



TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HSX: KBC) KẾT QUẢ QUÝ 2 GIẢM TỐC NHƯNG VẪN TĂNG MẠNH SO VỚI CÙNG KỲ 2020

Giá mục tiêu: 40.000 đồng
Upside: 15%

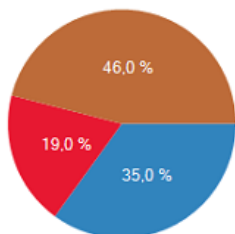
Giá hiện tại	34.900đ/cp
Khoảng giá 52w	13.050-47.000
P/Bf	1,8x
BVPS 2020	20.391 đ

Thông tin cơ bản

Ngành nghề	BDS Khu công nghiệp
Vốn hóa	16.159,7 tỷ đ
Vốn điều lệ	4.757 tỷ đ
Thanh khoản TB	10,7 triệu cp
Cổ tức tiền mặt	500 đ/cp
Tổng tài sản Q2/2021	27.732 tỷ đ
Vốn CSH Q2/2021	12.613 tỷ đ

Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu sở hữu



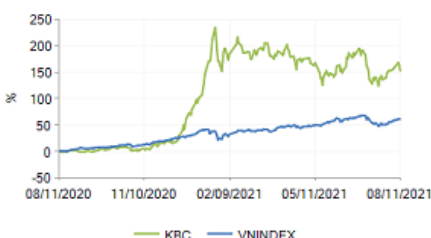
■ Cổ đông lớn ■ Ban lãnh đạo ■ Khác

Diễn biến giá

1 Năm; Giá và Khối lượng



Biến động cổ phiếu so với VNIndex



Kết quả kinh doanh
(tỷ đồng)

	6T2021	%yoy	KH2021	% hoàn thành KH
Doanh thu thuần	2.752	+278%	6.600	42%
Lợi nhuận sau thuế	785	+647%	2.000	39%

KQKD NỬA ĐẦU NĂM TĂNG TRƯỞNG MẠNH

KBC là công ty kinh doanh khu công nghiệp có vị thế hàng đầu miền Bắc, tập trung phát triển KCN công nghệ cao và thu hút được nhiều doanh nghiệp lớn như Samsung, LG và các công ty vệ tinh. Vừa qua, KBC đã công bố KQKD nửa đầu năm 2021, Agriseco Research kính gửi Quý khách các thông tin cập nhật đáng chú ý sau:

❖ **Cập nhật KQKD bán niên:** Trong quý II/2021, kết quả kinh doanh KBC giảm tốc do ảnh hưởng của Covid-19 tại Bắc Ninh và Bắc Giang. Mặc dù vậy nửa đầu năm 2021, KQKD của KBC tăng trưởng mạnh khi doanh thu và lãi sau thuế lần lượt đạt 2.752 tỷ đồng (+278% svck 2020) và 785 tỷ đồng (+647% svck 2020). Đóng góp chính cho doanh thu là mảng cho thuê KCN đạt 1.872 tỷ đồng (+297% svck) chủ yếu từ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, Tân Phú Trung, Quang Châu. Biên lợi nhuận gộp tăng đáng kể từ 49% lên 57% cùng đà tăng của giá cho thuê dịch vụ.

❖ **Khởi thông pháp lý tại nhiều dự án trọng điểm thúc đẩy tăng trưởng trong dài hạn:** Nhiều dự án trọng điểm đã được phê duyệt pháp lý từ năm 2020 đến nay. Dự án Tràng Cát đã được triển khai trở lại sau hơn 10 năm đóng băng khi cuối năm 2020, KBC đã hoàn thành nộp hết tiền sử dụng đất và đã được bàn giao hiện trạng đất trên thực địa để làm các thủ tục triển khai dự án. Đây là dự án có tiềm năng rất lớn với giá vốn thấp khi được đưa vào kinh doanh trong các năm tới. Bên cạnh đó, một số dự án cũng đã được phê duyệt như KCN Quang Châu (phê duyệt mở rộng 90ha), KCN Tràng Duệ 3 (phê duyệt vào KKT Đình Vũ).

❖ **Tăng quy mô vay nợ để triển khai dự án:** KBC đã phát hành 2.500 tỷ đồng trái phiếu để đầu tư vào công ty con, mở rộng quỹ đất tại Hải Dương, Long An và phát triển các dự án cũ, mới như Nam Sơn Hạp Lĩnh, Tràng Cát. Mới đây công ty đã góp vốn vào Công ty TNHH Saigontel Long An với tỷ lệ nắm giữ 25% để đầu tư vào các KCN tại Long An như Tân Tập, Phước Vĩnh Đông. KBC dự tính sẽ vay khoảng 5.000 tỷ đồng trong năm nay. Mặc dù, gia tăng nợ vay, tỷ lệ nợ trên vốn chủ (0,5) vẫn ở mức tương đối tốt so với ngành.

KHUYẾN NGHỊ

KQKD nửa đầu năm của KBC đạt kết quả cao nhờ cho thuê được các dự án KCN Quang Châu, Tân Phú Trung, Nam Sơn Hạp Lĩnh và KĐT Phúc Ninh, Tràng Duệ. Dựa trên tiềm năng từ những mảng kinh doanh cốt lõi và dự án Tràng Cát đang triển khai, chúng tôi cho rằng giá mục tiêu của KBC là **40.000 đ/cp** (Upside ~15% từ thị giá hiện tại), tương ứng P/Bf ~ 1,8x lần trong 1 năm tới là hợp lý với cổ phiếu này. Với kỳ vọng KQKD tiếp tục tăng trưởng mạnh, nhà đầu tư có thể tích lũy cổ phiếu tại những nhịp điều chỉnh của thị trường ở vùng giá dưới 35.000đ/cp. Tỷ lệ cắt lỗ 10%.

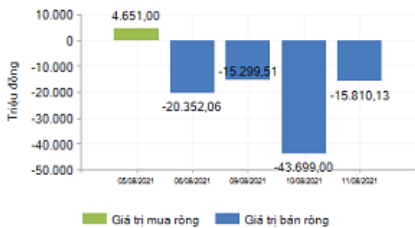


PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

Giá cổ phiếu KBC hiện đang trong nhịp điều chỉnh quanh vùng 33-35, tuy nhiên đường MACD vẫn cắt lên đường giá và RSI ở vùng 48 vẫn là tín hiệu tích cực. NĐT có thể xem xét giải ngân KBC tại vùng giá 33.6-34.4, giải ngân mạnh trong các nhịp điều chỉnh của thị trường và cắt lỗ nếu thủng vùng giá 30.



Giao dịch khối ngoại

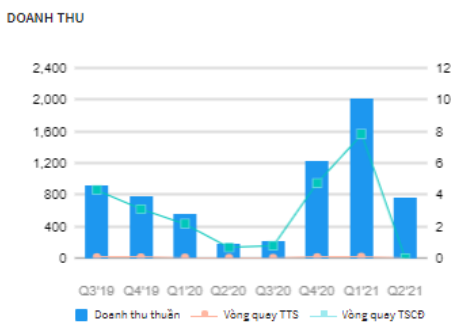


Lịch sử định giá

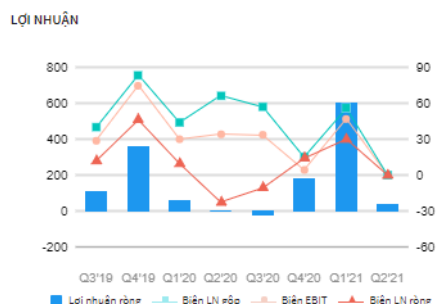


SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

Doanh thu theo từng quý



Lợi nhuận theo từng quý





MẠNG LƯỚI DỊCH VỤ

Miền Bắc

Trụ sở chính: 0246.2762.666

CN Miền Bắc: 0243.8687.217

Trụ sở chính

Tầng 5 tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, Hà Nội.

Chi nhánh miền Bắc

Tầng 3, Tower 1, Times City, 458 Minh Khai, P. Vĩnh Tuy, Q. Hai Bà Trưng, HN

32 cơ sở phát triển dịch vụ
đặt tại chi nhánh
Ngân Hàng Agribank

10 điểm tại Hà Nội

Agribank Hoàn Kiếm
Agribank Hoàng Mai
Agribank Tràng An
Agribank Tam TrinhAgribank Hà Tây
Agribank Nam Hà Nội
Agribank Tây Hà NộiAgribank Tràng An
Agribank Tây Đô
Agribank PGD số 3 – CN Sở giao dịch

22 điểm tại chi nhánh Agribank các tỉnh

Hà Giang
Lạng Sơn
Tuyên Quang
Bắc Giang
Quảng NinhTây Quảng Ninh
Lào Cai
Hòa Bình
Sơn La
Bắc NinhHà Nam
Thái Nguyên
Hải Dương
Hải Dương IIHải Phòng
Bắc Hải Phòng
Nam Định
Thái BìnhThanh Hóa
Nghệ An
Nam Nghệ
An
Hà Tĩnh

Miền Trung

(0236).367.1666

Chi nhánh miền Trung

Tòa nhà Agribank, số 228 đường 2/9, P. Hòa Cường Bắc, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng.

13 Cơ sở phát triển Dịch vụ
đặt tại chi nhánh
Ngân hàng AgribankQuảng Bình
Quảng Trị
Huế
Đà Nẵng
Quảng Nam
Quảng Ngãi
Kon TumBình Định
Gia Lai
Phú Yên
Đắk Lắk
Khánh Hòa
Đắk Nông

Miền Nam

0283.8216.362

Chi nhánh miền Nam

179A Nguyễn Công Trứ (2A Phó Đức Chính), Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

PGD Nguyễn Văn Trỗi

Số 207 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

23 cơ sở phát triển dịch vụ
đặt tại chi nhánh
Ngân Hàng AgribankLâm Đồng
Bình Dương
Đồng Nai
Tây Ninh
Ninh ThuậnBà Rịa-Vũng Tàu
Đồng Tháp
Gò Công-Tiền Giang
An Giang
Bình Phước
Bến TreTrà Vinh
Sóc Trăng
Bạc Liêu
Cần Thơ
Long An
Cà MauVĩnh Long
Kiên Giang
Chi nhánh Trường Sơn
Chi nhánh Quận 5

KHUYẾN CÁO

Bản tin này (gồm các thông tin, ý kiến, nhận định và khuyến nghị nêu trong bản tin) được thực hiện/gửi với mong muốn cung cấp cho nhà đầu tư thêm các thông tin liên quan đến thị trường chứng khoán. Thông tin nêu trong bản tin được thu thập từ các nguồn đáng tin cậy, tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo các thông tin nêu trong bản tin này là hoàn toàn chính xác và đầy đủ. Bản tin này được thực hiện/gửi bởi chuyên viên và không đại diện/nhân danh Agriseco. Agriseco 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.