



Cập nhật KBC – KHẢ QUAN

Ngày 25/11/2025



Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucptt@acbs.com.vn

Báo Cáo Cập Nhật

Khuyến nghị

KHẢ QUAN

HOSE: KBC

Bất động sản

Giá hiện tại (VND) 35.600

Giá mục tiêu (VND) 41.900

Tỷ lệ tăng giá 17,8%

Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng 0,0%

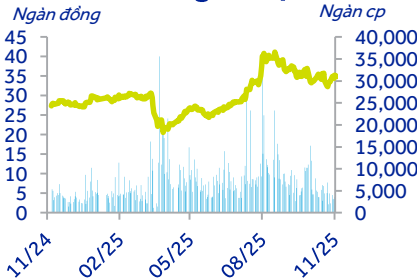
Tổng tỷ suất lợi nhuận 17,8%

Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	31,6	3,7	-14,3	29,4
Tương đối	-1,2	4,5	-16,3	-8,8

Nguồn: Bloomberg

Biểu đồ giao dịch



Cơ cấu sở hữu

CTCP Đầu tư & Phát triển DTT	9,19%
CTCP Tư vấn & Đầu tư Kinh Bắc	7,24%
Đặng Thành Tâm (Chủ tịch)	5,53%

Thông kê

Mã Bloomberg	25/11/25	KBC VN
Thấp/Cao 52 tuần (VND)	20.050 - 43.100	
SL lưu hành (triệu cp)	942	
Vốn hóa (tỷ đồng)	33.715	
Vốn hóa (triệu USD)	1.277	
Room khối ngoại còn lại (%)	38,7	
Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)	70,0	
KLGD TB 3 tháng (cp)	7.134.963	
VND/USD	26.401	
Index: VNIndex / HNX	1660,36/257,30	

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

KQKD Q3/2025 và 9T2025 tăng trưởng mạnh chủ yếu nhờ 85,6 ha đất bàn giao tại các cụm công nghiệp ở Hưng Yên. Chúng tôi giữ nguyên dự phóng năm 2025. Chuyển giá mục tiêu sang cuối năm 2026 ở mức 41.900 đồng/cổ phiếu và nâng khuyến nghị từ Trung lập lên Khả quan do giá thị trường đã điều chỉnh 10% kể từ báo cáo cập nhật vào ngày 22/08/2025.

KBC báo cáo KQKD Q3/2025 khả quan với doanh thu đạt 1.347 tỷ đồng (+42% svck) và LNST đạt 312 tỷ đồng (+55% svck), chủ yếu nhờ bàn giao gần 20 ha đất tại khu công nghiệp (KCN) Nam Sơn Hạp Lĩnh (17 ha) và các cụm công nghiệp (CCN) ở Hưng Yên (2,6 ha).

KQKD 9T2025 cũng ghi nhận mức tăng trưởng mạnh với doanh thu đạt 5.039 tỷ đồng (+153% svck) và LNST đạt 1.563 tỷ đồng (+293% svck), chủ yếu nhờ doanh thu từ mảng KCN tăng gấp ba lần svck, đạt 3.681 tỷ đồng đến từ việc bàn giao diện tích lớn hơn, đạt hơn 105 ha, chủ yếu tại các cụm công nghiệp ở Hưng Yên (85,6 ha), so với gần 30 ha được bàn giao trong 9T2024. LNST 9T2025 hoàn thành 49% kế hoạch của KBC và 73% dự phóng của chúng tôi. Chúng tôi giữ nguyên dự báo diện tích bàn giao năm 2025 ở mức 141 ha, tương đương 67% kế hoạch của KBC.

Trong 9 tháng đầu năm 2025, KBC đã được phê duyệt phát triển 5 KCN mới (Kim Thành 2, Quế Võ 2 mở rộng, Sông Hậu 2, Bình Giang và Phú Bình) với tổng diện tích 1.578 ha. Do đó, tổng diện tích đất công nghiệp của KBC tăng lên hơn 6.400 ha và diện tích đất thương phẩm còn lại tăng lên 2.863 ha tính đến cuối Q3/2025, nằm trong nhóm cao nhất ngành bất động sản KCN.

Đầu tháng 11, KBC đã ký biên bản ghi nhớ (MOU) với Accelerated Infrastructure Capital (AIC) và VietinBank (HOSE: CTG) để phát triển trung tâm dữ liệu trị giá 2 tỷ USD tại khu đất rộng 10 ha thuộc KCN Tân Phú Trung. Cuối tháng 11, công ty thông báo sẽ hợp tác với CTP Invest Group - một nhà phát triển công nghiệp đến từ châu Âu để phát triển một tổ hợp cảng biển, sân bay, logistics và khu công nghiệp tích hợp tại Hải Phòng. Năm 2026, CTP Invest Ltd Remon Vos sẽ khởi công dự án xây dựng cơ sở hạ tầng và nhà máy rộng 30 ha tại KCN Tràng Duệ 3, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải. Cũng trong tháng này, UBND tỉnh chỉ đạo các cơ quan liên quan đẩy nhanh tiến độ đền bù, giải phóng mặt bằng dự án Khu đô thị phức hợp, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu (990 ha) có tổng vốn đầu tư 1,5 tỷ USD tại Hưng Yên và KCN Phú Bình (675 ha) với tổng vốn đầu tư 11.500 tỷ đồng tại Thái Nguyên.

	2022	2023	2024	2025F	2026F
DT Thuần (tỷ đồng)	950	5.618	2.776	7.100	10.807
Tăng trưởng	-77,6%	491,2%	-50,6%	155,8%	52,2%
EBITDA (tỷ đồng)	(168)	3.015	890	2.915	3.908
Tăng trưởng	n/a	n/a	-70,5%	227,3%	34,1%
LN ròng (tỷ đồng)	1.526	2.031	382	1.943	2.652
Tăng trưởng	95,2%	33,0%	-81,2%	409,0%	36,5%
EPS (hiệu chỉnh. VND)	1.993	2.646	498	2.305	2.816
Tăng trưởng	67,5%	32,8%	-81,2%	362,8%	22,2%
ROE	10,2%	11,9%	2,1%	9,0%	10,3%
ROIC	5,1%	6,1%	0,6%	3,8%	4,1%
Nợ ròng/EBITDA (x)	-20,9	0,3	1,9	3,8	4,6
EV/EBITDA (x)	-292,1	16,3	55,3	16,9	12,6
P/E (lần)	17,9	13,5	71,5	15,4	12,6
P/B (lần)	1,7	1,5	1,5	1,4	1,2
Cổ tức (đồng)	0	0	0	0	0
Suất sinh lợi cổ tức	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Tỷ lệ đòn bẩy tăng lên để tài trợ cho nhiều dự án mới. Trong Q3/2025, tổng dư nợ tăng gần 1.000 tỷ đồng lên hơn 27.000 tỷ đồng, trong khi tiền và tương đương tiền giảm 8.700 tỷ đồng, xuống còn 11.300 tỷ đồng. Như vậy, trong 9T2025, tỷ lệ Nợ ròng/Vốn chủ sở hữu tăng từ 8,2% lên 60,2%, cao hơn mức trung vị ngành là -11,5%. Tỷ lệ Nợ ròng/EBITDA tăng từ 2,1 lần lên 6,5 lần, cao hơn nhiều so với mức trung vị ngành là -0,7 lần.

Nhìn chung, triển vọng của phân khúc bất động sản KCN đã dần cải thiện khi các thỏa thuận khung giữa Hoa Kỳ và Việt Nam được công bố vào cuối tháng 10/2025 và thuế suất áp dụng cho Việt Nam vẫn không thay đổi so với mức được công bố vào cuối tháng 7/2025, tốt hơn nhiều so với mức được công bố vào đầu tháng 4/2025 và tương đương các nước láng giềng. Vốn FDI đăng ký trong 10 tháng đầu năm 2025 tăng 15,6% svck, đạt 31,5 tỷ USD và vốn FDI giải ngân tăng lên 21,3 tỷ USD (+8,8% svck), mức cao nhất trong 5 năm qua.

Chúng tôi giữ nguyên dự phóng năm 2025. Năm 2026, chúng tôi ước tính doanh thu đạt 10.807 tỷ đồng (+52% svck) và LNST đạt 2.938 tỷ đồng (+36% svck), chủ yếu đến từ việc bàn giao tại các CCN ở Hưng Yên, KCN Trảng Duệ 3, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh và khu đô thị Trảng Cát. Chúng tôi **điều chỉnh giá mục tiêu sang cuối năm 2026 ở mức 41.900 đồng/cổ phiếu và nâng khuyến nghị từ Trung lập lên Khả quan** do giá cổ phiếu đã giảm 10% kể từ báo cáo cập nhật vào ngày 22/08/2025.

Bảng 1: Kết quả kinh doanh Q3/2025 và 9T2025

Đơn vị: tỷ đồng	Q3/2024	Q3/2025	Tăng trưởng svck	9T2024	9T2025	Tăng trưởng svck	Kế hoạch 2025	% Hoàn thành
Doanh thu	950	1.347	42%	1.994	5.039	153%	10.000	50%
Trong đó: KCN	585	851	45%	1.117	3.681	230%		
BDS nhà ở	196	285	45%	422	696	65%		
Cho thuê kho, xưởng	53	64	20%	144	175	21%		
Cung cấp điện, nước	116	144	24%	311	354	14%		
Khác	0	4	5888%	1	133	20139%		
Lợi nhuận gộp	360	784	118%	898	2.588	188%		
Doanh thu tài chính	116	90	-23%	294	388	32%		
Chi phí tài chính	85	237	177%	193	461	138%		
Chi phí bán hàng và QLDN	132	207	57%	412	504	22%		
Lợi nhuận sau thuế	201	312	55%	397	1.563	293%	3.200	49%

Nguồn: KBC, ACBS.

Bảng 2: Thuế đối ứng của Mỹ

Quốc gia	Thuế công bố ngày 2/4/2025	Thuế công bố ngày 31/7/2025
Việt Nam	46%	20%
Indonesia	32%	19%
Malaysia	24%	19%
Philippines	17%	19%
Thái Lan	36%	19%
Campuchia	49%	19%
Lào	48%	40%
Myanmar	44%	40%
Ấn Độ	26%	25%
Pakistan	30%	19%
Bangladesh	37%	20%

Nguồn: USTR

Bảng 3: Các KCN của KBC

STT	Tên dự án	Vị trí	TLSH	Tổng DT (ha)	DT thương phẩm (ha)	Tỷ lệ lấp đầy cuối Q3/2024	Giá thuê trung bình (USD/m2/ký hạn còn lại)	Tiến độ
KCN đã lấp đầy								
1	KCN Quế Võ 1	Bắc Ninh	100,0%	311	192	100,0%		
2	KCN Quế Võ 2	Bắc Ninh	100,0%	300	173	100,0%		
3	KCN Quang Châu	Bắc Ninh	89,0%	426	307	100,0%		
4	KCN Trảng Duệ 1	Hải Phòng	89,3%	188	129	100,0%		
5	KCN Trảng Duệ 2	Hải Phòng	89,3%	214	133	100,0%		
KCN đang kinh doanh								
6	KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh	Bắc Ninh	100,0%	300	204	67,8%	153	Diện tích thương phẩm còn lại 66 ha
7	KCN Quang Châu mr	Bắc Ninh	96,5%	90	67	96,0%	127	
8	KCN Tân Phú Trung	TP.HCM	72,8%	543	346	74,3%	223	Còn khoảng 33 ha chưa đến bù. Diện tích thương phẩm còn lại 77 ha
9	CCN Hưng Yên	Hưng Yên	93,9%	225	151	53,6%	125	Diện tích thương phẩm còn lại 74 ha
10	KCN Trảng Duệ 3	Hải Phòng	89,3%	687	456	n/a	n/a	Được chấp thuận chủ trương đầu tư vào tháng 1/2025. Đang chờ giấy phép xây dựng
KCN sẽ triển khai								
11	CCN Trảng Duệ	Hải Phòng	89,3%	59	n/a	n/a	n/a	Đã có Quy hoạch 1/500 vào tháng 2/2024
12	KCN Trảng Cát	Hải Phòng	100,0%	206	126	n/a	n/a	
13	CCN Phước Vĩnh Đông 1	Tây Ninh	100,0%	50	35	n/a	n/a	
14	CCN Phước Vĩnh Đông 2	Tây Ninh	89,0%	49	31	n/a	n/a	
15	CCN Phước Vĩnh Đông 4	Tây Ninh	72,8%	50	36	n/a	n/a	Đang đến bù
16	CCN Tân Tập	Tây Ninh	89,3%	71	42	n/a	n/a	
17	KCN Tân Tập	Tây Ninh	66,0%	654	461	n/a	n/a	Đang đến bù
18	KCN Lộc Giang	Tây Ninh	72,8%	466	327	n/a	n/a	Đang đến bù. Đã đến bù 200 ha.
19	KCN Kim Thành 2 – GĐ1	Hải Phòng	96,3%	235	158	n/a	n/a	Được duyệt chủ trương đầu tư T1/2025. Đã đến bù 80 ha.
20	Quế Võ 2 mở rộng	Bắc Ninh	100,0%	140	95*	n/a	n/a	Được duyệt chủ trương đầu tư T4/2025
21	Sông Hậu 2	Cần Thơ	100,0%	380	258*	n/a	n/a	Được duyệt chủ trương đầu tư T6/2025
22	Bình Giang	Hải Dương	100,0%	148	101*	n/a	n/a	Được duyệt chủ trương đầu tư T6/2025
23	Phú Bình	Thái Nguyên	100,0%	675	549*	n/a	n/a	Được duyệt chủ trương đầu tư T6/2025. Đang đến bù. Đã đến bù 32 ha.

Nguồn: ACBS tổng hợp.

Ghi chú: * ACBS ước tính

Bảng 4: Các dự án nhà ở

STT	Tên dự án	Vị trí	TLSH	DT đất (ha)	Tiến độ
1	Khu ngoại giao đoàn	Hà Nội	100%	2,0	Đang trong quá trình tìm kiếm đối tác để hợp tác phát triển
2	KĐT Phúc Ninh	Bắc Ninh	100%	136,5	Đã đền bù 88,2 ha. Đã hoàn thành 119 căn biệt thự và liền kề trên tổng số 150 căn, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 121 lô đất. Nhận đặt cọc cho 12 ha với tổng giá trị gần 1.600 tỷ đồng và đã ghi nhận doanh thu 346 tỷ đồng cho 2,51 ha. Chờ hoàn thiện thủ tục pháp lý để tiếp tục ghi nhận doanh thu.
3	KDC Tân Phú Trung	TP.HCM	73%	47,7	Đã đền bù 100%, hiện đang hoàn thiện thủ tục pháp lý
4	KĐT Trảng Cát	Hải Phòng	100%	584,9	Đã đền bù 582ha, san lấp 80ha, đã nộp tiền sử dụng đất, được duyệt điều chỉnh Quy hoạch 1/500 vào tháng 10/2023. Được phê duyệt chủ trương đầu tư điều chỉnh vào tháng 1/2025. Dự kiến bắt đầu xây dựng hạ tầng từ 2026.
5	KĐT Trảng Duệ	Hải Phòng	89%	42,1	Còn 15 căn biệt thự chưa ghi nhận doanh thu và đất thương mại dịch vụ chưa đưa vào kinh doanh NOXH: Giai đoạn 1 gồm 3 tòa nhà và 768 căn hộ đã bàn giao từ năm 2024. Giai đoạn 2 gồm 4 tòa nhà được xây dựng từ quý 3 năm 2024.
6	NOXH thị trấn Nénh	Bắc Giang	76%	12,6	Giai đoạn 1: Bàn giao và ghi nhận doanh thu cho 10 tòa. Giai đoạn 2: Xây dựng 5 tòa vào tháng 1/2025 và dự kiến bàn giao từ năm 2026.
7	Khu tái định cư Lộc Giang	Long An	73%	31	Đang lập quy hoạch 1/500, tiến hành đền bù, đầu tư hạ tầng
8	Khu tái định cư Tân Tập	Long An	89%	11,9	Đang hoàn thiện pháp lý
9	Khu tái định cư CCN Phước Vĩnh Đông 2	Long An	89%	10,5	Đang hoàn thiện pháp lý
10	Khu tái định cư CCN Phước Vĩnh Đông 4	Long An	73%	10,5	Đang hoàn thiện pháp lý
11	Trung tâm hội nghị tỉnh Hưng Yên	Hưng Yên	96%	45	n/a
12	Trump International Hưng Yên	Hưng Yên	96%	990	Khởi công xây dựng vào T5/2025
13	Hải Phòng Central Point	Hải Phòng	n/a	4,7	Khởi công xây dựng vào T7/2025

Nguồn: KBC, ACBS

MÔ HÌNH ĐỊNH GIÁ KBC	Giá hiện tại (VNĐ):	35.600	Giá mục tiêu (VNĐ):	41.900	Vốn hóa (Tỷ đồng):	33.715
(đơn vị: tỷ đồng nếu không có ghi chú khác)	2022	2023	2024	2025F	2026F	
Doanh thu thuần	950	5.618	2.776	7.100	10.807	
Tăng trưởng doanh thu	-77,6%	491,2%	-50,6%	155,8%	52,2%	
GVHB trừ khấu hao	608	1.791	1.327	3.491	5.842	
Chi phí bán hàng và QLDN	510	813	558	694	1.056	
Chi phí bán hàng và QLDN/DTT	53,7%	14,5%	20,1%	9,8%	9,8%	
EBITDA	-168	3.015	890	2.915	3.908	
Tỷ suất EBITDA	-17,7%	53,7%	32,1%	41,1%	36,2%	
Khấu hao	76	133	165	182	200	
Lợi nhuận từ HĐKD	-245	2.882	725	2.733	3.708	
Biên LN HĐKD	-25,7%	51,3%	26,1%	38,5%	34,3%	
Lãi trong công ty liên danh, liên kết	2.187	(8)	16	16	16	
Doanh thu tài chính (trừ lãi tiền gửi và lãi cho vay)	0	112	7	0	0	
Chi phí tài chính (trừ lãi vay)	73	47	-10	15	17	
Chi phí lãi vay ròng	469	353	112	850	1.236	
Chi phí lãi vay/Nợ ròng trung bình	15,7%	15,8%	8,5%	13,4%	8,5%	
Lợi nhuận khác	10	17	-211	0	0	
Thuế	120	646	299	538	734	
Thuế suất thực tế	7,1%	22,4%	41,5%	20,0%	20,0%	
LNST	1.577	2.245	423	2.153	2.938	
Lợi ích cổ đông thiểu số	50	214	41	209	286	
LNST của cổ đông công ty mẹ	1.526	2.031	382	1.943	2.652	
Biên lợi nhuận ròng	160,6%	36,1%	13,8%	27,4%	24,5%	
Tiền mặt đạt được	1.603	2.163	547	2.125	2.852	
Số lượng cổ phiếu (triệu cp)	768	768	768	942	942	
EPS (VNĐ)	1.993	2.646	498	2.305	2.816	
T/đ chia thưởng/cổ tức bằng cp (lần)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
EPS hiệu chỉnh (VNĐ)	1.993	2.646	498	2.305	2.816	
Tăng trưởng EPS hiệu chỉnh	67,5%	32,8%	-81,2%	362,8%	22,2%	

CÁC KHOẢN MỤC CĐKT VÀ DÒNG TIỀN	2022	2023	2024	2025F	2026F
Thay đổi vốn lưu động	629	-853	4.797	9.919	4.264
Capex	274	1.251	475	475	475
Các khoản mục dòng tiền khác	-2.072	795	3.990	-5.200	-5.200
Dòng tiền tự do	-1.372	2.560	-736	-13.469	-7.087
Phát hành cp	335	130	1	4.162	-
Cổ tức đã trả	0	130	0	-	-
Thay đổi nợ ròng	1.037	-2.560	735	9.306	7.087
Nợ ròng cuối năm	3.514	954	1.689	10.995	18.082
Vốn CSH	17.846	20.221	20.645	26.750	29.403
Lợi ích cổ đông thiểu số	1.777	2.045	2.087	2.296	2.525
Giá trị sổ sách/cp (VND)	20.933	23.679	24.176	25.967	28.540
Nợ ròng / VCSH	19,7%	4,7%	8,2%	41,1%	61,5%
Nợ ròng / EBITDA (x)	-20,9	0,3	1,9	3,8	4,6
Tổng tài sản	34.907	33.434	44.730	60.142	69.881

CHỈ SỐ KHẢ NĂNG SINH LỢI VÀ ĐỊNH GIÁ	2022	2023	2024	2025F	2026F
ROE	10,2%	11,9%	2,1%	9,0%	10,3%
ROA	5,0%	6,3%	1,0%	3,9%	4,2%
ROIC	5,1%	6,1%	0,6%	3,8%	4,1%
WACC	13,3%	14,0%	13,6%	12,0%	8,8%
EVA	-8,2%	-7,9%	-13,0%	-8,3%	-4,6%
P/E (x)	17,9	13,5	71,5	15,4	12,6
EV/EBITDA (x)	-292,1	16,3	55,3	16,9	12,6
EV/FCF (x)	-35,9	19,2	-66,9	-3,7	-6,9
P/B (x)	1,7	1,5	1,5	1,4	1,2
P/S (x)	35,3	6,0	12,1	4,7	3,1
EV/Doanh thu (x)	51,8	8,8	17,7	6,9	4,6
Suất sinh lợi cổ tức	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

LIÊN HỆ

Trụ sở chính

Leman, 117 Nguyễn Đình Chiểu, P. Xuân Hòa, TP.HCM
Tel: (+84 28) 7300 7000
Fax: (+84 28) 7300 3751

Chi nhánh Hà Nội

10, Phan Chu Trinh, P. Cửa Nam, Hà Nội
Tel: (+84 24) 3942 9395
Fax: (+84 24) 3942 9407

PHÒNG PHÂN TÍCH & CHIẾN LƯỢC THỊ TRƯỜNG

Giám Đốc Phòng Phân Tích & Chiến lược Thị trường

Đỗ Minh Trang

(+84 28) 7300 7000 (x1041)
trangdm@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành Bất động sản

Phạm Thái Thanh Trúc
(+84 28) 7300 7000 (x1043)
trucptt@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành Tài chính

Cao Việt Hùng
(+84 28) 7300 7000 (x1049)
hungcv@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành Bán lẻ, Công nghệ

Lương Thị Kim Chi
(+84 28) 7300 7000 (x1042)
chiltk@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích trái phiếu

Võ Diệu Phương Tuyền
(+84 28) 7300 7000 (x1110)
tuyenvdp@acbs.com.vn

CVPT – Xây dựng Đỗ Tiến Đạt

(+84 28) 7300 7000 (x1048)
datdt@acbs.com.vn

CVPT- Dầu khí Phan Việt Hưng

(+84 28) 7300 7000 (x1044)
hungpv@acbs.com.vn

CVPT – Ngành Điện, nước Phạm Đức Toàn

(+84 28) 7300 7000 (x1051)
toanpd@acbs.com.vn

NVPT – PTKT Võ Phú Hữu

(+84 28) 7300 7000 (x1052)
huvvp@acbs.com.vn

KHOİ KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Trưởng phòng khối khách hàng định chế

Chu Thị Kim Hương

(+84 28) 7300 7000 (x1083)
huongctk@acbs.com.vn
groupis@acbs.com.vn

Giám đốc Xử lý giao dịch KHĐC

Nguyễn Trần Như Huỳnh

(+84 28) 7300 6879 (x1088)
huynhntn@acbs.com.vn

KHUYẾN CÁO

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

MUA: nếu giá mục tiêu cao hơn 20% (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

KHẢ QUAN: nếu giá mục tiêu cao hơn 10% đến 20% (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

TRUNG LẬP: nếu giá mục tiêu chênh lệch trong khoảng -10% và 10% (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

KÉM KHẢ QUAN: nếu giá mục tiêu thấp hơn 10% đến 20% (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

BÁN: nếu giá mục tiêu thấp hơn 20% (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đó.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giả chứng khoản được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó. Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này. **Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này.** Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2025). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích, Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.