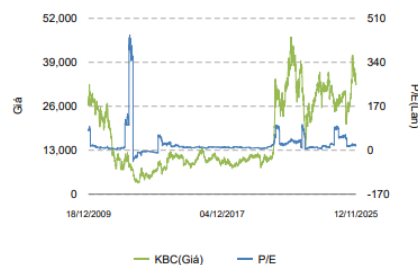
Cổ phiếu KBC đang giao dịch ở dải Bollinger band dưới quanh vùng 33- 33.5. MA50 và MA200 tiếp tục đóng vai trò hỗ trợ quan trọng quanh 30–32. Kháng cự gần nhất tại 34–34,5, nếu vượt qua, giá có thể tiếp tục hướng tới 36. Nhà đầu tư có thể tăng tỷ trọng khi giá vượt MA20 quanh 34 – 34,5 kèm thanh khoản mạnh. Cắt lỗ khi giá giảm dưới 8%.



Giao dịch khối ngoại

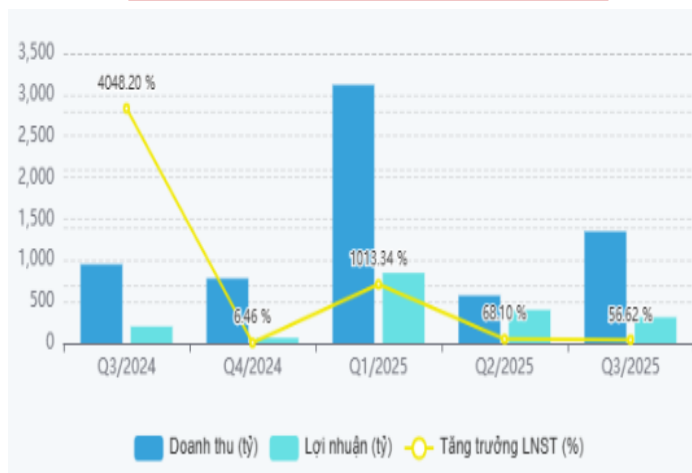


Lịch sử định giá

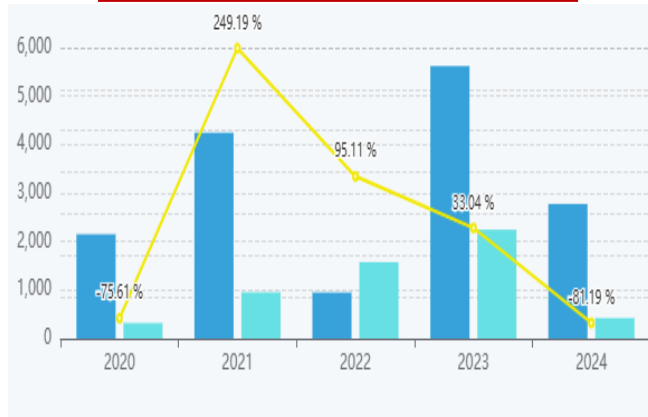


SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

KQKD theo từng quý



KQKD theo từng năm





CHƯƠNG TRÌNH ƯU ĐÃI



GÓI ƯU ĐÃI MỞ VÀ KÍCH HOẠT LẠI TÀI KHOẢN



- ✓ Phí giao dịch chỉ **0,1%**
- ✓ Lãi suất margin ưu đãi chỉ **9%/năm**
- ✓ Dư nợ ưu đãi tối đa lên đến **3 tỷ đồng/tài khoản**
- ✓ Thời gian chương trình từ ngày 01/07/2025 đến hết ngày 31/12/2025
- ✓ Áp dụng trong vòng 03 tháng từ ngày mở mới/kích hoạt tài khoản.



SẢN PHẨM VAY MARGIN T+10

- ✓ Lãi suất margin ưu đãi **8,9%/năm;**
- ✓ Miễn phí giao dịch;
- ✓ Hạn mức dư nợ **500 tỷ đồng;**



GÓI CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI DÀNH RIÊNG CHO CBNV VÀ KH CỦA AGRIBANK

- ✓ Phí giao dịch **0,1%;**
- ✓ Lãi suất margin ưu đãi **9-10%/năm.**



Quét mã và trải nghiệm ngay tại:

AGR Trading Pro



AGR Mobi Pro



THÔNG TIN LIÊN HỆ

TRỤ SỞ CHÍNH

Tầng 5 tòa nhà Green Diamond, 93 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Tel: (+84 24) 6276 2666

Email: online@Agriseco.com.vn

Web: <https://Agriseco.com.vn/>

CHI NHÁNH MIỀN NAM

179A Nguyễn Công Trứ (2A Phó Đức Chính),
Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh.

Tel: (+84 28) 3914 2111

CHI NHÁNH MIỀN TRUNG

Tòa nhà Agribank, số 228 đường 2/9,
Phường Hòa Cường, TP. Đà Nẵng.

Tel: (+84 23) 6367 1666

HỆ THỐNG ĐIỂM CUNG CẤP DỊCH VỤ TRÊN TOÀN QUỐC TẠI TẤT CẢ CÁC CHI NHÁNH AGRIBANK



Chúng tôi rất mong nhận được những ý kiến đóng góp của Quý khách để ngày càng hoàn thiện hơn các bản tin và báo cáo của chúng tôi. Kính chúc khách hàng một ngày giao dịch thành công!
Vui lòng góp ý **TẠI ĐÂY**

KHUYẾN CÁO

Bản tin này (gồm các thông tin, ý kiến, nhận định và khuyến nghị nêu trong bản tin) được thực hiện/gửi với mong muốn cung cấp cho nhà đầu tư thêm các thông tin liên quan đến thị trường chứng khoán. Thông tin nêu trong bản tin được thu thập từ các nguồn đáng tin cậy, tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo các thông tin nêu trong bản tin này là hoàn toàn chính xác và đầy đủ. Bản tin này được thực hiện/gửi bởi chuyên viên và không đại diện/nhân danh Agriseco. Agriseco không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức.

