

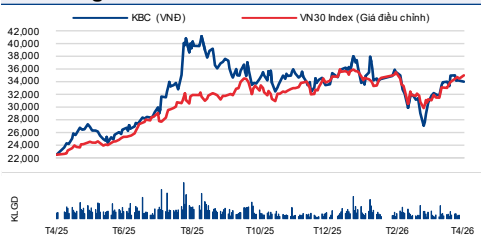
Mua vào

Giá mục tiêu: VNĐ44,500
Tiềm năng tăng/giảm: 30.9%

Giá cổ phiếu (đồng) (28/4/2026)	34,000
Mã Bloomberg	KBC VN
Giá cao/thấp 52 tuần (đ)	22,800-41,150
GTGD (bq 5 phiên) (tr.đ)	34,100
Vốn hóa thị trường (tỷ đ)	32,020
Vốn hóa trị trường (tr.USD)	1,215
Slg CP lưu hành (tr.đv)	942
Slg CP NN được sở hữu (tr.đv)	461
Slg CP NN được mua (tr.đv)	364
Giới hạn tỷ lệ sở hữu NN	49.0%
Tỷ lệ sở hữu của NN	10.3%
Tỷ lệ freefloat	54.4%
Cổ đông lớn	ành Tâm và Gia Đình (24.9%)

Nguồn: Công ty, Ước tính của HSC

Biểu đồ giá



Nguồn: Công ty, FactSet

Tóm tắt tài chính và định giá

Cuối năm: Thg12	12-24A	12-25F	12-26F
DT thuần (tỷ đồng)	2,776	5,891	12,768
EBITDA đc (tỷ đồng)	871	2,628	5,315
LNTT (tỷ đồng)	723	2,545	4,959
LNT ĐC (tỷ đồng)	366	1,826	3,592
FCF (tỷ đồng)	534	(11,983)	(11,441)
EPS ĐC (đồng)	477	1,940	3,818
DPS (đồng)	-	-	-
BVPS (đồng)	24,234	26,225	30,132
T.trưởng EBITDA (%)	(71.2)	202	102
T.trưởng EPS ĐC (%)	(81.2)	309	92.1
Tăng trưởng DPS (%)	-	-	-
Tỷ suất EBITDA ĐC (%)	31.4	44.6	41.6
Tỷ suất LNTT (%)	26.0	43.2	38.8
Tỷ suất LNT ĐC (%)	13.8	32.5	28.8
Tỷ lệ LN trả CT (%)	-	-	-
Nợ thuần/VCSH (%)	23.1	49.9	83.4
ROAE (%)	2.08	8.84	13.9
ROACE (%)	2.26	5.56	9.60
EV/doanh thu (lần)	10.7	7.36	4.29
EV/EBITDA ĐC (lần)	34.0	16.5	10.3
P/E ĐC (lần)	71.3	17.5	8.91
P/B (lần)	1.40	1.30	1.13
Lợi suất cổ tức (%)	-	-	-

Nguồn: Bloomberg, HSC ước tính

Mô tả doanh nghiệp

KBC là một trong những doanh nghiệp phát triển KCN lớn nhất Việt Nam với hơn 5.000ha diện tích đất KCN.

Chuyên viên phân tích

Hồ Thị Kiều Trang, CFA
Giám đốc, Ngành Bất Động Sản
trang.htk@hsc.com.vn
+84 28 3823 3299 Ext. 129

Đoàn Bảo Anh Tuấn
Chuyên Viên, Ngành Bất Động Sản
tuan.dba@hsc.com.vn
+84 28 3823 3299 Ext. 172

KQKD thấp hơn kỳ vọng do điểm rơi bàn giao chậm và chi phí lãi vay cao

- KQKD Q1/2026 của KBC thấp hơn kỳ vọng của HSC, với LNST đạt 234 tỷ đồng (giảm 72,4% so với cùng kỳ) trên doanh thu 1.336 tỷ đồng (giảm 56,2% so với cùng kỳ), do diện tích đất bàn giao thấp và chi phí lãi vay tăng cao.
- Công ty dự kiến đẩy mạnh hoạt động bàn giao đất trong các quý tiếp theo. Động lực chính đến từ các hợp đồng có giá trị lớn mà công ty đã ký.
- Chúng tôi duy trì khuyến nghị Mua vào với giá mục tiêu 44.500đ. KBC hiện đang giao dịch với mức chiết khấu 46,4% so với ước tính RNAV/cp ở mức 63.439đ (so với bình quân 3 năm ở mức 41%) và cổ phiếu có P/E trượt dự phóng 1 năm là 13,9 lần (bình quân 3 năm ở mức 19,7 lần).

Sự kiện: Công bố KQKD Q1/2026 ngày 29/4/2026

LNST Q1/2026 của KBC đạt 234 tỷ đồng (giảm 72,4% so với cùng kỳ) trên doanh thu 1.336 tỷ đồng (giảm 56,2% so với cùng kỳ), và không ghi nhận bất kỳ khoản lợi nhuận không thường xuyên nào trong quý.

Nhìn chung, kết quả này thấp hơn kỳ vọng của HSC do diện tích bàn giao đất KCN thấp và chi phí lãi vay cao hơn dự kiến. Doanh thu và lợi nhuận thuần chỉ mới hoàn thành lần lượt 10,5% và 6,2% dự báo cho cả năm 2026 của chúng tôi; đồng thời chỉ đạt 13,4% và 7,8% mục tiêu của BLĐ công ty đề ra cho cả năm.

Diện tích đất được bàn giao thấp kéo giảm KQKD

Doanh thu từ các KCN và mảng kinh doanh BĐS đạt 1.160 tỷ đồng (giảm 59,9% so với cùng kỳ và giảm 21,5% so với quý trước). Doanh thu thuần chủ yếu được ghi nhận từ việc bàn giao 9,8 ha tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh và 5 ha tại KCN Quế Võ mở rộng giai đoạn 2. Sự sụt giảm này phản ánh tâm lý thận trọng trong bối cảnh bất ổn toàn cầu và môi trường lãi suất cao trong Q1/2026. BLĐ kỳ vọng tiến độ bàn giao sẽ tăng mạnh trong Q2 và Q3/2026, nhờ thực hiện các hợp đồng lớn đã ký biên bản ghi nhớ tại các dự án đang trong quá trình phát triển hạ tầng tại KCN Quế Võ mở rộng và Nam Sơn Hạp Lĩnh.

Tỷ suất lợi nhuận tổng thể trong quý đạt 48,6% (so với 38,9% của Q1/2025). Xét theo từng mảng kinh doanh, tỷ suất lợi nhuận gộp của mảng BĐS KCN đạt tới 66,6% (cao hơn mức 40,5% của cùng kỳ). Chúng tôi đang chờ có thêm thông tin chi tiết từ BLĐ trong cuộc họp về lợi nhuận do HSC tổ chức vào ngày 7/5/2026.

Bản gốc bằng tiếng Anh của báo cáo này được phát hành vào ngày 4/5.

(Xem tiếp trang 2)

Bảng 1: KQKD Q1/2026, KBC

Tỷ đồng	Q1/25	Q1/26	So với cùng kỳ	% hoàn thành dự báo	% hoàn thành kế hoạch
Doanh thu thuần	3,049	1,336	-56.2%	10.5%	13.4%
Lợi nhuận gộp	1,185	649	-45.2%		
Lợi nhuận HĐ tài chính	22	(174)	-893.9%		
Thu nhập từ công ty liên doanh	45	(2)	-105.3%		
Chi phí BH&QL	175	161	-8.3%		
Lợi nhuận HĐ	1,100	312	-71.6%		
Thu nhập khác	24	6	-74.8%		
LNTT	1,125	319	-71.7%		
Lợi nhuận thuần	849	234	-72.4%	6.2%	7.8%
Các khoản mục ròng không thường xuyên	783	224	-71.4%		
Lợi nhuận thuần cốt lõi	23	-	N/m		
Doanh thu thuần	759	224	-70.5%		

Nguồn: HSC

Trong khi đó, doanh thu từ dịch vụ KCN, và cho thuê hạ tầng và kho bãi đạt 175 tỷ đồng, tăng 14,1% so với cùng kỳ. Tỷ suất lợi nhuận gộp cải thiện mạnh, đạt 53,4% (so với 50,9% trong Q1/2025).

Chi phí lãi vay cao gây áp lực lên lợi nhuận thuần

Chi phí tài chính của KBC trong quý đã tăng vọt lên 263 tỷ đồng (từ mức 113 tỷ đồng trong Q1/2025), dẫn đến lỗ tài chính 174 tỷ đồng, trái ngược hoàn toàn với lợi nhuận HĐ tài chính 22 tỷ đồng của cùng kỳ. Chúng tôi lưu ý rằng đến cuối quý, tổng dư nợ của KBC đã tăng mạnh 71,4% so với cùng kỳ, từ 17,6 nghìn tỷ đồng lên 30,2 nghìn tỷ đồng. Dư nợ tăng đột biến chủ yếu do công ty huy động vốn để nộp tiền sử dụng đất bổ sung cho dự án Khu đô thị Trảng Cát. Mức vay nợ cao kết hợp với lãi suất tăng đã dẫn đến chi phí lãi vay tăng mạnh. Mức tăng này cao hơn kỳ vọng của chúng tôi, một phần phản ánh chi phí vay vốn tổng thể đang ở mức cao. Tỷ lệ nợ thuần/vốn chủ sở hữu vào cuối quý đã tăng lên 85,9%, so với mức 51,1% của Q1/2025.

Bên cạnh đó, chi phí bán hàng & quản lý được ghi nhận ở mức 161 tỷ đồng (giảm 8,3% so với cùng kỳ và giảm 34,6% so với quý trước). Tuy nhiên, tỷ lệ chi phí bán hàng và quản lý trên doanh thu thuần đã tăng lên mức 12%, so với mức thấp bất thường 5,8% của Q1/2025.

Duy trì khuyến nghị Mua vào, giá mục tiêu 44.500đ

Sau khi giá cổ phiếu tăng 11% trong 1 tháng qua, KBC hiện đang giao dịch với mức chiết khấu 46,4% so với ước tính RNAV/cp ở mức 63.439đ (so với bình quân 3 năm ở mức 41%) và cổ phiếu có P/E trượt dự phóng 1 năm là 13,9 lần (bình quân 3 năm ở mức 19,7 lần). Chúng tôi duy trì khuyến nghị Mua vào với giá mục tiêu là 44.500đ (tiềm năng tăng giá là 30,9%).

BCTC và chỉ số tài chính chủ chốt

Báo cáo KQ HKKD (tỷ đồng)	12-23A	12-24A	12-25F	12-26F	12-27F
Doanh thu	5,618	2,776	5,891	12,768	13,142
Lợi nhuận gộp	3,695	1,283	3,191	6,393	6,575
Chi phí BH&QL	(813)	(558)	(680)	(1,205)	(1,229)
Thu nhập khác	0	0	0	0	0
Chi phí khác	0	0	0	0	0
EBIT	2,883	726	2,511	5,189	5,346
Lãi vay thuần	(6.75)	17.6	(5.71)	(31.0)	(39.4)
Lãi/lỗ trong Cty LD,LK	(8.09)	15.9	88.1	84.4	107
Lợi nhuận khác	0	0	0	0	0
LN không thường xuyên	23.4	(36.6)	(48.2)	(283)	(358)
LNTT	2,891	723	2,545	4,959	5,055
Chi phí thuế TNDN	(646)	(299)	(560)	(1,153)	(1,175)
Lợi ích cổ đông thiểu số	(214)	(41.1)	(71.5)	(130)	(203)
LNST không thường xuyên	0	0	0	0	0
Lợi nhuận thuần	2,031	382	1,914	3,677	3,677
Lợi nhuận thuần ĐC	2,039	366	1,826	3,592	3,571
EBITDA ĐC	3,026	871	2,628	5,315	5,455
EPS (đồng)	2,646	498	2,034	3,907	3,908
EPS ĐC (đồng)	2,656	477	1,940	3,818	3,794
DPS (đồng)	-	-	-	-	-
Slg CP bình quân (triệu đv)	768	768	941	941	941
Slg CP cuối kỳ (triệu đv)	768	768	941	941	941
Slg CP pha loãng cuối kỳ (triệu đv)	768	768	941	941	941

Bảng cân đối kế toán (tỷ đồng)	12-23A	12-24A	12-25F	12-26F	12-27F
Tiền & tương đương tiền	786	6,566	17,059	2,703	848
Đầu tư ngắn hạn	1,919	1,858	1,858	1,858	1,858
Phải thu khách hàng	9,933	11,547	11,311	14,945	14,888
Hàng tồn kho	12,211	13,867	24,861	37,436	42,613
Các tài sản ngắn hạn khác	442	501	501	501	501
Tổng tài sản ngắn hạn	25,291	34,339	55,590	57,443	60,708
TSCĐ hữu hình	449	408	381	350	315
TSCĐ vô hình	0.23	0.18	0.18	0.18	0.18
Bất động sản đầu tư	1,201	1,292	1,179	1,065	948
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-	-
Đầu tư vào Cty LD,LK	4,375	4,436	4,524	4,608	4,715
Tài sản dài hạn khác	2,104	4,290	4,290	4,290	4,290
Tổng tài sản dài hạn	8,129	10,427	10,375	10,313	10,269
Tổng cộng tài sản	33,420	44,765	65,965	67,756	70,976
Nợ ngắn hạn	337	368	5,283	3,849	3,789
Phải trả người bán	436	528	956	2,257	2,325
Nợ ngắn hạn khác	4,887	5,548	5,548	5,548	5,548
Tổng nợ ngắn hạn	6,579	7,404	12,937	12,687	12,732
Nợ dài hạn	3,322	9,745	23,144	21,664	21,243
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	1,130	1,134	1,134	1,134	1,134
Nợ dài hạn khác	2,195	5,800	1,920	1,636	1,352
Tổng nợ dài hạn	6,647	16,680	26,199	24,434	23,729
Tổng nợ phải trả	13,226	24,084	39,136	37,121	36,461
Vốn chủ sở hữu	18,141	18,602	24,677	28,354	32,031
Lợi ích cổ đông thiểu số	2,053	2,080	2,151	2,281	2,484
Tổng vốn chủ sở hữu	20,194	20,682	26,828	30,635	34,515
Tổng nợ phải trả và VCSH	33,420	44,765	65,965	67,756	70,976
BVPS (đ)	23,633	24,234	26,225	30,132	34,040
Nợ thuần/(tiền mặt)	2,873	3,547	11,368	22,809	24,184

Báo cáo LCTT (tỷ đồng)	12-23A	12-24A	12-25F	12-26F	12-27F
EBIT	2,883	726	2,511	5,189	5,346
Khấu hao	(135)	(161)	(205)	(211)	(216)
Lãi vay thuần	(6.75)	17.6	(5.71)	(31.0)	(39.4)
Thuế TNDN đã nộp	(646)	(299)	(560)	(1,153)	(1,175)
Thay đổi vốn lưu động	(382)	3,126	(14,020)	(15,309)	(5,299)
Khác	209	(3,040)	(48.2)	(283)	(358)
LCT thuần từ HKKD	2,193	690	(11,918)	(11,376)	(1,310)
Đầu tư TS dài hạn	(1,319)	(156)	(65.0)	(65.0)	(65.0)
Góp vốn & đầu tư	(1,649)	(8,037)	0	0	0
Thanh lý	3,302	7,775	0	0	0
Khác	4.09	(968)	0	0	0
LCT thuần từ HĐĐT	338	(1,386)	(65.0)	(65.0)	(65.0)
Cổ tức trả cho CSH	0	0	0	0	0
Thu từ phát hành CP	130	1.00	4,161	0	0
Tăng/giảm nợ	(3,532)	6,379	18,314	(2,915)	(481)
Khác	0	0	0	0	0
LCT thuần từ HĐTC	(3,402)	6,380	22,476	(2,915)	(481)
Tiền & tương đương tiền đầu kì	1,683	786	6,566	17,059	2,703
LCT thuần trong kỳ	(871)	5,684	10,493	(14,356)	(1,856)
Ảnh hưởng của tỷ giá	0	0	0	0	0
Tiền & tương đương tiền cuối kì	812	6,470	17,059	2,703	848
Dòng tiền tự do	874	534	(11,983)	(11,441)	(1,375)

Các chỉ số tài chính	12-23A	12-24A	12-25F	12-26F	12-27F
Chỉ số hoạt động					
Tỷ suất LN gộp (%)	65.8	46.2	54.2	50.1	50.0
Tỷ suất EBITDA ĐC (%)	53.9	31.4	44.6	41.6	41.5
Tỷ suất LNT (%)	36.1	13.8	32.5	28.8	28.0
Thuế TNDN hiện hành (%)	22.3	41.5	22.0	23.2	23.2
Tăng trưởng doanh thu (%)	487	(50.6)	112	117	2.93
Tăng trưởng EBITDA ĐC (%)	228	(71.2)	202	102	2.64
Tăng trưởng LNT ĐC (%)	413	(82.0)	399	96.8	(0.61)
Tăng trưởng EPS (%)	31.0	(81.2)	309	92.1	0.01
Tăng trưởng EPS ĐC (%)	412	(82.0)	307	96.8	(0.61)
Tăng trưởng DPS (%)	-	-	-	-	-
Tỷ lệ LN thuần trả CT (%)	-	-	-	-	-
Chỉ số lợi nhuận					
ROAE (%)	11.9	2.08	8.84	13.9	12.2
ROACE (%)	11.3	2.26	5.56	9.60	9.44
Vòng quay tài sản (lần)	0.16	0.07	0.11	0.19	0.19
Tiền mặt HD/EBIT (lần)	0.76	0.95	(4.75)	(2.19)	(0.25)
Số ngày tồn kho	2,318	3,392	3,360	2,143	2,369
Số ngày phải thu	1,885	2,824	1,529	856	828
Số ngày phải trả	82.8	129	129	129	129
Cơ cấu vốn					
Nợ thuần*/VCSH (%)	18.9	23.1	49.9	83.4	78.2
Nợ/tài sản (%)	12.6	24.3	44.5	38.9	36.5
EBIT/lãi vay (lần)	427	N/a	439	167	136
Nợ/EBITDA (lần)	1.40	12.3	10.8	4.88	4.66
Chỉ số TT hiện thời (lần)	3.84	4.64	4.30	4.53	4.77
Định giá					
EV/doanh thu (lần)	5.16	10.7	7.36	4.29	4.27
EV/EBITDA ĐC (lần)	9.57	34.0	16.5	10.3	10.3
P/E (lần)	12.9	68.3	16.7	8.70	8.70
P/E ĐC (lần)	12.8	71.3	17.5	8.91	8.96
P/B (lần)	1.44	1.40	1.30	1.13	1.00
Lợi suất cổ tức (%)	-	-	-	-	-

Ghi chú: *Không bao gồm các khoản Đầu tư ngắn hạn.
 Nguồn: Công ty, HSC ước tính

Tuyên bố miễn trách

Bản quyền thuộc về CTCP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) 2025.

Báo cáo này được HSC hoặc một trong các chi nhánh viết và phát hành để phân phối tại Việt Nam và nước ngoài; phục vụ cho các nhà đầu tư tổ chức chuyên nghiệp là khách hàng của HSC và đồng ý nhận các sản phẩm nghiên cứu phân tích dành cho khách hàng tổ chức của HSC. Nếu quý độc giả không thuộc đối tượng nhà đầu tư nói trên, báo cáo này sẽ không nhằm phục vụ quý độc giả và quý độc giả không nên đọc hoặc dựa vào nội dung báo cáo này.

Báo cáo nghiên cứu này được viết với mục tiêu duy nhất là cung cấp những thông tin khái quát đến nhà đầu tư tổ chức. Báo cáo này không nhằm tới những mục tiêu đầu tư cụ thể, tình trạng tài chính cụ thể hay nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nào nhận được hoặc đọc báo cáo này. Nhà đầu tư phải có quyết định của riêng mình dựa trên tình hình tài chính và mục tiêu đầu tư cụ thể của mình. Các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất cứ chứng khoán, quyền chọn, hợp đồng tương lai hay công cụ phái sinh nào tại bất kỳ lãnh thổ có quyền tài phán nào. Đồng thời, các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo cũng không nhằm mục đích quảng cáo cho bất cứ công cụ tài chính nào.

Ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, không được xem là quan điểm của HSC và có thể thay đổi mà không cần thông báo. HSC có thể đưa ra khuyến nghị hoặc nhận định khác đối với các đối tượng nhà đầu tư không đồng ý với nội dung của báo cáo này. HSC không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi báo cáo này dưới mọi hình thức cũng như thông báo với người đọc trong trường hợp các quan điểm, dự báo và ước tính trong báo cáo này thay đổi hoặc trở nên không chính xác. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và chúng tôi không đảm bảo về sự hoàn chỉnh cũng như độ chính xác của thông tin.

Nhằm đảm bảo sự tách biệt và tính độc lập giữa chuyên viên phân tích và nhân viên của bộ phận tự doanh, HSC có thể có hoặc không có vị thế tự doanh đối với bất kỳ chứng khoán nào được đề cập trong báo cáo này. Nhân viên của bộ phận tự doanh của HSC có thể tham khảo gợi ý của bộ phận nghiên cứu khi mua hoặc bán các vị thế tự doanh hoặc các vị thế do các quỹ của HSC quản lý nắm giữ. HSC có thể giao dịch cho chính công ty theo gợi ý về giao dịch ngắn hạn của các chuyên viên phân tích trong báo cáo này và cũng có thể tham gia vào các giao dịch trái ngược với ý kiến tư vấn. Theo chính sách giao dịch cá nhân, nhân viên của HSC cũng có thể có lợi ích tài chính đối với các chứng khoán được đề cập trong báo cáo này hoặc các công cụ liên quan. HSC cũng có thể có nghiệp vụ ngân hàng đầu tư hoặc tìm kiếm mối quan hệ hợp tác kinh doanh với những công ty được đề cập trong báo cáo này.

Nhà đầu tư phải lưu ý rằng giá và khối lượng giao dịch của các công cụ tài chính luôn biến động, có thể lên hoặc xuống. Những diễn biến trong quá khứ, nếu có, không hàm ý cho những kết quả tương lai.

Báo cáo này là tài sản của HSC và không được công bố rộng rãi ra công chúng, vì vậy không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo hay toàn bộ báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của HSC. Mọi cá nhân, tổ chức sẽ chịu trách nhiệm đối với HSC về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào mà HSC hoặc khách hàng của HSC phải chịu do bất kỳ hành vi vi phạm theo Tuyên bố miễn trách này và theo quy định của pháp luật.

Giải thích các mức đánh giá cổ phiếu dành cho khách hàng tổ chức

Mua vào: Kỳ vọng tăng giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Tăng tỷ trọng: Kỳ vọng tăng giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Nắm giữ: Kỳ vọng tăng giá hoặc giảm giá dưới 5% trong khoảng thời gian 12 tháng
Giảm tỷ trọng: Kỳ vọng giảm giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Bán ra: Kỳ vọng giảm giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng



CÔNG TY CHỨNG KHOÁN TỐT NHẤT VÀ ĐỘI NGŨ PHÂN TÍCH HÀNG ĐẦU VIỆT NAM
Được trao bởi Finance Asia, Asiamoney, Institutional Investor & Thomson Reuters

TRỤ SỞ CHÍNH

Tầng 2, 3, 5, 6, 7, 11 & 12 Tòa nhà AB
76 Lê Lai, Phường Bến Thành, TP HCM
T: (+84 28) 3823 3299
F: (+84 28) 3823 3301

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà Cornerstone
16 Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm
T: (+84 24) 3933 4693
F: (+84 24) 3933 4822

E: info@hsc.com.vn W: www.hsc.com.vn