

CTCP Đô thị Kinh Bắc (KBC)

Tin vắn ĐHCĐ: Quay lại thời hoàng kim

Tin vắn ĐHCĐ

- Chúng tôi đã theo dõi Đại hội cổ đông của KBC vào ngày 12 tháng 4, tóm tắt kế hoạch kinh doanh rất ấn tượng của công ty để quay về thời kỳ hoàng kim.

Tăng mạnh ở mức chưa từng có

- Trong năm tài chính 21F, KBC đặt mục tiêu lợi nhuận sau thuế cao nhất trong lịch sử là 2 ngàn tỷ đồng, tăng 573% so với cùng kỳ nhờ việc bàn giao quỹ đất khu công nghiệp và dự án nhà ở tổng giá trị là 6,6 ngàn tỷ đồng (gấp 3 lần so với cùng kỳ).
- Sự tăng trưởng doanh thu bất động sản công nghiệp được thúc đẩy bởi quỹ đất 100ha tại Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh trong khi tăng trưởng phân khúc nhà ở được thúc đẩy bởi quỹ đất 2,3ha tại dự án nhà phố Tràng Duệ.
- Cổ tức dự kiến 10% mệnh giá hoặc không trả cổ tức trong năm 2021.

Mở khóa dự án KĐT Tràng Cát

- Công ty đặt mục tiêu kiếm tiền từ dự án đất nền 581ha Tràng Cát đã tạm dừng từ năm 2012 với giá mở thu về 60 ngàn tỷ đồng giá trị doanh thu.

Nhu cầu vốn tăng mạnh

- Chúng tôi cần có thêm thông tin (xác minh) về việc công ty cần tài trợ cho mở rộng ít nhất 6 dự án, với nhu cầu vốn đến 5 ngàn tỷ đồng trong năm nay dưới hình thức vốn chủ sở hữu hoặc phát hành trái phiếu.

Rủi ro pha loãng cổ phiếu

- Mặc dù cần thêm thông tin bổ sung nhưng bản trình bày của công ty cho biết có thể phát hành ít nhất 100 triệu cổ phiếu trong năm nay.

	2017A	2018A	2019A	2020A	2021F
Doanh thu (tỷ đồng)	1,260	2,491	3,210	2,154	4,940
Tăng trưởng (% n/n)	(36.1)	97.7	28.9	(32.9)	129.3
LN hoạt động (tỷ đồng)	473	1,162	1,533	345	1,802
LN ròng (tỷ đồng)	585	746	918	206	1,195
EPS (đồng)	1,244	1,588	1,955	890	2,544
Tăng trưởng (% n/n)	4.9	27.7	23.1	(54.5)	185.9
EBITDA (tỷ đồng)	513	1,201	1,586	433	1,802
PE (x)	26.8	21.0	17.1	75.9	15.5
EV/EBITDA (x)	41.1	17.6	12.7	54.6	10.1
PB (x)	2.3	2.1	2.0	2.0	1.6
ROE (%)	6.6	7.9	9.1	2.0	7.4
Suất sinh lợi cổ tức (%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Ghi chú: LN ròng, EPS and ROE dựa trên lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ

VUI LÒNG THAM KHẢO NGUYÊN TẮC KHUYẾN NGHỊ, THÔNG TIN CÔNG KHAI VÀ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM Ở CUỐI BÁO CÁO

Khuyến nghị **NĂM GIỮ**

Giá mục tiêu **N.A**

Lợi nhuận **N.A**

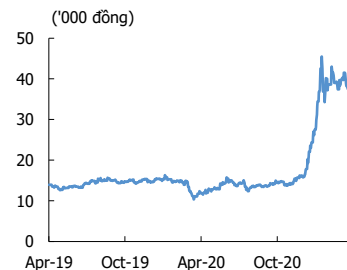
Thông kê

VNIndex (09/04, điểm)	1,232
Giá cp (09/04, đồng)	39,600
Vốn hóa (tỷ đồng)	807
SLCP lưu hành (triệu)	470
Cao/ Thấp 52 tuần (đồng)	45,500/11,500
GTGDTB 6T (tỷ đồng)	7.30
Tỷ lệ CP tự do/ Sở hữu NN (%)	64.8/21.8
Cổ đông lớn (%)	
CTCP Đầu tư và Tư Vấn Kinh Bắc	9.4
VEIL	3.9
ETF Van-Eck	3.6

Biến động giá cổ phiếu

	1T	6T	12T
Tuyệt đối (%)	1.3	176.0	231.4
Tương đối với VNI (%p)	(4.7)	142.0	166.0

Xu hướng giá cổ phiếu



Nguồn: Bloomberg

Nhà Lai

nhan.lai@kisvn.vn

Quỹ đất tập trung ở tỉnh Bình Dương

- Trong buổi họp, AGG cũng cho biết thủ tục pháp lý mua lại khoảng 43-53ha đất ở Bình Dương có thể hoàn tất trong năm nay. Thành phố Hồ Chí Minh vẫn là một địa điểm chiến lược nhưng không phải là lý tưởng nhất vì quy trình cấp phép bị kéo dài.

Định giá thực sự hấp dẫn dù triển vọng tăng trưởng tốt

- Theo mục tiêu của ban quản trị, lợi nhuận FY21F tương xứng với PE dự phóng đạt 6.8x và PB đạt 1.6x, không tương xứng với mức trung vị của các công ty trong nước cùng ngành lần lượt là 14x và 2.1x. Chúng tôi cho rằng dường như các nhà đầu tư đã phản ứng thái hóa với quy mô quỹ đất khiêm tốn 43-53ha và bỏ qua triển vọng tích cực trong năm FY21F-22F.

■ **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**

- Nâng 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 ký 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 12/04/2021.

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 12/04/2021.

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 chép, 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 chép, 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.