

Kinh Bắc City (KBC)

Sẵn sàng bay cao

- Lợi nhuận ròng trong quý 1/21 tăng 11,1 lần n/n là do chuyển nhượng đất tăng mạnh trong khi đó quý 1/20 ảnh hưởng bởi sự bùng phát COVID-19.
- Việc đẩy nhanh bàn giao đất KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh sẽ thúc đẩy tăng trưởng lợi nhuận trong quý 2.

Lợi nhuận ròng quý 1/21 đạt kỷ lục trong 7 năm gần đây

KBC báo cáo lợi nhuận sau thuế quý 1/21 tốt nhất kể từ khi niêm yết là 715 tỷ đồng, hoàn thành 80.8% / 45.8% ước tính cả năm của chúng tôi / mục tiêu công ty. Lợi nhuận công ty mẹ trong quý 1/21 tăng vọt 11.1 lần so với cùng kỳ lên 599 tỷ đồng nhờ tổng doanh thu tăng 260.2% so với cùng kỳ năm ngoái lên 2 ngàn tỷ đồng và tỷ suất lợi nhuận gộp tăng 12.2% điểm lên 56%.

Chúng tôi cho rằng doanh thu bùng nổ từ chuyển nhượng đất công nghiệp (đạt 1.8 ngàn tỷ đồng) đã dẫn đất tăng trưởng tổng doanh thu trong quý 1/21. Trong tổng doanh thu từ chuyển nhượng đất công nghiệp trong Q1/21, khu công nghiệp (KCN) Quang Châu chiếm tỷ trọng lớn nhất với 822.7 tỷ đồng (32.8ha) trong khi KCN Tân Phú Trung đứng thứ hai với 652.2 tỷ đồng (21.9ha). Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh (NSHP) bắt đầu tạo ra doanh thu tuy ở mức khiêm tốn 287.3 tỷ đồng (10.3ha) trong 1Q21. Tuy nhiên, dịch bệnh COVID-19 đã ảnh hưởng đến lợi nhuận công ty mẹ trong quý 1/20 với diện tích đất được chuyển nhượng chỉ 14.5ha

KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh tỏa sáng trong quý 2/21

KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh trong ĐHCĐ 2021 được thông báo là sẽ bàn giao khoảng 100ha đất vào năm 2021. Do đó, chúng tôi tin rằng NSHL sẽ là chất xúc tác hàng đầu thúc đẩy doanh thu đất công nghiệp trong quý 2/21. Chúng tôi sẽ xem xét lại dự phóng năm 2021 của chúng tôi để phản ánh sự đóng góp mạnh mẽ hơn của Khu công nghiệp NSHL trong tổng diện tích chuyển nhượng đất.

Lạc quan một cách thận trọng về diện tích ký bán trong 2021

Mặc dù Việt Nam đã nới lại các chuyến bay quốc tế dành cho chuyên gia và doanh nhân, nguy cơ hồi sinh COVID dường như đặt thế giới vào làn sóng khóa mới, gây áp lực lên sự phục hồi toàn cầu. Chúng tôi cho rằng triển vọng phục hồi của FDI vào Việt Nam không thể trở lại bình thường như trước COVID trước 2H21F

Khuyến nghị **NĂM GIỮ**

Giá mục tiêu

Lợi nhuận

Thông kê

VNIndex (29/04, điểm)	1,239
Giá cp (29/04, đồng)	37,450
Vốn hóa (tỷ đồng)	763
SLCP lưu hành (triệu)	470
Cao/ Thấp 52 tuần (đồng)	45,500/12,350
GTGD TB 6T (tỷ đồng)	8.15
Tỷ lệ CP tự do / Sở hữu NN (%)	64.8/21.9
Cổ đông lớn (%)	
Đặng Thành Tâm	18.15
CTCP Tư vấn & Đầu tư Kinh Bắc	9.98
Quý Dragon	13.61

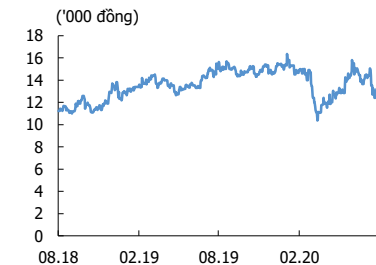
Định giá

	2019A	2020F	2021F
PE (x)	7.0	11.4	8.6
PB (x)	0.7	0.7	0.6
ROE (%)	9.9	6.1	7.5
Cổ tức (%)	5.3	7.1	5.0
EV/EBITDA (x)	5.5	7.1	5.0
EPS (đồng)	1,955	1,262	1,661
BPS (đồng)	20,187	21,449	23,111

Biến động giá cổ phiếu

	1T	6T	12T
Tuyệt đối (%)	0.0	169.4	203.2
Tương đối với VNI (%p)	(5.4)	136.7	137.8

Xu hướng giá cổ phiếu



Nguồn: Bloomberg

Nhàn Lại

Nhan.lt@kisvn.vn

Bảng 1. Lợi nhuận 1Q21

(Tỷ đồng, %)

	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	QoQ	YoY	Consensus
Doanh thu	556	172	202	1,225	2,002	63.5	260.2	N.A
LN gộp	244	113	115	187	1,123	601.1	459.5	N.A
Biên LN gộp	44	16	57	15	56	40.9	12.2	N.A
LN hoạt động	166	65	68	53	936	1,681.5	463.2	N.A
Biên LN hoạt động	30	9	34	4	47	42.5	16.8	N.A
LNTT	135	35	1	265	882	232.8	555.8	N.A
LN cty mẹ/ròng	54	2	(21)	176	599	239.7	1,012.8	N.A

Nguồn: Dữ liệu công ty, KIS

■ Tổng quan về công ty

KBC là một trong những công đi đầu trong thị trường bất động sản công nghiệp tại miền Bắc và giúp khu vực này trở thành một trong những trung tâm sản xuất công nghệ cao. Các KCN Quế Võ 1 và Quế Võ 2 của KBC tại tỉnh Bắc Ninh là cơ sở sản xuất chính cho các công ty vệ tinh của Samsung Electronics Việt Nam từ 2008. Trong khi đó, KCN Trảng Duệ 1 và Trảng Duệ 2 ở thành phố Hải Phòng là cơ sở sản xuất chính cho LG và các nhà cung cấp từ năm 2013. Những gã khổng lồ công nghệ này đã giúp KBC đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa và đưa công ty trở thành nhà phát triển bất động sản công nghiệp lớn thứ hai, với khoảng 11% thị phần tại miền Bắc vào cuối năm 2017.

■ **Nguyên tắc đánh giá của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam với cổ phiếu dựa trên lợi nhuận kỳ vọng trong 12 tháng tới**

- MUA: Tổng lợi nhuận kỳ vọng là 15% hoặc hơn.
- Nắm giữ: Tổng lợi nhuận kỳ vọng từ -5% đến 15%.
- Bán: Tổng lợi nhuận kỳ vọng là -5% hoặc thấp hơn.
- CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không cung cấp giá mục tiêu với cổ phiếu khuyến nghị Nắm giữ hoặc Bán.

■ **Nguyên tắc đánh giá của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam với ngành trong 12 tháng tới**

- Năng tỷ trọng: Khuyến nghị tăng tỷ trọng của ngành trong danh mục so với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.
- Trung lập: Khuyến nghị giữ tỷ trọng của ngành trong danh mục bằng với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.
- Giảm tỷ trọng: Khuyến nghị giảm tỷ trọng của ngành trong danh mục so với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.

■ **Xác nhận của chuyên viên phân tích**

Chúng tôi, chuyên viên phân tích thực hiện báo cáo này, xác nhận rằng báo cáo phản ánh chính xác quan điểm cá nhân của chúng tôi về công ty được phân tích trong báo cáo. Chúng tôi cũng xác nhận rằng chúng tôi đã, đang và sẽ không nhận được các khoản lợi ích cá nhân nào, liên quan đến khuyến nghị và quan điểm trong báo cáo, một cách trực tiếp hoặc gián tiếp.

■ **Thông tin công khai quan trọng**

Ở thời điểm cuối tháng liền trước của ngày phát hành báo cáo (hoặc cuối tháng thứ 2 liền trước nếu ngày phát hành báo cáo sau ngày cuối tháng liền trước ít hơn 10 ngày), CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không nắm giữ 1% hoặc nhiều hơn cổ phần của công ty được phân tích trong báo cáo.

Không có mâu thuẫn lợi ích quan trọng nào giữa chuyên viên phân tích, CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam và các bên liên quan tại thời điểm phát hành báo cáo.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không quản lý hoặc đồng quản lý việc phát hành ra công chúng cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo trong vòng 12 tháng qua.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không nhận được khoản lợi ích nào từ dịch vụ ngân hàng đầu tư từ công ty được phân tích trong báo cáo trong 12 tháng qua; CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không kỳ vọng hoặc tìm kiếm các khoản lợi ích nào từ dịch vụ ngân hàng đầu tư từ công ty được phân tích trong báo cáo trong ba tháng tới.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không tạo lập thị trường cho cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo tại thời điểm phát hành báo cáo.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không nắm hơn 1% cổ phần của công ty được phân tích trong báo cáo tại ngày 29/04/2021.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam đã không cung cấp trước báo cáo này cho các bên thứ ba khác.

Cả chuyên viên phân tích thực hiện báo cáo này và người liên quan không sở hữu cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo tại ngày 29/04/2021.

Người thực hiện: Nhân Lại

Miễn Trừ Trách Nhiệm

Báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing cho chứng khoán Việt Nam được thực hiện và phát hành bởi phòng phân tích của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam, công ty được cấp giấy phép đầu tư của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam. Chuyên viên phân tích, người thực hiện và phát hành báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing, được cấp chứng chỉ hành nghề và được quản lý bởi UBCKNN Việt Nam. Báo cáo này không được sao chụp, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam.

Báo cáo này được viết nhằm mục đích chỉ cung cấp thông tin. Bản báo cáo này không nên và không được diễn giải như một đề nghị mua hoặc bán hoặc khuyến khích mua hoặc bán bất cứ khoản đầu tư nào. Khi xây dựng bản báo cáo này, chúng tôi hoàn toàn đã không cân nhắc về các mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính hoặc các nhu cầu cụ thể của các nhà đầu tư. Cho nên khi đưa ra các quyết định đầu tư cho riêng mình các nhà đầu tư nên dựa vào đánh giá cá nhân hoặc tư vấn của chuyên gia tư vấn tài chính độc lập của mình và tùy theo tình hình tài chính cá nhân, mục tiêu đầu tư và các quan điểm thích hợp khác trong từng hoàn cảnh. CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không đảm bảo nhà đầu tư sẽ đạt được lợi nhuận hoặc được chia sẻ lợi nhuận từ các khoản đầu tư. CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam, hoặc các bên liên quan, và các nhân sự cấp cao, giám đốc và nhân viên tuyên bố miễn trừ trách nhiệm với các khoản lỗ hoặc tổn thất liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc một phần báo cáo này. Thông tin và nhận định có thể thay đổi bất cứ lúc nào mà không cần báo trước và có thể khác hoặc ngược với quan điểm được thể hiện trong các mảng kinh doanh khác của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam. Quyết định đầu tư cuối cùng phải dựa trên các đánh giá cá nhân của khách hàng, và báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing không thể được sử dụng như là chứng cứ cho các tranh chấp pháp lý liên quan đến các quyết định đầu tư.

Bản quyền © 2021 của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam. Báo cáo này không được sao chụp, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam.