

# TCT phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC)

## Triển vọng sáng bị làm mờ bởi Trade War 2.0

13/06/2025

Chuyên viên phân tích Nguyễn Thị Trang  
(+84) 24-7303-5333 trangnt6@kbsec.com.vn

**KQKD Quý 1/2025 tích cực, hoàn thành 27% kế hoạch LNST**

Quý 1/2025, ghi nhận doanh thu đạt 3,117 tỷ VND (+19.46xYoY) và LNST đạt 849 tỷ VND (+10.07xYoY), tương đương 27% kế hoạch LNST. Kết quả kinh doanh tăng trưởng tích cực chủ yếu là nhờ ghi nhận bàn giao 95ha diện tích KCN, tương đương 2,484 tỷ đồng.

**Tradewar 2.0 làm chậm lại dòng vốn FDI ngành công nghệ, điện tử – tệp khách hàng cốt lõi của KBC**

Chúng tôi cho rằng dòng vốn FDI ngành công nghệ, thiết bị điện tử – tệp khách hàng cốt lõi của KBC sẽ chững lại trong năm 2025/2026. Tuy vậy, doanh số bàn giao đất trong Quý 1 đã đóng góp đáng kể vào kết quả cả năm 2025, bù đắp cho triển vọng kém tích cực trong các quý còn lại. Chúng tôi dự báo doanh số bàn giao đất cho thuê của KBC giai đoạn 2025/2026 đạt 130ha/80ha (+2.9x YoY/-38% YoY).

**Dự án Trảng Cát đã hoàn thiện việc nộp tiền sử dụng đất**

Trong Quý 1/2025, KBC đã hoàn thiện nộp tiền sử dụng đất với tổng số tiền đã nộp là khoảng 17,794 tỷ đồng (6,854 tỷ đồng được nộp trong Quý 1/2025). Chúng tôi duy trì kỳ vọng dự án Trảng Cát có thể bắt đầu mở bán vào năm 2026, ước tính doanh số bán hàng trong 2026 đạt 20ha, tương đương với 4,152 tỷ đồng.

**Khuyến nghị: TRUNG LẬP – Giá mục tiêu: 27,400 VND/cổ phiếu**

Dựa trên triển vọng kinh doanh và kết quả định giá, chúng tôi đưa ra khuyến nghị TRUNG LẬP đối với cổ phiếu KBC, mức giá mục tiêu là 27,400 VND/cổ phiếu, cao hơn 11.8% so với mức giá đóng cửa 24,500 VND ngày 13/06/2025.

## Trung lập thay đổi

Giá mục tiêu	VND 27,400
Tăng/giảm (%)	11.8%
Giá hiện tại (13/06/2025)	VND 24,500
Giá mục tiêu đồng thuận	VND 33,500
Vốn hóa thị trường (nghìn tỷ VND/ tỷ USD)	19,036

### Dữ liệu giao dịch

Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng	67.1%
GTGD TB 3 tháng (tỷ VND/triệu USD)	137.2/5.4
Sở hữu nước ngoài (%)	18.8%
Cổ đông lớn	Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT (18.1%)

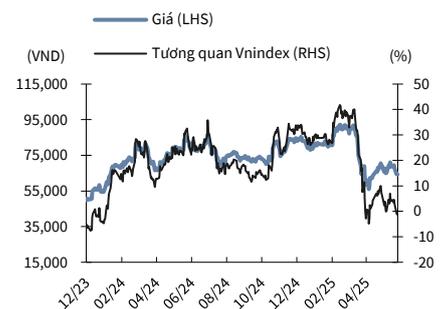
### Biến động giá cổ phiếu

(%)	YTD	3M	6M	12M
Tuyệt đối	-20.8	-23.7	-5.1	-20.8
Tương đối	-25.2	-24.9	-4.3	-25.2

### Dự phóng KQKD & định giá

FY-end	2023	2024	2025F	2026F
Doanh số thuần (tỷ VND)	5,618	2,776	5,055	8,154
Lãi/(lỗ) từ HĐKD (tỷ VND)	2,874	907	1,926	2,727
Lợi nhuận của CD công ty mẹ (tỷ VND)	2,031	426	1,338	1,856
EPS (VND)	2,646	555	1,743	2,418
Tăng trưởng EPS (%)	33	-76	146	147
P/E (x)	12.0	49.0	14.1	10.1
P/B (x)	1.2	1.0	0.8	0.8
ROE (%)	11	3	6	6
Tỷ suất cổ tức (%)	1	0	0	0

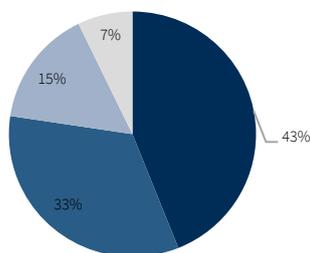
Nguồn: Fiiipro, KBSV



Nguồn: Bloomberg, KBSV

## Cơ cấu doanh thu 2024

■ Cho thuê đất KCN & CSHT ■ Chuyển nhượng dự án BĐS ■ Cung cấp dịch vụ ■ Cho thuê kho, NX, Văn phòng ■ Khác



## Hoạt động kinh doanh

KBC là doanh nghiệp hàng đầu trong đầu tư phát triển Bất động sản Khu công nghiệp.

Hiện quỹ đất KCN KBC đang sở hữu là 6,542 ha, chiếm 5.1% quỹ đất KCN của cả nước. Các dự án lớn nhất hiện nay của KBC đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý bao gồm dự án KCN Trảng Duệ 3 và KĐT Trảng Cát.

Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

## Điểm nhấn đầu tư

**Doanh nghiệp BĐS KCN hàng đầu vs quỹ đất gối đầu lớn.** KBC sở hữu quỹ đất lớn 6,542 ha, tập trung chủ yếu ở phía Bắc, thu hút các Tập đoàn toàn cầu lớn như LG, Luxshare, Canon, Gorterk.

**Các dự án lớn bắt đầu đóng góp doanh thu.** Năm 2025/2026, KBSV ước tính LNST công ty mẹ lần lượt đạt 1,042/2,125 tỷ đồng (+144%/+104%YoY) nhờ các dự án lớn như KCN Trảng Duệ 3, KCN Hưng Yên, KĐT Trảng Cát bắt đầu đóng góp vào QKĐ

**Tradewar 2.0 tác động tiêu cực.** KBSV dự báo doanh số bàn giao đất KCN cho phần còn lại của 2025 và 2026 sẽ sụt giảm đáng kể do các đối tác có xu hướng tạm dừng đầu tư mới

## Chú thích

Tham khảo trong báo cáo kỳ trước [tại đây](#)

Chi tiết ở phần dưới của báo cáo

Chi tiết ở phần dưới của báo cáo

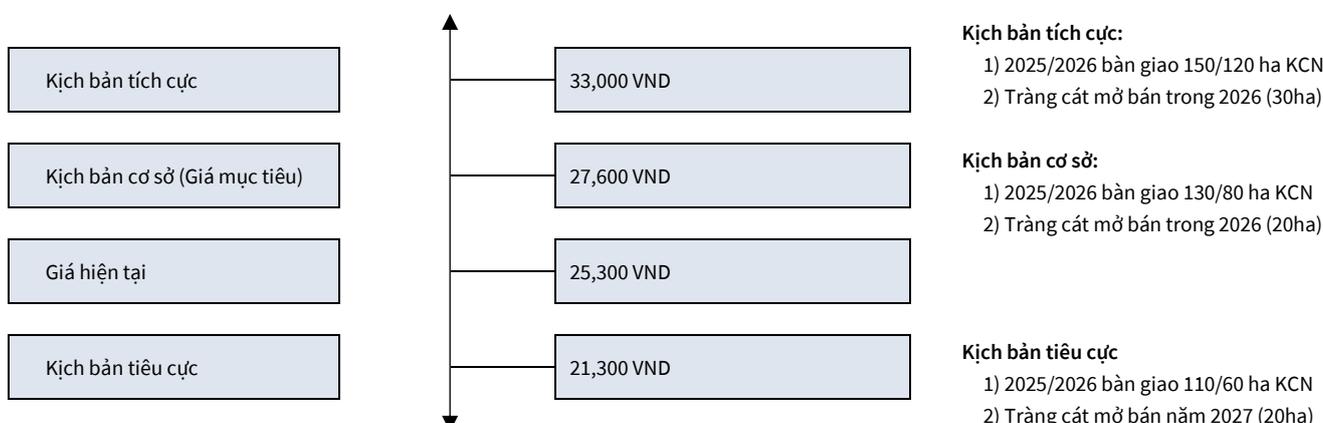
## Dự phóng kết quả kinh doanh

(tỷ VND)	Dự phóng của KBSV		Thay đổi với kỳ trước		Dự phóng đồng thuận*		Chênh lệch	
	2025E	2026E	2025E	2026E	2025E	2026E	2025E	2026E
Doanh thu	5,055	8,154	-7%		7,646	8,207	+51%	-10%
EBIT	1,360	2,945	-6%		1,091	1,240	-20%	-50%
LNST công ty mẹ	1,042	2,125	-8%		1,185	1,226	-11%	-24%

Nguồn: Bloomberg, KBSV ước tính

\*Dự phóng đồng thuận: là dự phóng trung bình của các CTCK được Bloomberg tổng hợp và tính toán

## Quan điểm định giá



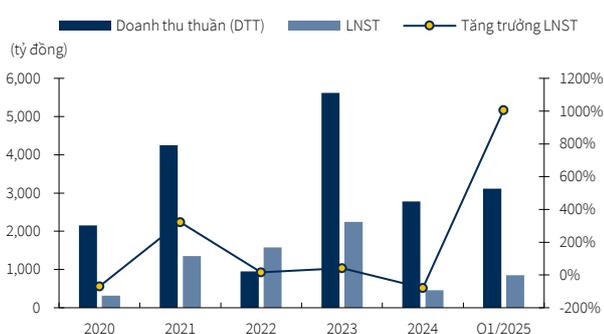
## Hoạt động kinh doanh

**Bảng 1. Cập nhật Kết quả kinh doanh Quý 1/2025 và cả năm 2024**

(tỷ VNĐ)	Q1/2024	Q1/2025	+/-%YoY	2023	2024	+/-%YoY	Chú thích
<b>Doanh thu</b>	<b>152</b>	<b>3,117</b>	<b>1,946%</b>	<b>5,618</b>	<b>2,776</b>	<b>-51%</b>	Hoàn thành 31 kế hoạch Doanh thu hợp nhất năm 2025 (10,000 đồng)
- Cho thuê đất KCN & CSHT	0	2,484	-	5,221	1,251	-76%	Quý 1/2025, ghi nhận bàn giao 95 ha tại KCN Hưng Yên.
- Chuyển nhượng dự án BĐS	15	412	2,701%	105	910	768%	
- Cung cấp dịch vụ	138	221	61%	293	616	110%	
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>74</b>	<b>1,209</b>	<b>1,536%</b>	<b>3,695</b>	<b>1,283</b>	<b>-65%</b>	
<i>Biên lợi nhuận gộp</i>	<i>49%</i>	<i>39%</i>	<i>-10pp</i>	<i>66%</i>	<i>46%</i>	<i>-20pp</i>	
Thu nhập tài chính	68	135	99%	426	451	6%	Ghi nhận lãi tiền gửi 133 tỷ đồng
Chi phí tài chính	54	113	109%	426	258	-39%	
Lợi nhuận từ công ty LD, LK	(7)	45	582%	(8)	57	-811%	Quý 1/2025, KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn đã bàn giao 12ha, chủ đầu tư là SGT (KBC sở hữu 21.5%)
SG&A	114	175	53%	452	282	-38%	
<b>Lãi/ lỗ từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(33)</b>	<b>1,100</b>	<b>3,187%</b>	<b>2,874</b>	<b>907</b>	<b>-68%</b>	
Lợi nhuận trước thuế	(36)	1,125	2,988%	2,891	764	-74%	
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>(77)</b>	<b>849</b>	<b>1,007%</b>	<b>2,245</b>	<b>460</b>	<b>-80%</b>	Hoàn thành 27% kế hoạch LNST hợp nhất của năm (3,200 tỷ đồng)
<b>LNST công ty mẹ</b>	<b>(86)</b>	<b>783</b>	<b>813%</b>	<b>2,031</b>	<b>426</b>	<b>-79%</b>	
<i>Biên LNST</i>	<i>-50%</i>	<i>27%</i>	<i>+78pp</i>	<i>40%</i>	<i>17%</i>	<i>-23pp</i>	

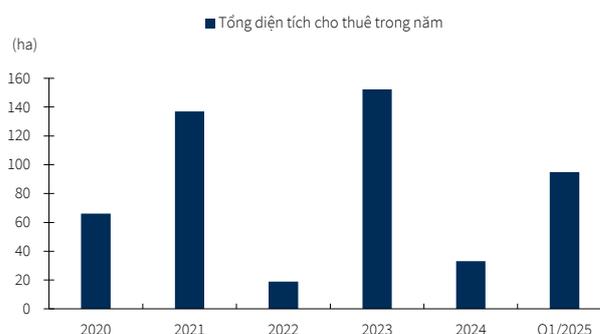
Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

**Biểu đồ 1. KQKD giai đoạn 2020 – Q1/2025**



Nguồn: KBC, KBSV

**Biểu đồ 2. Doanh số cho thuê đất 2020 – Q1/2025**



Nguồn: KBC, KBSV

## Tradewar 2.0 tác động tiêu cực đến tệp khách hàng cốt lõi của KBC

Dựa trên khảo sát về định hướng của các doanh nghiệp FDI tại Việt Nam (Phụ lục 1), Tradewar 2.0 đang tác động rõ rệt đến Tệp khách hàng cốt lõi của KBC, bao gồm các doanh nghiệp công nghệ cao, điện, điện tử. Chúng tôi cho rằng, dòng vốn FDI từ nhóm này có xu hướng chững lại và các kế hoạch đầu tư mới sẽ được điều chỉnh linh hoạt, tùy theo chiến lược "đa dạng hóa chuỗi cung ứng" của từng doanh nghiệp. Cụ thể:

- **Nhóm doanh nghiệp đặt nhà máy sản xuất lớn tại Việt Nam (Samsung, LG, Intel)** có xu hướng chuyển dần một phần sản xuất sang các quốc gia khác và tạm dừng các kế hoạch đầu tư mới tại Việt Nam. Chúng tôi nhận thấy các doanh nghiệp này chủ yếu đang “chờ đợi các động thái rõ ràng hơn từ Mỹ” trước khi có quyết định đầu tư mới;
- **Nhóm doanh nghiệp đã có nhà máy/sản lượng sản xuất lớn tại các quốc gia khác như Ấn Độ, Indo... (Apple và Foxconn)**, sẽ tiếp tục duy trì và mở rộng sản xuất tại Việt Nam, nhằm đa dạng chuỗi cung ứng giảm thiểu rủi ro địa chính trị. Tuy nhiên, chúng tôi cho rằng, các kế hoạch đầu tư mới sẽ chỉ chắc chắn thực hiện khi những bất định trong Tradewar 2.0 được tháo gỡ;
- **Nhóm doanh nghiệp Trung Quốc (Luxshare và Goertek)** - các nhà cung cấp linh kiện cho Apple. Trước đó, các công ty này đã không mở rộng hoạt động tại Ấn Độ do căng thẳng chính trị giữa Trung Quốc và Ấn Độ. Các công ty này có xu hướng sẽ tiếp tục mở rộng sản xuất tại Việt Nam hoặc dịch chuyển mở rộng sản xuất sang các quốc gia khác Indonesia, Mexico, Philippine...

## Doanh số bàn giao đất trong Quý 1 giúp cân bằng triển vọng kém tích cực cho phần còn lại trong năm 2025

Năm 2025, doanh số bàn giao đất KCN tích cực của KBC trong Quý 1 (95ha) đã đóng góp đáng kể vào kết quả cả năm, bù đắp cho triển vọng kém tích cực trong các quý còn lại. Do đó, chúng tôi chiều chỉnh dự báo doanh số bàn giao đất cho thuê của KBC 2025 đạt 135ha (+2.9x YoY).

Đối với 2 dự án đã ký MOU trong 2025 tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, cụ thể :

- Dự án Luxshare (25ha), lãnh đạo Luxshare cho biết sẽ tiếp tục triển khai kế hoạch đầu tư tại Việt Nam trong năm 2025 ngay cả khi bị áp mức thuế đối ứng cao;
- Dự án với Goertek (35ha), hiện tại công ty chưa đưa ra định hướng cụ thể, do đó chúng tôi không loại trừ khả năng dự án của Goertek có thể trì hoãn cho đến khi những bất định của Tradewar 2.0 được tháo gỡ (chi tiết Phụ lục 1)

## Kỳ vọng doanh số cho thuê đất KCN năm 2026 đạt 80ha

Năm 2026, chúng tôi kỳ vọng nhu cầu thuê đất vẫn được đóng góp bởi các dự án/doanh nghiệp hướng tới thị trường ngoài Mỹ và đang tìm kiếm cơ hội đa dạng hóa chuỗi cung ứng. KBSV dự báo doanh số cho thuê đất 2026 đạt 80ha (-38% YoY).

Bên cạnh đó, chúng tôi giảm 3 – 7% giá chào thuê tại các KCN của KBC vì triển vọng kém tích cực của ngành, tương đương doanh thu cho thuê đất KCN năm 2025/2026 đạt lần lượt 3,539 tỷ đồng (196%YoY) và 2544 tỷ đồng (-28% YoY)

### Tiếp tục mở rộng quỹ đất

Trong 5T2025, KBC đã nhận được phê duyệt chủ trương đầu tư tại 2 dự án mới, bổ sung 375ha vào quỹ đất KCN của KBC, cụ thể:

- **Dự án KCN Kim Thành 2 (GD 1 - 234.6ha) – Hải Dương**, được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư vào ngày 22/01/2025;
- **Dự án KCN Quế Võ mở rộng 2 (140.3ha) – Bắc Ninh**, được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư vào ngày 28/04/2025.

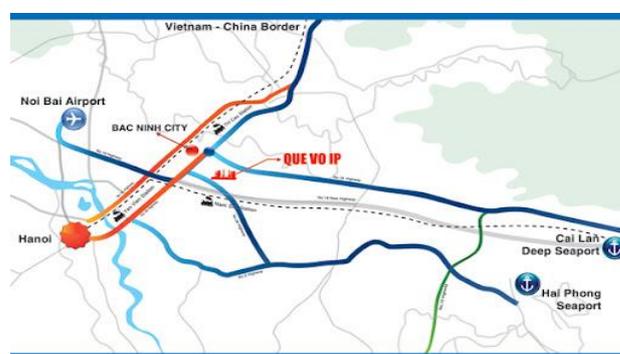
Trong 2025/2026, chúng tôi cho rằng KBC sẽ tiếp tục tập trung nguồn vốn vào những dự án trọng điểm khác, đối với các dự án mới, công ty có thể chủ động đẩy mạnh đầu tư khi nhu cầu thuê đất cải thiện tích cực trở lại.

**Biểu đồ 3. KCN Kim Thành Hải Dương**



Nguồn: Tổng hợp

**Biểu đồ 4. KCN Quế Võ**



Nguồn: Tổng hợp

**Bảng 3. Thông tin các dự án KCN chính của KBC**

Dự án	Vị trí	Diện tích thương phẩm (ha)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá cho thuê ước tính (USD/m <sup>2</sup> /chu kỳ thuê)	Ghi chú
<b>KCN đang kinh doanh</b>					
Nam Sơn Hạp Lĩnh	Tiên Du, Bắc Ninh	204	58%	150	- Ký 60ha MOU với Goertex và Luxshare
Tân Phú Trung	Tân Phú Trung, HCM	314	74%	180	- Còn 33ha chưa GPMB.
<b>KCN đang chuẩn bị thủ tục mở bán</b>					
Cụm KCN Long An	Long An	111	0%	150	Đang thực hiện đền bù và GPMB, chưa được phê duyệt chủ trương đầu tư
- Phước Vĩnh Đông 2	Phước Vĩnh Đông, Long An	32			
- Cụm công nghiệp Tân Tập	Tân Tập, Long An	46			
- Phước Vĩnh Đông 4	Phước Vĩnh Đông, Long An	32			
Cụm KCN Hưng Yên	Hưng Yên	245	39%	130-150	- Đã được phê duyệt chủ trương đầu tư - Tiếp tục GPMB, đã hoàn thiện GPMB với 100ha
KCN Long An	Long An	1403	0%	170-180	
- Lộc Giang		327			- Đã được phê duyệt chủ trương đầu tư - Hoàn thiện GPMB với 110ha
- Nam Tân Tập		159			- Đã phê duyệt chủ trương đầu tư - Đang thực hiện GPMB, tỷ lệ đền bù GPMB đạt gần 70%
- Tân Tập		461			- Đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 - Cuối 2023 dự án đã đầu tư 348.59 tỷ đồng

Tràng Duệ 3	An Dương, Hải Phòng	456	0%	150	- Đã được phê duyệt chủ trương đầu tư - Hoàn tất GPMB 200 ha đất. - Ký 100ha MOU
Kim Thành 2	Hải Dương	235	0%	130	- Đã được phê duyệt chủ trương đầu tư - Tiếp tục GPMB, đã hoàn thiện GPMB với 3.85ha
Quê Võ 2 mở rộng	Bắc Ninh	140	0%	130-150	- Đã được phê duyệt chủ trương đầu tư

Nguồn: KBC, KBSV

### Dự án Tràng Cát đã hoàn thiện nộp tiền sử dụng đất

Trong Quý 1/2025, KBC đã hoàn thiện nộp tiền sử dụng đất với tổng số tiền đã nộp là khoảng 17,794 tỷ đồng (6,854 tỷ đồng được nộp trong Quý 1/2025). Công ty đang tiếp tục hoàn thiện san lấp và xây dựng phần cơ sở hạ tầng của dự án. Chúng tôi duy trì kỳ vọng dự án Tràng Cát có thể bắt đầu mở bán vào năm 2026, ước tính doanh số bán hàng trong 2026 đạt 20ha, tương đương với 4,152 tỷ đồng.

### Trở thành cầu nối chiến lược cho mối quan hệ Chính trị giữa Việt Nam và Mỹ

Dự án Trump International Hưng Yên do The Trump Organization hợp tác với KBC được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 15/05/2025. Với quy mô khoảng 990ha, tổng vốn đầu tư của dự án 39,800 tỷ đồng, tương đương hơn 1.5 tỷ USD. Dự án đã bắt đầu khởi công vào 21/05/2025. Dự kiến, dự án này sẽ chưa đóng góp vào KQKD của KBC trong giai đoạn 2025/2026.

Thời gian triển khai dự kiến: từ Q2/2025 đến Q2/2029

Các phân khu: bao gồm sân golf quốc tế 54 hố (36 + 18 hố, chiếm ~240 ha), biệt thự cao cấp, resort, khu đô thị thương mại, công viên chủ đề và 7,3 ha đất nhà ở xã hội

#### Biểu đồ 5. Dự án Trump International



Nguồn: KBC

### Kế hoạch phát hành riêng lẻ kỳ vọng được thực hiện trong 2025

KBC dự kiến phát hành 250 triệu cổ phiếu riêng lẻ cho NĐT chuyên nghiệp. Nếu phát hành thành công, KBC kỳ vọng sẽ thu về 6,250 tỷ VND. Trong tháng 3/2025, UBCK đã tiếp nhận đầy đủ hồ sơ đăng ký, công ty kỳ vọng có thể hoàn thành kế hoạch này trong 2025. Theo kế hoạch, số tiền huy động được dự kiến chủ yếu dùng để tái cơ cấu các khoản nợ của công ty đối với CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang và CTCP Tập đoàn Đầu tư & Phát triển Hưng Yên. Phần còn lại, công ty dự kiến sẽ dùng để bổ sung/mở rộng vốn lưu động và tái cơ cấu nợ vay đối với ngân hàng.

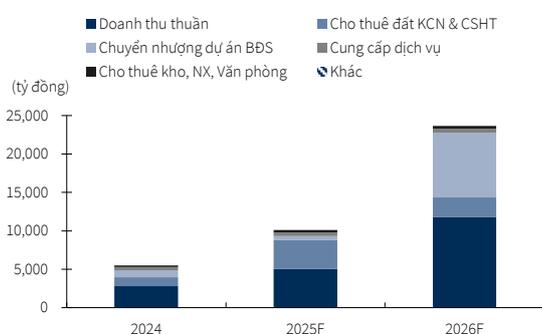
## Dự phóng KQKD & Định giá

**Bảng 4. Dự phóng Kết quả kinh doanh**

(tỷ VNĐ)	2024	2025F	+/-%YoY	2026F	+/-%YoY	Chú thích
<b>Doanh thu</b>	<b>2,776</b>	<b>5,055</b>	<b>82%</b>	<b>8,154</b>	<b>61%</b>	
Cho thuê đất KCN & CSHT	1,195	3,762	215%	2,527	-33%	- Năm 2025, bàn giao 130ha đất KCN, bao gồm: KCN Hưng Yên (95ha), KCN NSHL (25ha) – dự án Luxshare, KCN Trảng Duệ 3 (10ha) - Năm 2026, bàn giao 80 ha đất KCN, bao gồm: KCN NSHL (35ha) – dự án Gorterk, KCN Trảng Duệ (20ha), KCN Hưng Yên (20ha), KCN Quang Châu mở rộng (5ha)
Chuyển nhượng dự án KĐT	910	484	-47%	4,746	881%	- Năm 2025, tiếp tục ghi nhận doanh thu tại dự án NOXH TT Nénh (4.1 ha) - Năm 2026, dự án KĐT Trảng Cát đóng góp doanh thu chính, kỳ vọng ghi nhận bàn giao 20ha diện tích, đóng góp 4,152 tỷ đồng vào doanh thu
Cung cấp dịch vụ	420	470	12%	495	5%	
Cho thuê kho, NX, Văn phòng	196	339	73%	386	14%	
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>1,284</b>	<b>2,018</b>	<b>57%</b>	<b>3,638</b>	<b>80%</b>	
Biên lợi nhuận gộp	46%	40%	-6pp	45%	+5pp	
Thu nhập tài chính	451	514	14%	521	1%	
Chi phí tài chính	258	383	48%	472	23%	
Lợi nhuận từ công ty LD, LK	57	63	10%	70	10%	- Ghi nhận lợi nhuận từ SGT (KBC sở hữu 21.5%), bàn giao cho thuê KCN Đại Đồng – Hoàn Sơn
SG&A	627	657	5%	693	6%	
<b>Lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>907</b>	<b>1,555</b>	<b>71%</b>	<b>3,064</b>	<b>97%</b>	
Lợi nhuận trước thuế	764	1,555	104%	3,064	97%	
Lợi nhuận sau thuế	460	1,244	171%	2,451	97%	
<b>LNST công ty mẹ</b>	<b>426</b>	<b>1,042</b>	<b>144%</b>	<b>2,125</b>	<b>104%</b>	
Biên LNST	17%	25%	+8pp	30%	+5pp	

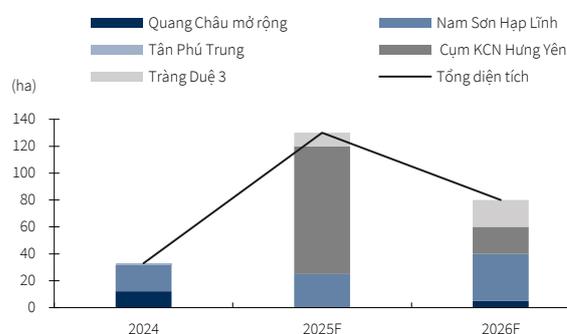
Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

**Biểu đồ 5. Dự phóng doanh thu 2024 – 2026F**



Nguồn: KBC, KBSV dự phóng

**Biểu đồ 6. Dự phóng doanh số cho thuê đất KCN 2024 – 2026F**



Nguồn: KBC, KBSV dự phóng

**Khuyến nghị: TRUNG LẬP – Giá mục tiêu: 27,400VNĐ/cổ phiếu**

Mặc dù chúng tôi đánh giá tích cực triển vọng tăng trưởng trong dài hạn của cổ phiếu KBC do đây là doanh nghiệp phát triển BĐS KCN hàng đầu tại Việt Nam với quỹ đất gối đầu lớn, tọa lạc tại những vị trí đắc địa. Tuy nhiên, chúng tôi cho rằng những rủi ro bất định trong Tradewar 2.0 sẽ gây tác động đáng kể đối với KQKD của KBC trong phần còn lại của năm 2025 và cả năm 2026.

Sử dụng phương pháp định giá RNAV, chúng tôi đưa ra giá mục tiêu mới cho cổ phiếu KBC là 27,400 VND/cổ phiếu, cao hơn 11.8% so với giá đóng cửa ngày 13/06/2025. Giá mục tiêu thay đổi so với báo cáo trước đó, do: (1) điều chỉnh triển vọng bàn giao đất KCN vì ảnh hưởng của Tradewar 2.0; (2) dự báo xu hướng giá cho thuê đất KCN sẽ giảm từ 3 - 7% trong giai đoạn 2025 – 2028

Dựa trên triển vọng kinh doanh và kết quả định giá, chúng tôi giữ nguyên khuyến nghị TRUNG LẬP đối với cổ phiếu KBC với giá mục tiêu 27,400VNĐ/cổ phiếu.

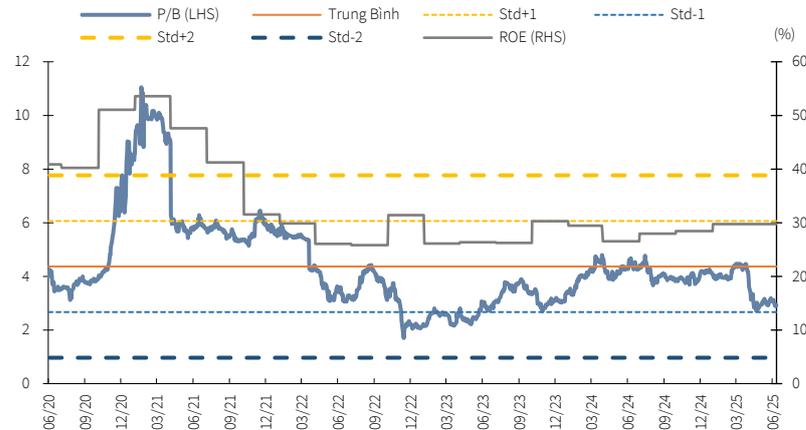
**Bảng 5. Định giá cổ phiếu KBC**

Định giá	Phương pháp	TLSH	Project NPV	Giá trị cho KBC (tỷ VND)
<b>Khu công nghiệp</b>				<b>11,731</b>
Quang Châu mở rộng	DCF	88%	87	76
Nam Sơn Hạ Lĩnh	DCF	100%	822	822
Tân Phú Trung	DCF	72%	1,094	793
Cụm KCN PVD - Long An	DCF	83%	1,548	1,282
KCN Long An	DCF	60%	6,853	4,128
Cụm KCN Hưng Yên	DCF	69%	3,458	2,376
Tràng Duệ 3	DCF	87%	2,604	2,253
<b>Khu đô thị</b>				<b>18,415</b>
Phúc Ninh	DCF	100%	1,077	1,077
Tràng Duệ	DCF	87%	199	172
Tràng Cát	DCF	100%	17,166	17,166
Khác (NOXH)	DCF		37	29
<b>Tổng NAV các dự án</b>				<b>30,147</b>
(+) Tiền, tương đương tiền + Đầu tư ngắn hạn				8,461
(-) Vay nợ ròng				17,589
<b>RNAV</b>				<b>21,019</b>
SLCP lưu hành				767,604,759
<b>Giá trị cổ phiếu (VND)</b>				<b>27,400</b>
Giá hiện tại (13/06/2025) (VND)				24,500
Tổng mức sinh lời				11.8%

Nguồn: KBC, KBSV

**Biểu đồ 7. P/B và ROE của KBC giai đoạn 2020-2025**

Cổ phiếu KBC hiện đang giao dịch ở mức P/B 2025 là 0.97x, tương đương với đường -1st P/B trung bình 5 năm.



Nguồn: KBSV

**Phụ lục 1. Thống kê khảo sát định hướng một số doanh nghiệp FDI lớn có thị trường xuất khẩu sang Mỹ**

				Chuỗi cung ứng			
				Sản xuất		Xuất khẩu	
Ngành Nghề	Định hướng	Kế hoạch mở nhà máy mới (2025)	Việt Nam	Ấn Độ	Các quốc gia khác	Thị trường Mỹ	
Sailun	Lốp xe	- Chờ mức thuế cuối cùng - Tạm dừng đầu tư mới tại Việt Nam	- Kế hoạch mở rộng nhà máy (200USD) dự kiến đầu tư trong Quý 1/2025 vẫn tiếp tục trì hoãn	- Khoảng hơn 80% giá trị xuất khẩu được sản xuất tại Việt Nam	Không có	- Mở rộng nhà máy sang Indonesia từ 2024 - Mở rộng nhà máy sang Mexico (khởi công t5/2025 - theo S&P Global)	30% sản lượng của Sailun Việt Nam xuất khẩu trực tiếp sang Mỹ
Nike	Giày - Dép, Quần áo	- Chờ mức thuế cuối cùng - Xem xét dịch chuyển đơn hàng: Đưa ra kế hoạch tử báo cáo "Supply Chain Risk - 2024": chủ động thay đổi nguồn cung cấp giữa các quốc gia dựa trên chi phí, chính sách thương mại, thuế quan và các yếu tố rủi ro	Không có	- 50% sản lượng giày; 28% sản lượng quần áo sản xuất tại Việt Nam	- 18% sản lượng giày dép sản xuất tại Ấn Độ	- 9% sản lượng giày dép tại Bangladesh	- Nike hiện sản xuất 50% giày và 28% trang phục tại Việt Nam - Theo USITC và Reuters, trên 40-45% sản phẩm giày Nike sản xuất tại Việt Nam được xuất khẩu sang Mỹ
VF Corporation	Hàng may mặc	- Chờ mức thuế cuối cùng - Xem xét dịch chuyển đơn hàng: Đưa ra định hướng kế hoạch trong báo cáo "Strategies and Supply Chain - 2024": chủ động tăng nguồn nhập khẩu từ Indonesia, Mexico, Campuchia	Không có	- 11.5% sản lượng quần áo sản xuất tại Việt Nam	- 5.5% sản lượng quần áo sản xuất tại Ấn Độ	- 9% sản lượng sản xuất quần áo tại Bangladesh - Phần công suất sản xuất còn lại chủ yếu đặt tại Trung Quốc	- Gần 30% tổng lượng sản phẩm của VF toàn cầu được sản xuất tại Việt Nam (Shenglufashion) - Mỹ là thị trường xuất khẩu lớn nhất của VF corporation
PouYuen	Hàng may mặc	- Chờ mức thuế cuối cùng - Chủ động đầu tư vào Indonesia, Myanmar, Bangladesh và Ấn Độ giai đoạn 2022 - 2024	Không có	- 33% tổng sản lượng giày dép		- Phần công suất sản xuất còn lại chủ yếu đặt tại Trung Quốc	- Cung cấp chính cho Nike và Adidas
LG	Điện thoại, linh kiện điện tử	- Chờ mức thuế cuối cùng - Tạm dừng đầu tư mới tại Việt Nam - Mở rộng đầu tư tại Ấn Độ (nhà máy Nhà máy tại Sri City - 600 triệu USD tại Ấn Độ)	- Tạm dừng kế hoạch đầu tư mở rộng sản xuất tại Hải Phòng	- Gần 50% giá trị xuất khẩu từ Việt Nam	- 1- 5% giá trị xuất khẩu từ Ấn Độ	- Phần công suất sản xuất còn lại chủ yếu đặt tại Trung Quốc, Hàn Quốc, Indonesia	- Hơn 80% sản phẩm LG sản xuất tại Việt Nam - Mỹ là thị trường lớn nhất của LG với các dòng TV, thiết bị gia dụng và linh kiện điện tử.
Samsung	Điện thoại, linh kiện điện tử	- Chờ mức thuế cuối cùng - Samsung đang xem xét chuyển một phần sản xuất điện thoại thông minh và thiết bị điện tử từ Việt Nam sang Ấn Độ, thông	- Chưa có thông tin mới về nhà máy OLED tại Việt Nam dự kiến đầu tư trong 2025	- Việt Nam là trung tâm sản xuất chính của Samsung, chiếm khoảng 60% tổng sản lượng điện	- 2023, Samsung xuất khẩu khoảng 4,09 tỷ USD điện	- Phần công suất sản xuất còn lại chủ yếu đặt tại Trung Quốc, Hàn Quốc, Indonesia	- Khoảng 20-30% doanh thu từ thị trường Mỹ

		tin được đưa ra từ cuộc thảo luận diễn ra với các nhà sản xuất dịch vụ điện tử (EMS) Ấn Độ		thoại di động toàn cầu của công ty	thoại tử Ấn Độ		
Intel (thuộc Transsion Holdings)	Điện thoại, linh kiện điện tử	- Chờ mức thuế cuối cùng	Không có	- Khoảng 50% giá trị xuất khẩu được sản xuất từ Việt Nam	- 1-5% giá trị xuất khẩu từ Ấn Độ	- Phần công suất sản xuất còn lại chủ yếu đặt tại Mỹ, Trung Quốc	- Doanh thu thị trường Mỹ chiếm khoảng 25% doanh thu toàn cầu
Foxcom	Thiết bị, linh kiện điện tử	- Tiếp tục đầu tư mở rộng tại Việt Nam	Không có	- 1-5% giá trị xuất khẩu từ Việt Nam	- Trên 80% giá trị xuất khẩu từ Ấn Độ	- Phần công suất sản xuất còn lại chủ yếu đặt tại Trung Quốc, Đài Loan, Indonesia	- Thị trường Mỹ chiếm khoảng 50% giá trị xuất khẩu
GoerTek	Thiết bị, linh kiện điện tử	- Tiếp tục đầu tư mở rộng tại Việt Nam	- Dự án mở rộng sản xuất tai nghe, linh kiện âm thanh tại Bắc Giang, tăng thêm 280 triệu USD vốn đầu tư để đáp ứng đơn hàng Apple, Meta.	- 70% giá trị xuất khẩu từ Việt Nam	- Công suất nhà máy tại Ấn Độ chiếm tỷ trọng rất nhỏ	- Phần công suất sản xuất còn lại chủ yếu đặt tại Trung Quốc	- Đối tác lớn nhất là Apple, Mỹ chiếm gần 50% giá trị xuất khẩu
Amkor Technology	Thiết bị, linh kiện điện tử, chất bán dẫn	- Tiếp tục đầu tư mở rộng tại Việt Nam, hướng đến thị trường Châu Á	- Giai đoạn 2 dự án nhà máy đóng gói bán dẫn tại Yên Phong (Bắc Ninh), vốn đầu tư thêm ~500 triệu USD, đưa Việt Nam thành "hub" đóng gói chip xuất khẩu toàn cầu của Amkor.	- 1- 5% giá trị xuất khẩu từ Việt Nam	- Không có nhà máy tại Ấn Độ	- Hơn 70% giá trị xuất khẩu từ Philippine	- Giá trị xuất khẩu sang Mỹ nhỏ - Hầu như hướng tới các thị trường Châu Á và Đức
Luxshare	Thiết bị, linh kiện điện tử, chất bán dẫn	- Tiếp tục đầu tư mở rộng tại Việt Nam	- Luxshare tiếp tục đầu tư thêm 330 triệu USD vào nhà máy tại Bắc Giang, nâng tổng vốn đầu tư lên 504 triệu USD	- Hơn 50% giá trị xuất khẩu từ Việt Nam	- Không có nhà máy tại Ấn Độ	- Phần công suất sản xuất còn lại chủ yếu đặt tại Trung Quốc	- Đối tác lớn nhất Apple, Mỹ chiếm khoảng 30% giá trị xuất khẩu

Nguồn: International Trade Center (Tradedataplus), KBSV tổng hợp

TCT phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC) – Bảng tóm tắt KQKD & Dự phóng 2023A-2026F

Báo cáo Kết quả HDKD (Tỷ VND)					Bảng cân đối kế toán (Tỷ VND)				
	2023	2024	2025F	2026F		2023	2024	2025F	2026F
<b>(Báo cáo chuẩn)</b>					<b>(Báo cáo chuẩn)</b>				
Doanh số thuần	5,618	2,776	5,055	8,154	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	33,434	44,765	53,441	50,667
Giá vốn hàng bán	1,923	1,492	3,037	4,516	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	25,029	34,339	43,060	40,282
Lãi gộp	3,695	1,283	2,018	3,638	Tiền và tương đương tiền	841	6,566	6,701	5,294
Thu nhập tài chính	426	451	514	521	Giá trị thuần đầu tư ngắn hạn	1,864	1,858	1,858	1,858
Chi phí tài chính	426	258	383	472	Các khoản phải thu	9,663	11,547	12,463	11,170
Trong đó: Chi phí lãi vay	380	268	322	426	Hàng tồn kho, ròng	12,219	13,867	21,383	21,471
Lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh (từ năm 2015)	-8	57	63	70	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	8,405	10,427	10,380	10,385
Chi phí bán hàng	354	98	152	204	Phải thu dài hạn	1,532	3,131	3,131	3,131
Chi phí quản lý doanh nghiệp	458	529	505	489	Tài sản cố định	449	408	387	391
Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh	2,874	907	1,555	3,064	Tài sản dở dang dài hạn	427	711	718	728
Thu nhập khác	22	49	0	0	Đầu tư dài hạn	4,777	4,859	4,859	4,859
Chi phí khác	6	193	0	0	Lợi thế thương mại	0	0	0	0
Thu nhập khác, ròng	17	-143	0	0	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	13,213	24,084	31,515	26,290
Lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh	2,187	-8	57	63	Nợ ngắn hạn	6,579	7,404	7,785	7,703
Lãi/(lỗ) ròng trước thuế	2,891	764	1,555	3,064	Phải trả người bán	436	528	528	528
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	646	304	311	613	Người mua trả tiền trước	553	758	758	758
Lãi/(lỗ) thuần sau thuế	2,245	460	1,244	2,451	Vay ngắn hạn	337	368	759	677
Lợi ích của cổ đông thiểu số	214	34	202	326	Nợ dài hạn	6,635	16,680	23,730	18,587
Lợi nhuận của Cổ đông của Công ty mẹ	2,031	426	1,042	2,125	Phải trả nhà cung cấp dài hạn	0	0	0	0
					Người mua trả tiền trước dài hạn	0	0	0	0
					Doanh thu chưa thực hiện	4	38	38	38
					Vay dài hạn	3,322	9,745	15,796	13,124
					<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	20,221	20,682	21,926	24,377
					Vốn góp	7,676	7,676	7,676	7,676
					Thặng dư vốn cổ phần	2,744	2,744	2,744	2,744
					Lãi chưa phân phối	7,754	3,893	5,361	7,486
					Vốn Ngân sách nhà nước và quỹ khác	0	0	0	0
					Lợi ích cổ đông không kiểm soát	0	0	0	0
<b>Chỉ số hoạt động</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025F</b>	<b>2026F</b>					
Tỷ suất lợi nhuận gộp	65.8%	46.2%	39.9%	44.6%	<b>Chỉ số chính</b>				
Tỷ suất EBITDA	53.7%	29.5%	30.2%	38.3%	(x, %, VND)				
Tỷ suất EBIT	51.3%	23.7%	26.9%	36.1%	<b>Chỉ số định giá</b>				
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế	51.5%	27.5%	30.8%	37.6%	P/E	12.0	49.0	18.1	8.8
Tỷ suất lãi hoạt động KD	51.2%	32.7%	30.8%	37.6%	P/E pha loãng	12.0	49.0	18.1	8.8
Tỷ suất lợi nhuận thuần	40.0%	16.6%	24.6%	30.1%	P/B	1.2	1.0	0.9	0.8
					P/S	4.3	7.5	3.7	2.3
					P/Tangible Book	1.2	1.0	0.9	0.8
					P/Cash Flow	8.1	28.6	-3.0	12.3
					Giá trị doanh nghiệp/EBITDA	9.0	29.9	18.7	8.7
					Giá trị doanh nghiệp/EBIT	9.4	37.2	21.1	9.3
						0.0	0.0	0.0	0.0
					<b>Hiệu quả quản lý</b>	0.0	0.0	0.0	0.0
					ROE%	0.1	0.0	0.1	0.1
					ROA%	0.1	0.0	0.0	0.0
					ROIC%	0.1	0.0	0.0	0.1
					<b>Cấu trúc tài chính</b>				
					Tỷ suất thanh toán tiền mặt	0.1	0.9	0.9	0.7
					Tỷ suất thanh toán nhanh	1.9	2.7	2.7	2.4
					Tỷ suất thanh toán hiện thời	3.8	4.6	5.5	5.2
					Vốn vay dài hạn/Vốn CSH	0.2	0.5	0.7	0.5
					Vốn vay dài hạn/Tổng Tài sản	0.1	0.2	0.3	0.3
					Vốn vay ngắn hạn/Vốn CSH	0.0	0.0	0.0	0.0
					Vốn vay ngắn hạn/Tổng Tài sản	0.0	0.0	0.0	0.0
					Công nợ ngắn hạn/Vốn CSH	0.3	0.3	0.3	0.3
					Công nợ ngắn hạn/Tổng Tài sản	0.2	0.2	0.1	0.1
					Tổng công nợ/Vốn CSH	0.3	0.3	0.3	0.2
					Tổng công nợ/Tổng Tài sản	0.5	0.7	0.7	0.5
					<b>Chỉ số hoạt động</b>				
					Hệ số quay vòng phải thu khách hàng	0.5	0.3	0.4	0.7
					Hệ số quay vòng HTK	0.2	0.1	0.2	0.2
					Hệ số quay vòng phải trả nhà cung cấp	4.1	5.2	7.3	9.1

Nguồn: Báo cáo công ty, KBSV

## KHOÍ PHÂN TÍCH CÔNG TY CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM

---

### Khối phân tích

research@kbsec.com.vn

Nguyễn Xuân Bình – Giám đốc phân tích

binhnx@kbsec.com.vn

### Tài chính

Nguyễn Anh Tùng – Trưởng nhóm

tungna@kbsec.com.vn

Phạm Phương Linh – Chuyên viên phân tích

linhpp@kbsec.com.vn

### Hàng tiêu dùng

Nguyễn Đức Quân – Chuyên viên phân tích

quannnd@kbsec.com.vn

Nguyễn Hoàng Duy Anh – Chuyên viên phân tích

anhnhd@kbsec.com.vn

### Bất động sản

Phạm Hoàng Bảo Nga – Trưởng nhóm

ngaphb@kbsec.com.vn

Nguyễn Thị Trang – Chuyên viên phân tích

trangnt6@kbsec.com.vn

### Công nghiệp & Nguyên vật liệu

Nguyễn Dương Nguyên – Chuyên viên cao cấp

nguyennd1@kbsec.com.vn

Nguyễn Thị Ngọc Anh – Chuyên viên phân tích

anhntn@kbsec.com.vn

### Vĩ mô & Chiến lược

Trần Đức Anh – Giám đốc vĩ mô & chiến lược

anhhd@kbsec.com.vn

Nghiêm Sỹ Tiến – Chuyên viên phân tích

tienss@kbsec.com.vn

Nguyễn Đình Thuận – Chuyên viên phân tích

thuannd@kbsec.com.vn

### Năng lượng, Tiện ích & Công nghệ

Nguyễn Việt Anh – Chuyên viên phân tích

anhnv3@kbsec.com.vn

### Bộ phận Hỗ trợ

Nguyễn Cẩm Thơ – Chuyên viên hỗ trợ

thonc@kbsec.com.vn

Nguyễn Thị Hương – Chuyên viên hỗ trợ

huongnt3@kbsec.com.vn

**CTCP CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM (KBSV)**

---

**Trụ sở chính:**

Địa chỉ: Tầng 16&17, Tháp 2, Tòa nhà Capital Place, số 29 Liễu Giai, Quận Ba Đình, TP Hà Nội  
Điện thoại: (+84) 24 7303 5333 - Fax: (+84) 24 3776 5928

**Chi nhánh Hà Nội:**

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Văn phòng, số 5 Điện Biên Phủ, Quận Ba Đình, TP Hà Nội  
Điện thoại: (+84) 24 7305 3335 - Fax: (+84) 24 3822 3131

**Chi nhánh Hồ Chí Minh:**

Địa chỉ: Tầng 21, Tòa nhà Vietinbank, số 93 - 95 Hàm Nghi, Quận 1, TP Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (+84) 28 7303 5333 - Fax: (+84) 28 3914 1969

**Chi nhánh Sài Gòn:**

Địa chỉ: Tầng 1, Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, Quận 1, TP Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (+84) 28 7306 3338 - Fax: (+84) 28 3910 1611

**LIÊN HỆ**

Hotline: 1900 1711

Email: info@kbsec.com.vn

Website: www.kbsec.com.vn

**Hệ thống khuyến nghị**

---

**Hệ thống khuyến nghị đầu tư cổ phiếu**

(Dựa trên kỳ vọng tăng giá trong 6 tháng tới)

Mua:	Trung lập:	Bán:
+15% hoặc cao hơn	trong khoảng +15% và -15%	-15% hoặc thấp hơn

**Hệ thống khuyến nghị đầu tư ngành**

(Dựa trên đánh giá triển vọng trong 6 tháng tới)

Tích cực:	Trung lập:	Tiêu cực:
Vượt trội hơn thị trường	Phù hợp thị trường	Kém hơn thị trường

Ý kiến trong báo cáo này phản ánh đánh giá chuyên môn của (các) chuyên viên phân tích kể từ ngày phát hành và dựa trên thông tin, dữ liệu thu được từ các nguồn mà KBSV cho là đáng tin cậy. KBSV không tuyên bố rằng thông tin, dữ liệu là chính xác hoặc đầy đủ và các quan điểm được trình bày trong báo cáo này có thể được thay đổi mà không cần báo trước. Khách hàng nên đọc lập cẩn nhắc hoàn cảnh, mục tiêu cụ thể của riêng mình và tự chịu trách nhiệm về các quyết định đầu tư của mình. Chúng tôi sẽ không có trách nhiệm đối với các khoản đầu tư hoặc kết quả của chúng. Những tài liệu này là bản quyền của KBSV và không được sao chép, phân phối lại hoặc sửa đổi mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của KBSV. Nhận xét và quan điểm trong báo cáo này có tính chất chung, chỉ nhằm mục đích tham khảo và không được phép sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.