

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 1/2026

# TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HOSE: KBC)

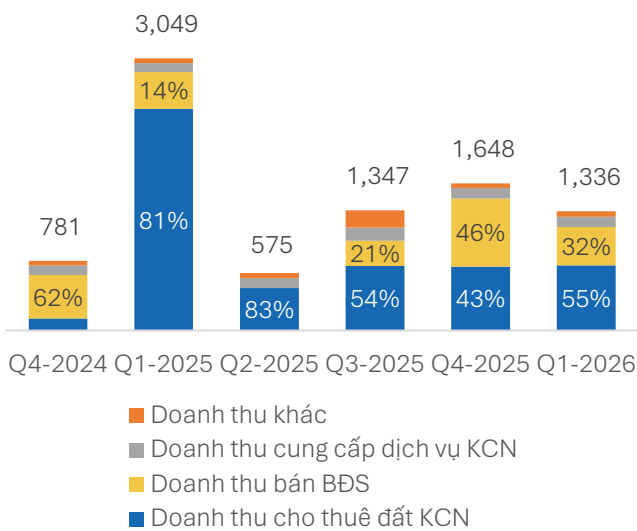
Ngày 19 tháng 5 năm 2026



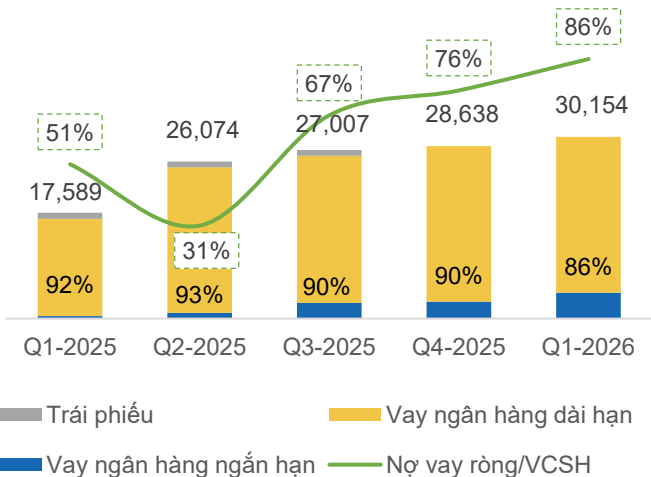
# TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HOSE: KBC)

Mã cổ phiếu	KBC
Giá hiện tại (19/05/2026)	31.650
Giá kỳ vọng (VND/cổ phiếu)	40.500
<b>KHUYẾN NGHỊ</b>	<b>MUA</b>

Cơ cấu doanh thu KBC theo quý



Cơ cấu nợ vay



## DOANH THU GIẢM MẠNH SO VỚI CÙNG KỲ, NỢ VAY TIẾP TỤC TĂNG

### 1. Doanh thu giảm mạnh từ mức nền cao của Quý 1/2025

- Q1/2026, KBC ghi nhận doanh thu thuần đạt 1.336 tỷ đồng, giảm 56% so với cùng kỳ năm trước (3.049 tỷ đồng) do Q1/2025 KBC ghi nhận bàn giao diện tích lớn khoảng 90 ha tại các cụm công nghiệp Hưng Yên. Mảng cho thuê đất KCN đạt 732 tỷ (-71%yoy, +2%qoq) từ bàn giao khoảng 20ha tại các KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh và Quế Võ 2 mở rộng. Doanh thu cho thuê đất KCN chiếm 55% tổng doanh thu thuần của KBC trong Q1/2026.
- Mảng bán BĐS và cung cấp dịch vụ KCN vẫn giữ tốc độ tăng trưởng yoy ổn định với doanh thu bán BĐS đạt 429 tỷ (+4%yoy) và cung cấp dịch vụ KCN đạt 116 tỷ (+19%yoy).

### 2. Hiệu quả kinh doanh duy trì ổn định nhờ tối ưu hóa chi phí

- Chi phí bán hàng và quản lý được kiểm soát khá hiệu quả giúp lợi nhuận từ HĐKD đạt 489 tỷ đồng, biên lợi nhuận duy trì ở mức 36,6%.
- LNTT Q1/2026 đạt 319 tỷ đồng (-72%yoy, -62%qoq). Mức giảm qoq chủ yếu do khoản thu nhập khác 323 tỷ đồng được ghi nhận trong Q4/2025 phát sinh khi hợp nhất các công ty liên quan đến dự án Láng Hạ.
- Như vậy, hết Q1/2026, KBC mới chỉ hoàn thành 8% LNST kế hoạch năm 2026 (3.000 tỷ đồng)

### 3. Doanh số cho thuê trong Q1/2026 ở mức tích cực

- Mặc dù doanh thu ghi nhận thấp do diện tích đất bàn giao tương đối nhỏ, KBC ghi nhận doanh số cho thuê đất KCN mới (ký kết và/hoặc MOU) trong quý 1/2026 đạt khoảng 30 ha. Kết quả này được đánh giá là tích cực khi thị trường công nghiệp tiếp tục có những biến động từ các chính sách thương mại quốc tế.

# TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HOSE: KBC)

## 4. Giá trị hàng tồn kho và nợ vay tiếp tục gia tăng,

- Tại 31/3/2026, giá trị KĐT Trảng Cát tăng lên trên 17.300 tỷ đồng do tiến độ đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án tiếp tục được đẩy nhanh. Giá trị KĐT Trảng Cát hiện chiếm 59% tổng giá trị hàng tồn kho và 24% tổng tài sản của KBC.
- Tổng nợ vay tiếp tục duy trì mức tăng từ đầu năm 2025 và vượt 30 nghìn tỷ đồng tại 31/3/2026. Tỷ lệ nợ vay ròng/VCSH tăng mạnh lên 86% cuối Q1/2026 (so với mức 51% cùng kỳ năm trước). 86% là các khoản vay ngân hàng dài hạn giúp giảm áp lực nợ trong ngắn hạn.

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1/2026

	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	YoY	QoQ	2025	YoY KH 2026	% KH 2026	%2026 F	
Doanh thu cho thuê đất KCN	732	715	2,484	-71%	2%	4,396	251%		14%	
Doanh thu bán BĐS	429	763	412	4%	-44%	1,460	61%		42%	
Doanh thu cung cấp dịch vụ KCN	116	117	98	19%	-1%	472	13%		26%	
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1,336</b>	<b>1,648</b>	<b>3,049</b>	<b>-56%</b>	<b>-19%</b>	<b>6,687</b>	<b>141%</b>	<b>10,000</b>	<b>13%</b>	<b>18%</b>
Giá vốn bán hàng	(686)	(1,045)	(1,864)			(3,496)				
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>649</b>	<b>603</b>	<b>1,185</b>	<b>-45%</b>	<b>8%</b>	<b>3,191</b>	<b>149%</b>		<b>15%</b>	
Chi phí bán hàng & quản lý DN	(161)	(246)	(175)			(753)				
<b>Lợi nhuận thuần HĐKD</b>	<b>489</b>	<b>357</b>	<b>1,010</b>	<b>-52%</b>	<b>37%</b>	<b>2,438</b>	<b>236%</b>		<b>14%</b>	
Thu nhập khác	7	323	48			333				
<b>Thu nhập trước thuế</b>	<b>319</b>	<b>840</b>	<b>1,125</b>	<b>-72%</b>	<b>-62%</b>	<b>2,931</b>	<b>306%</b>		<b>10%</b>	
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>234</b>	<b>664</b>	<b>849</b>	<b>-72%</b>	<b>-65%</b>	<b>2,210</b>	<b>422%</b>	<b>3,000</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>
<b>Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ</b>	<b>224</b>	<b>652</b>	<b>783</b>	<b>-71%</b>	<b>-66%</b>	<b>2,105</b>	<b>451%</b>		<b>9%</b>	

## CHỈ SỐ CHÍNH

	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	YoY	QoQ	2025	YoY
Biên lợi nhuận gộp	48.6%	36.6%	38.9%	25 đcb	33 đcb	47.7%	3 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	36.6%	21.7%	33.1%	10 đcb	69 đcb	36.5%	39 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế	17.5%	40.3%	27.8%	-37 đcb	-56 đcb	31.5%	129 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	41.1%	38.6%	37.4%	10 đcb	6 đcb	38.9%	26 đcb
Nợ ròng/VCSH	86.1%	75.7%	51.2%	68 đcb	14 đcb	75.8%	341 đcb

### Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,  
Lotte Center Hà Nội, số  
54 Liễu Giai, phường  
Giảng Võ, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

### Chi nhánh Hà Nội

Tầng trệt tòa Somerset  
Grand Hanoi & Phòng  
505, tầng 5 Tòa Tháp Hà  
Nội, số 49 Hai Bà Trưng,  
phường Cửa Nam, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

### Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President  
Place, Số 93 Nguyễn Du,  
Phường Sài Gòn, TP HCM

Hotline: 0283.838.5917

## TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH

Báo cáo này thuộc sở hữu của NHSV. Mọi hành vi sao chép, in ấn khi không có sự cho phép của NHSV đều bị nghiêm cấm. Báo cáo này không nên được coi là một lời đề nghị giao dịch mua bán bất kỳ cổ phiếu nào. Mặc dù những thông tin, dự báo và nhận định trong báo cáo này được dựa trên các nguồn thông tin đáng tin cậy, NHSV không thể khẳng định sự chính xác và hoàn thiện của các nguồn thông tin này. NHSV sẽ không chịu trách nhiệm trước bất kỳ thiệt hại, mất mát nào đến từ việc sử dụng bất kỳ thông tin, nhận định nào đến từ báo cáo này.

