

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC)

BDS Khu Công nghiệp

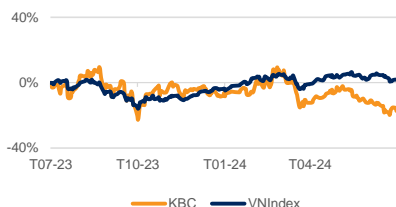
Giá hiện tại	VND27.300
Cao nhất/thấp nhất 52 tuần	VND36.150/ VND25.500
Giá mục tiêu	VND37.900
Cập nhật gần nhất	31/05/2024
Khuyến nghị gần nhất	Khả quan
Consensus	-2,1%
Tiềm năng tăng giá	38,8%
Tỷ suất cổ tức	0,0%
Tổng tỷ suất sinh lời	38,8%

Thị giá vốn (tr USD)	828,8
GTGDBQ 3 tháng (tr USD)	5,5
Sở hữu NN (tr USD)	235,9
SLCP lưu hành (tr)	767,6
SLCP pha loãng (tr)	767,6

	KBC	VNI
P/E trượt 12T	16,7x	14,3x
P/B hiện tại	1,1x	1,7x
ROA	4,2%	1,3%
ROE	7,6%	4,8%

*dữ liệu ngày 31/07/2024

Diễn biến giá



Cơ cấu sở hữu

Đặng Thành Tâm	18,0%
Đầu tư & Tư vấn Kinh Bắc	8,5%
Khác	73,5%

Tổng quan doanh nghiệp

KBC là một trong những nhà phát triển BĐS Khu công nghiệp hàng đầu khu vực phía Bắc với danh mục khách hàng là những tập đoàn công nghệ hàng đầu. Các dự án KCN của KBC luôn có vị thế tốt nắm bắt xu hướng, thu hút dòng vốn FDI.

Chuyên viên phân tích



Đặng Huy Hoàng

hoang.danghuy2@vndirect.com.vn

Hoạt động cốt lõi ở mức thấp [Thấp hơn dự phóng]

- Trong Q2/24, KBC ghi nhận doanh thu 892 tỷ đồng, giảm 61,8% svck.
- LNST công ty mẹ giảm 92% svck xuống 151 tỷ đồng trong nửa đầu năm 2024
- Chúng tôi nhận thấy áp lực giảm đối với giá mục tiêu là 37.900đ/cp và sẽ cập nhật sau khi xem xét thêm.

Dự án KCN Trảng Dụ 3 (TD3) gặp khó khăn trong việc phê duyệt đầu tư

Dự án TD3 đang gặp phải những trở ngại trong quá trình phê duyệt đầu tư. Theo Ban Quản lý Khu Kinh tế Hải Phòng, mặc dù đã hoàn thiện hồ sơ và nhận được đánh giá từ các cơ quan liên quan, dự án vẫn chưa được Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư. Nguyên nhân chính là do tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp ở Hải Phòng chưa đạt mức tối thiểu theo quy định (60%). Bộ Kế hoạch và Đầu tư đang phối hợp với thành phố Hải Phòng để rà soát lại tiêu chí này. KBC cho biết sẽ triển khai dự án ngay sau khi nhận được quyết định phê duyệt.

Doanh thu vẫn ở mức thấp...

Trong Q1/24, KBC chưa ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê đất KCN do các dự án mới đang trong quá trình triển khai. Điều này đã ảnh hưởng đáng kể đến kết quả kinh doanh của công ty. Tuy nhiên, trong Q2/24, doanh thu hoạt động cho thuê khu công nghiệp đã có dấu hiệu phục hồi nhờ dự án hợp tác với Foxconn tại KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh (NS-HL). Cụ thể, UBND tỉnh Bắc Ninh đã chính thức cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho dự án này, với tổng diện tích 14,26 ha. Ngoài ra, doanh thu từ các dự án nhà ở cũng tăng trưởng đáng kể, góp phần vào kết quả kinh doanh chung của công ty.

Trong 6T24, doanh thu thuần của KBC giảm 77,1% svck, đạt 1.044 tỷ đồng.

...làm giảm lợi nhuận

Kết quả là, LN gộp của KBC vẫn ở mức thấp, đạt 539 tỷ đồng, hoàn thành 15,5% dự phóng cả năm của chúng tôi. Ngoài ra, LNST công ty mẹ đạt 151 tỷ đồng, tương đương 7,3% dự phóng của chúng tôi. Với những kết quả này, chúng tôi dự kiến sẽ có những cập nhật thêm trong quý tới với kỳ vọng lợi nhuận thấp hơn.

(tỷ đồng)	Q2/24	%sv quý trước	%svck	6T24	%svck	sv. dự phóng cả năm
Doanh thu thuần	892	485,4%	-61,8%	1.044	-77,1%	16,7%
-BDS KCN	532	NA	-76,2%	532	-87,6%	9,8%
-BDS Nhà ở	204	1289,8%	2268,1%	219	641,4%	57,7%
-Các hoạt động khác	156	13,5%	62,9%	294	33,5%	64,2%
LN gộp	465	528,7%	-71,9%	539	-83,2%	15,5%
Chi phí BH&QLDN	166	44,8%	-62,4%	280	-53,0%	45,2%
LN ròng tài chính	54	294,2%	NA	68	1104,7%	125,2%
Lãi/lỗ từ LDLK	(5)	-25,8%	-183,9%	(12)	-894,8%	-115,5%
LNTT	382	NA	-70,4%	345	-86,7%	11,8%
LNST công ty mẹ	237	NA	-75,8%	151	-92,1%	7,3%
Biên LN gộp	52,1%	3,6đ %	-18,7đ %	51,6%	-18,7đ %	
Biên LN ròng	26,6%	82,8đ %	-15,4đ %	14,5%	-27,7đ %	

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Khối Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT. Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về độ chính xác hay đầy đủ của những thông tin này.

Quan điểm, dự báo và những ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của VNDIRECT và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo này, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo này.

VNDIRECT 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. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của VNDIRECT, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của VNDIRECT.

HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VNDIRECT

Khuyến nghị cổ phiếu

Định nghĩa:

KHẢ QUAN Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên trong vòng 12 tháng tới.

TRUNG LẬP Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -10% đến 15% trong vòng 12 tháng tới

KÉM KHẢ QUAN Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -10% trong vòng 12 tháng tới.

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

Khuyến nghị ngành

Định nghĩa:

TÍCH CỰC Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tích cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

TRUNG TÍNH Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị trung bình, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

TIÊU CỰC Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tiêu cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

Barry Weisblatt – Giám đốc Phân tích

Email: barry.weisblatt@vndirect.com.vn

Nguyễn Thanh Tuấn – Trưởng phòng

Email: tuan.nguyenthanh@vndirect.com.vn

Đặng Huy Hoàng – Chuyên viên Phân tích

Email: hoang.danghuy2@vndirect.com.vn

Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Số 1 Nguyễn Thượng Hiền – Quận Hai Bà Trưng – Hà Nội

Điện thoại: +84 2439724568

Email: research@vndirect.com.vn

Website: <https://vndirect.com.vn>