



CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 23 tháng 10 năm 2026

CẬP NHẬT: TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HSX: KBC) Lợi nhuận Quý 3 tăng cao nhờ bàn giao cho thuê KCN khởi sắc

Tăng tỷ trọng

Giá mục tiêu: 32.000 đồng
Upside: 18,5%

Kết quả kinh doanh
(tỷ đồng)

Q3.2026

%svck

9T2026

%svck

Giá hiện tại
(23/10/2026) 27.000đ/cp

Khoảng giá 52w 24.950 – 38.000

P/B 0,9x

BVPS 27.550 đ

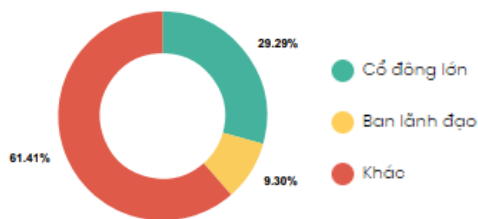
Doanh thu thuần	3.187	+137%	5.112	+4%
Lợi nhuận sau thuế	937	+200%	1.197	-23%

KBC đã công bố KQKD Quý 3.2026 và 9 tháng đầu năm 2026 với nhiều thông tin đáng chú ý, Agriseco Research kính gửi Quý khách hàng các nội dung cập nhật chính sau:

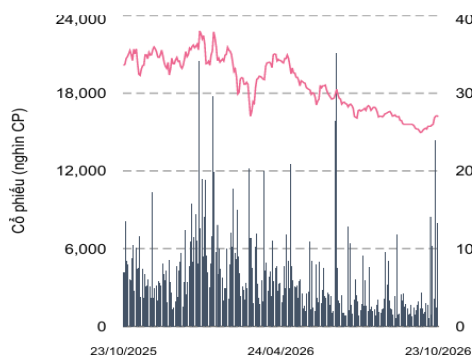
Thông tin cơ bản

Ngành nghề	Khu công nghiệp
Vốn hóa	25.427 tỷ đ
Vốn điều lệ	9.418 tỷ đ
Thanh khoản TB	1,21 triệu cp
Tổng tài sản	76.674 tỷ đ
Vốn CSH	27.923 tỷ đ

Cơ cấu cổ đông



Diễn biến giá



Biến động cổ phiếu so với VNIndex



❖ **Cập nhật KQKD Quý 3 và 9T/2026:** Doanh thu đạt 3.187 tỷ đồng (+137% svck), LNST đạt 937 tỷ đồng (+200% svck), trong đó mảng cho thuê đất KCN đóng góp 2.465 tỷ đồng (+188% svck) và chiếm 77% doanh thu quý nhờ bàn giao khoảng 55 ha đất, gấp hơn 3 lần cùng kỳ, chủ yếu tại Quế Võ 2 mở rộng và Nam Sơn Hạp Lĩnh. Mảng BĐS dân cư đạt 496 tỷ đồng (+74% svck) từ bàn giao nhà ở xã hội nhưng biên gộp chỉ 9,2%. Luỹ kế 9T2026, doanh thu đạt 5.112 tỷ đồng (+4% svck) và LNST đạt 1.197 tỷ đồng (-23% svck), hoàn thành 51% kế hoạch doanh thu và 40% kế hoạch LNST năm.

❖ **Lượng hợp đồng chờ bàn giao kỳ vọng hỗ trợ triển vọng kinh doanh cuối năm.** Cuối quý 3, diện tích đã ký hợp đồng nhưng chưa ghi nhận doanh thu đạt khoảng 110–115 ha. Theo thông tin từ doanh nghiệp, KBC dự kiến bàn giao 80–100 ha trong quý 4, qua đó đưa diện tích bàn giao cả năm vượt mức của năm 2025. Đây là cơ sở duy trì lợi nhuận ở mức tích cực. Tiến độ thực hiện vẫn phụ thuộc vào giải phóng mặt bằng và hoàn thiện hạ tầng.

❖ **Quỹ dự án lớn tạo dư địa tăng trưởng nhưng đi kèm áp lực vốn.** Tại ngày 30/9/2026, tổng nợ vay đạt 33.824 tỷ đồng, tăng 18% so với đầu năm. Ngoài 919 tỷ đồng chi phí lãi vay ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh, doanh nghiệp còn vốn hóa 1.573 tỷ đồng vào giá trị dự án. Hàng tồn kho đạt 35.415 tỷ đồng, trong đó KĐT Trảng Cát chiếm khoảng 52%. Việc dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tiền sử dụng đất tạo cơ sở triển khai các bước kinh doanh tiếp theo. Cùng với KĐT Hưng Yên, KCN Trảng Duệ 3, đây là nguồn tăng trưởng tiềm năng trong trung hạn; tuy nhiên, tiến độ khai thác và thu tiền sẽ quyết định khả năng giảm áp lực nợ vay.

❖ **Định giá hấp dẫn:** KBC đang giao dịch với P/B 0,98x lần – thấp hơn so với bình quân 5 năm (1,3x lần). Với quỹ đất KCN hơn 7.000 ha, trong đó diện tích thương phẩm còn lại có thể cho thuê khoảng 2.500 ha, cùng kế hoạch mở rộng thêm 3.000 ha, doanh nghiệp có dư địa duy trì hoạt động cho thuê KCN trong dài hạn. Việc đẩy nhanh hoàn thiện pháp lý, hạ tầng và bàn giao đất sẽ là yếu tố quan trọng giúp khai thác giá trị quỹ đất, cải thiện lợi nhuận và hỗ trợ định giá cổ phiếu.

KHUYẾN NGHỊ

Sự phục hồi của hoạt động bàn giao đất KCN và lượng hợp đồng chưa ghi nhận doanh thu tạo nền tảng cho kết quả kinh doanh các quý tới, trong khi Trảng Cát, KĐT Hưng Yên và Trảng Duệ 3 bổ sung triển vọng trung hạn. Cổ phiếu hiện giao dịch tại P/B khoảng 0,9x, thấp hơn bình quân 5 năm (1,3x lần). Agriseco Research khuyến nghị **Tăng tỷ trọng** KBC với giá mục tiêu **32.000 đồng/cp** (upside 18,5% so với giá hiện tại).



CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

AGRISECO SNAPSHOT

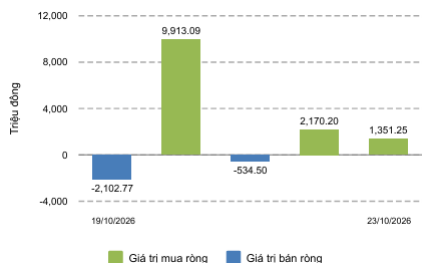
Ngày 23 tháng 10 năm 2026

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

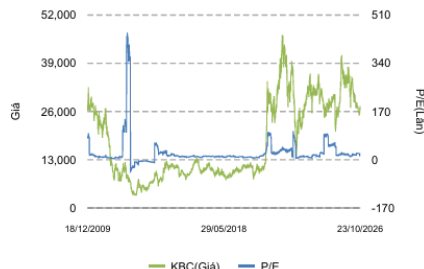
KBC đang hồi phục ngắn hạn từ vùng đáy 25-26, giá vượt cụm MA ngắn hạn với thanh khoản cải thiện nhưng xu hướng trung hạn chưa đảo chiều. RSI quanh 69 cho thấy động lượng tích cực song tiềm ẩn rung lắc. Hỗ trợ gần tại 26,4-26,7, sâu hơn 25,7-26; kháng cự 27,5-28, xa hơn 29-30. Nhà đầu tư có thể xem xét gia tăng khi vượt vùng giá 28 kèm thanh khoản gia tăng. Cắt lỗ khi giá giảm dưới 25.



Giao dịch khối ngoại

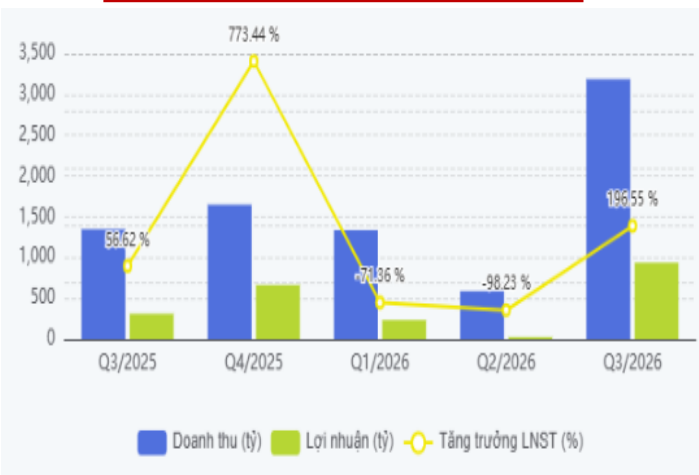


Lịch sử định giá

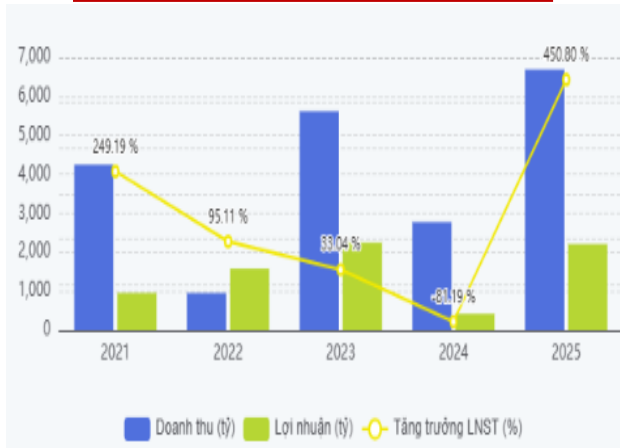


SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

KQKD theo từng quý



KQKD theo từng năm





AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 23 tháng 10 năm 2026

SẢN PHẨM NỔI BẬT

Quét mã và
trải nghiệm ngay tại:



New

RA MẮT MỤC "HỌC ĐẦU TƯ" TRÊN WEBSITE AGRISECO

"Học đầu tư" hỗ trợ:

- ✓ Tổng hợp kiến thức nền tảng
- ✓ Hiểu cách thị trường vận động
- ✓ Quản trị rủi ro thông minh
- ✓ Trắc nghiệm nhanh sau mỗi chủ đề để củng cố kiến thức

Mở tài khoản



AGR Trading Pro



AGR Mobi Pro



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 ký quỹ chứng khoán tại Agriseco

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

- ✓ Phí giao dịch 0,1%;
- ✓ Lãi suất margin ưu đãi đối với CBNV của Agribank: 9%/năm;
- ✓ Lãi suất margin ưu đãi đối với Khách hàng Agribank: 10%/năm

THÔNG TIN LIÊN HỆ

TRỤ SỞ CHÍNH

Tầng 5 tòa nhà Green Diamond, 93 Láng Hạ, Phường 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