

Báo cáo cập nhật KQKD Q4/2025 và năm 2025

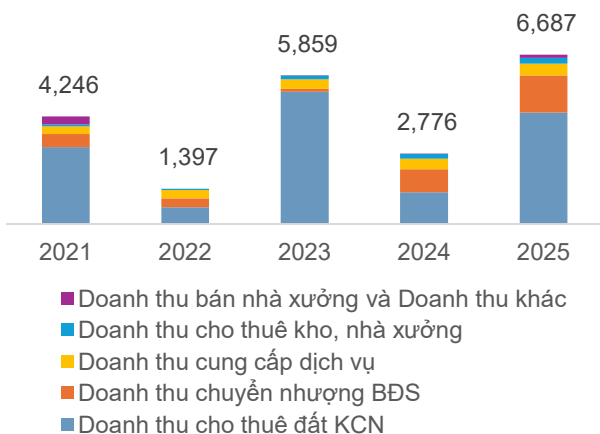
TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HOSE: KBC)

Ngày 23/02/2026

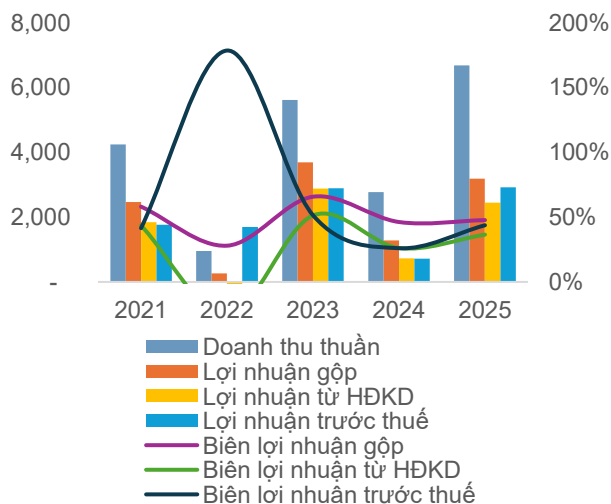


TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HOSE: KBC)

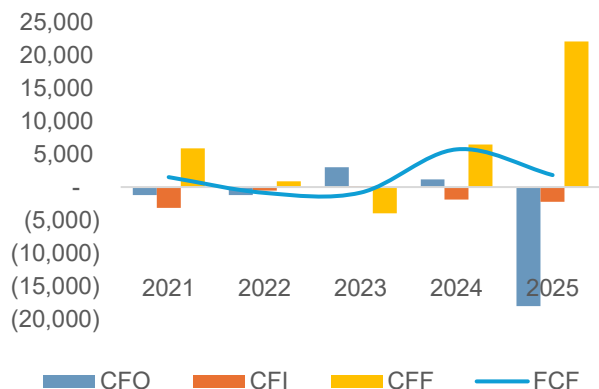
Tăng trưởng doanh thu qua các năm



Hiệu quả hoạt động



Dòng tiền KBC



LỢI NHUẬN BỨT PHÁ, GIA TĂNG NỢ VAY ĐỂ TÍCH LŨY CHO CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG TIẾP THEO

1. Doanh thu 2025 phục hồi mạnh nhờ bàn giao đất KCN quy mô lớn

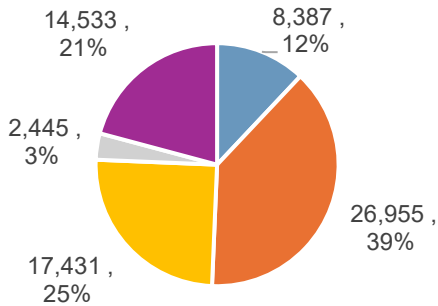
- Năm 2025, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC) ghi nhận doanh thu thuần đạt 6.687 tỷ đồng, tăng 141% yoy, tương đương gấp 2,4 lần mức nền thấp của năm 2024 (2.776 tỷ đồng). Động lực tăng trưởng chủ yếu đến từ mảng kinh doanh cốt lõi cho thuê đất KCN, với doanh thu đạt gần 4.400 tỷ đồng (+251% yoy), chiếm khoảng 66% tổng doanh thu. Kết quả này được thúc đẩy bởi việc bàn giao khoảng 120 ha đất công nghiệp, tập trung tại CCN Hưng Yên và KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh.
- Mảng chuyển nhượng BĐS đạt doanh thu 1.460 tỷ đồng (+61% yoy) từ hoạt động bàn giao tại dự án NOXH thị trấn Nénh (Bắc Ninh) và dự án Trảng Duệ (Hải Phòng). Trong khi đó, doanh thu cung cấp dịch vụ KCN tiếp tục duy trì mức tăng trưởng ổn định, đạt mức tăng 12% yoy,
- Lũy kế cả năm, KBC hoàn thành khoảng 67% kế hoạch doanh thu năm 2025. Đây được đánh giá là kết quả tương đối tích cực trong bối cảnh Q2-Q3/2025 ghi nhận sự chững lại tạm thời trong nhu cầu thuê đất KCN, khi một số khách hàng FDI trì hoãn quyết định đầu tư để chờ thông tin chính thức liên quan đến chính sách thuế quan đối với Việt Nam và các quốc gia cạnh tranh.

2. Lợi nhuận tăng mạnh nhờ doanh thu phục hồi và kiểm soát chi phí hiệu quả

- Biên lợi nhuận gộp năm 2025 duy trì tương đương năm 2024 (khoảng 47%), trong khi chi phí bán hàng và quản lý được tiết giảm mạnh từ mức xấp xỉ 20% xuống còn hơn 11% doanh thu, do đó biên lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh được cải thiện đáng kể. Bên cạnh đó, lợi nhuận năm còn được hỗ trợ bởi 327,4 tỷ đồng thu nhập khác ghi nhận trong Q4/2025 từ khoản chênh lệch hợp nhất kinh doanh phát sinh khi hợp nhất các công ty liên quan đến dự án Láng Hạ.
- Mặc dù lợi nhuận tăng mạnh, dòng tiền từ hoạt động kinh doanh (CFO) âm hơn 18 nghìn tỷ đồng, chủ yếu do dòng tiền được sử dụng để gia tăng hàng tồn kho và đầu tư vào các dự án đang triển khai; phần thiếu hụt này được bù đắp bằng nguồn vốn phát hành cổ phiếu riêng lẻ và gia tăng nợ vay (CFF)

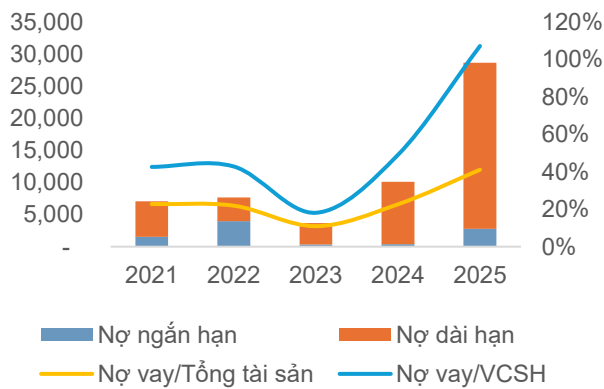
TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HOSE: KBC)

Cơ cấu tổng tài sản KBC tại 31/12/2025



■ Tiền và tương đương tiền ■ Hàng tồn kho
■ Các khoản phải thu ■ Tài sản ngắn hạn khác
■ Tài sản dài hạn

Cơ cấu nợ vay



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn
— Nợ vay/Tổng tài sản — Nợ vay/VCSH

3. Giá trị hàng tồn kho tăng mạnh trong kỳ, tập trung vào một số dự án trọng điểm

- Tại 31/12/2025, tổng tài sản của KBC tập trung chủ yếu ở hàng tồn kho (26.955 tỷ đồng, chiếm 39%) và các khoản phải thu (17.431 tỷ đồng, chiếm 25%). Trong cơ cấu tồn kho, mức tăng chủ yếu đến từ một số dự án trọng điểm, bao gồm KĐT và DV Trảng Cát, với giá trị tồn kho tăng gần 8.500 tỷ đồng trong năm 2025, nâng giá trị cuối kỳ lên gần 17.000 tỷ đồng, tương đương 63% tổng hàng tồn kho và khoảng 24% tổng tài sản của KBC. Bên cạnh đó, KCN Gia Lộc (Long An) ghi nhận tăng thêm khoảng 1.500 tỷ đồng trong năm do tiến độ đầu tư hạ tầng được đẩy nhanh. Ngoài ra, trong Q4/2025, công ty ghi nhận thêm dự án mới là TTTM và VP Láng Hạ với giá trị hơn 3.500 tỷ đồng, ghi nhận vào khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.

4. Đòn bẩy tài chính tăng mạnh

- Năm 2025 ghi nhận sự gia tăng đáng kể về quy mô nợ vay, với tổng dự nợ cuối năm 2025 vượt 28,6 nghìn tỷ đồng, tăng gấp 2,8 lần dư nợ cuối năm 2024. Toàn bộ hơn 16 nghìn tỷ nợ vay dài hạn trong năm 2025 được dùng để bổ sung tiền sử dụng đất dự án Trảng Cát và đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án Trump International Hưng Yên. Mặc dù tỷ lệ nợ vay/VCSH tăng mạnh lên 107% (so với mức 40%-50% duy trì trong các năm trước), chúng tôi đánh giá việc tăng nợ vay sẽ mở ra chu kỳ kinh doanh mạnh mẽ hơn cho KBC trong giai đoạn tới với động lực tăng trưởng chính trong năm 2026 là từ KCN Quế Võ 2 (đã hoàn thành GPMB) và KĐT Trảng Cát (đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật ~100 ha và dự kiến mở bán trong năm 2026).

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

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Q4/2025 VÀ NĂM 2025

	Q4-2025	Q4-2024	Q3-2025	YoY	QoQ	2025	2024	YoY	% KH 2025	%2025F
Doanh thu cho thuê đất KCN	715	134	722	434%	-1%	4,396	1,251	251%		106%
Doanh thu bán BĐS	763	488	285	56%	168%	1,460	910	61%		184%
Doanh thu cung cấp dịch vụ KCN	117	108	146			472	419	13%		128%
Doanh thu thuần	1,648	847	1,347	95%	22%	6,687	2,776	141%	67%	118%
Giá vốn bán hàng	(1,045)	(470)	(564)			(3,496)	(1,492)			
Lợi nhuận gộp	603	377	784	60%	-23%	3,191	1,283	149%		104%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(246)	(153)	(207)			(750)	(558)			
Lợi nhuận thuần HĐKD	357	224	576	60%	-38%	2,442	726	237%		105%
Thu nhập tài chính	840	213	428	294%	96%	2,925	723	305%		117%
Thu nhập trước thuế	664	131	312	406%	113%	2,227	423	426%	70%	112%
Lợi nhuận sau thuế	652	70	307	830%	112%	2,147	382	462%		117%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	715	134	722	434%	-1%	4,396	1,251	251%		106%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q4-2025	Q4-2024	Q3-2025	YoY	QoQ	2025	2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	36.6%	44.5%	58.2%	-18 đcb	-37 đcb	47.7%	46.2%	3 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	21.7%	26.4%	42.8%	-18 đcb	-49 đcb	36.5%	26.1%	40 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	39.5%	8.3%	22.8%	378 đcb	73 đcb	32.1%	13.8%	133 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	38.6%	31.0%	37.7%	25 đcb	3 đcb	38.6%	31.0%	25 đcb
Nợ ròng/VCSH	75.7%	17.2%	67.5%	341 đcb	12 đcb	75.7%	17.2%	341 đcb

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,
Lotte Center Hà Nội, số 54
Liễu Giai, phường Giảng
Võ, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hà Nội

Tầng trệt tòa Somerset
Grand Hanoi & Phòng
505, tầng 5 Tòa Tháp Hà
Nội, số 49 Hai Bà Trưng,
phường Cửa Nam, HN

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Sài Gòn, HCM

Hotline: 0283.838.5917

Fax: 0283.620.0887

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH

Báo cáo này thuộc sở hữu của NHSV. Mọi hành vi sao chép, in ấn khi không có sự cho phép của NHSV đều bị nghiêm cấm. Báo cáo này không nên được coi là một lời đề nghị giao dịch mua bán bất kỳ cổ phiếu nào. Mặc dù những thông tin, dự báo và nhận định trong báo cáo này được dựa trên các nguồn thông tin đáng tin cậy, NHSV không thể khẳng định sự chính xác và hoàn thiện của các nguồn thông tin này. NHSV sẽ không chịu trách nhiệm trước bất kỳ thiệt hại, mất mát nào đến từ việc sử dụng bất kỳ thông tin, nhận định nào đến từ báo cáo này.