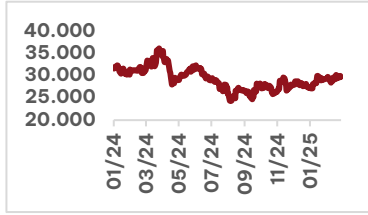


Diễn biến giá cổ phiếu



Cơ cấu sở hữu

CTCP Đầu tư và Phát triển DTT	11,28%
CTCP Đầu tư Kinh Bắc Đặng Thành Tâm	7,86%
CTCP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	6,79%
Khác	5,11%
	68,96%

Tỷ lệ Nhà đầu tư nước ngoài

NĐTNN đang nắm giữ	19,43%
NĐTNN nắm giữ tối đa	49,00%

Thông kê thông số

Giá cao nhất 52 tuần	36.100
Số lượng lưu hành (triệu cp)	767,6
Vốn hóa (tỷ đồng)	22.951
Tỷ suất cổ tức	0%
Cổ tức tiền mặt /cp gần nhất	0%
Beta	1,59
Free float	75%
VNINDEX	1.305

Chi tiết thông số

<https://www.dnse.com.vn/senses/co-phiieu-KBC>

Theo dõi chúng tôi



Mở tài khoản DNSE



Tổng Công ty phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC - HOSE)

Luận điểm đầu tư & Khuyến nghị: **MUA**

- **Các dự án quan trọng đã được khởi thông:** Ngày 14/01/2025 Phó Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt chủ trương đầu tư cho Khu công nghiệp (KCN) Tràng Duệ 3 sau hơn một năm chờ đợi, bên cạnh đó ngày 15/01/2025 Thủ tướng Chính phủ ký QĐ116/QĐ-TTg chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và dịch vụ Tràng Cát với tổng vốn đầu tư điều chỉnh lên đến 69.087 tỷ đồng. Tổng diện tích thương phẩm của 2 dự án này ước tính 896 ha - tương đương khoảng 58% tổng diện tích đất KCN mà KBC đang khai thác.
- **Triển vọng ngành bất động sản KCN khởi sắc:** với xu hướng dịch chuyển các nhà máy sản xuất từ Trung Quốc+1 sang Việt Nam trong bối cảnh Hoa Kỳ áp thuế đối với các mặt hàng từ Trung Quốc; bên cạnh đó, giá cho thuê tại khu vực Hải Phòng (nơi có Tràng Duệ 3 và Tràng Cát) ước tính tăng từ 4-8% so với cùng kỳ;
- **Giá mục tiêu tổng hợp tham khảo: 35.500 VND/cp, P/B forward ở mức 1,19 lần - thấp hơn mức P/B hiện tại là 1,23 lần - đang ở vùng định giá hấp dẫn so với các doanh nghiệp cùng ngành.**

Cập nhật kết quả kinh doanh 2024 (chưa kiểm toán)

- Doanh thu thuần sụt giảm mạnh 51% so với cùng kỳ: doanh thu cho thuê đất KCN giảm 77% so với cùng kỳ xuống 1.195 tỷ đồng do diện tích bàn giao thấp hơn (năm 2024 bàn giao ước tính chỉ là 33 ha tại các KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, Quang Châu mở rộng và Tân Phú Trung - thấp hơn nhiều so với mức 150 ha của năm 2023), tỷ trọng doanh thu của mảng cho thuê KCN cũng giảm từ 93% năm 2023 xuống 43% năm 2024, dẫn đến biên lợi nhuận gộp giảm từ 66% xuống 46%.
- Kết quả lợi nhuận sau thuế đạt được chỉ là 426 tỷ đồng, giảm 79% so với cùng kỳ và chỉ hoàn thành 19% so với kế hoạch đề ra.

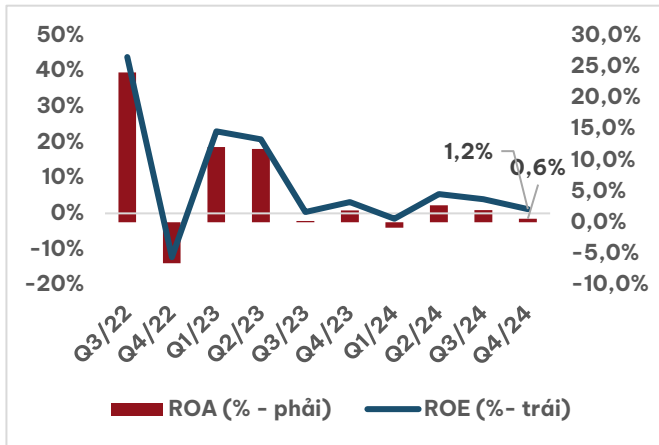
Bảng tổng hợp kết quả kinh doanh (đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Q4/24	%yoy	2024	% yoy	Kế hoạch 2024	% Kế hoạch
Doanh thu	781	-5%	2.776	-51%	6.059	46%
Cho thuê đất	78	-88%	1.195	-77%		
Chuyển nhượng BĐS	488	1.812%	910	768%		
Khác	215	52%	671	129%		
Giá vốn	396	-9%	1.492	-		
				20%		
Chi phí tài chính	65	-35%	258	-		
				39%		
Chi phí bán hàng	25	-45%	98	-72%		
Chi phí quản lý doanh nghiệp	190	97%	529	15%		
Lợi nhuận sau thuế	75	-22%	426	-79%	2.245	19%

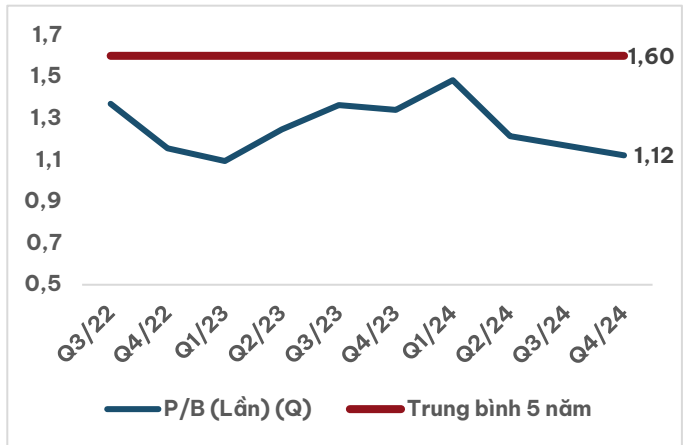
Nguồn: DNSE, KBC

CÁC CHỈ SỐ CHÍNH CỦA KBC

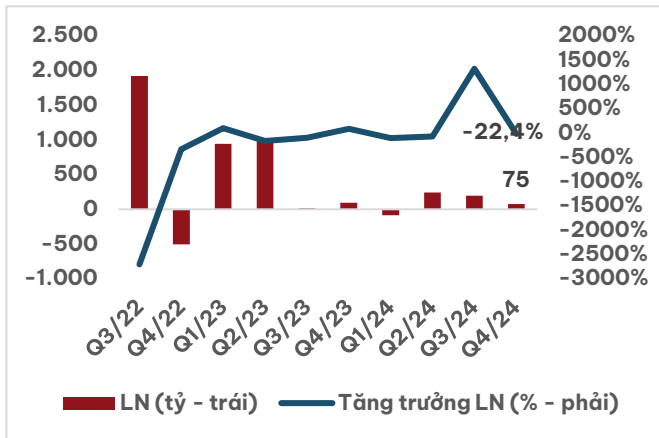
ROA - ROE của KBC giảm trong năm 2024 do hoạt động kinh doanh không như kỳ vọng



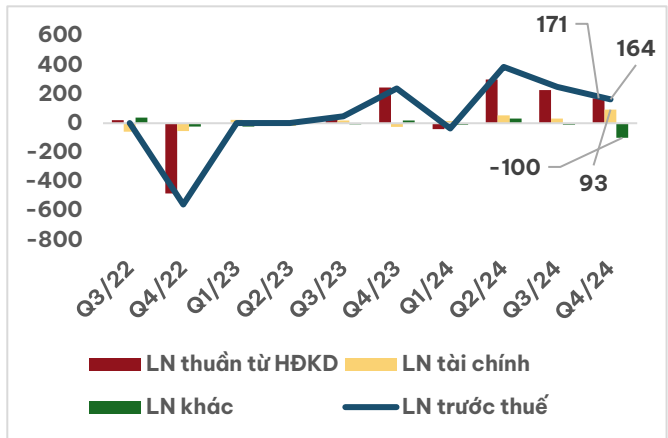
Định giá (P/B - Q4) KBC đang ở mức hấp dẫn khi thấp hơn trung bình 5 năm 30%



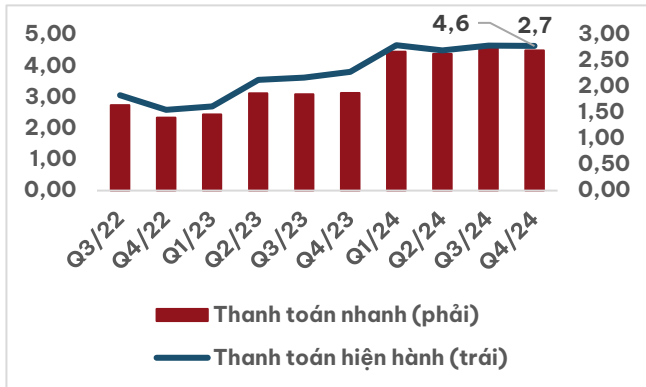
Lợi nhuận và tăng trưởng lợi nhuận KBC bị sụt giảm mạnh kể từ Q3/2023



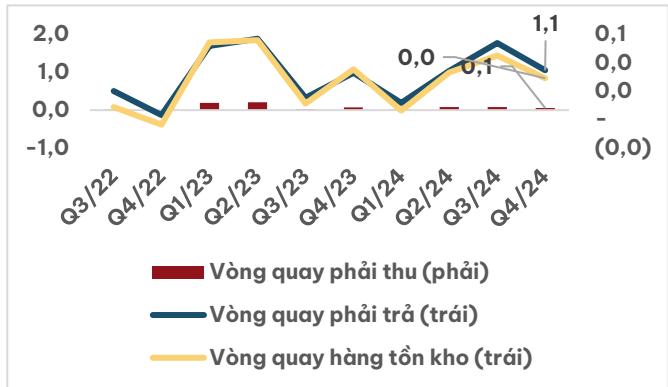
Cơ cấu lợi nhuận trước thuế vẫn đến từ hoạt động kinh doanh chính



Khả năng thanh toán của KBC vẫn luôn duy trì ở mức tốt bất chấp kết quả kinh doanh suy giảm



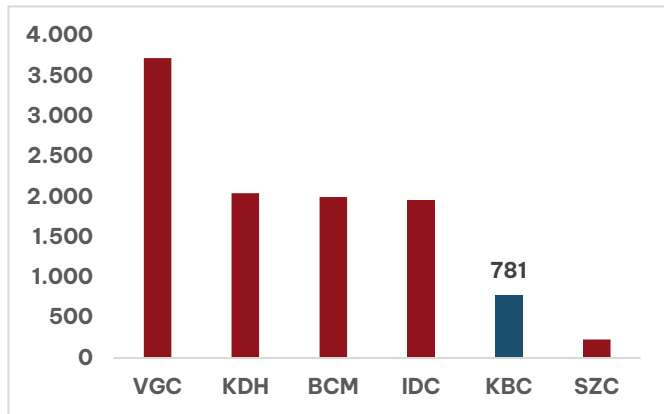
Vòng quay hàng tồn kho, phải thu, phải trả có xu hướng tương đương năm 2023



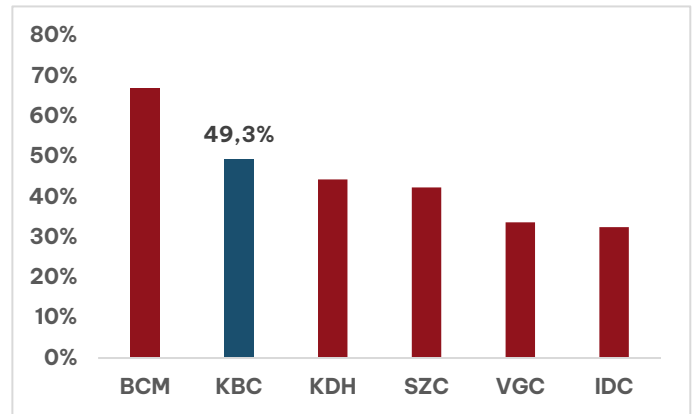
Nguồn: DNSE, KBC

SO SÁNH CÙNG NGÀNH Q4/24

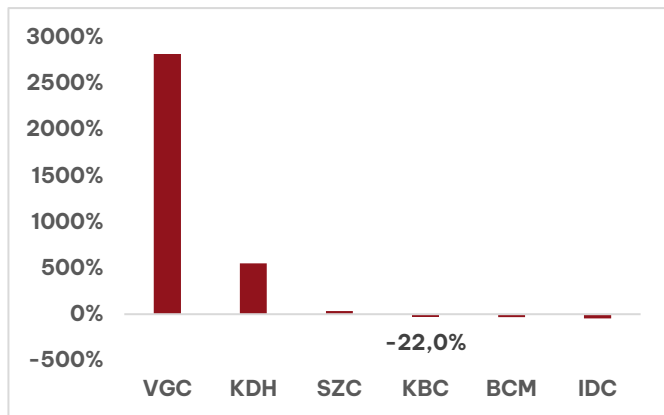
Doanh thu thuần của KBC thấp hơn do kết quả không được như kỳ vọng (tỷ đồng)



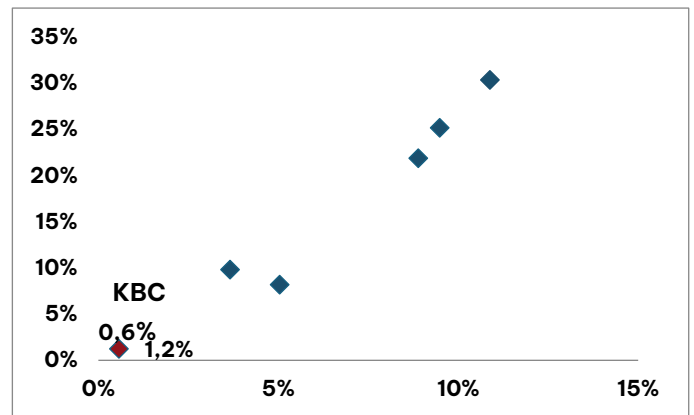
Biên lãi gộp của KBC vẫn duy trì ở mức top đầu ngành (%)



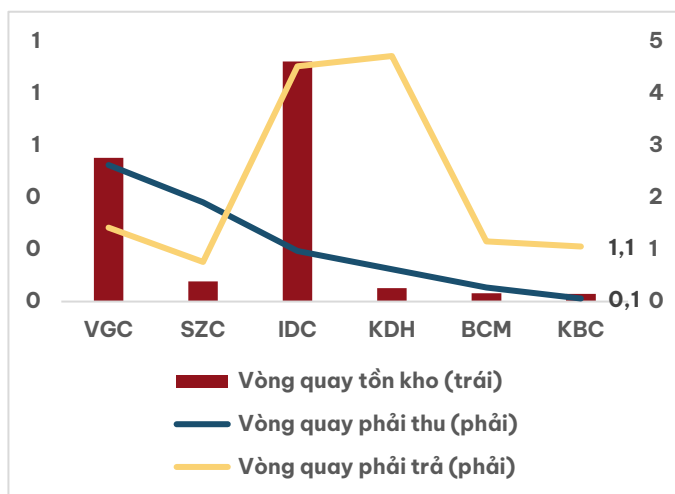
Tăng trưởng lợi nhuận của KBC thấp hơn trong bối cảnh các dự án mới chưa đi vào bàn giao (%)



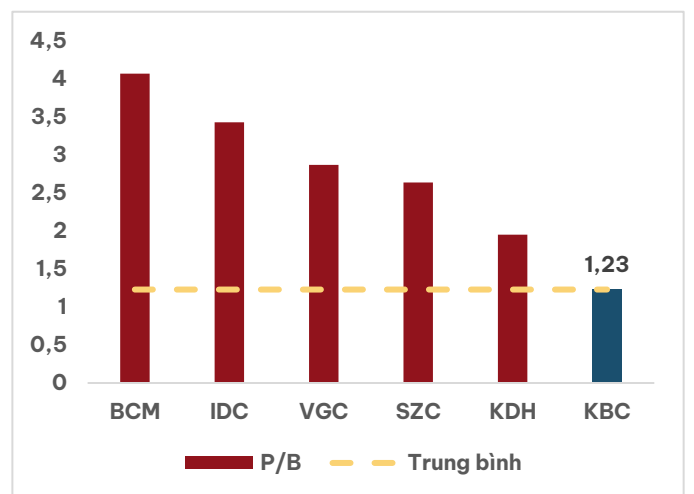
ROA (trực ngang) - ROE (trực dọc) của KBC đang ở mức thấp trong Q4/24



Vòng quay hàng tồn kho, phải thu, phải trả của KBC cũng đang ở mức thấp so với các công ty khác



Định giá hiện tại (P/B ngày 28/2) của KBC đang ở mức hấp dẫn hơn so với các đối thủ khác



Nguồn: DNSE, Báo cáo tài chính các công ty

CAM KẾT PHÂN TÍCH

Chuyên viên phân tích trong báo cáo này cam kết rằng (1) quan điểm thể hiện trong báo cáo phân tích này phản ánh chính xác quan điểm cá nhân đối với chứng khoán và/hoặc tổ chức phát hành và (2) chuyên viên phân tích đã/đang/sẽ được miễn trách nhiệm bồi thường trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến khuyến nghị cụ thể hoặc quan điểm trong báo cáo phân tích này.

KHUYẾN NGHỊ

MUA	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
TRUNG LẬP	Khả năng sinh lời của cổ phiếu trong khoảng -10% đến 15%
KÉM KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -10%

TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ

Các thông tin, tuyên bố, dự báo và dự đoán trong báo cáo này, bao gồm cả các ý kiến đã thể hiện, được dựa trên các nguồn thông tin mà DNSE cho là đáng tin cậy, tuy nhiên DNSE không đảm bảo sự chính xác và đầy đủ của các thông tin này. Báo cáo không có bất kỳ thông tin nhạy cảm về giá chưa công bố nào. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này được đưa ra sau khi đã được xem xét kỹ càng và cẩn thận và dựa trên thông tin tốt nhất chúng tôi được biết, và theo ý kiến cá nhân của chúng tôi là hợp lý trong các trường hợp tại thời điểm đưa ra báo cáo. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này có thể thay đổi bất kỳ lúc nào mà không cần thông báo. Báo cáo này không và không nên được giải thích như một lời đề nghị hay lời kéo để đề nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán nào. DNSE và các công ty con và/hoặc các chuyên viên, giám đốc, nhân viên của DNSE và công ty con có thể có vị thế hoặc có thể ảnh hưởng đến giao dịch chứng khoán của các công ty được đề cập trong báo cáo này và có thể cung cấp dịch vụ hoặc tìm kiếm để cung cấp dịch vụ ngân hàng đầu tư cho các công ty đó.

Báo cáo này không được sử dụng dưới bất kỳ mục đích thương mại nào, và không được công bố công khai trên báo chí hay bất kỳ phương tiện nào khác nếu không được sự đồng ý của DNSE. Người dùng có thể trích dẫn hoặc trình chiếu báo cáo cho các mục đích phi thương mại. DNSE có thể có thỏa thuận cho phép sử dụng cho mục đích thương mại hoặc phân phối lại báo cáo với điều kiện người dùng trả phí cho DNSE. DNSE không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay thiệt hại do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này hay nội dung báo cáo này. Việc sử dụng bất kỳ thông tin, tuyên bố, dự báo, và dự đoán nào trong báo cáo này sẽ do người dùng tự quyết định và tự chịu rủi ro

Hồ Sỹ Hòa - Giám đốc nghiên cứu và phân tích đầu tư

Email: Hoa.ho@dnse.com.vn

Lê Quốc Việt - Chuyên gia

Email: Viet.le@dnse.com.vn

Công ty Cổ phần chứng khoán DNSE

Hà Nội: Tầng 6 - Tòa nhà Pax Sky Số 63- 65 Ngõ Thì Nhậm, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

TP Hồ Chí Minh: C-00.01, C-00.02, C-00.03, Lô C1, Khu nhà thấp tầng Khu III (Khu chung cư Sarina), số 62 đường Hoàng Thế Thiện, P. An Lợi Đông, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

Website: <https://www.dnse.com.vn>