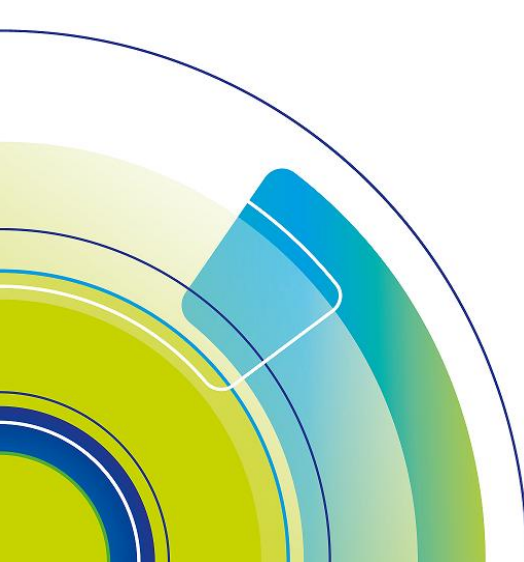




Cập nhật KBC – MUA

Ngày 09/03/2026



Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucptt@acbs.com.vn

Báo Cáo Cập Nhật

Khuyến nghị

MUA

HOSE: KBC

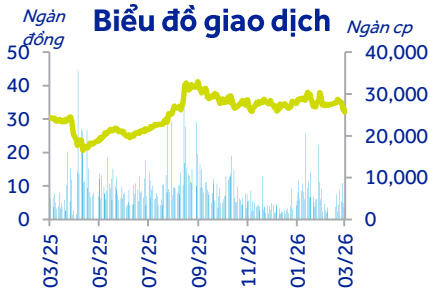
Bất động sản

Giá hiện tại (VND)	29.900
Giá mục tiêu (VND)	40.200
Tỷ lệ tăng giá	34,6%
Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng	0,0%
Tổng tỷ suất lợi nhuận	34,6%

Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	-15,4	-6,1	-7,8	5,4
Tương đối	-8,7	-6,9	-9,4	-31,0

Nguồn: Bloomberg



Cơ cấu sở hữu

CTCP Đầu tư & Phát triển DTT	9,19%
Đặng Thành Tâm (Chủ tịch)	5,53%

Thống kê

Mã Bloomberg	09/03/26	KBC VN
Thấp/Cao 52 tuần (VND)	20.050 – 43.100	
SL lưu hành (triệu cp)	942	
Vốn hóa (tỷ đồng)	28.158	
Vốn hóa (triệu USD)	1.070	
Room khối ngoại còn lại (%)	37,8	
Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)	70,0	
KLGD TB 3 tháng (cp)	4.849.600	
VND/USD	26.309	
Index: VNIIndex / HNX	1652,79/235,36	

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP (KBC VN)

KQKD 2025 phù hợp với dự phóng và tăng trưởng mạnh so với 2024 chủ yếu nhờ bàn giao 3 cụm công nghiệp tại Hưng Yên. Chúng tôi giữ nguyên dự phóng năm 2026 nhưng điều chỉnh giảm 4% giá mục tiêu cuối 2026 xuống 40.200 đồng/cổ phiếu do nợ ròng tăng hơn 2.600 tỷ đồng. Chuyển khuyến nghị từ Khả quan sang Mua do giá cổ phiếu đã giảm 16% kể từ báo cáo cập nhật vào ngày 25/11/2025.

KBC báo cáo KQKD 2025 khả quan với doanh thu đạt 6.687 tỷ đồng (+141% svck) và LNST đạt 2.227 tỷ đồng (+426% svck), hoàn thành 70% kế hoạch lợi nhuận và 103% dự phóng của ACBS chủ yếu nhờ mảng KCN tăng trưởng tốt.

Mảng khu công nghiệp (KCN) ghi nhận doanh thu 2025 đạt 4.396 tỷ đồng, tăng trưởng 251% svck nhờ diện tích bàn giao tăng 3,7 lần svck. Cụ thể, KBC bàn giao tổng cộng gần 123 ha trong năm 2025, trong đó chủ yếu bao gồm 94 ha tại 3 cụm công nghiệp (CCN) tại Hưng Yên và 26 ha tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh. Biên lợi nhuận gộp (BLNG) mảng này giảm xuống 58% so với 68% năm 2024 chủ yếu do BLNG của 3 CCN ở Hưng Yên ước tính khoảng 55%, thấp hơn so với KCN Quang Châu mở rộng và Nam Sơn Hạp Lĩnh.

Mảng bất động sản nhà ở cũng ghi nhận kết quả khả quan với doanh thu 2025 đạt 1.460 tỷ đồng (+61% svck) nhờ số lượng nhà ở xã hội bàn giao tại thị trấn Nénh và Tràng Duệ tăng 43% svck, đạt gần 2.200 căn.

Trong năm 2025, KBC được phê duyệt phát triển 5 KCN mới (Kim Thành 2, Quế Võ 2 mở rộng, Sông Hậu 2, Bình Giang và Phú Bình) với tổng diện tích 1.578 ha. Do đó, tổng diện tích đất công nghiệp của KBC tăng lên hơn 6.400 ha và diện tích đất thương phẩm còn lại tăng lên 2.845 ha tính đến cuối năm 2025, nằm trong nhóm cao nhất ngành bất động sản KCN. KCN Kim Thành 2 đã giải phóng mặt bằng được hơn 107 ha, đạt tỷ lệ 45,66%. KCN Phú Bình đã khởi công xây dựng vào ngày 19/12/2025.

KBC mua lại dự án Láng Hạ ở Hà Nội. Trong tháng 12/2025, KBC nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam và Công ty TNHH Logistics A&E, qua đó sở hữu 99% vốn điều lệ của CTCP Đầu tư Láng Hạ - chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và văn phòng tại số 1A, 1C, 1D Láng Hạ, Hà Nội. Năm 2021, dự án bị buộc dừng thi công sau khi đã làm đến tầng 28 để hoàn thiện hồ sơ phòng cháy chữa cháy. Đến nay, công trình vẫn trong tình trạng dở dang. Giá trị sổ sách của dự án này trên BCTC hợp nhất của KBC tính đến cuối 2025 là 3.530 tỷ đồng. Trong Q4/2025 công ty ghi nhận 327 tỷ đồng lợi nhuận từ chênh lệch giữa giá trị sổ sách của dự án và giá phí hợp nhất.

	2023	2024	2025U	2026F	2027F
DT Thuần (tỷ đồng)	5.618	2.776	6.687	10.530	11.186
Tăng trưởng	491,3%	-50,6%	140,9%	57,5%	6,2%
EBITDA (tỷ đồng)	3.015	891	2.605	4.012	4.037
Tăng trưởng	n/a	-70,5%	192,5%	54,0%	0,6%
LNST (tỷ đồng)	2.245	423	2.227	2.912	2.904
Tăng trưởng	42,4%	-81,2%	426,4%	30,8%	-0,3%
EPS (hiệu chỉnh. VND)	2.646	498	2.546	2.981	2.973
Tăng trưởng	32,8%	-81,2%	411,3%	17,1%	-0,3%
ROE	11,9%	2,1%	9,9%	10,7%	9,7%
ROIC	6,1%	0,6%	3,9%	4,3%	4,0%
Nợ ròng/EBITDA (x)	0,3	1,9	7,0	5,0	5,7
EV/EBITDA (x)	15,4	52,2	17,8	11,6	11,5
P/E (lần)	11,3	60,0	11,7	10,0	10,1
P/B (lần)	1,3	1,2	1,1	1,0	0,9
Cổ tức (đồng)	0	0	0	0	0
Suất sinh lợi cổ tức	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Công ty mở rộng sang lĩnh vực điện gió. Vào tháng 1/2026, CTCP Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (công ty con do KBC sở hữu 96,5%) được UBND tỉnh Gia Lai phê duyệt làm chủ đầu tư 2 dự án điện gió là Vân Canh 1 và Vân Canh 2 với tổng mức đầu tư hai dự án là 14.676 tỷ đồng, tổng công suất là 340 MW và tổng sản lượng điện hàng năm dự kiến khoảng 1.125 triệu kWh. Việc mở rộng sang lĩnh vực điện gió giúp KBC cung cấp giải pháp năng lượng sạch cho các doanh nghiệp trong các KCN; đặc biệt là trong cam kết với các nhà đầu tư công nghệ cao, AI data center, smart city, AI city, AI hightech parks, ...

Tỷ lệ đòn bẩy tăng lên để tài trợ cho nhiều dự án mới. Trong năm 2025, tổng dư nợ vay tăng hơn 18.500 tỷ đồng lên 28.638 tỷ đồng. Do đó, tỷ lệ Nợ ròng/Vốn chủ sở hữu tăng từ 8,2% lên 68,6%, cao hơn mức trung vị ngành là -13,6%. Tỷ lệ Nợ ròng/EBITDA tăng từ 1,9 lần lên 7,0 lần, cao hơn nhiều so với mức trung vị ngành là -0,3 lần.

Nhìn chung, triển vọng của phân khúc KCN đang được cải thiện khi Chính phủ đang khẩn trương hoàn thiện và ban hành Nghị quyết về phát triển kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và tăng cường xúc tiến, thu hút các dự án FDI có quy mô lớn, công nghệ cao như bán dẫn, trí tuệ nhân tạo, công nghệ số. Chúng tôi kỳ vọng KBC sẽ được hưởng lợi từ sự hỗ trợ của chính sách khi công ty có khả năng thu hút những tập đoàn công nghệ cao như Foxconn, LG và Luxshare-ICT.

Chúng tôi giữ nguyên dự phóng năm 2026 với doanh thu ước đạt 10.530 tỷ đồng (+57% svck) và LNST đạt 2.912 tỷ đồng (+31% svck), chủ yếu đến từ việc bàn giao đất tại các CCN ở Hưng Yên, KCN Tràng Duệ 3, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh và khu đô thị Tràng Cát. **Giá mục tiêu sang cuối năm 2026 điều chỉnh giảm 4% xuống 40.200 đồng/cổ phiếu do nợ ròng tăng hơn 2.600 tỷ đồng. Chuyển khuyến nghị từ Khả quan lên Mua** do giá cổ phiếu đã giảm 16% kể từ báo cáo cập nhật vào ngày 25/11/2025.

Bảng 1: Kết quả kinh doanh

Đơn vị: tỷ đồng	Q4/2024	Q4/2025	Tăng trưởng svck	2024	2025	Tăng trưởng svck	Kế hoạch 2025	% Hoàn thành
Doanh thu	781	1.648	111%	2.776	6.687	141%	10.000	67%
Trong đó: KCN	134	715	434%	1.251	4.396	251%		
BDS nhà ở	488	763	56%	910	1.460	61%		
Cho thuê kho, xưởng	51	52	2%	196	227	16%		
Cung cấp điện, nước	108	117	9%	419	472	13%		
Khác	0	0	-99%	1	133	11433%		
Lợi nhuận gộp	385	603	57%	1.283	3.191	149%		
Doanh thu tài chính	158	293	85%	451	681	51%		
Chi phí tài chính	65	244	276%	259	705	172%		
Chi phí bán hàng và QLDN	146	246	69%	558	750	34%		
Lợi nhuận sau thuế	26	664	2478%	423	2.227	426%	3.200	70%

Nguồn: KBC, ACBS.

Bảng 3: Các KCN của KBC

STT	Tên dự án	Vị trí	TLSH	Tổng DT (ha)	DT thương phẩm (ha)	Tỷ lệ lấp đầy cuối Q3/2024	Giá thuê trung bình (USD/m ² /kỳ hạn còn lại)	Tiến độ
KCN đã lấp đầy								
1	KCN Quế Võ 1	Bắc Ninh	100,0%	311	192	100,0%		
2	KCN Quế Võ 2	Bắc Ninh	100,0%	300	173	100,0%		
3	KCN Quang Châu	Bắc Ninh	89,0%	426	307	100,0%		
4	KCN Trảng Duệ 1	Hải Phòng	89,3%	188	129	100,0%		
5	KCN Trảng Duệ 2	Hải Phòng	89,3%	214	133	100,0%		
KCN đang kinh doanh								
6	KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh	Bắc Ninh	100,0%	300	204	72,4%	180	Diện tích thương phẩm còn lại 56 ha.
7	KCN Quang Châu mr	Bắc Ninh	96,5%	90	67	93,0%	180	Diện tích thương phẩm còn lại 5 ha.
8	KCN Tân Phú Trung	TP.HCM	72,8%	543	346	74,3%	223	Còn khoảng 33 ha chưa đền bù. Diện tích thương phẩm còn lại 79 ha.
9	CCN Hưng Yên	Hưng Yên	93,9%	225	151	58,6%	116	Diện tích thương phẩm còn lại 66 ha.
10	KCN Trảng Duệ 3	Hải Phòng	89,3%	687	456	n/a	n/a	Được chấp thuận chủ trương đầu tư vào tháng 1/2025. Đang chờ giấy phép xây dựng.
KCN sẽ triển khai								
11	CCN Trảng Duệ	Hải Phòng	89,3%	59	n/a	n/a	n/a	Đã có Quy hoạch 1/500 vào tháng 2/2024.
12	KCN Trảng Cát	Hải Phòng	100,0%	206	126	n/a	n/a	
13	CCN Phước Vĩnh Đông 1	Tây Ninh	100,0%	50	35	n/a	n/a	
14	CCN Phước Vĩnh Đông 2	Tây Ninh	89,0%	49	31	n/a	n/a	
15	CCN Phước Vĩnh Đông 4	Tây Ninh	72,8%	50	36	n/a	n/a	Đang đền bù
16	CCN Tân Tập	Tây Ninh	89,3%	71	42	n/a	n/a	
17	KCN Tân Tập	Tây Ninh	66,0%	654	461	n/a	n/a	
18	KCN Lộc Giang	Tây Ninh	72,8%	466	327	n/a	n/a	
19	KCN Kim Thành 2 – GĐ1	Hải Phòng	96,3%	235	158	n/a	n/a	Được duyệt chủ trương đầu tư T1/2025. Đã đền bù 107 ha.
20	Quế Võ 2 mở rộng	Bắc Ninh	100,0%	140	95*	n/a	n/a	Được duyệt chủ trương đầu tư T4/2025.
21	Sông Hậu 2	Cần Thơ	100,0%	380	258*	n/a	n/a	Được duyệt chủ trương đầu tư T6/2025.
22	Bình Giang	Hải Dương	100,0%	148	101*	n/a	n/a	Được duyệt chủ trương đầu tư T6/2025.
23	Phú Bình	Thái Nguyên	100,0%	675	549*	n/a	n/a	Được duyệt chủ trương đầu tư T6/2025. Đang đền bù. Khởi công tháng 12/2025.

Nguồn: ACBS tổng hợp.

Ghi chú: *ACBS ước tính

Bảng 4: Các dự án nhà ở

STT	Tên dự án	Vị trí	TLSH	DT đất (ha)	Tiến độ
1	Khu ngoại giao đoàn	Hà Nội	100%	2,0	Đang trong quá trình tìm kiếm đối tác để hợp tác phát triển
2	KĐT Phúc Ninh	Bắc Ninh	100%	136,5	Đã đến bù 88,2 ha. Đã hoàn thành 119 căn biệt thự và liền kề trên tổng số 150 căn, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 121 lô đất. Nhận đặt cọc cho 12 ha với tổng giá trị gần 1.600 tỷ đồng và đã ghi nhận doanh thu 346 tỷ đồng cho 2,51 ha. Chờ hoàn thiện thủ tục pháp lý để tiếp tục ghi nhận doanh thu.
3	KDC Tân Phú Trung	TP.HCM	73%	47,7	Đã đến bù 100%, hiện đang hoàn thiện thủ tục pháp lý
4	KĐT Trảng Cát	Hải Phòng	100%	584,9	Đã đến bù 582ha, san lấp 80ha, đã nộp tiền sử dụng đất, được duyệt điều chỉnh Quy hoạch 1/500 vào tháng 10/2023. Được phê duyệt chủ trương đầu tư điều chỉnh vào tháng 1/2025. Dự kiến bắt đầu xây dựng hạ tầng từ 2026.
5	KĐT Trảng Duệ	Hải Phòng	89%	42,1	Còn 15 căn biệt thự chưa ghi nhận doanh thu và đất thương mại dịch vụ chưa đưa vào kinh doanh NOXH: Giai đoạn 1 gồm 3 tòa nhà và 768 căn hộ đã bàn giao từ năm 2024. Giai đoạn 2 gồm 4 tòa nhà được xây dựng từ quý 3 năm 2024.
6	NOXH thị trấn Nénh	Bắc Giang	76%	12,6	Giai đoạn 1: Bàn giao và ghi nhận doanh thu cho 10 tòa. Giai đoạn 2: Xây dựng 5 tòa vào tháng 1/2025 và dự kiến bàn giao từ năm 2026.
7	Khu tái định cư Lộc Giang	Long An	73%	31	Đang lập quy hoạch 1/500, đang đến bù, đầu tư hạ tầng
8	Khu tái định cư Tân Tập	Long An	89%	11,9	Đang hoàn thiện pháp lý
9	Khu tái định cư CCN Phước Vĩnh Đông 2	Long An	89%	10,5	Đang hoàn thiện pháp lý
10	Khu tái định cư CCN Phước Vĩnh Đông 4	Long An	73%	10,5	Đang hoàn thiện pháp lý
11	Trung tâm hội nghị tỉnh Hưng Yên	Hưng Yên	96%	45	n/a
12	Trump International Hưng Yên	Hưng Yên	96%	990	Khởi công xây dựng vào T5/2025
13	Hải Phòng Central Point	Hải Phòng	n/a	4,7	Khởi công xây dựng vào T7/2025
14	Láng Hạ	Hà Nội	99%	0,4	Mua dự án vào tháng 12/2025

Nguồn: KBC, ACBS

MÔ HÌNH ĐỊNH GIÁ KBC	Giá hiện tại (VNĐ):	29.900	Giá mục tiêu (VNĐ):	40.200	Vốn hóa (Tỷ đồng):	28.158
(đơn vị: tỷ đồng nếu không có ghi chú khác)	2023	2024	2025U	2026F	2027F	
Doanh thu thuần	5.618	2.776	6.687	10.530	11.186	
<i>Tăng trưởng doanh thu</i>	<i>491,3%</i>	<i>-50,6%</i>	<i>140,9%</i>	<i>57,5%</i>	<i>6,2%</i>	
GVHB trừ khấu hao	1.791	1.327	3.333	5.489	6.056	
Chi phí bán hàng và QLDN	813	558	750	1029	1094	
<i>Chi phí bán hàng và QLDN/DTT</i>	<i>14,5%</i>	<i>20,1%</i>	<i>11,2%</i>	<i>9,8%</i>	<i>9,8%</i>	
EBITDA	3.015	891	2.605	4.012	4.037	
<i>Tỷ suất EBITDA</i>	<i>53,7%</i>	<i>32,1%</i>	<i>39,0%</i>	<i>38,1%</i>	<i>36,1%</i>	
Khấu hao	133	165	163	180	198	
Lợi nhuận từ HĐKD	2.883	726	2.442	3.832	3.839	
<i>Biên LN HĐKD</i>	<i>51,3%</i>	<i>26,1%</i>	<i>36,5%</i>	<i>36,4%</i>	<i>34,3%</i>	
Lãi trong công ty liên danh, liên kết	(8)	16	180	180	180	
Doanh thu tài chính (trừ lãi tiền gửi và lãi cho vay)	112	7	179	0	0	
Chi phí tài chính (trừ lãi vay)	47	-10	66	31	35	
Chi phí lãi vay ròng	364	143	1424	2461	2665	
<i>Chi phí lãi vay/Nợ ròng trung bình</i>	<i>16,3%</i>	<i>10,8%</i>	<i>14,2%</i>	<i>12,8%</i>	<i>12,3%</i>	
Lợi nhuận khác	17	-211	328	0	0	
Thuế	646	299	698	728	726	
<i>Thuế suất thực tế</i>	<i>22,3%</i>	<i>41,5%</i>	<i>23,9%</i>	<i>20,0%</i>	<i>20,0%</i>	
LNST	2.459	464	2.307	3.017	3.009	
Lợi ích cổ đông thiểu số	214	41	80	105	104	
LNST của cổ đông công ty mẹ	2.245	423	2.227	2.912	2.904	
<i>Biên lợi nhuận ròng</i>	<i>40,0%</i>	<i>15,2%</i>	<i>33,3%</i>	<i>27,7%</i>	<i>26,0%</i>	
Tiền mặt đạt được	2.163	547	2.310	2.987	2.997	
Số lượng cổ phiếu (triệu cp)	768	768	942	942	942	
EPS (VNĐ)	2.646	498	2.546	2.981	2.973	
T/đ chia thưởng/cổ tức bằng cp (lần)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
EPS hiệu chỉnh (VNĐ)	2.646	498	2.546	2.981	2.973	
<i>Tăng trưởng EPS hiệu chỉnh</i>	<i>32,8%</i>	<i>-81,2%</i>	<i>411,3%</i>	<i>17,1%</i>	<i>-0,3%</i>	

CÁC KHOẢN MỤC CĐKT VÀ DÒNG TIỀN	2023	2024	2025U	2026F	2027F
Thay đổi vốn lưu động	-853	4.797	11.777	5.319	6.510
Capex	1.251	475	366	366	366
Các khoản mục dòng tiền khác	794	3.990	-10.977	904	904
Dòng tiền tự do	2.560	-736	-20.810	-1.794	-2.975
Phát hành cp	130	1	4.164	-	-
Cổ tức đã trả	130	0	0	-	-
Thay đổi nợ ròng	-2.560	735	16.646	1.794	2.975
Nợ ròng cuối năm	954	1.689	18.335	20.128	23.103
Vốn CSH	20.221	20.645	26.745	29.552	32.352
Lợi ích cổ đông thiểu số	2.045	2.087	1.900	2.090	2.299
Giá trị sổ sách/cp (VND)	23.679	24.176	26.381	29.160	31.911
Nợ ròng / VCSH	4,7%	8,2%	68,6%	68,1%	71,4%
Nợ ròng / EBITDA (x)	0,3	1,9	7,0	5,0	5,7
Tổng tài sản	33.434	44.730	69.751	74.352	80.127

CHỈ SỐ KHẢ NĂNG SINH LỢI VÀ ĐỊNH GIÁ	2023	2024	2025U	2026F	2027F
ROE	11,9%	2,1%	9,9%	10,7%	9,7%
ROA	6,3%	1,0%	3,9%	4,0%	3,7%
ROIC	6,1%	0,6%	3,9%	4,3%	4,0%
WACC	13,4%	13,0%	11,3%	11,5%	7,9%
EVA	-7,3%	-12,4%	-7,3%	-7,2%	-3,9%
P/E (x)	11,3	60,0	11,7	10,0	10,1
EV/EBITDA (x)	15,4	52,2	17,8	11,6	11,5
EV/FCF (x)	18,2	-63,2	-2,2	-25,9	-15,6
P/B (x)	1,3	1,2	1,1	1,0	0,9
P/S (x)	5,0	10,1	4,2	2,7	2,5
EV/Doanh thu (x)	8,3	16,7	7,0	4,4	4,2
Suất sinh lợi cổ tức	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

LIÊN HỆ

Trụ sở chính

Tầng 3, Tòa nhà Léman Luxury, 117 Nguyễn Đình Chiểu,
Phường Xuân Hoà, TP. HCM
Tel: (+84 28) 7300 7000

Chi nhánh Hà Nội

Số 10 Phan Chu Trinh, Phường Cửa Nam, Hà Nội
Tel: (+84 24) 3942 9396

PHÒNG PHÂN TÍCH & CHIẾN LƯỢC THỊ TRƯỜNG

Email: acbs_phantich@acbs.com.vn
trangdm@acbs.com.vn

KHOİ KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Trưởng phòng khối khách hàng định chế

Chu Thị Kim Hương
(+84 28) 7300 7000 (x1083)
huongctk@acbs.com.vn
groupis@acbs.com.vn

Giám đốc Xử lý giao dịch KHĐC

Nguyễn Trần Như Huỳnh
(+84 28) 7300 6879 (x1088)
huynhntn@acbs.com.vn

KHUYẾN CÁO

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

MUA: nếu giá mục tiêu cao hơn 20% (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

KHẢ QUAN: nếu giá mục tiêu cao hơn 10% đến 20% (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

TRUNG LẬP: nếu giá mục tiêu chênh lệch trong khoảng -10% và 10% (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

KÉM KHẢ QUAN: nếu giá mục tiêu thấp hơn 10% đến 20% (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

BÁN: nếu giá mục tiêu thấp hơn 20% (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đó.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó. Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này. **Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này.** Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2026). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích, Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.