

KBC - Lợi nhuận 6T 2026 giảm mạnh 80% YoY chủ yếu do lượng đất KCN bàn giao thấp và chi phí tài chính ở mức cao

- Báo cáo KQKD

Doanh Nghiệp • 01/08/2026

- Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC) báo cáo doanh thu thuần quý 2/2026 đạt 589 tỷ đồng (+16% YoY, -56% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 16 tỷ đồng (-96% YoY, -93% QoQ). Chúng tôi cho rằng mức sụt giảm lợi nhuận đáng kể chủ yếu đến từ hoạt động bàn giao đất KCN hạn chế trong quý và chi phí tài chính cao so với cùng kỳ.
- Trong 6T 2026, KBC ghi nhận doanh thu thuần đạt 1,9 nghìn tỷ đồng (-46% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 240 tỷ đồng (-80% YoY), lần lượt hoàn thành 23% và 10% dự báo cả năm của chúng tôi. Chúng tôi nhận thấy rủi ro điều chỉnh giảm đối với dự báo LNST sau lợi ích CĐTS năm 2026 (2,4 nghìn tỷ đồng; +38% YoY), dù cần thêm đánh giá toàn diện hơn.
- Mảng KCN:** KBC đã bàn giao ~20 ha đất KCN trong 6T 2026, chủ yếu tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quế Võ 2 mở rộng, các cụm công nghiệp tại Hưng Yên và KCN Tân Phú Trung. Theo công ty, các hợp đồng cho thuê đất đã ký được lên tới hơn 170 ha hiện chưa bàn giao do đang trong quá trình đền bù, dự tính cuối năm sẽ bàn giao tối thiểu 100 ha. Chúng tôi ước tính doanh số cho thuê đất KCN mới trong quý 2/2026 ở mức khoảng 10 ha, so với mức khoảng 30 ha trong quý 1/2026.
- Mảng KĐT/BDS nhà ở:** Doanh thu của mảng trong 6T 2026 chủ yếu được thúc đẩy bởi hoạt động bàn giao nhà ở xã hội.

KQKD quý 2/2026 và 6T 2026 của KBC

Tỷ đồng	Q2 2025	Q2 2026	YoY	6T 2025	6T 2026	YoY	Dự báo 2026	KQ 6T 2026/ dự báo 2026
Doanh thu thuần	510	589	16%	3.559	1.925	-46%	8.407	23%
- KCN	342	96	-72%	2.826	828	-71%	6.766	12%
- KĐT	0	288	N.M.	412	717	74%	887	81%
- Khác	168	205	22%	322	380	18%	754	50%

Lợi nhuận gộp	538	200	-63%	1.724	849	-51%	4.534	19%
Chi phí SG&A	-121	-133	9%	-297	-293	-1%	-886	33%
Lợi nhuận từ HĐKD	417	67	-84%	1.427	556	-61%	3.648	15%
Thu nhập tài chính*	221	446	102%	379	536	41%	517	104%
Chi phí tài chính	-111	-304	173%	-225	-567	153%	-1.139	50%
Thu nhập ròng từ CTLK	24	24	-1%	69	21	-69%	186	11%
Thu nhập ròng khác	-18	4	N.M.	6	10	66%	0	N.M.
LNTT	532	237	-55%	1.657	556	-66%	3.212	17%
LNST sau lợi ích CĐTS	405	16	-96%	1.188	240	-80%	2.417	10%
Biên lợi nhuận gộp	105,6%	34,0%		48,4%	44,1%		53,9%	
- KCN	133,8%	50,4%		53,3%	64,7%		58,7%	
- KĐT	N.M.	14,6%		11,5%	15,4%		16,6%	
Biên lợi nhuận từ HĐKD	81,8%	11,4%		40,1%	28,9%		43,4%	
Biên lợi nhuận ròng	79,5%	2,6%		33,4%	12,5%		28,8%	

Nguồn: KBC, dự báo của Vietcap (cập nhật ngày 01/06/2026). Lưu ý: (*) bao gồm khoản lãi từ hoạt động bán & thanh lý BĐS đầu tư