

KBC - LNST sau lợi ích CĐTTS quý 3 tăng gấp 3 lần YoY nhờ đẩy nhanh bàn giao đất KCN - Báo cáo KQKD

Doanh Nghiệp • 12/10/2026

- Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC) công bố doanh thu thuần quý 3/2026 đạt 3,2 nghìn tỷ đồng (gấp 2,4 lần YoY và 5,4 lần QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTTS đạt 911 tỷ đồng (gấp 3 lần YoY, phục hồi đáng kể từ mức 8 tỷ đồng trong quý 2/2026). Chúng tôi cho rằng mức tăng trưởng lợi nhuận đột biến này chủ yếu đến từ việc đẩy nhanh tiến độ bàn giao đất KCN, với khoảng 55 ha được bàn giao trong quý 3 (gấp 3,3 lần YoY), so với khoảng 21 ha được bàn giao trong 6T 2026.

- Trong 9 tháng đầu năm 2026 (9T 2026), KBC ghi nhận doanh thu thuần đạt 5,1 nghìn tỷ đồng (+4% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTTS đạt 1,1 nghìn tỷ đồng (-24% YoY). Sự phân hóa giữa đà tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận chủ yếu do chi phí tài chính tăng gấp đôi so với cùng kỳ, phần lớn liên quan đến chi phí vốn tài trợ cho các dự án KĐT.

- LNST sau lợi ích CĐTTS 9T 2026 hoàn thành 57% dự báo cả năm của chúng tôi. Chúng tôi nhận thấy sẽ không có thay đổi đáng kể đối với dự báo LNST sau lợi ích CĐTTS năm 2026 là 2,0 nghìn tỷ đồng (-5% YoY), do khả năng bàn giao đất KCN cao hơn kỳ vọng có thể bị bù trừ bởi chi phí tài chính cao hơn dự báo, dù vẫn cần thêm đánh giá chi tiết.

- **Mảng KCN:** KBC đã bàn giao khoảng 76 ha đất trong 9T 2026 (hoàn thành 63% dự báo bàn giao 120 ha đất trong cả năm 2026 của chúng tôi), chủ yếu tại KCN Quế Võ 2 mở rộng, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, các cụm công nghiệp tại Hưng Yên và KCN Tân Phú Trung. Theo KBC, backlog đất KCN chưa ghi nhận doanh thu đạt tối thiểu khoảng 115 ha tính đến cuối quý 3/2026, giả định doanh số cho thuê đất mới trong quý 3 ở mức tối thiểu. Công ty dự kiến sẽ bàn giao khoảng 80-100 ha từ lượng backlog này trong quý 4/2026.

- **Mảng BĐS dân cư (KĐT):** Doanh thu và lợi nhuận gộp của mảng trong 9T 2026, chủ yếu được thúc đẩy bởi hoạt động bàn giao nhà ở xã hội, lần lượt hoàn thành 137% và 107% dự báo cả năm của chúng tôi.

KQKD quý 3 và 9T 2026 của KBC

Tỷ đồng	Q3 2025	Q3 2026	YoY	9T 2025	9T 2026	YoY	Dự báo 2026	KQ 9T 2026/ dự báo 2026
---------	------------	------------	-----	------------	------------	-----	----------------	----------------------------------

Doanh thu thuần	1.347	3.187	137%	4.906	5.112	4%	6.829	75%
- KCN	855	2.465	188%	3.681	3.293	-11%	5.187	63%
- KĐT	285	496	74%	696	1.214	74%	887	137%
- Khác	207	226	9%	529	605	14%	754	80%
Lợi nhuận gộp	827	1.723	108%	2.550	2.572	1%	3.662	70%
Chi phí SG&A	-208	-231	11%	-504	-523	4%	-714	73%
Lợi nhuận từ HĐKD	619	1.492	141%	2.046	2.049	0%	2.948	69%
Thu nhập tài chính*	47	80	70%	426	617	45%	792	78%
Chi phí tài chính	-237	-358	51%	-461	-926	101%	-1.141	81%
Thu nhập ròng từ CTLK	-3	0	N.M.	66	11	-83%	77	15%
Thu nhập ròng khác	1	7	N.M.	7	16	142%	0	N.M.
LNTT	428	1.221	185%	2.084	1.768	-15%	2.677	66%
LNST sau lợi ích CĐTS	307	911	197%	1.495	1.143	-24%	2.002	57%
Biên lợi nhuận gộp	61,4%	54,0%		52,0%	50,3%		53,6%	
- KCN	82,5%	63,0%		60,1%	63,3%		59,7%	

- KĐT	13,9%	9,2%		12,5%	12,9%		16,6%	
Biên lợi nhuận từ HĐKD	46,0%	46,8%		41,7%	40,1%		43,2%	
Biên lợi nhuận ròng	22,8%	28,6%		30,5%	22,4%		29,3%	

Nguồn: KBC, dự báo của Vietcap (cập nhật ngày 20/08/2026). Lưu ý: (*) bao gồm khoản lãi từ việc thanh lý bất động sản đầu tư

