

Báo cáo cập nhật KQKD 2024

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

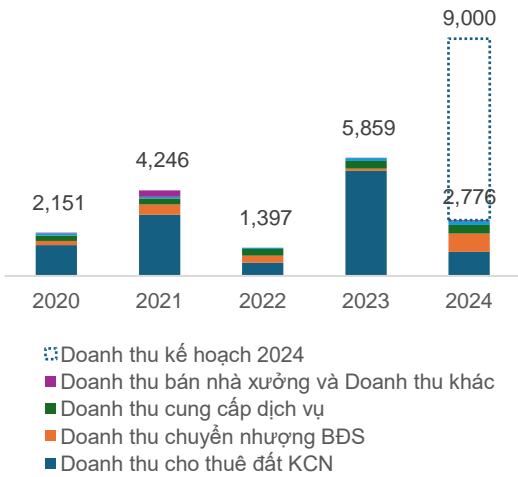
Ngày 18/02/2025



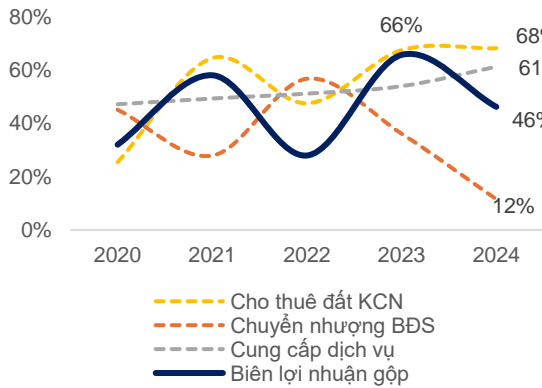
TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HOSE: KBC)

KQKD 2024 THẤP HƠN KỲ VỌNG NHƯNG TIỀM NĂNG TĂNG TRƯỞNG 2025 DUY TRÌ KHẢ QUAN

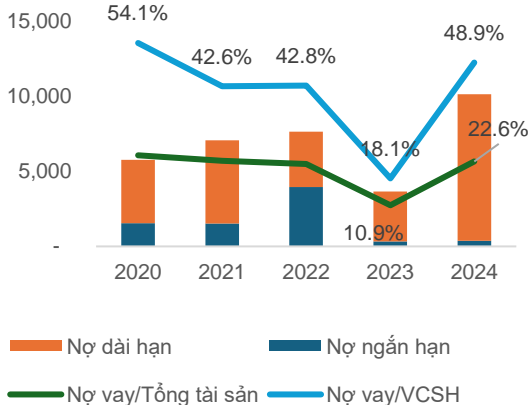
Cơ cấu doanh thu qua các năm



Biên lợi nhuận gộp các mảng kinh doanh chính của KBC



Cơ cấu nợ vay



- **Doanh thu thuần 2024 thấp hơn kỳ vọng**, đạt 2.776 tỷ đồng, -51% yoy và chỉ hoàn thành 31% kế hoạch (9.000 tỷ đ).

- Trong 3 mảng kinh doanh chính của KBC, **hoạt động cho thuê đất KCN giảm mạnh trong năm 2024**, với doanh thu gần 1.200 tỷ (-77% YoY). Nguyên nhân chính là do dự án KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh vẫn chưa giải quyết được vướng mắc về GPMB, do đó chưa thể bàn giao phần diện tích đã ký MOU cho khách hàng. Ngoài ra, chủ trương đầu tư của KCN Trảng Duệ 3 được phê duyệt chậm hơn so với kế hoạch cũng ảnh hưởng đến việc bàn giao đất của dự án.

- **Doanh thu chuyển nhượng BĐS ghi nhận sự tăng trưởng mạnh trong năm 2024**, đạt hơn 900 tỷ, gấp 8,7 lần so với năm 2023. Phần lớn doanh thu đến từ việc bàn giao các căn hộ thuộc dự án NOXH thị trấn Nénh vượt kỳ vọng. Doanh thu từ cung cấp dịch vụ KCN tiếp tục duy trì mức tăng trưởng ổn định +8% yoy.

- **Biên lợi nhuận gộp năm 2024** của mảng bán BĐS chỉ đạt 12%, giảm mạnh so với các năm trước do sản phẩm bàn giao là các căn hộ NOXH có tỷ suất lợi nhuận thấp. Do đó, mặc dù biên lợi nhuận của hoạt động cho thuê đất KCN và cung cấp dịch vụ KCN vẫn giữ ở mức cao trên 60%, biên lợi nhuận gộp chung năm 2024 vẫn giảm mạnh, chỉ đạt 46% so với 66% năm 2023.

- **Nợ vay cuối 2024 của KBC tăng mạnh trên mức nền thấp của năm 2023**, đặc biệt là nợ dài hạn tăng 2,6 lần lên hơn 8.700 tỷ; trong đó hơn 5.500 tỷ là khoản vay tại VPBank đến hạn vào năm 2029-2030. Tỷ lệ nợ vay/TTS và nợ vay/VCSH tăng trở lại mức tương đương giai đoạn 2020-2022, lần lượt 22,6% và 48,9%.

Kỳ vọng năm 2025

- ✓ Trong tháng 1/2025, Chủ trương đầu tư của 3 dự án KCN Trảng Duệ 3, KĐT Trảng Cát và KCN Kim Thanh 2 (Hải Dương) được phê duyệt là mốc pháp lý quan trọng cho việc mở bán các dự án trong năm 2025.

- ✓ Bên cạnh KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Trảng Duệ 3 được kỳ vọng đóng góp lớn vào doanh thu cho thuê đất KCN năm 2025 do diện tích đất đã ký MOU khá lớn.

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

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4/2024 VÀ 2024

	Q4-2024	Q4-2023	Q3-2024	YoY	QoQ	2024	2023	YoY	% KH 2024	% 2024E
Doanh thu cho thuê đất KCN						1,195	5,221	-77%		75%
Doanh thu bán BĐS						910	105	768%		224%
Doanh thu cung cấp dịch vụ KCN						420	386	9%		99%
Doanh thu thuần	781	847	950	-8%	-18%	2,776	5,618	-51%	31%	112%
Giá vốn bán hàng	(396)	(470)	(591)			(1,492)	(1,923)			
Lợi nhuận gộp	385	377	360	2%	7%	1,283	3,695	-65%		110%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(215)	(153)	(132)			(627)	(813)			
Lợi nhuận thuần HĐKD	171	224	228	-24%	-25%	657	2,883	-77%		102%
Thu nhập trước thuế	164	213	250	-23%	-35%	764	2,891	-74%		106%
Lợi nhuận sau thuế	63	131	201	-52%	-69%	460	2,245	-80%	11%	80%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	75	70	196	6%	-62%	426	2,031	-79%		87%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q4-2024	Q4-2023	Q3-2024	YoY	QoQ	2024	2023	YoY
Biên lợi nhuận gộp	49.3%	44.5%	37.8%	11 đcb	30 đcb	46.2%	65.8%	-30 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	21.8%	26.4%	24.0%	-17 đcb	-9 đcb	23.7%	51.3%	-54 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	9.5%	8.3%	20.6%	15 đcb	-54 đcb	15.4%	36.1%	-58 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	68.1%	60.7%	64.5%	12 đcb	6 đcb	68.1%	60.7%	12 đcb
Nợ ròng/VCSH	31.1%	16.4%	26.2%	90 đcb	19 đcb	31.1%	18.6%	67 đcb