

Khuyến nghị: KHẢ QUAN

Ngày 26/07/2022

Giá hiện tại: 36,200 VND

Giá kỳ vọng: 46,000 VND

Upside: 27.1%

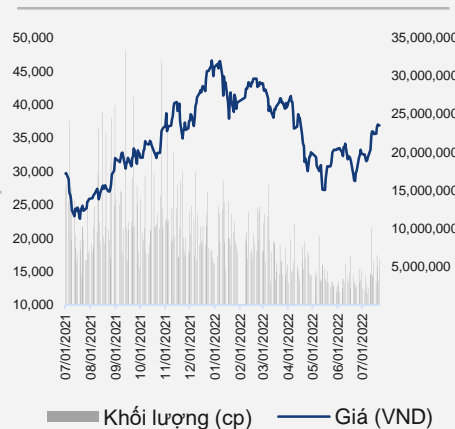
Mã cổ phiếu	KBC
Giá cao nhất 52 tuần (VND)	46,615
Giá thấp nhất 52 tuần (VND)	24,396
Vốn hóa (tỷ đồng)	28,286.24
KLGD trung bình 3 tháng (cp)	3,472,681
Số lượng cp đang lưu hành (cp)	767,604,759
Beta	1.12
P/E	38.84
P/B	1.66

Thông tin cơ bản về doanh nghiệp:

CTCP Phát triển Đô thị Kinh Bắc thành lập ngày 27/03/2002, hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư, phát triển và kinh doanh hạ tầng KCN, khu đô thị. KBC được niêm yết và giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) từ năm 2009.

THU HÚT NHIỀU NHÀ ĐẦU TƯ ĐẾN KÝ HỢP ĐỒNG TRONG NỬA CUỐI NĂM

- Tỷ lệ lấp đầy cao nhờ các yếu tố vĩ mô thuận lợi
- Giá thuê BĐS KCN tăng trưởng ấn tượng
- Đặt mục tiêu lợi nhuận cao gấp 4 lần thực hiện năm ngoái
- Kế hoạch tăng vốn thông qua phát hành cổ phiếu



Nguồn: Fiiipro

	2019	2020	2021	Q1/2022
Doanh thu thuần (tỷ đồng)	3,210	2,151	4,246	692
Lợi nhuận gộp (tỷ đồng)	1,847	689	2,467	279
Lợi nhuận từ HĐ SXKD (tỷ đồng)	1,391	452	1,491	71
Lợi nhuận ròng (tỷ đồng)	1,041	320	954	523
Tăng trưởng doanh thu thuần	28.9%	-33.0%	97.4%	-65.5%
Tăng trưởng LN gộp (%)	25.7%	-62.7%	258.0%	-75.2%
Tăng trưởng LN ròng (%)	28.7%	-69.3%	198.2%	-26.8%
Tỷ suất LN gộp (%)	57.5%	32.0%	58.1%	40.4%
Tỷ suất LN ròng (%)	32.4%	14.9%	22.5%	75.7%
ROA (%)	6.3%	1.3%	3.1%	1.6%
ROE (%)	10.0%	3.0%	5.9%	3.1%

Nguồn: KBC, NHSV Research

1. TỔNG QUAN

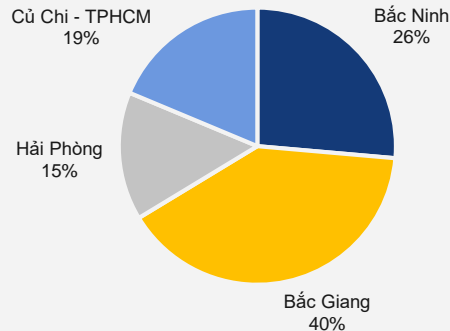
NGÀNH NGHỀ, ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh

- Cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong KCN, khu nhà ở công nhân, khu tái định cư, khu dân cư, đô thị.
- Kinh doanh khu dân cư-đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân, cơ sở hạ tầng trong và ngoài KCN.
- Kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi.

Địa bàn kinh doanh

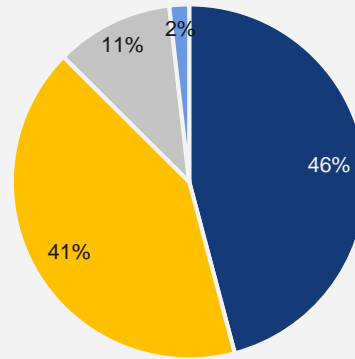
Cơ cấu doanh thu theo địa bàn kinh doanh



1. TỔNG QUAN

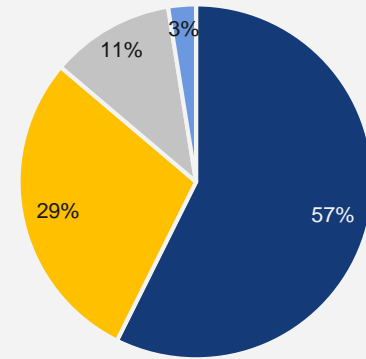
CƠ CẤU DOANH THU

Cơ cấu doanh thu 1H2022



- Cho thuê đất và cơ sở hạ tầng
- Cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, nước thải

Cơ cấu lợi nhuận gộp 1H2022



- Chuyển nhượng BĐS
- Cho thuê kho, nhà xưởng, văn phòng

1. TỔNG QUAN

HỆ THỐNG KCN

	Vị trí	Diện tích (ha)	Tỷ lệ lấp đầy
KCN đang khai thác			
KCN Tân Phú Trung	TPHCM	314	
KCN Quang Châu	Bắc Ninh	395	100%
KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh	Bắc Ninh	204	17%
KCN sắp đưa vào khai thác			
KCN Nam Tân Lập	Long An	245	0%
KCN Lộc Giang	Long An	466	0%
CCN Đặng Lễ	Hưng Yên	75	0%
CCN Kim Động	Hưng Yên	75	0%
CCN Chính Nghĩa	Hưng Yên	75	0%
KCN Trảng Duệ 3	Hải Phòng	687	0%
KCN Kim Thành	Hải Dương	437	0%
KCN Thanh Hà	Hải Dương	400	0%
KCN Bình Giang	Hải Dương	453	0%

1. TỔNG QUAN

SWOT

ĐIỂM MẠNH	ĐIỂM YẾU
<ul style="list-style-type: none"> - Quý đất rộng, sẵn sàng đón đầu làn sóng FDI. - Vị trí giao thông các khu công nghiệp thuận tiện, nằm trên các trục đường quốc lộ quan trọng. - Thu hút nhiều tập đoàn lớn trong các lĩnh vực điện tử, công nghệ cao, từ đó thu hút được các công ty vệ tinh đến đầu tư. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sản phẩm chưa đáp ứng được đa dạng các nhà đầu tư. Các lô đất đều có diện tích lớn, không phù hợp với các nhà đầu tư nhỏ. - Các dự án đang phải chờ lâu để được phê duyệt, ảnh hưởng tới nguồn cung.
CƠ HỘI	THÁCH THỨC
<ul style="list-style-type: none"> - Hưởng lợi về chính sách, định hướng thu hút FDI của Nhà Nước. - KBC luôn được xem là lựa chọn đầu tiên của các công ty vệ tinh và kế hoạch mở rộng quy mô của các tập đoàn lớn như Foxconn, LG, SamSung, JA Solar, Goertek, Fuyu v.v. đã đầu tư vào các KCN của KBC. 	<ul style="list-style-type: none"> - Chi phí đầu tư tăng cao dẫn đến đơn giá cho thuê cao sẽ khó thu hút các dự án đầu tư đặc thù. - Khó khăn trong thu hút đầu tư khi không có ưu đãi thuế

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh đã âm 2 năm liên tiếp và tiếp tục âm gần 30 tỷ đồng trong quý 1/2022. Các chỉ số về tăng trưởng và lợi nhuận đều giảm mạnh. Nợ vay ngắn hạn giảm 9% trong khi nợ vay dài hạn tăng 6% so với quý trước.

	2018	2019	2020	2021	Q1/2022
Chỉ số tăng trưởng					
Tăng trưởng doanh thu thuần	97.7%	28.9%	-33.0%	97.4%	-43.9%
Tăng trưởng LN gộp	126.1%	25.7%	-62.7%	258.0%	-62.0%
Tăng trưởng LN ròng	30.7%	28.7%	-69.3%	198.2%	135.7%
Khả năng sinh lời					
Biên LN gộp	59.0%	57.5%	32.0%	58.1%	40.4%
Biên LN ròng	32.5%	32.4%	14.9%	22.5%	75.7%
ROA	4.8%	6.3%	1.3%	3.1%	1.6%
ROE	8.2%	10.0%	3.0%	5.9%	3.1%
Đòn bẩy tài chính và thanh khoản					
Nợ vay/VCSH	25.3%	18.6%	54.1%	43.6%	42.4%
Nợ vay/Tổng tài sản	14.7%	11.7%	24.2%	23.1%	22.8%
Tỷ số thanh toán bằng tiền mặt	0.06	0.16	0.15	0.39	0.49
Tỷ số thanh toán nhanh	1.59	1.56	1.42	2.18	2.29
Tỷ số thanh toán hiện hành	3.78	3.42	3.07	3.94	4.10
Chỉ số dòng tiền					
CFO/Doanh thu thuần	5.2%	47.9%	-135.4%	-29.0%	-4.3%

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Cập nhật tình hình kinh doanh quý 1 năm 2022

Quý 1/2022, doanh thu thuần của KBC giảm 65.5% so với cùng kỳ, chủ yếu do hoạt động kinh doanh chính của công ty là cho thuê đất và cơ sở hạ tầng giảm 82%. Tăng trưởng thấp do kết quả kinh doanh đột biến ở quý 1/2021 cộng với việc trong quý 1 năm nay công ty không ghi nhận nhiều hợp đồng cho thuê. Lợi nhuận thuần từ HĐKD chỉ bằng quý 1 năm nay chỉ bằng 1/10 so với cùng kỳ. Bù lại, công ty ghi nhận khoản lãi từ chênh lệch giữa phần sở hữu trong tài sản thuần của bên bị mua và giá phí hợp nhất kinh doanh gần 500 tỷ đồng.

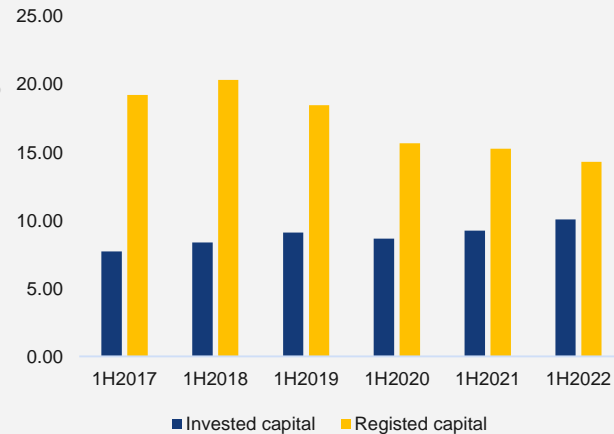
	Q1/2022	Q1/2021	%yoy	2021	2020	%yoy
Doanh thu thuần	692	2,002	-65.5%	4,246	2,151	97.4%
Cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	317	1,794	-82.3%	3,036	1,537	97.5%
Chuyển nhượng BĐS	288	110	161.8%	515	196	162.8%
Cung cấp nước sạch, điện, phí DV	74	71	4.2%	305	277	10.1%
Lợi nhuận gộp	279	1,123	-75.2%	2,467	689	258.0%
Doanh thu tài chính	70	42	67.1%	170	314	-46.0%
Chi phí tài chính	145	94	53.4%	541	230	135.1%
SG&A	144	187	-23.4%	618	323	91.5%
LN thuần từ HĐKD	71	885	-91.9%	1,491	452	229.6%
LNTT	570	882	-35.3%	1,364	453	201.0%
LN ròng	523	715	-26.8%	954	320	198.2%

3. TRIỂN VỌNG KBC

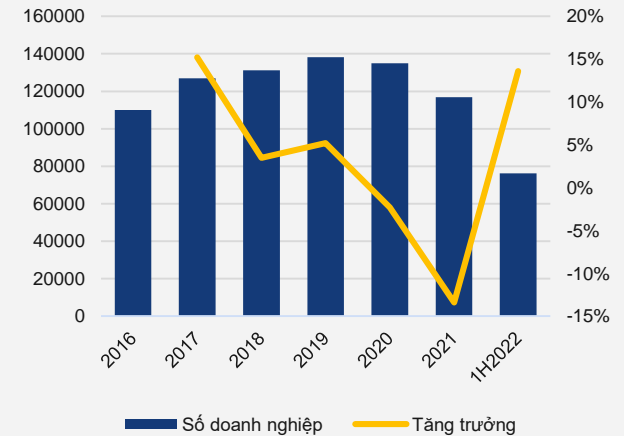
Tỷ lệ lấp đầy cao nhờ các yếu tố vĩ mô thuận lợi

Sau khi nền kinh tế Việt Nam tái mở cửa, làn sóng đầu tư nước ngoài đổ vào Việt Nam tăng trưởng trở lại. Trong 6 tháng đầu năm, số vốn FDI đã được giải ngân tăng 8.9% so với cùng kỳ. Số doanh nghiệp mới tăng cao cộng thêm việc mở rộng hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp hiện hữu cũng làm tăng nhu cầu sản xuất. Xu hướng chuyển dịch sản xuất ra khỏi Trung Quốc sang Việt Nam cũng là một trong các yếu tố hỗ trợ cho các khu công nghiệp.

Nguồn vốn FDI nửa đầu năm (tỷ USD)



Số doanh nghiệp thành lập mới

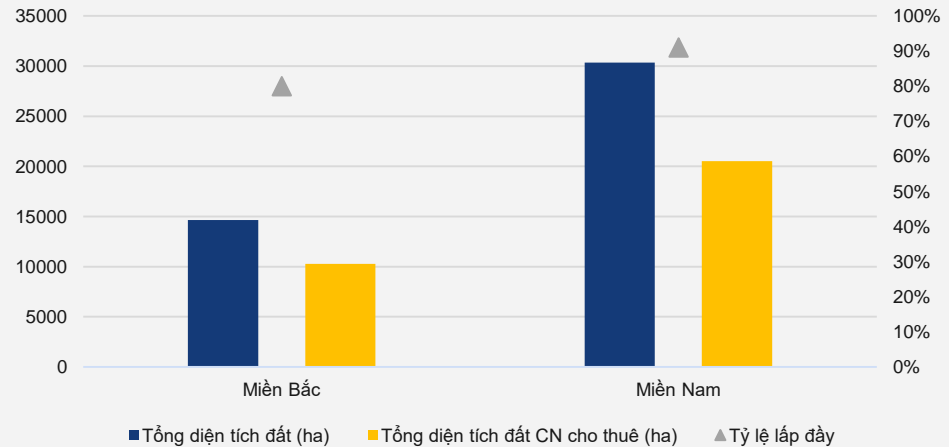


3. TRIỂN VỌNG KBC

Tỷ lệ lấp đầy cao nhờ các yếu tố vĩ mô thuận lợi

Tỷ lệ lấp đầy ghi nhận khả quan với mức 80% ở thị trường miền Bắc (bao gồm Hà Nội, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Dương). Con số này là 90% đối với các thị trường phía Nam (gồm TPHCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An). KBC sở hữu quỹ đất lớn, là điều kiện thuận lợi để nắm bắt cơ hội từ nhu cầu bất động sản ngày càng tăng.

Nguồn cung và tỷ lệ lấp đầy

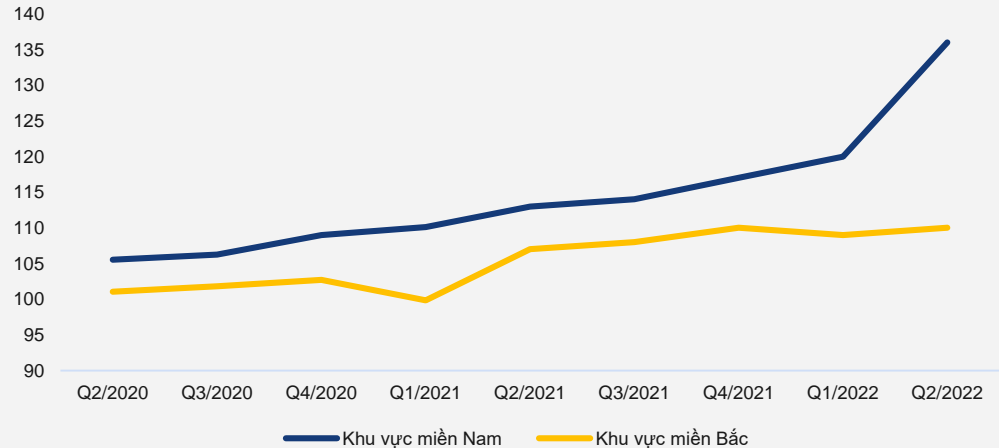


3. TRIỂN VỌNG KBC

Giá thuê BĐS KCN tăng trưởng ấn tượng

Nhờ tỷ lệ lấp đầu khả quan, giá cho thuê đất tăng ở cả 2 miền. Giá thuê bất động sản công nghiệp tại phía Nam quý 2 2022 đã tăng 13% so với quý trước và tăng 19% so với cùng kỳ. Tại phía Bắc, giá thuê đã tăng 3% so với cùng kỳ. Trong năm nay, các dự án của KBC tại Long An sẽ đi vào hoạt động và có thể đem lại doanh thu, nhờ vậy có thể hưởng lợi từ giá cho thuê cao.

Giá thuê BĐS KCN (USD/m²/chu kỳ thuê)



3. TRIỂN VỌNG KBC

Đặt mục tiêu lợi nhuận cao gấp 4 lần thực hiện năm ngoái

Mặc dù kết quả kinh doanh quý 1 không thuận lợi, KBC vẫn duy trì mục tiêu lợi nhuận đã đặt ra với 4500 tỷ đồng LNST. Kế hoạch kinh doanh được kỳ vọng dựa trên doanh số bán hàng tại KĐT Trảng Cát và những dự án tiềm năng mà ban lãnh đạo nêu ra trong cuộc họp ĐHĐCĐ. Công ty kỳ vọng có thể chuyển nhượng 30-50ha đất tại KĐT Trảng Cát cho khách hàng bán buôn trong năm nay, đem lại nguồn thu từ 7000-10000 tỷ đồng.

KCN	Dự án	Diện tích (ha)
Nam Sơn Hạp Lĩnh	Dự án sản xuất linh kiện điện thoại Trung Quốc	22.8
	Dự án logistics và warehouse Singapore	10
	Dự án sản xuất điện tử Đài Loan	15
	Dự án sản xuất điện tử Trung Quốc	10
	Dự án logistics và warehouse Hàn Quốc	10
	Dự án sản xuất điện tử Singapore	10
Quang Châu	Dự án sản xuất linh kiện điện tử công nghệ cao Đài Loan	40
	Dự án sản xuất linh kiện điện tử Trung Quốc	12
	Dự án sản xuất linh kiện điện tử công nghệ cao Đài Loan	9

3. TRIỂN VỌNG KBC

Kế hoạch tăng vốn thông qua phát hành cổ phiếu

KBC dự kiến chào bán tối đa 150 triệu cổ phiếu riêng lẻ (tương đương 26.3% số cổ phiếu lưu hành) nhằm bổ sung vốn lưu động, tái cơ cấu các khoản nợ vay, và/hoặc tăng quy mô vốn hoạt động, đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Giá chào bán được ĐHĐCĐ xác định không thấp hơn 80% giá đóng cửa bình quân của 30 phiên giao dịch liền trước ngày được chấp thuận. Thời gian hạn chế chuyển nhượng là 36 tháng đối với nhà đầu tư chiến lược và 18 tháng đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Đây sẽ là nguồn vốn hữu ích cho KBC trong bối cảnh các doanh nghiệp có thể khó tiếp cận với nguồn vốn tín dụng hơn khi SBV quyết định không nới room tín dụng cho các ngân hàng.



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, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Lầu 3, tòa nhà Paxsky, Số 123 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, 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.