

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 1/2025

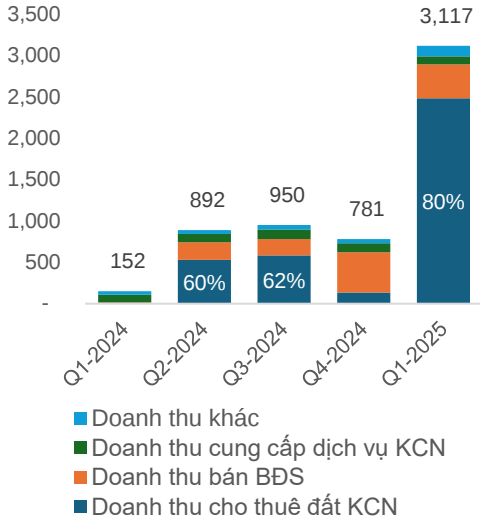
TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HOSE: KBC)

Ngày 13/05/2025

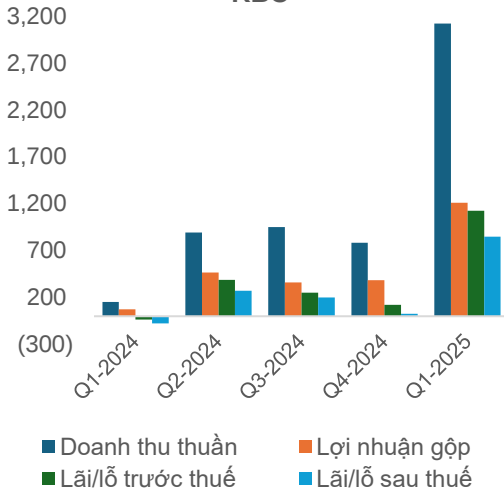


TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HOSE: KBC)

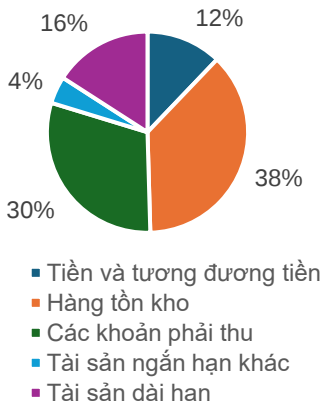
Cơ cấu doanh thu KBC theo quý



Kết quả hoạt động kinh doanh KBC



Cơ cấu tổng tài sản KBC tại 31/3/2025



DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN BÌNH NỔ TRONG QUÝ 1/2025

- Trong Q1/2025, KBC ghi nhận mức doanh thu thuần đạt 3.117 tỷ đồng, tăng trưởng vượt trội so với cùng kỳ và các quý trước, gấp 20 lần doanh thu Q1/2024 và gần 4 lần Q4/2024. Khoảng 80% doanh thu trong quý này đến từ mảng cho thuê đất KCN, trong đó chủ yếu từ việc bàn giao các phần đất tại cụm công nghiệp Hưng Yên (khoảng 90 ha).
- Lợi nhuận gộp trong Q1/2025 đạt hơn 1.200 tỷ đồng, +1.536% yoy và +214%qoq. Tuy nhiên biên lợi nhuận ghi nhận sụt giảm còn 38,8% từ mức trung bình 46% của năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu là do chi phí đất cao tại cụm công nghiệp Hưng Yên, dự án ghi nhận doanh thu chủ yếu trong kỳ. Trong khi đó biên lợi nhuận gộp từ các mảng hoạt động khác như chuyển nhượng BĐS, cho thuê kho xưởng và cung cấp dịch vụ KCN vẫn duy trì ổn định.
- Với doanh thu tăng trưởng đột biến, lợi nhuận sau thuế Q1/2025 đạt 849 tỷ đồng, cải thiện mạnh so với mức lỗ cùng kỳ. Sau 3 tháng đầu năm, công ty đã hoàn thành 31% kế hoạch doanh thu và 26,5% kế hoạch lợi nhuận năm 2025. Tuy nhiên cần lưu ý rằng kế hoạch này đạt được trong bối cảnh thị trường ổn định và chưa chịu tác động rõ rệt từ chính sách thuế đối ứng do Mỹ công bố vào đầu tháng 4/2025. Mặc dù các chính sách này chưa ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của KBC nhưng xu hướng dòng vốn FDI và nhu cầu thuê đất khu công nghiệp trong thời gian tới sẽ phụ thuộc đáng kể vào kết quả các cuộc đàm phán song phương giữa Việt Nam và Mỹ trong những tháng tiếp theo.
- Tổng tài sản của KBC tại thời điểm cuối Q1/2025 đạt hơn 54.200 tỷ đồng, tăng 21% so với cuối năm 2024 và là mức cao nhất từ trước đến nay. Mức tăng chủ yếu đến từ khoản mục hàng tồn kho, ghi nhận tăng hơn 6.400 tỷ đồng trong kỳ, tương ứng tăng 46% so với cuối năm trước. Trong cơ cấu hàng tồn kho, dự án khu đô thị và dịch vụ Tràng Cát hiện chiếm tỷ trọng lớn nhất với gần 15.500 tỷ đồng chi phí dở dang, tương đương 76% tổng giá trị hàng tồn kho và chiếm tới gần 30% tổng tài sản của công ty. Để tài trợ cho chi phí đầu tư lớn tại dự án này, KBC đã gia tăng dư nợ vay dài hạn lên hơn 17.000 tỷ đồng, tăng 76% so với cuối năm 2024 – cũng là mức vay cao nhất từ trước đến nay.
- Cập nhật tiến độ triển khai một số dự án nổi bật**
 - Trong tháng 1/2025, Chủ trương đầu tư của 3 dự án KCN Tràng Duệ 3, KĐT Tràng 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. Trong tháng 4/2025, KBC đã hoàn tất nghĩa vụ nộp tiền SDD cho toàn bộ 1,955 triệu m2 đất ở tại dự án KĐT Tràng Cát với tổng giá trị đất gần 17.800 tỷ đồng.
 - Ngày 11/5/2025, KCN Tràng Duệ 3 chính thức khởi công; dự kiến có thể cho thuê và sẵn sàng bàn giao trong các quý tiếp theo.
 - Đầu tháng 5/2025, KCN Quế Võ mở rộng 2 (140 ha, Bắc Ninh) được chấp thuận chủ trương đầu tư, kỳ vọng có thể bắt đầu cho thuê từ đầu năm 2026.

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

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2024 VÀ Q1/2025

	2024	YoY	Q1-2025	Q4-2024	Q1-2024	QoQ	YoY	KH 2025	% KH 2025	2025F	% 2025F
Doanh thu cho thuê đất KCN	1,251	-76%	2,484	134	0	1753%				4,181	59%
Doanh thu bán BĐS	910	768%	412	488	15	-16%	2706%			835	49%
Doanh thu cung cấp dịch vụ KCN	419	8%	98	108	93	-9%	5%			461	21%
Doanh thu thuần	2,776	-51%	3,117	781	152	299%	1946%	10,000	31.2%	5,656	55%
Giá vốn bán hàng	(1,492)		(1,908)	(396)	(78)					(3,051)	
Lợi nhuận gộp	1,283	-65%	1,209	385	74	214%	1536%			2,605	46%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(558)		(175)	(146)	(114)					(1,131)	
Lợi nhuận thuần HĐKD	726	-75%	1,033	239	(41)	331%	NA			1,473	70%
Lợi nhuận trước thuế	723	-75%	1,125	122	(36)	818%	NA			1,643	68%
Lợi nhuận sau thuế	423	-81%	849	26	(77)	3195%	NA	3,200	26.5%	1,314	65%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	382	-81%	783	30	(86)	2478%	NA			1,117	70%

CHỈ SỐ CHÍNH

	2024	YoY	Q1-2025	Q4-2024	Q1-2024	QoQ	YoY	KH 2025	% KH 2025	2025F	% 2025F
Biên lợi nhuận gộp	46.2%	-30 đcb	38.8%	49.3%	48.5%	-21 đcb	-20 đcb				
Biên lợi nhuận từ HĐKD	26.1%	-49 đcb	33.2%	30.7%	-26.6%	8 đcb	NA				
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	13.8%	-62 đcb	25.1%	3.9%	-56.3%	546 đcb	NA				

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,
Lotte Center Hà Nội, số 54
Liễu Giai, phường Cống
Vị, quận Ba Đình, 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 Trần Hưng Đạo,
Quận Hoàn Kiếm, HN

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Bến Nghé, Quận
1, 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.