



CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 14 tháng 05 năm 2025

CẬP NHẬT: TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HSX: KBC) GIÁ CỔ PHIẾU TIẾP ĐÀ PHỤC HỒI SAU NHỊP GIẢM SÂU

Tăng tỷ trọng

Giá mục tiêu:
Upside:

30.000 đồng
15%

Kết quả kinh doanh
(tỷ đồng)

Q1.2025

%yoy

KH2025

% hoàn thành KH

Giá hiện tại
(14/05/2025)

26.000đ/cp

Khoảng giá 52w

24.400-36.200

P/B

0,9x

BVPS

28.000 đ

Doanh thu thuần 3.117 +1951% 10.000 31%

Lợi nhuận sau thuế 849 Lỗ sang lãi 3.200 27%

KBC đã công bố KQKD Quý 1.2025 với nhiều thông tin tích cực, Agriseco Research kính gửi Quý khách hàng các nội dung cập nhật chính sau:

❖ **KQKD Quý 1 tăng trưởng cao:** Doanh thu đạt 3.117 tỷ đồng, tăng 1951% so với cùng kỳ, lợi nhuận sau thuế đạt 849 tỷ đồng so với mức lỗ 77 tỷ đồng cùng kỳ. Kết quả chủ yếu nhờ doanh thu cho thuê đất các dự án KCN trong khi Q1.2024 không ghi nhận. Doanh thu bán BĐS cũng tăng gấp 28 lần, đạt 411 tỷ đồng nhờ bàn giao NOXH thị trấn Nềnh.

❖ **Hoạt động cho thuê KCN tiếp tục cải thiện:** KBC đã cho thuê khoảng 100ha tại các KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, Tràng Duệ 3 và Hưng Yên. Tại lễ khởi công Tràng Duệ 3 ngày 11/5/2025, nhiều biên bản ghi nhớ thuê đất được ký kết, tạo động lực tăng trưởng cho giai đoạn 2025–2026. Năm 2025, KBC dự kiến ghi nhận bàn giao cho thuê đất tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, Tân Phú Trung, Tràng Duệ 3 và các dự án tại Hưng Yên, Long An.

❖ **Kế hoạch kinh doanh 2025:** doanh thu ước đạt 10.000 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 3.200 tỷ đồng trong năm 2025, lần lượt gấp 3 và 7 lần thực hiện năm 2024. Kế hoạch cho thuê 200ha và phát hành 250 triệu cổ phiếu riêng lẻ thu về hơn 6.000 tỷ đồng sẽ hỗ trợ nguồn vốn và giảm áp lực tài chính. Dư nợ vay hiện đạt 17.600 tỷ đồng, tăng 74% sv đầu năm, chủ yếu tài trợ cho dự án Tràng Cát.

❖ **Động lực dài hạn từ pháp lý và quỹ đất lớn:** Bốn dự án lớn gồm Tràng Duệ 3, Kim Thành 2 GĐ1, Quế Võ 2 mở rộng và KĐT Tràng Cát đã được phê duyệt chủ trương đầu tư từ đầu năm 2025. Đồng thời, KBC đẩy mạnh triển khai các KCN tại Long An như Tân Tập, Nam Tân Tập và Lộc Giang. Với quỹ đất 6.000ha và kế hoạch mở rộng thêm 2.400ha khi hoàn thiện hạ tầng, KBC có nền tảng vững chắc để duy trì tăng trưởng trung và dài hạn.

❖ **Ảnh hưởng của chính sách thuế quan:** Thông tin Mỹ xem xét áp thuế đối ứng 46% lên hàng hóa từ Việt Nam đã khiến giá cổ phiếu KBC giảm mạnh do lo ngại ảnh hưởng đến dòng vốn FDI và nhu cầu thuê đất KCN. Tuy nhiên, theo ban lãnh đạo công ty, phần lớn khách hàng chỉ tạm hoãn đầu tư và vẫn giữ lại quỹ đất để chờ tín hiệu thuận lợi hơn. Rủi ro từ thuế quan giảm bớt sau đàm phán tích cực giữa Mỹ với Anh, Trung Quốc đã phần nào được giảm bớt, hỗ trợ tâm lý tích cực cho thị trường và cổ phiếu KBC. Chúng tôi cho rằng rủi ro trung hạn vẫn hiện hữu nếu Việt Nam bị áp mức thuế cao hơn, có thể ảnh hưởng đến dòng vốn FDI và tăng trưởng cho thuê đất của KBC.

KHUYẾN NGHỊ

KBC được dự báo sẽ ghi nhận tăng trưởng KQKD năm 2025 nhờ bàn giao thuê đất tại các KCN Tràng Duệ 3, Nam Sơn Hạp Lĩnh và Hưng Yên. KBC vẫn sở hữu tiềm năng trung và dài hạn nhờ quỹ đất lớn hơn 6.600ha và định hướng mở rộng thêm 2.400ha tại các địa phương hút FDI. Giá cổ phiếu đã chiết khấu sâu và đang trong quá trình phục hồi khi rủi ro liên quan đến thuế quan giảm bớt sau các cuộc đàm phán thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc. Cổ phiếu hiện giao dịch tại P/B 0,9x – thấp hơn trung bình 5 năm, do đó Agriseco Research khuyến nghị **TĂNG TỶ TRỌNG** với giá mục tiêu là **30.000đ/cp** (Upside 15% so với giá hiện tại).

Thông tin cơ bản

Ngành nghề Khu công nghiệp

Vốn hóa 19.958 tỷ đ

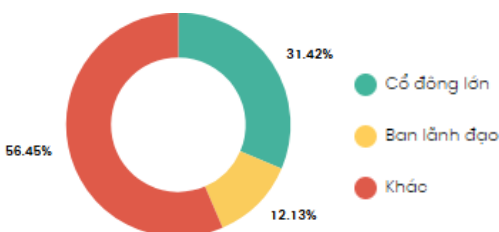
Vốn điều lệ 7.676 tỷ đ

Thanh khoản TB 7,8 triệu cp

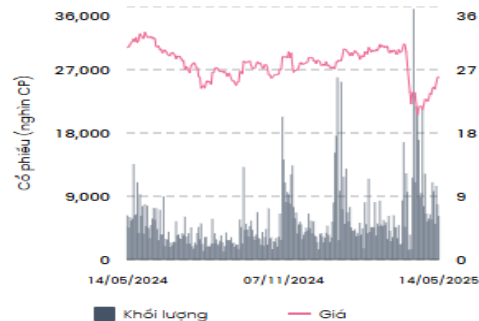
Tổng tài sản 2024 54.203 tỷ đ

Vốn CSH 2024 21.494 tỷ đ

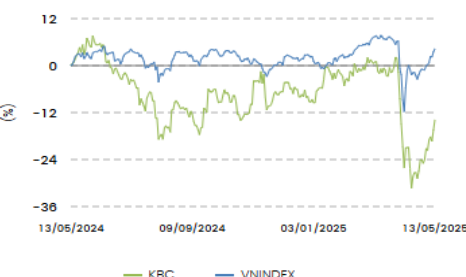
Cơ cấu cổ đông



Diễn biến giá



Biến động cổ phiếu so với VNIndex





CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

AGRISECO SNAPSHOT

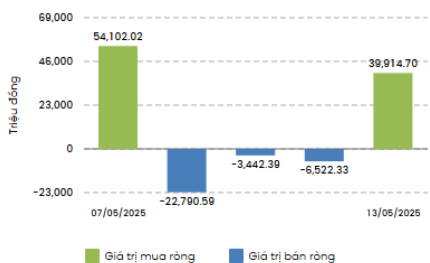
Ngày 14 tháng 05 năm 2025

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

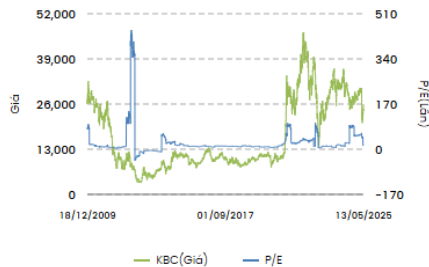
Trên đồ thị kỹ thuật, giá cổ phiếu đang trong xu hướng hồi phục tích cực từ vùng đáy 20 với thanh khoản cải thiện. Ngưỡng hỗ trợ gần nhất là quanh vùng 23, ngưỡng kháng cự là quanh vùng 27. Nhà đầu tư có thể tăng tỷ trọng khi giá vượt kháng cự MA200 quanh vùng 27.3-27.5 kèm thanh khoản mạnh. Cắt lỗ khi giá mất mốc hỗ trợ quanh 23.



Giao dịch khối ngoại

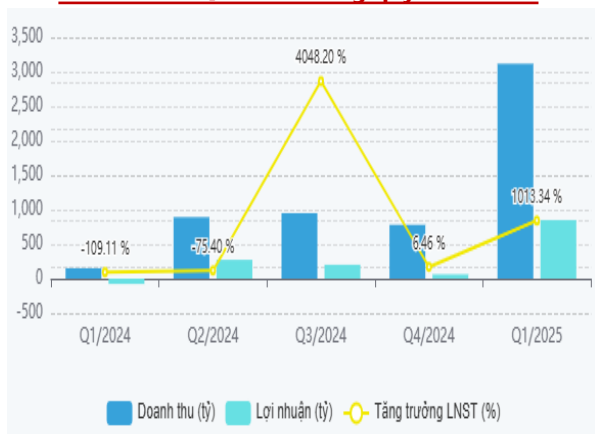


Lịch sử định giá

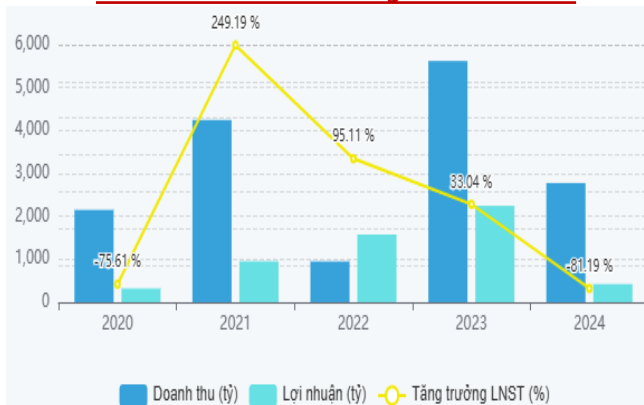


SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

KQKD theo từng quý



KQKD theo từng năm





AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 14 tháng 05 năm 2025

CHƯƠNG TRÌNH ƯU ĐÃI

SẢN PHẨM VAY MARGIN T+10

- ✓ Lãi suất margin ưu đãi **8,9%/năm**;
- ✓ **Miễn phí** giao dịch;
- ✓ Hạn mức dư nợ **500 tỷ đồng**;
- ✓ Đối tượng áp dụng: Tất cả Khách hàng đang sử dụng dịch vụ giao dịch ký quỹ chứng
- ✓ khoán và có đăng ký với Agriseco

GÓI CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI DÀNH RIÊNG CHO CBNV VÀ KH CỦA AGRIBANK

1. Đối với CBNV của Agribank đã có tài khoản hoặc mở mới tài khoản tại Agriseco:
 - ✓ Phí giao dịch **0,1%**;
 - ✓ Lãi suất margin ưu đãi **9-10%/năm**;
2. Đối với Khách hàng có tài khoản tại Agribank mở mới tài khoản tại Agriseco:
 - ✓ Phí giao dịch **0,1%**;
 - ✓ Lãi suất margin ưu đãi **10%/năm**;



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

179A Nguyễn Công Trứ (2A Phó Đức Chính),
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Tel: (+84 28) 3914 2111

CHI NHÁNH MIỀN TRUNG

Tòa nhà Agribank, số 228 đường 2/9, P.
Hòa Cường Bắc, Q.Hải Châu, TP Đà Nẵng

Tel: (+84 23) 6367 1666

HỆ THỐNG CÁC ĐIỂM CUNG CẤP DỊCH VỤ TRÊN TOÀN QUỐC TẠI TẤT CẢ CÁC CHI NHÁNH AGRIBANK



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 **TAI ĐÂY**

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