



CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 04 tháng 02 năm 2026

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

Năm giữ

KQKD tăng mạnh nhờ bàn giao cho thuê KCN

Giá mục tiêu: 42.000 đồng
Upside: 13%

Kết quả kinh doanh
(tỷ đồng)

Q4.2025

%yoy

2025

% yoy

Giá hiện tại
(03/02/2026) 37.150đ/cp

Khoảng giá 52w 20.600-41.200

P/B 1,3x

BVPS 28.399 đ

Doanh thu thuần 1.648 +111% 6.687 +141%
Lợi nhuận sau thuế 664 +2477% 2.227 +426%

KBC đã công bố KQKD Quý 4.2025 và cả năm 2025 với nhiều thông tin đáng chú ý, Agriseco Research kính gửi Quý khách hàng các nội dung cập nhật chính sau:

Thông tin cơ bản

Ngành nghề Khu công nghiệp

Vốn hóa 34.986 tỷ đ

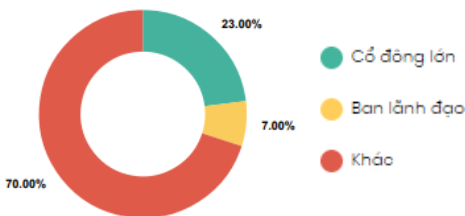
Vốn điều lệ 9.418 tỷ đ

Thanh khoản TB 7,1 triệu cp

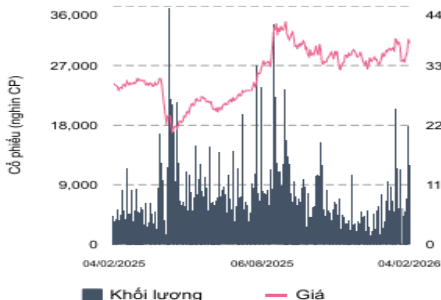
Tổng tài sản 69.751 tỷ đ

Vốn CSH 26.745 tỷ đ

Cơ cấu cổ đông



Diễn biến giá



Biến động cổ phiếu so với VNIndex



❖ **Cập nhật KQKD Quý 4 và năm 2025:** Quý 4, doanh thu đạt 1.648 tỷ đồng, gấp 2 lần svck, lợi nhuận ròng gấp 26 lần cùng kỳ nhờ doanh thu KCN tăng mạnh và khoản thu nhập khác từ đánh lại tài sản thương vụ mua lại tòa văn phòng – thương mại tại Láng Hạ. Lũy kế cả năm 2025, doanh thu đạt 6.687 tỷ đồng, gấp 2,4 lần cùng kỳ, lợi nhuận sau thuế đạt 2.227 tỷ đồng, gấp 5 lần cùng kỳ với động lực tăng trưởng chính từ cho thuê KCN và bán BĐS.

❖ **Mảng cho thuê KCN – hoạt động cho thuê tích cực:** Doanh thu KCN 2025 đạt 4.396 tỷ đồng, gấp 3,5 lần svck nhờ diện tích bàn giao tăng mạnh lên 121 ha (2024: 33 ha) và giá thuê bình quân tăng nhẹ khoảng 165 USD/m². Hoạt động cho thuê tín hiệu tích cực trong bối cảnh thuế quan đối ứng dần hạ nhiệt. Cuối năm 2025, KBC ký MOU phát triển trung tâm dữ liệu 2 tỷ USD tại KCN Tân Phú Trung, hợp tác với CTP Invest Group triển khai 30 ha nhà xưởng tại KCN Trảng Duệ 3, đồng thời Luxshare-ICT dự kiến mở rộng đầu tư thêm 2-3 tỷ USD. Năm 2026, doanh thu cho thuê KCN dự báo duy trì tăng nhờ bàn giao cho thuê các KCN hiện hữu Nam Sơn Hạp Lĩnh, Tân Phú Trung và ghi nhận mới từ Trảng Duệ 3, Quế Võ 2 mở rộng.

❖ **Mảng chuyển nhượng BĐS:** Doanh thu bán BĐS đạt 1.460 tỷ đồng, tăng 61% svck chủ yếu từ bán giao NOXH thị trấn Nễnh và KĐT Trảng Duệ. Lượng người mua trả tiền trước mua NOXH và thương mại tính đến 31/12/2025 ghi nhận 1.572 tỷ đồng, gấp 2 lần cùng kỳ. Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS dự báo sẽ tiếp tục tăng trong năm 2026.

❖ **Kế hoạch kinh doanh 2026:** Ban lãnh đạo đặt mục tiêu bàn giao 250ha tại KCN, gần gấp đôi mức 121ha năm 2025, tập trung tại các dự án Nam Sơn Hạp Lĩnh, Quế Võ 2 MR, Trảng Duệ 3. Bên cạnh đó, mảng BĐS dự kiến bán buôn 20ha Trảng Cát. Dự án KĐT Trump tại Hưng Yên đang GPMB dự kiến sẽ hoàn thành năm 2026. Dự án văn phòng Láng Hạ đang hoàn thiện thủ tục pháp lý, và có thể đem lại lợi nhuận khoảng 900 tỷ đồng.

KHUYẾN NGHỊ

KQKD năm 2025 tăng trưởng mạnh chủ yếu nhờ ghi nhận cho thuê KCN và bán dự án BĐS. Động lực tăng trưởng giai đoạn 2026 – 2027 kỳ vọng đến từ (1) Bàn giao cho thuê các KCN hiện hữu, đồng thời ghi nhận KCN Trảng Duệ 3, Quế Võ 2 mở rộng; (2) Doanh thu bán bất động sản KĐT Trảng Cát, Trảng Duệ và NOXH Nễnh. Với quỹ đất 6.000ha và kế hoạch mở rộng thêm 2.500ha, KBC sở hữu nền tảng tăng trưởng dài hạn. Cổ phiếu đang giao dịch với P/B là 1,3x lần, thấp hơn bình quân 5 năm. Agriseco Research khuyến nghị **Năm giữ** cổ phiếu KBC với giá mục tiêu là **42.000 đ/cp** (Tăng 13% từ thị giá hiện tại).

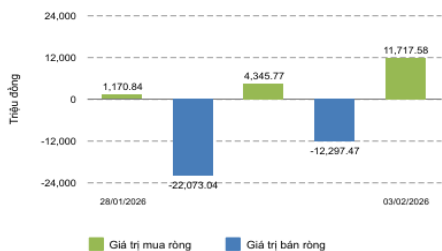


PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

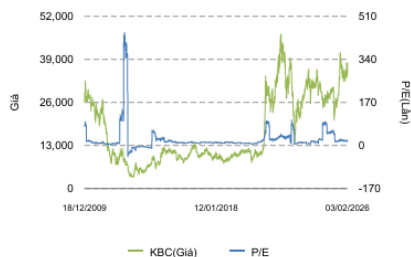
KBC đang duy trì xu hướng tăng giá trong trung hạn khi giá vẫn vận động trên MA100 – MA200. Kháng cự gần nhất tại 38-39, ngưỡng hỗ trợ quanh 35 - 36. Nhà đầu tư tiếp tục nắm giữ, có thể tăng tỷ trọng khi giá điều chỉnh về 35 – 36 với thanh khoản thấp. Cắt lỗ khi giá giảm dưới 8%.



Giao dịch khối ngoại

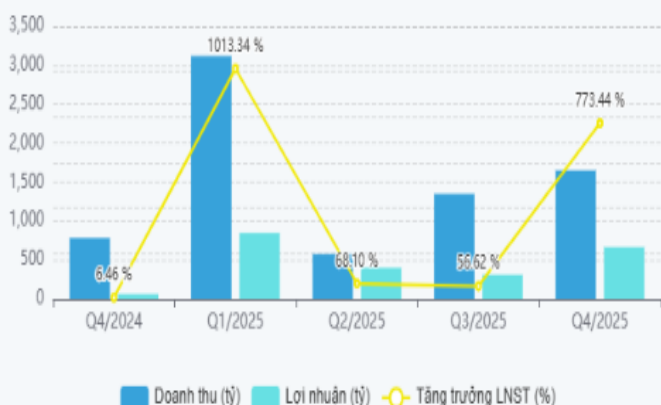


Lịch sử định giá

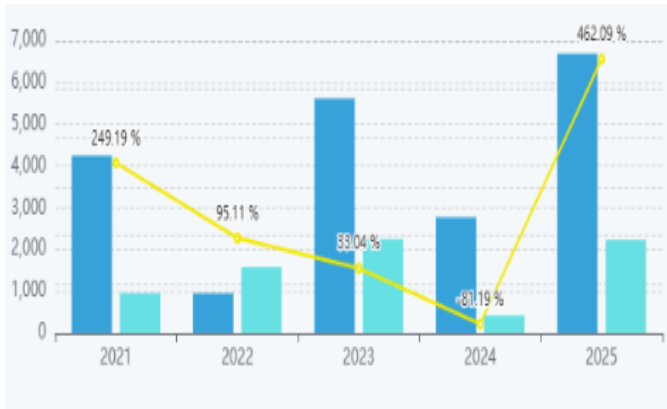


SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

KQKD theo từng quý



KQKD theo từng năm





AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 04 tháng 02 năm 2026

CHƯƠNG TRÌNH ƯU ĐÃI



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 KHÁCH HÀNG CỦA AGRIBANK

- ✓ Đối với CBNV của Agribank: Phí giao dịch **0,1%**; Lãi suất margin ưu đãi **9%/năm**
- ✓ Đối với Khách hàng có tài khoản tại Agribank mở mới tài khoản tại Agriseco: Phí giao dịch **0,1%**; Lãi suất margin ưu đãi **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, TP. Hà Nội

Tel: (+84 24) 6276 2666

Email: online@agriseco.com.vn

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

CHI NHÁNH MIỀN NAM

Tầng 1 và 2, Tòa nhà 2-2A Phó Đức Chính, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

Tel: (+84 28) 3914 2111

CHI NHÁNH MIỀN TRUNG

Tầng 5, 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 **TAI 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.



CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

Hotline: 1900 555 582

www.agriseco.com.vn