

Giá hiện tại: 14.850

Mục tiêu: 17.590

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (HSX: KBC) KHUYẾN NGHỊ: MUA

Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)	3Q2019	% Tiến độ	Kế hoạch 2019
Doanh thu thuần	2485	63,7%	3900
Lợi nhuận trước thuế	886.2	N/A	N/A
Lợi nhuận sau thuế	643.2	62,08%	1036

Tổng quan doanh nghiệp

Ngày 27/3/2002, CTCP Phát triển Đô thị Kinh Bắc được thành lập. Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản khu công nghiệp là lĩnh vực chính của KBC. Chiếm phần lớn thị phần là Ông Đặng Thành Tâm (16,02%), CTCP Tư vấn và Đầu tư Phát triển Kinh bắc (9.51%), Đặng Nguyễn Quỳnh Anh (Con của ông Đặng Thành Tâm) (2,13%). Hiện tại vốn điều lệ của công ty là hơn 4.757 tỷ đồng.

Phân tích SWOT

Điểm mạnh:

- Quý đất lớn, hiện đang quản lý khoảng 5.188 ha cho phát triển KCN chiếm 5,5% tổng số diện tích đất KCN của cả nước và 1.058,6 ha cho Khu dân cư.

- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu KBC của các nhà đầu tư nước ngoài cập nhật tại 31/3/2019 là 20,33%. KBC hiện đang có thương hiệu KINHACCITY rất tốt đối với NĐT nước ngoài nhờ đó thu hút được lượng lớn FDI.

- Vị trí giao thông thuận tiện: các KCN của KBC đều nằm trên các trục đường quốc lộ quan trọng, lưu thông thuận tiện đến các cảng biển và sân bay

Cơ hội:

Thu hút các dự án vệ tinh của các tập đoàn lớn đã đầu tư vào KCN của KBC hoặc lân cận như LG, Samsung, JA Solar, Goertek, v.v. Đặc biệt, khi dự án Samsung dự kiến tiếp tục mở rộng trên địa bàn một số tỉnh phía bắc và Thành phố Hồ Chí Minh

Đón đầu làn sóng dịch chuyển dòng vốn FDI từ Nhật Bản, Trung Quốc, Hồng Kông, Đài Loan vào Việt Nam

Điểm yếu:

- Ưu đãi thuế: ngoại trừ KCN Trảng Duệ, các KCN của KBC nằm trong khu vực kinh tế phát triển vì vậy không được hưởng chính sách ưu đãi thuế theo luật mới.

- Hạn chế về ngành nghề thu hút vào KCN: tại các KCN đều hạn chế các ngành nghề có nguồn thải có khả năng gây ô nhiễm.

- Giá cho thuê mặt bằng cao: Xét trên mặt bằng giá chung của khu vực thì KCN của KBC có đơn giá cho thuê cao, là rào cản đối với một số dự án đặc thù (không quá chú trọng về địa điểm).

Thách thức:

- 2018 KCN Quế Võ, KCN Trảng Duệ 2 của KBC gần như được lấp đầy, làm cho quỹ đất sẵn sàng để bán của KBC bị giảm đi, đó là thách thức với KBC trong năm 2019, KBC sẽ phải nhanh chóng đẩy mạnh thu hút đầu tư vào KCN mới, lập dự án mới.

- Khó khăn trong thu hút đầu tư khi không có ưu đãi thuế. Chi phí đầu tư tăng cao dẫn đến đơn giá cho thuê cao sẽ khó thu hút các dự án đầu tư đặc thù.



Thông Tin Cổ Phiếu

Mã CK HOSE	KBC
Vốn hóa	6,928.96 tỷ
Giá trị sổ sách	19.800
Số lượng CP lưu hành	469,760,189
Số lượng CP niêm yết	475,711,167
KLGD BQ 10 phiên	1,693,222
Beta (52 tuần)	1.12
EPS	1.610

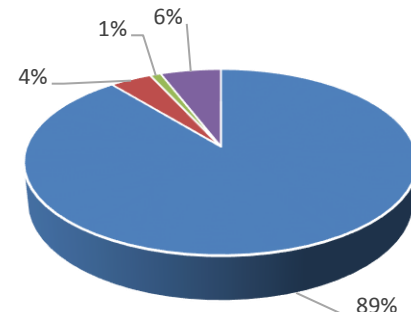
Chỉ Số Tài chính

P/E	9.14
Nợ/TTS	41.75%
P/B	0,75
ROE	6.27%
ROA	3.65 %

Cổ Tức

2018	1000 đ/cp
2017	0 đ/cp
2016	0 đ/cp
2015	500 đ/cp

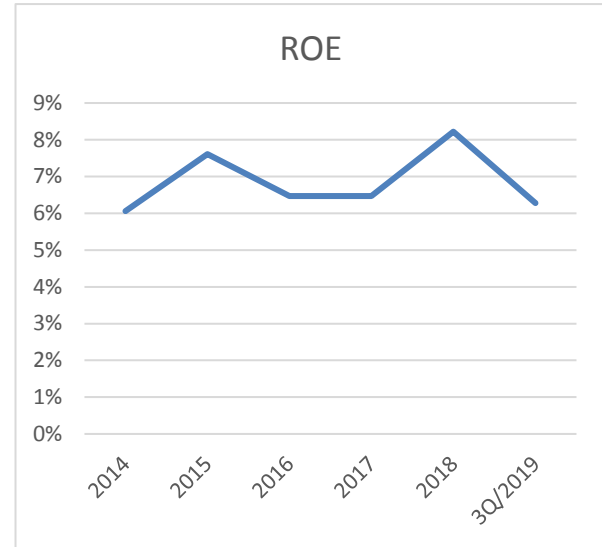
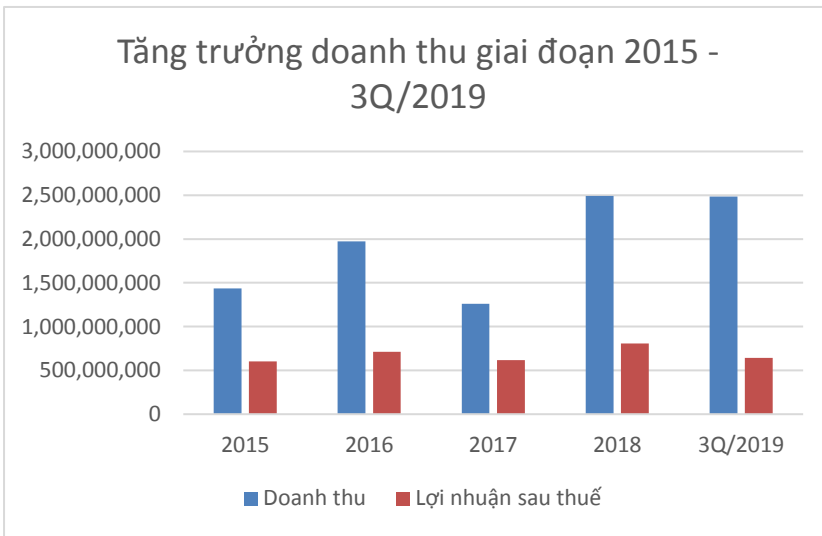
Cơ cấu doanh thu 9 tháng đầu năm 2019



- Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng BĐS
- Doanh thu bán nhà xưởng
- Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng
- Doanh thu khác

Tính ổn định

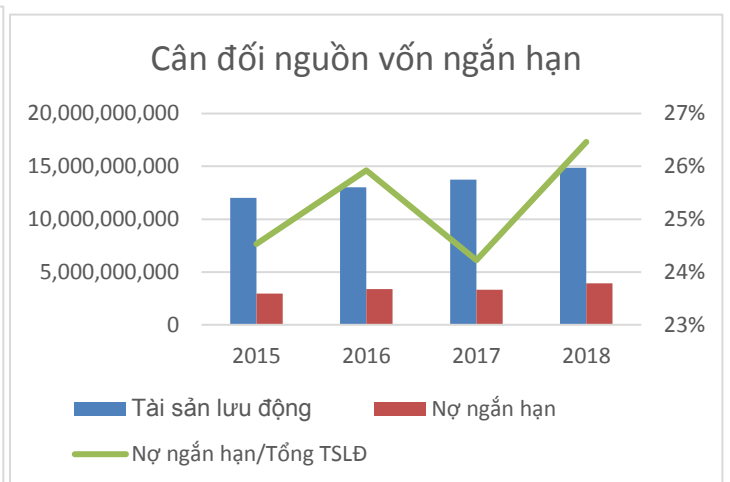
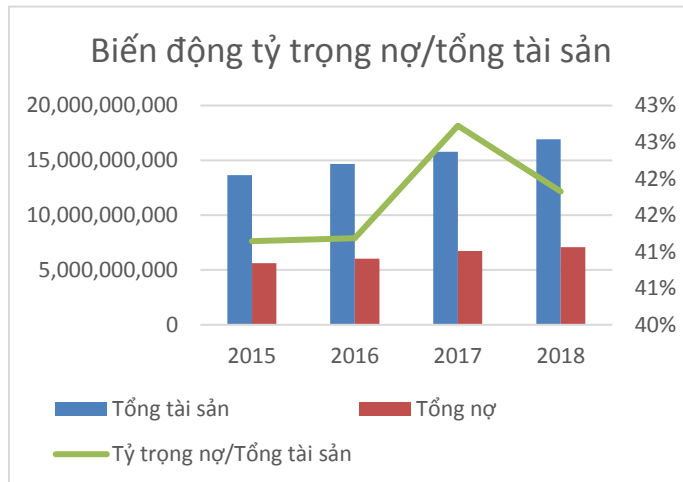
- Doanh thu của KBC giai đoạn 2015 – 3Q/2019 khá bất ổn định do kết cấu nguồn thu chiếm đến trên 85% là doanh thu từ việc thuê đất và chuyển nhượng BĐS. Tuy nhiên, mức lợi nhuận sau thuế của KBC lại được giữ khá ổn định cho cả giai đoạn, do mức giá vốn hàng bán linh hoạt theo hoạt động từng năm. Mức ROE được giữ ở biên độ 6-8% mỗi năm.



Doanh thu và lợi nhuận sau thuế giai đoạn 2015-9T/2019

Biến động ROE

- Cơ cấu nợ KBC được đánh giá khá ổn định và an toàn đối với đặc thù ngành BĐS khi mức tỷ trọng nợ/tổng tài sản duy trì ở mức trung bình 42% cho cả giai đoạn, trong đó cơ cấu nợ ngắn hạn/tài sản lưu động chỉ chiếm khoảng 25%.



Ưu thế

- Thương hiệu Kinhbaccity Thương hiệu KINHBACCITY đã được khẳng định không chỉ ở Việt Nam mà còn được các nhà đầu tư nước ngoài (trực tiếp - FDI, gián tiếp - FII) biết đến. Nhờ khả năng thu hút FDI, khả năng cạnh tranh về các sản phẩm dịch vụ với các doanh nghiệp cùng ngành mà thương hiệu KINHBACCITY luôn được các doanh nghiệp FDI lựa chọn tìm hiểu khi có kế hoạch đầu tư tại Việt Nam.

- Trong quá trình hình thành và phát triển, việc tạo lập quỹ đất là tài sản quan trọng nhất để đảm bảo mục tiêu phát triển cho doanh nghiệp. Quỹ đất hiện nay của KBC đang quản lý là 5.188 ha cho phát triển KCN, chiếm gần 5.5% tổng số diện tích đất KCN của cả nước và 1.058,6 ha cho phát triển KĐT, dân cư. Trong đó, hơn 3.100 ha thuộc sở hữu trực tiếp của KBC và công ty con. KBC đang tiến hành mở rộng quỹ đất tại Hải Dương và Hà Nội.

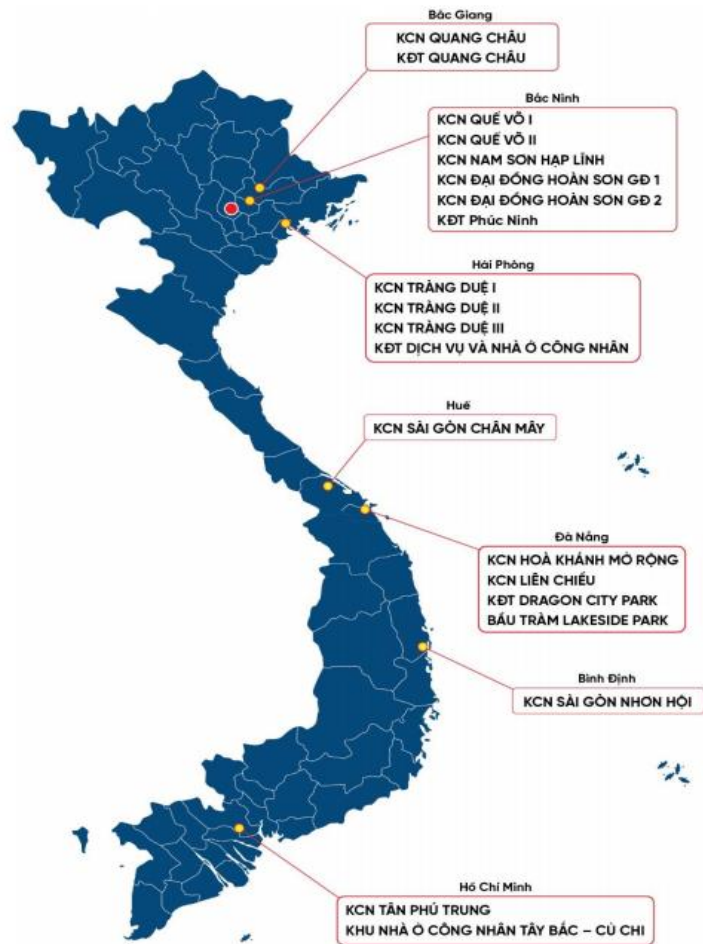
Tiềm năng phát triển

- KCN Quế Võ hiện hữu còn lại 4,9 ha đất thương phẩm, tỷ lệ lấp đầy 97,5%; KCN Quế Võ mở rộng còn lại 3,6ha đất thương phẩm, tỷ lệ lấp đầy 97,9%. Với phần diện tích còn lại KBC chỉ để bán cho khách hàng lẻ hoặc có thể xây dựng thêm một số căn nhà xưởng. KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh đã Hoàn thiện các thực tục pháp lý và cơ sở hạ tầng để đưa vào kinh doanh hồi tháng 6 năm 2019. KĐT Phúc Ninh tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý, hạ tầng bàn giao cho khách hàng các lô đất đã ký thỏa thuận trong tiểu khu 6,27ha và 22ha, có thể mở bán các đợt mới.

- Cơ hội thu hút các dự án vệ tinh của các tập đoàn lớn đã đầu tư vào KCN của KBC hoặc lân cận như LG, Samsung, JA Solar, Goertek, v.v. Đặc biệt, khi dự án Samsung dự kiến tiếp tục mở rộng trên địa bàn một số tỉnh phía bắc và Thành phố Hồ Chí Minh - Đón đầu làn sóng dịch chuyển dòng vốn FDI từ Nhật Bản, Trung Quốc, Hồng Kông, Đài Loan vào Việt Nam.

- KBC đã ký kết một bản thỏa thuận hợp tác liên doanh với một Quỹ đầu tư nước ngoài để lập một Công ty liên doanh, tập trung phát triển và vận hành nhà kho và nhà xưởng xây sẵn tại các KCN của KBC. Đây là loại hình đầu tư mà một số Tập đoàn đầu tư nước ngoài như Vinacapital, Warburg Pincus ưa thích và là một trong những chiến lược phát triển dài hạn của KBC.

- KBC đang gấp rút Hoàn thiện thủ tục pháp lý, triển khai giải phóng mặt bằng giai đoạn 3 KCN Trảng Duệ (687ha); Triển khai các đề án thành lập một số dự án KĐT – KCN mới tại Hải Dương và Hà Nội.



➤ Nhận định kỹ thuật.



- KBC đang cho dấu hiệu bật tăng ngay sau khi chạm ngưỡng hỗ trợ MA(200), MACD đang cho dấu hiệu giao cắt giữa 2 đường MA(12) và MA(26). RSI cho xu hướng tăng ngắn hạn trong chart daily và vừa vượt ngưỡng 50 cùng mức khối lượng đột biến. Mức kháng cự ngắn hạn của KBC hiện đang là 15.85. Về dài hạn, KBC đang di chuyển trong vùng kênh giá tăng và vừa cho dấu hiệu chạm vùng kênh dưới.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FUNAN – CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG

Địa chỉ: 90-92 Hồ Xuân Hương, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.
Điện thoại: (0236) 3779 655 Fax: (0236) 3779 656 Email: fns.dn@funan.com.vn

THÔNG TIN LIÊN HỆ**PHÒNG MÔI GIỚI – DỊCH VỤ**

Mr Nguyễn Quốc Nam	- Chuyên viên	- Tel: 0903.530.119
Mrs Võ Thị Thanh Uyên	- Chuyên viên	- Tel: 0934.710.791

KHUYẾN CÁO

Nội dung bản tin này do Công ty cổ phần chứng khoán FUNAN cung cấp chỉ mang tính chất tham khảo. Mặc dù mọi thông tin đều được thu thập từ các nguồn đáng tin cậy, nhưng FNS không đảm bảo tuyệt đối độ chính xác của thông tin và không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc sử dụng bản tin này.

Các ý kiến, dự báo chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, báo cáo chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin tham khảo chứ không mang tính chất mời chào, mua bán, nắm giữ bất cứ cổ phiếu nào.

Báo cáo này là tài sản của Công ty cổ phần chứng khoán FUNAN (FNS). Không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như phân phối báo cáo này vì bất cứ mục đích nào nếu không có sự đồng ý của FNS.

Xin vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn các thông tin trong báo cáo này.