



CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 14 tháng 05 năm 2026

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

Doanh số cho thuê KCN duy trì tăng

Tăng tỷ trọng



Thư mời khảo sát chất lượng sản phẩm phân tích truy cập **TẠI ĐÂY** hoặc quét mã QR

Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)

	Q1.2026	%yoy	KH2026	% TH 2025
Doanh thu thuần	1.336	-56%	10.000	+50%
Lợi nhuận sau thuế	234	-72%	3.000	+36%

KBC đã công bố KQKD Quý 1.2026 và tổ chức thành công ĐHĐCĐ 2026 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 1/2026:** Doanh thu đạt 1.336 tỷ đồng (-56% svck), LNST đạt 234 tỷ đồng (-72% svck). Nguyên nhân đến từ (1) Doanh thu KCN đạt 732 tỷ đồng (giảm 71% svck) do trong kỳ ghi nhận lượng bàn giao cho thuê gần 15ha thấp hơn cùng kỳ (2025: 90ha CCN Hưng Yên); (2) Mạng BĐS đạt 429 tỷ đồng, tăng 4% svck chủ yếu từ bàn giao NOXH thị trấn Nếnh và Tràng Duệ. Biên lợi nhuận gộp cải thiện từ mức 42% lên 66% nhờ giá thuê tăng và dự án bàn giao có biên cao. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế giảm 72% bởi chi phí tài chính và chi phí QLDN tăng cao.

❖ **Doanh thu cho thuê kỳ vọng phục hồi** trong các quý tới nhờ lượng bàn giao cho thuê KCN các dự án hiện hữu Nam Sơn Hạp Lĩnh, Tân Phú Trung và ghi nhận mới từ Tràng Duệ 3, Quế Võ 2 mở rộng. Hoạt động cho thuê KCN duy trì tích cực trong các tháng đầu năm khi KBC đã ký hợp đồng với Công ty TNHH Soosan Vina Motor thuê lại KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh sản xuất cơ khí, ký MOU hợp tác đầu tư với Rsquare Việt Nam. Doanh số cho thuê KCN tính đến 31/3/2026 ghi nhận hơn 250ha và lượng backlog chưa ghi nhận hơn 163ha sẽ là nguồn thu trong tương lai của KBC.

❖ **Tình hình tài chính:** KBC gia tăng vay nợ với tỷ lệ Nợ vay/VCSH tăng lên 1,1 lần nhằm huy động vốn dài hạn đầu tư các dự án KCN, KĐT. Trong giai đoạn đẩy mạnh tích lũy hàng tồn kho và quỹ đất, dòng tiền kinh doanh và chi phí lãi vay ngắn hạn sẽ chịu những tác động nhất định. KBC đang lên kế hoạch chào bán cổ phiếu và tái cấu trúc nợ đảm bảo nguồn lực vững chắc cho giai đoạn tới.

❖ **Kế hoạch kinh doanh 2026:** Ban lãnh đạo đặt mục tiêu doanh thu 2026 đạt 10 nghìn tỷ đồng (+50% svck), LNST đạt 3.000 tỷ (+36% svck). Kế hoạch bàn giao 250ha tại KCN, gần gấp đôi mức 123ha năm 2025, tập trung tại các dự án Nam Sơn Hạp Lĩnh, Quế Võ 2 MR, Tràng Duệ 3. Mạng BĐS dự kiến bán buôn 20ha Tràng Cát. Dự án KĐT Trump tại Hưng Yên đang GPMB dự kiến sẽ hoàn thành năm 2026. Dự án văn phòng Láng Hạ có thể đem lại lợi nhuận 900 tỷ đồng nếu hoàn thành. KBC dự kiến chi trả cổ tức 20% năm 2026 và đang có kế hoạch chào bán cổ phiếu để tăng vốn.

KHUYẾN NGHỊ

KQKD Quý 1/2026 giảm do lượng bàn giao cho thuê KCN thấp. Lợi nhuận kỳ vọng phục hồi các quý tới nhờ diện tích bàn giao các dự án hiện hữu và dự án mới như Tràng Duệ 3, Quế Võ 2 mở rộng tăng. Với quỹ đất 6.000ha và kế hoạch mở rộng thêm 3.000ha, KBC sở hữu tiềm năng 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 **Tăng tỷ trọng** cổ phiếu KBC với giá mục tiêu là **37.000 đ/cp** (Tăng 13% từ thị giá hiện tại).

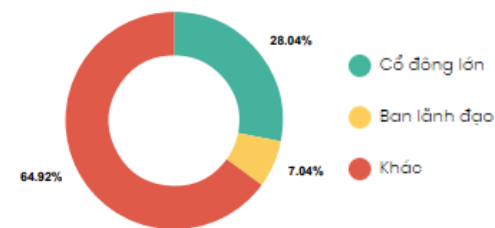
Giá mục tiêu: 37.000 đồng
Upside: 13%

Giá hiện tại (14/05/2026)	32.600đ/cp
Khoảng giá 52w	24.400 - 41.200
P/B	1,1x
BVPS	28.628 đ

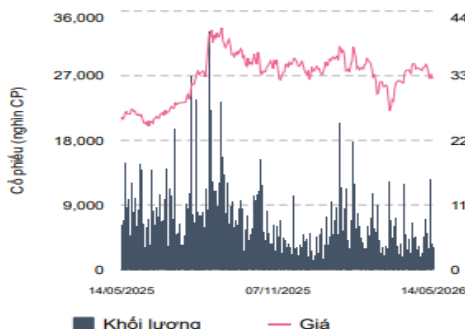
Thông tin cơ bản

Ngành nghề	Khu công nghiệp
Vốn hóa	30.701 tỷ đ
Vốn điều lệ	9.418 tỷ đ
Thanh khoản TB	4,1 triệu cp
Tổng tài sản	71.803 tỷ đ
Vốn CSH	26.960 tỷ đ

Cơ cấu cổ đông



Diễn biến giá



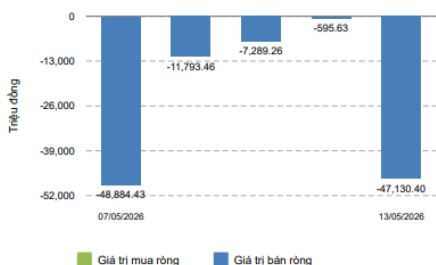


PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

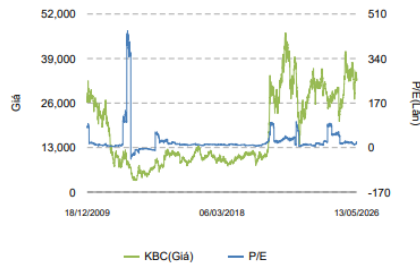
KBC đang trong xu hướng tích lũy đi ngang quanh đường MA50. Kháng cự gần nhất tại 34 - 35, ngưỡng hỗ trợ quanh 31. Nhà đầu tư có thể xem xét gia tăng tỷ trọng khi giá điều chỉnh về vùng hỗ trợ 31.5 - 32.0 hoặc khi xuất hiện phiên bùng nổ vượt 33.5 kèm thanh khoản gia tăng. Cắt lỗ khi giá giảm quá 8%.



Giao dịch khối ngoại

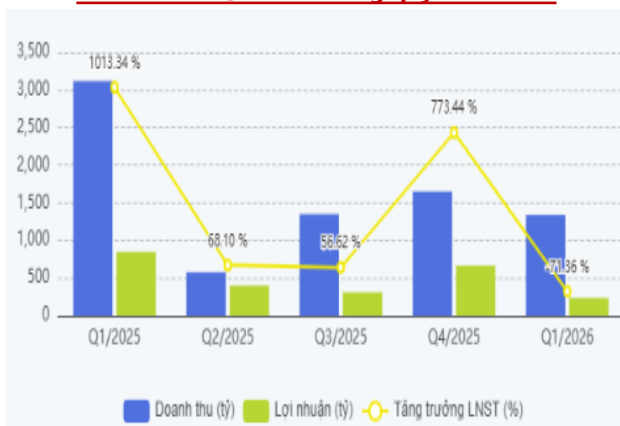


Lịch sử định giá

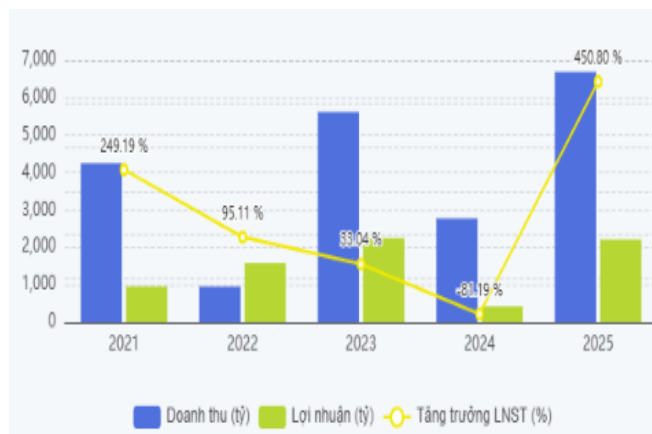


SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

KQKD theo từng quý



KQKD theo từng năm





AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 14 tháng 05 năm 2026

CHƯƠNG TRÌNH ƯU ĐÃI



SẢN PHẨM VAY MARGIN T+10

- ✓ Lãi suất margin ưu đãi **8,9%/năm**;
- ✓ **Miễn phí** giao dịch;
- ✓ Áp dụng cho toàn bộ khách hàng của Agriseco.



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 Láng Hạ, Quận 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

Tầng 1 và 2, Tòa nhà 2-2A Đường 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, P.
Hòa Cường Bắc, Q.Hải Châu, TP Đà Nẵng

Tel: (+84 23) 6367 1666

HƠN 220 ĐIỂM CUNG CẤP DỊCH VỤ TẠI CÁC CHI NHÁNH AGRIBANK TRÊN TOÀN QUỐC



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**
hoặc quét mã QR bên dưới



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