



Cập nhật nhanh KBC – KHẢ QUAN

Ngày 20/04/2026



Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucptt@acbs.com.vn

Báo cáo Cập Nhật ĐHCĐ

Khuyến nghị

KHẢ QUAN

HOSE: KBC

Khu công nghiệp

Giá mục tiêu (VND) **40.300**

Giá hiện tại (VND) **35.050**

Tỷ lệ tăng giá 15,0%

Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng 0,0%

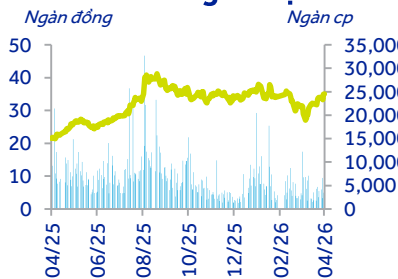
Tổng tỷ suất lợi nhuận **15,0%**

Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	-0,3	12,5	-1,5	63,0
Tương đối	-1,6	6,2	1,7	11,1

Nguồn: Bloomberg

Biểu đồ giao dịch



Cơ cấu sở hữu

CTCP PT Xanh bền vững Châu Á Bình Dương	9,19%
CTCP Tư vấn & Đầu tư phát triển Kinh Bắc	7,05%
Đặng Thành Tâm (Chủ tịch)	5,53%

Thông kê

Mã Bloomberg

17/04/26

KBC VN

Thấp/Cao 52 tuần (VND)	20.300 - 43.100
SL lưu hành (triệu cp)	942
Vốn hóa (tỷ đồng)	33.197
Vốn hóa (triệu USD)	1.259
Room khối ngoại còn lại (%)	39,7
Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)	70,0
KLGD TB 3 tháng (cp)	4.923.474
VND/USD	26.358
Index: VNIndex / HNX	1817,17/260,00

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

Ngày 18/04/2026, KBC tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 với các điểm chính như sau:

- **Kế hoạch kinh doanh năm 2026:** KBC đặt mục tiêu Tổng doanh thu là 10.000 tỷ đồng và LNST là 3.000 tỷ đồng, lần lượt tăng 50% và 36% so với thực hiện năm 2025 và tương đương 94% và 102% dự phóng của ACBS.

- **Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025:** Giữ lại toàn bộ lợi nhuận năm 2025 để đầu tư vào các dự án trọng điểm.

- **Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026:** dự kiến trả cổ tức tiền mặt 2.000 đồng/cổ phiếu.

- **Thu hút đầu tư vào KCN:** KCN Quê Võ 2 mở rộng dù chưa hoàn tất giải phóng mặt bằng nhưng đã có một khách thuê đăng ký thuê lại toàn bộ diện tích. KCN Tràng Duệ 3, KCN Bình Giang và KCN Phú Bình đều được các nhà đầu tư lớn từ Đài Loan, Hàn Quốc quan tâm với nhu cầu thuê diện tích từ 100 ha trở lên.

- **Khu đô thị Tràng Cát:** định hướng phát triển thành AI City, ứng dụng công nghệ thông minh vào quản lý, vận hành và phát triển đời sống cư dân. KBC sẽ linh hoạt kết hợp giữa bán sỉ và bán lẻ và có thể hợp tác với đối tác để cùng phát triển dự án.

- **Nhận định về dòng vốn FDI trong các năm tới:** Những khó khăn trong những tháng đầu năm như giá vật liệu tăng, chiến sự ở Trung Đông chỉ mang tính chất tạm thời. Tình hình thế giới sẽ ổn định trở lại và FDI vào Việt Nam sẽ có sự chọn lọc hơn, tập trung vào công nghệ cao và các dự án có chuỗi giá trị lớn. Miền Bắc vẫn sẽ tập trung thu hút các ngành công nghiệp điện tử quy mô lớn trong khi miền Nam chủ yếu thu hút các ngành dịch vụ, công nghệ, logistics.

- **Đánh giá việc Việt Nam bị nêu tên trong Mục 301 Đạo luật Thương mại Hoa Kỳ:** điều này khiến nhà đầu tư thận trọng hơn, rà soát lại chuỗi cung ứng. Khách thuê sẽ ưu tiên các KCN có hệ sinh thái phụ trợ tốt, tỷ lệ nội địa hóa cao để giảm rủi ro nếu bị điều tra về nguồn gốc xuất xứ. Dù nhu cầu thuê mới từ các dự án xuất khẩu sang Mỹ có thể chậm lại trong ngắn hạn nhưng dòng vốn từ các thị trường không chịu ảnh hưởng như EU, Nhật Bản, Hàn Quốc vẫn duy trì ổn định.

- **Định hướng phát triển các mảng kinh doanh mới (AI, Data center, năng lượng tái tạo):** Đây không phải là những dự án ngắn hạn trong 1-2 năm mà sẽ trở thành các mảng kinh doanh cốt lõi đóng góp tỷ trọng lớn vào cấu trúc doanh thu trong tương lai. Điều này không chỉ giúp đa dạng hoá nguồn thu mà còn giúp tăng sức cạnh tranh của các KCN hiện hữu, thu hút các dự án thuộc nhóm ngành công nghệ cao vốn đang tìm kiếm các hạ tầng tích hợp sẵn AI và năng lượng xanh.

Nhận định nhanh: Chúng tôi giữ nguyên dự phóng năm 2026 với doanh thu ước đạt 10.596 tỷ đồng (+58% svck) và LNST ước đạt 2.936 tỷ đồng (+33% svck). Giữ nguyên giá mục tiêu nhưng chuyển khuyến nghị từ Mua sang Khả quan do giá cổ phiếu đã tăng 17% kể từ báo cáo cập nhật vào ngày 09/03/2026.

	2023	2024	2025	2026F	2027F
DT Thuần (tỷ đồng)	5.618	2.776	6.687	10.596	11.513
Tăng trưởng	491,3%	-50,6%	140,9%	58,5%	8,7%
EBITDA (tỷ đồng)	3.015	891	2.618	4.097	4.536
Tăng trưởng	n/a	-70,5%	194,0%	56,5%	10,7%
LNTT (tỷ đồng)	2.245	423	2.208	2.936	3.268
Tăng trưởng	42,4%	-81,2%	422,0%	33,0%	11,3%
EPS (hiệu chỉnh. VND)	2.646	498	2.495	2.970	3.306
Tăng trưởng	32,8%	-81,2%	401,0%	19,0%	11,3%
ROE	11,9%	2,1%	9,7%	10,7%	10,8%
ROIC	6,1%	0,6%	3,9%	4,3%	4,5%
Nợ ròng/EBITDA (x)	0,3	1,9	7,0	4,8	4,9
EV/EBITDA (x)	17,0	57,7	19,6	12,5	11,3
P/E (lần)	13,2	70,4	14,0	11,8	10,6
P/B (lần)	1,5	1,4	1,3	1,2	1,1
Cổ tức (đồng)	0	0	0	0	0
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 tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức), cao hơn 20%, $E(R) \geq 20\%$

KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) thấp hơn 20%, và cao hơn 10%, $10\% = E(R) < 20\%$

TRUNG LẬP: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -10%, và thấp hơn 10%, $-10\% = E(R) < 10\%$

KÉM KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $-20\% = E(R) < -10\%$

BÁN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $E(R) < -20\%$

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.