

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 2/2025

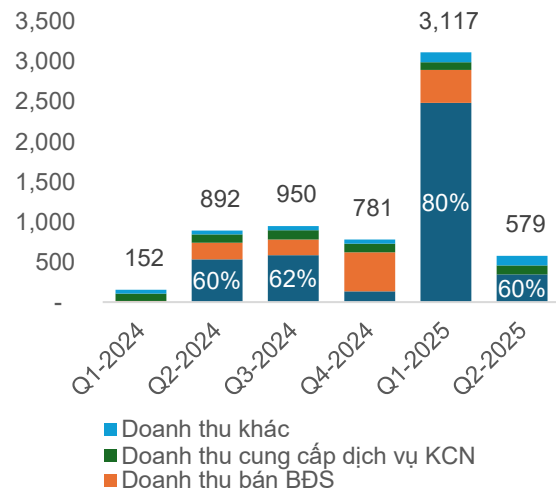
TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HOSE: KBC)

Ngày 21/08/2025

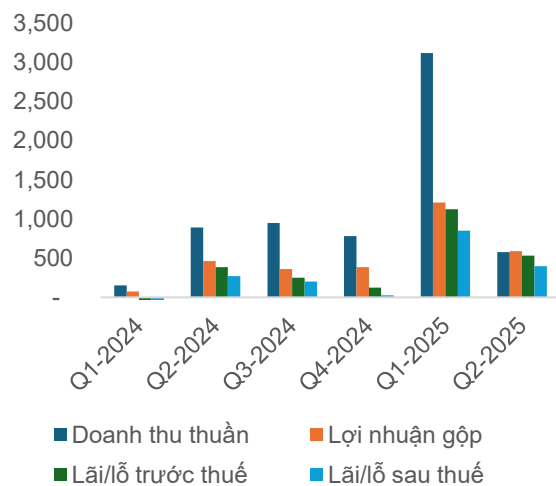


TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HOSE: KBC)

Cơ cấu doanh thu KBC theo quý



Kết quả hoạt động kinh doanh KBC

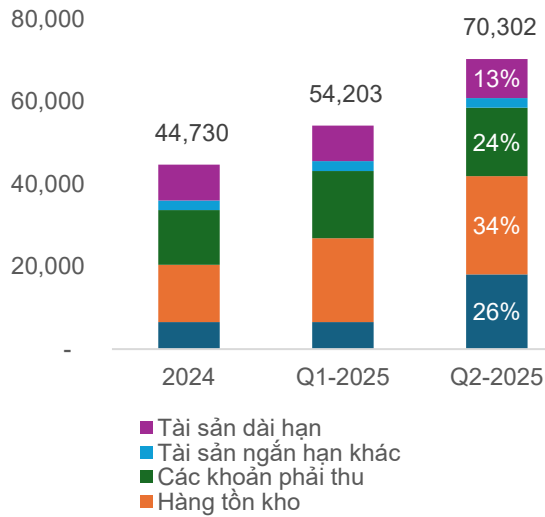


ÁP LỰC TÀI CHÍNH GIA TĂNG VỚI DOANH THU SỤT GIẢM VÀ TỒN KHO TĂNG CAO

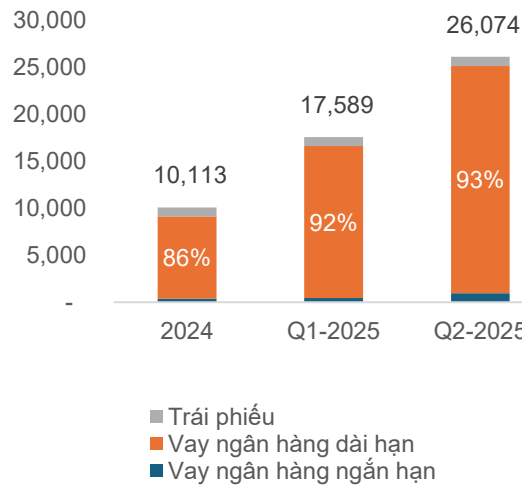
- Trong Q2/2025, doanh thu thuần đạt 579 tỷ đồng, giảm mạnh 81% qoq so với mức đột biến 3.117 tỷ đồng ở Q1/2025, đồng thời giảm 35% yoy. Nguyên nhân chính đến từ hai yếu tố: (i) doanh thu cho thuê đất KCN chỉ đạt 346 tỷ đồng, -86% qoq và -35% yoy; (ii) doanh thu bán BĐS không ghi nhận do không có dự án nào bàn giao trong kỳ. Trong khi đó, mảng cung cấp dịch vụ KCN duy trì tăng trưởng ổn định (+11% yoy). Tỷ trọng doanh thu từ cho thuê đất KCN chiếm khoảng 60% tổng doanh thu, tương tự cùng kỳ năm trước.
- Doanh thu từ cho thuê đất KCN trong 1H2025 chủ yếu đến từ việc bàn giao hơn 80 ha đất tại CCN Hưng Yên, ước tính chiếm hơn 95% doanh thu trong kỳ. Nhờ đó, doanh thu thuần lũy kế đã đạt khoảng 65% so với dự phóng, theo đúng tiến độ ước tính của chúng tôi.
- Biên LN gộp Q2/2025 đạt 101,7% do hoàn nhập giá vốn liên quan CCN Hưng Yên (đã trích tại Q1/2025) và không phản ánh cải thiện vận hành. Do yếu tố bất thường này, lợi nhuận gộp đạt 589 tỷ (+27% yoy, -51% qoq). Lợi nhuận sau thuế CĐ công ty mẹ đạt 402 tỷ, +67% yoy nhưng -49% qoq.
- Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp trong Q2/2025 ghi nhận 115 tỷ đồng, chiếm khoảng 20% doanh thu thuần, quay trở lại mức trung bình của năm 2024 sau khi đã giảm mạnh trong Q1/2025. Điều này cho thấy áp lực chi phí hoạt động đang dần tăng trở lại. Trong khi đó, thu nhập tài chính đạt 164 tỷ đồng (+50% yoy, +22% qoq), là nguồn hỗ trợ quan trọng duy trì lợi nhuận sau thuế ở mức tích cực khi doanh thu thuần sụt giảm.
- Lũy kế 6 tháng đầu năm 2025, KBC ghi nhận 3.696 tỷ đồng doanh thu thuần, hoàn thành khoảng 37% kế hoạch năm, và 1.248 tỷ đồng LNST, tương ứng 39% kế hoạch năm. So với dự báo trước đó của chúng tôi, kết quả lợi nhuận sau thuế vượt kỳ vọng nhờ ghi nhận khoản hoàn nhập chi phí vốn tại CCN Hưng Yên và thu nhập tài chính tăng trưởng tốt trong Q2. Tuy nhiên, doanh thu thuần lại thấp hơn đáng kể so với dự phóng do tiến độ bàn giao dự án bất động sản chậm hơn dự kiến và doanh thu cho thuê đất KCN giảm mạnh trong Q2.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HOSE: KBC)

Cơ cấu tổng tài sản



Cơ cấu nợ vay



- Tổng tài sản của KBC đã tăng mạnh liên tục từ cuối năm 2024 (hơn 44 nghìn tỷ đồng) lên hơn 70 nghìn tỷ đồng cuối Q2/2025, tương đương tăng 57% trong vòng 6 tháng. Sự gia tăng chủ yếu đến từ các khoản phải thu (chiếm 34% tổng tài sản) và hàng tồn kho (26%), do KBC ghi nhận nhiều công nợ khách hàng thuê đất cũng như tiếp tục tích lũy quỹ đất và triển khai dự án dở dang. Đáng chú ý, giá trị tồn kho tại dự án Khu đô thị & Dịch vụ Trảng Cát đã tăng từ 8.443 tỷ đồng cuối 2024 lên 15.829 tỷ đồng tại Q2/2025, chiếm 67% tổng hàng tồn kho và tương đương 23% tổng tài sản. Đây là dự án quy mô rất lớn, giữ vai trò trung tâm trong danh mục của KBC và tác động đáng kể đến cơ cấu tài sản trong giai đoạn tới.
- Ngoài ra, tiền và các khoản tương đương tiền tại cuối Q2/2025 đạt 18,2 nghìn tỷ đồng (+175% qoq, +177% từ đầu năm), chủ yếu nhờ đợt phát hành riêng lẻ trong 1H/2025, qua đó KBC huy động được khoảng 4.162 tỷ đồng, vốn điều lệ tăng lên gần 9.418 tỷ đồng.
- Song song với tăng tài sản, nợ vay cũng tăng nhanh, từ 10.113 tỷ đồng cuối 2024 lên hơn 26 nghìn tỷ đồng tại Q2/2025 (+158% so với cuối 2024). Vay ngân hàng dài hạn chiếm tới 93% tổng dư nợ, cho thấy KBC đang tập trung huy động vốn phục vụ cho phát triển KCN và dự án BĐS quy mô lớn. Tỷ lệ nợ ròng/vốn chủ sở hữu cuối Q2/2025 đạt 31%, cao hơn nhiều so với mức 17% cuối năm 2024. Mức tăng mạnh về vay nợ chủ yếu nhằm tài trợ cho kế hoạch phát triển dự án Trump International Hưng Yên.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HOSE: KBC)

Cập nhật các KCN được chấp thuận CTĐT trong 1H2025

KCN	Vị trí	Diện tích (ha)	Chủ đầu tư	Tỷ lệ sở hữu của KBC	TMĐT (tỷ đ)	Tiến độ thực hiện
KCN Trảng Duệ 3	Hải Phòng	687	Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng (SHP)	87%	8,000	Chấp thuận CTĐT ngày 14/1/2025
KCN Kim Thành 2	Hải Dương	234.63	Công ty CP Tập đoàn và Đầu tư phát triển Hưng Yên (HYC)	96%	3,403	Chấp thuận CTĐT ngày 22/1/2025
KCN Quế Võ mở rộng 2	Bắc Ninh	140.34	Tổng công ty phát triển đô thị Kinh Bắc	100%	1,878	Chấp thuận CTĐT ngày 28/4/2025
KCN Phú Bình	Thái Nguyên	675	Tổng công ty phát triển đô thị Kinh Bắc	100%	11,492	Chấp thuận CTĐT ngày 30/6/2025
KCN Bình Giang	Hải Dương	147.9	Tổng công ty phát triển đô thị Kinh Bắc	100%	1,755	Chấp thuận CTĐT ngày 20/6/2025
KCN Sông Hậu 2	Hậu Giang	380	Tổng công ty phát triển đô thị Kinh Bắc	100%	5,570	Chấp thuận CTĐT ngày 3/6/2025

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HOSE: KBC)

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 2/2025 VÀ 1H2025

	Q2-2025	Q2-2024	Q1-2025	YoY	QoQ	1H 2025	1H 2024	YoY	% KH 2025	%2025 F
Doanh thu cho thuê đất KCN	346	532	2,484	-35%	-86%	2,830	532	432%		
Doanh thu bán BĐS	0	211	412	-100%	-100%	412	225	83%		
Doanh thu cung cấp dịch vụ KCN	113	102	98	11%	16%	211	195	8%		
Doanh thu thuần	579	892	3,117	-35%	-81%	3,696	1,044	254%	37%	65%
Giá vốn bán hàng	10	(427)	(1,908)			(1,898)	(506)			
Lợi nhuận gộp	589	465	1,209	27%	-51%	1,797	539	234%		68%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(115)	(166)	(175)			(291)	(280)			
Lợi nhuận thuần HĐKD	473	299	1,033	58%	-54%	1,507	258	483%		79%
Thu nhập tài chính	164	109	135			299	177			
Thu nhập trước thuế	531	386	1,125	37%	-53%	1,655	350	373%		75%
Lợi nhuận sau thuế	399	273	849	46%	-53%	1,248	196	537%	39%	71%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	402	241	783	67%	-49%	1,185	155	663%		71%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q2-2025	Q2-2024	Q1-2025	YoY	QoQ	1H2025	1H2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	101.7%	52.1%	38.8%	95 đcb	162 đcb	48.6%	51.6%	-6 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	81.8%	33.5%	33.2%	144 đcb	147 đcb	40.8%	24.8%	65 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	69.5%	27.0%	25.1%	157 đcb	177 đcb	32.1%	14.9%	115 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	33.8%	31.6%	37.4%	7 đcb	-10 đcb	33.8%	31.6%	7 đcb
Nợ ròng/VCSH	30.9%	18.1%	51.2%	71 đcb	-40 đcb	30.9%	18.1%	71 đcb

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,
Lotte Center Hà Nội, số 54
Liễu Giai, phường Giảng
Võ, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hà Nội

Tầng trệt tòa Somerset
Grand Hanoi & Phòng
505, tầng 5 Tòa Tháp Hà
Nội, số 49 Hai Bà Trưng,
phường Cửa Nam, HN

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Sài Gòn, HCM

Hotline: 0283.838.5917

Fax: 0283.620.0887

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH

Báo cáo này thuộc sở hữu của NHSV. Mọi hành vi sao chép, in ấn khi không có sự cho phép của NHSV đều bị nghiêm cấm. Báo cáo này không nên được coi là một lời đề nghị giao dịch mua bán bất kỳ cổ phiếu nào. Mặc dù những thông tin, dự báo và nhận định trong báo cáo này được dựa trên các nguồn thông tin đáng tin cậy, NHSV không thể khẳng định sự chính xác và hoàn thiện của các nguồn thông tin này. NHSV sẽ không chịu trách nhiệm trước bất kỳ thiệt hại, mất mát nào đến từ việc sử dụng bất kỳ thông tin, nhận định nào đến từ báo cáo này.