

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

Ngành: Bất động sản Khu công nghiệp

Đà hồi phục trong Q3/24 là chưa đủ để bù đắp cho KQKD thất vọng trong 9T24

KQKD Q3/24: Đà hồi phục được duy trì nhờ MOU đã kí trước đó

KBC ghi nhận doanh thu Q3/24 tăng mạnh 284.5% svck lên 950 tỷ đồng nhờ vào sự hồi phục mạnh mẽ của hai mảng kinh doanh cốt lõi: BĐS KCN và BĐS nhà ở. Trong Q3/24, doanh thu BĐS KCN tăng 22.5 lần so với mức nền thấp trong Q3/23 khi KBC không có bất kì hoạt động bàn giao nào tại các KCN. Chúng tôi ước tính KBC đã bàn giao khoảng 15ha trong Q3/24, trong đó 10ha từ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, 5ha từ dự án Quang Châu mở rộng. Bên cạnh đó, doanh thu BĐS nhà ở Q3/24 cũng ghi nhận tích cực với đà tăng 294.4% svck đạt 196 tỷ đồng nhờ bắt đầu bàn giao phần nhỏ từ dự án Nhà ở xã hội tại thị trấn Nếnh, Bắc Giang.

Từ đó, LN gộp Q3/24 tăng 224.4% svck lên 360 tỷ đồng trong khi biên LN gộp giảm nhẹ 7.0 điểm % svck. LN ròng Q3/24 ghi nhận mức hồi phục ấn tượng với mức tăng 41.5 lần so với mức nền thấp Q3/23.

Mặc dù vậy KQKD lũy kế 9T24 còn cách xa dự phóng của chúng tôi

Với KQKD thấp trong nửa đầu năm 2024 do hạn chế hoạt động bàn giao, doanh thu lũy kế 9T24 suy giảm 60.4% svck chỉ đạt 1,994 tỷ đồng, trong đó BĐS KCN và BĐS nhà ở cho xu hướng đối lập với lần lượt giảm 75.6% svck và tăng 5.3 lần svck.

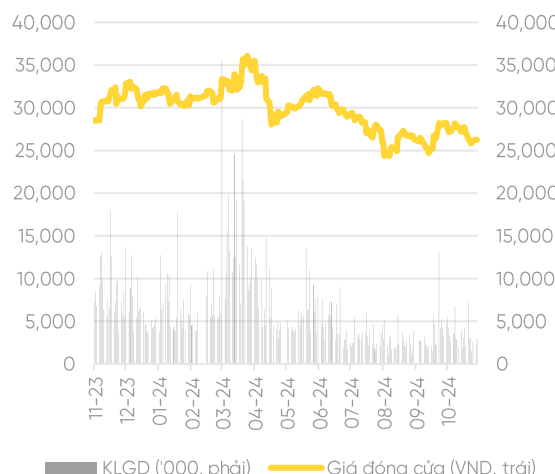
Tổng hợp lại, LN ròng lũy kế 9T24 giảm 81.7% svck, mới chỉ hoàn thành 33.9% dự phóng cả năm của chúng tôi.

Với backlog chỉ còn khoảng 13ha tính tới cuối Q3/24 (8.5ha từ Tân Phú Trung, 2ha từ Quang Châu mở rộng và 2.5ha từ NSHL), chúng tôi kì vọng KBC sẽ đón nhận những tín hiệu tích cực về pháp lý tại 2 dự án trọng điểm: KCN Tràng Duệ 3 và KĐT Tràng Cát, để thúc đẩy KQKD bứt phá trong những quý tiếp theo.

THÔNG TIN GIAO DỊCH

KLGD TB 52 tuần	6,116,102
SLCP lưu hành (tr cp)	767.6
Biên độ 52 tuần (VND)	36,100/24,350
Vốn hóa doanh nghiệp (tỷ đồng)	20,150
Free float	66%
Tỷ lệ sở hữu NDTNN hiện tại	22.5%
Beta	1.6

Biến động giá	1T	3T	12T
KBC	-6.9%	-3.8%	-1.1%
VNINDEX	-2.3%	1.1%	20.7%



Chuyên viên phân tích

Lê Anh Sơn

sonla@vpbanks.com.vn

Đvt: tỷ đồng	Q3/24	Q3/23	% svck	9T24	9T23	%svck	9T24/2024F
Doanh thu	950	247	284.5%	1,994	5,038	-60.4%	41.2%
_BDS Khu công nghiệp	585	26	2157.1%	1,117	4,567	-75.6%	29.2%
_BDS nhà ở	196	50	294.4%	422	79	431.7%	78.7%
_Khác	169	171	-1.5%	456	392	16.5%	94.8%
LN gộp	360	111	224.4%	898	3,309	-72.9%	34.9%
Chi phí BH&QLDN	132	76	74.8%	412	672	-38.7%	71.3%
LNTT	250	47	430.8%	600	2,652	-77.4%	41.2%
LNST	201	19	986.2%	397	2,087	-81.0%	34.9%
LN ròng	196	5	4048.8%	352	1,925	-81.7%	33.9%
Biên LN gộp	37.8%	44.9%	-7.0 điểm %	45.0%	65.7%	-20.7 điểm %	
Biên LN ròng	20.6%	1.9%	18.7 điểm %	17.6%	38.2%	-20.6 điểm %	

Báo cáo này được thực hiện bởi VPBankS Research, và được sử dụng như một nguồn tham khảo. Chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư tìm đọc các phương pháp xếp hạng, cam kết của chuyên viên phân tích, tuyên bố miễn trừ trách nhiệm, và các công bố quan trọng khác bởi VPBankS, được trình bày trong phụ lục tại cuối báo cáo.

MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Các thông tin, số liệu thống kê và khuyến nghị trong bản báo cáo này, bao gồm cả các nhận định cá nhân, được dựa trên các nguồn thông tin công bố đại chúng theo quy định của pháp luật, hoặc các nguồn thông tin mà chúng tôi cho rằng đáng tin cậy tính đến thời điểm phát hành báo cáo. Phòng Phân tích Ngành & Cổ phiếu chỉ sử dụng mà không thực hiện xác minh lại các thông tin này, do đó Phòng Phân tích Ngành & Cổ phiếu không đảm bảo về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin này.

Các nhận định, khuyến nghị, so sánh trong bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn trọng, theo đánh giá chủ quan của người lập là hợp lý tại thời điểm thực hiện báo cáo. Do đó các phân tích này có thể thay đổi trong tương lai theo tình hình biến động thực tế mà chúng tôi không có trách nhiệm tự động cập nhật liên tục, trừ trường hợp được yêu cầu chính thức từ Ban lãnh đạo Công ty hoặc ràng buộc trong các điều khoản điều kiện của hợp đồng kinh tế đã được công ty ký kết với các đối tác liên quan.

Báo cáo phân tích, định giá này nhằm mục đích tham khảo và không có giá trị pháp lý như một chứng thư thẩm định giá. Báo cáo phân tích này và các tài liệu đi kèm được lập bởi Phòng Phân tích Ngành & Cổ phiếu – CTCP Chứng khoán VPBank, tất cả các quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến báo cáo này đều thuộc sở hữu của CTCP Chứng khoán VPBank. Công ty nghiêm cấm mọi việc sử dụng, in ấn, sao chép, tái xuất bản toàn bộ hoặc từng phần bản Báo cáo này vì bất cứ mục đích gì mà không có sự chấp thuận của Công ty.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank

Tầng 25, tòa nhà VPBANK, số 89 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 1900 636679

Email: cskh@vpbanks.com.vn

Website: www.vpbanks.com.vn

Phòng Phân tích Ngành & Cổ phiếu

Email: research@vpbanks.com

Chuyên viên cao cấp Phân tích

Lê Anh Sơn

Bất động sản Khu công nghiệp

Email: sonla@vpbanks.com.vn