



CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 10 tháng 08 năm 2026

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

Kỳ vọng doanh thu cho thuê KCN khởi sắc nửa cuối năm

Tăng tỷ trọng



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

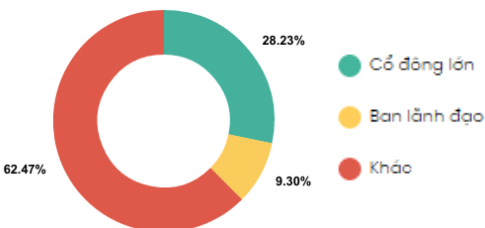
Giá mục tiêu: 34.000 đồng
Upside: 22%

Giá hiện tại (07/08/2026)	28.000đ/cp
Khoảng giá 52w	24.400 - 41.200
P/B	0,9x
BVPS	28.664 đ

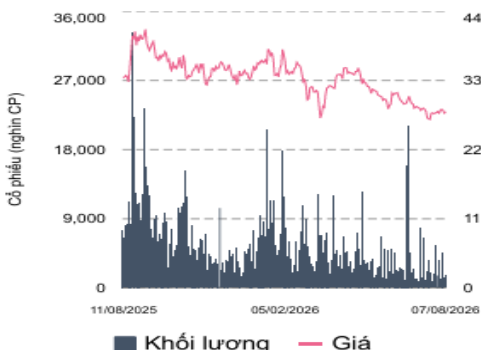
Thông tin cơ bản

Ngành nghề	Khu công nghiệp
Vốn hóa	26.369 tỷ đ
Vốn điều lệ	9.418 tỷ đ
Thanh khoản TB	1,5 triệu cp
Tổng tài sản	74.101 tỷ đ
Vốn CSH	26.995 tỷ đ

Cơ cấu cổ đông



Diễn biến giá



Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)

	Q2.2026	%svck	6T2026	%svck
Doanh thu thuần	589	+16%	1.925	-46%
Lợi nhuận sau thuế	34	-91%	269	-79%

KBC đã công bố KQKD Quý 2.2026 và nửa đầu năm 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 2 và nửa đầu 2026:** Quý 2, doanh thu ghi nhận 589 tỷ đồng (+16% svck) nhưng LNST chỉ đạt hơn 34 tỷ đồng (-92% svck) chủ yếu do doanh thu cho thuê đất KCN thấp và chi phí tài chính tăng cao. Luỹ kế 6 tháng đầu năm 2026, KBC ghi nhận doanh thu 1.925 tỷ đồng (-46% svck) và LNST 260 tỷ đồng (-79% svck). Theo đó, KBC mới hoàn thành 19% kế hoạch doanh thu và 9% kế hoạch LNST năm.

❖ **Doanh thu cho thuê kỳ vọng phục hồi nửa cuối năm:** Doanh thu cho thuê KCN 6T2026 chỉ đạt 828 tỷ đồng, giảm 71% svck do diện tích bàn giao thấp. Chúng tôi kỳ vọng doanh thu KCN sẽ khởi sắc hơn nửa cuối năm nhờ lượng bàn giao cho thuê KCN tại Nam Sơn Hạp Lĩnh, Tân Phú Trung, Trảng Duệ 3, và Quế Võ 2 mở rộng. Theo thông tin từ phía công ty, KBC đã ký kết hợp đồng cho thuê được hơn 170ha đất và dự kiến bàn giao tối thiểu 100ha trong nửa cuối năm, qua đó tạo dư địa hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm.

❖ **Đòn bẩy tài chính gia tăng trong giai đoạn mở rộng đầu tư:** Tại 30/6/2026, tổng nợ vay của KBC đạt 33.673 tỷ đồng, tăng 18% so với đầu năm, đưa tỷ lệ nợ vay/VCSH lên 1,24 lần. Hàng tồn kho tăng mạnh và dòng tiền kinh doanh tiếp tục âm, trong khi chi phí lãi vay 6T2026 tăng gấp 3 lần lên 289 tỷ đồng, gây áp lực lên lợi nhuận. Tuy nhiên, tiến độ GPMB, san lấp và xây dựng hạ tầng tại Trảng Duệ 3 và Trảng Cát đang được đẩy nhanh; nếu các dự án sớm chuyển sang giai đoạn ghi nhận doanh thu, áp lực dòng tiền và đòn bẩy tài chính có thể từng bước được cải thiện.

❖ **Định giá hấp dẫn:** KBC đang giao dịch với P/B 0,9x lần – thấp hơn so với bình quân 5 năm, và phần nào đã phản ánh KQKD kém tích cực 6 tháng đầu năm. Nửa cuối năm, khả năng ghi nhận doanh thu từ khoảng 100 ha đất KCN và các thông tin liên quan dự án AI Data Center có thể trở thành chất xúc tác cho cổ phiếu. Với lợi thế quỹ đất hơn 6.000ha, diện tích thương phẩm còn lại cho thuê khoảng 2.500ha và kế hoạch mở rộng thêm 3.000ha, KBC có tiềm năng tăng trưởng trong dài hạn.

KHUYẾN NGHỊ

KQKD 6T2026 của KBC giảm do diện tích bàn giao đất KCN thấp, nhưng chúng tôi kỳ vọng lợi nhuận sẽ phục hồi trong nửa cuối năm khi tiến độ bàn giao tại các dự án hiện hữu và dự án mới như Trảng Duệ 3 được đẩy nhanh. Về dài hạn, quỹ đất hơn 6.000 ha cùng kế hoạch mở rộng thêm khoảng 3.000 ha tạo dư địa tăng trưởng đáng kể. Cổ phiếu hiện giao dịch tại P/B khoảng 0,9x, thấp hơn bình quân 5 năm. AgriseCO Research khuyến nghị **Tăng tỷ trọng** KBC với giá mục tiêu **34.000 đồng/cp** (upside 22% so với giá hiện tại).

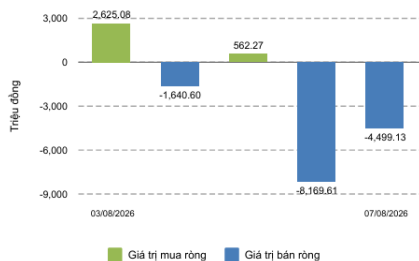


PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

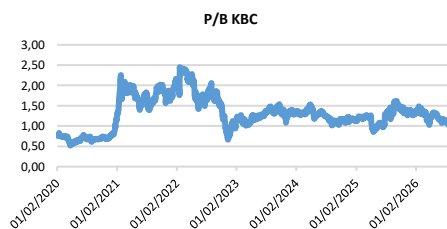
KBC đang trong xu hướng tích lũy đi ngang quanh đường MA20. Kháng cự gần nhất tại 29, ngưỡng hỗ trợ quanh 26. Nhà đầu tư có thể xem xét thăm dò quanh vùng giá 28, gia tăng khi vượt vùng giá 29 kèm thanh khoản gia tăng. Cắt lỗ khi giá giảm dưới 26.5.



Giao dịch khối ngoại

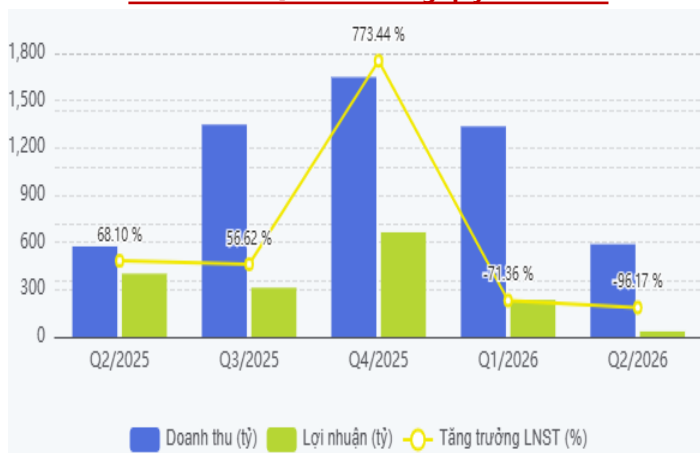


Lịch sử định giá

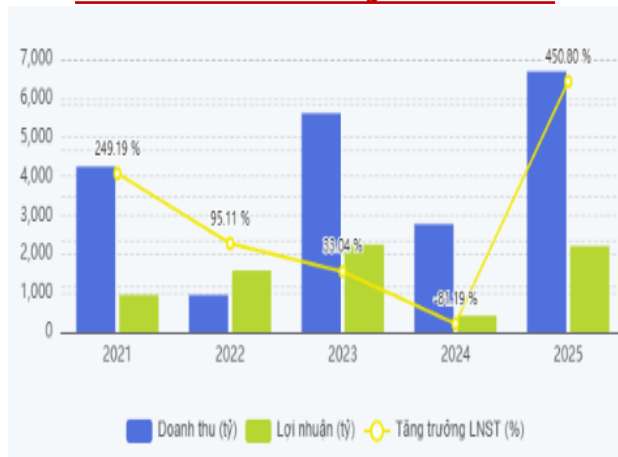


SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

KQKD theo từng quý



KQKD theo từng năm





AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 10 tháng 08 năm 2026

CHƯƠNG TRÌNH ƯU ĐÃI



Mở tài khoản

ƯU ĐÃI DÀNH CHO KHÁCH HÀNG MỚI

Khách hàng mở mới tài khoản từ ngày 01/06/2026 – 31/08/2026

- ✓ **Phí giao dịch** 0,1%
- ✓ **Lãi suất margin** 9%/năm;
Hạn mức 03 tỷ đồng/tài khoản

Hạn ưu đãi: 03 tháng kể từ ngày mở tài khoản mới



Giao dịch ngay

ƯU ĐÃI CHO KHÁCH HÀNG HIỆN HỮU

Khách hàng không có dư nợ ký quỹ từ 01/03/2026 - 31/05/2026.

- ✓ **Lãi suất margin** 9%/năm;
Hạn mức 03 tỷ đồng/tài khoản

Hạn ưu đãi: 03 tháng kể từ ngày phát sinh dư nợ ký quỹ



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

Tầng 5, Tòa nhà Agribank, số 228 đường 2/9, Phường Hòa Cường, 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