

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC: HOSE)

Ngày báo cáo: 19/6/2024

NGÀNH: NGÀNH KHU CÔNG NGHIỆP

TPPT: Trịnh Anh Tuấn

Email: tuanta2@ssi.com.vn

SĐT: +84 – 24 3936 6321 ext. 8701

Khuyến nghị: **TRUNG LẬP**

Giá mục tiêu 1Y: **34.400 Đồng/cp**

Giá CP ngày 19/06/2024: 29.900 Đồng/cp

% Tăng giá: **+15,1%**

Giá trị vốn hoá (triệu USD): 959

Giá trị vốn hoá (tỷ VND): 24.371

Số cổ phiếu lưu hành (triệu): 768

KLGD trung bình 3 tháng (cp): 8.796.778

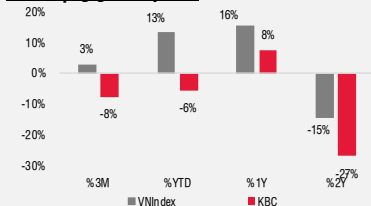
Giá cao/thấp nhất 52T (1000 Đ): 36,6/25,2

GTGD trung bình 3 tháng (tỷ đồng): 287

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài (%): 21

Tỷ lệ sở hữu nhà nước (%): 0

Biến động giá cổ phiếu



Nguồn: SSI Research

Thông tin cơ bản về công ty

Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC) được thành lập năm 2002 chuyên kinh doanh và phát triển KCN. Qua thời gian, KBC đã phát triển trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực phát triển và vận hành KCN. Trong 12 năm qua, KBC đã khá thành công trong cả việc mua lại quỹ đất và thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Hiện tại KBC đang sở hữu một số khu công nghiệp (KCN) với quỹ đất rộng lớn trên cả nước, bao gồm cả các công ty liên kết. Điều này đảm bảo quỹ đất đủ cho công ty tiếp tục phát triển trong 10 - 20 năm tới. 80% khách hàng của KBC là nhà đầu tư nước ngoài, do đó, tình hình FDI có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của công ty. Ngoài hoạt động kinh doanh chính là phát triển các KCN, công ty còn sở hữu một số dự án điện tại Bắc Ninh, Hải Phòng và Hà Nội.

Cập nhật ĐHCĐ thường niên năm 2024

KBC đã tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2024 vào ngày hôm nay với một số điểm chính như sau:

Cập nhật dự án:

- Khu công nghiệp Tràng Duệ 3 (KCN TD3)** (với diện tích 687 ha tại Hải Phòng): Sau khi nhận được ý kiến chính thức từ chính quyền TP. Hải Phòng, Bộ KH&ĐT sẽ xem xét hồ sơ xin cấp phép đầu tư. Sau đó, Thủ tướng sẽ phê duyệt chấp thuận đầu tư cho KBC dựa trên ý kiến của Bộ KH&ĐT.
- Theo KBC, công ty đã gặp rất nhiều nhà đầu tư có nhu cầu mua đất tại KCN TD3 như các doanh nghiệp sản xuất pin từ Hàn Quốc (muốn mua 20 ha tại KCN TD3), doanh nghiệp sản xuất bếp từ & bếp nướng từ Trung Quốc (muốn mua 60 ha tại KCN TD3).
- Khu đô thị Tràng Cát (với diện tích 584 ha tại TP. Hải Phòng):** Trong thời gian chờ phê duyệt các thủ tục pháp lý còn lại, KBC đang triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng cho dự án (như san lấp mặt bằng 80 ha). Giá nhà ở tại Hải Phòng có xu hướng tăng mạnh khi Tập đoàn Vingroup đầu tư và bán sản phẩm tại dự án Vinhomes Vũ Yên đầu năm 2024. Một số nhà đầu tư/người mua cá nhân đã mua sản phẩm tại dự án Vũ Yên với giá cao do đó KĐT Tràng Cát sẽ có tiềm năng tốt cho KBC do Công ty đã thanh toán phí quyền sử dụng đất từ nhiều năm trước.
- Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh – KCN NSHL (với diện tích 300 ha tại tỉnh Bắc Ninh):** Sau khi bán gần 72 ha trong năm 2023 (tổng diện tích đã bán là 102 ha), KCN NSHL còn hơn 100 ha đất KCN sẵn sàng để bán, tuy nhiên KCN vẫn cần phải bồi thường, giải phóng mặt bằng để thu hút thêm khách thuê. Tính đến thời điểm hiện tại, KBC đã nhận được sự quan tâm của một số nhà đầu tư như doanh nghiệp sản phẩm nhựa từ Trung Quốc (đối với 30 ha), doanh nghiệp cho thuê nhà xưởng/logistics từ Singapore (đối với 18ha), doanh nghiệp sản xuất linh kiện nhôm từ Trung Quốc (đối với 20 ha).

Phương án phát hành riêng lẻ: KBC đề xuất tăng thêm vốn chủ sở hữu thông qua phương án phát hành riêng lẻ, theo đó KBC sẽ phát hành 250 triệu cổ phiếu với giá tối thiểu bằng 80% giá đóng cửa bình quân của 30 phiên giao dịch liền trước ngày UBCKNN phê duyệt phát hành riêng lẻ.

Chúng tôi hiện tại có khuyến nghị **TRUNG LẬP** đối với cổ phiếu KBC với giá mục tiêu là **34.400 đồng/cp** (tiềm năng tăng giá là 15%).

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: Ước tính tiềm năng tăng giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Khả quan: Ước tính tiềm năng tăng giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Trung lập: Ước tính tiềm năng tăng giá tương đương so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Kém khả quan: Ước tính tiềm năng giảm giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Bán: Ước tính tiềm năng giảm giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Trong một số trường hợp, khuyến nghị dựa trên tiềm năng tăng giá 1 năm có thể được điều chỉnh lại theo ý kiến của chuyên viên phân tích sau khi cân nhắc một số yếu tố thị trường có thể làm ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trong ngắn hạn và trung hạn.

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 SSI cho là đáng tin cậy, tuy nhiên SSI 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. SSI và các công ty con và/hoặc các chuyên viên, giám đốc, nhân viên của SSI 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 SSI. Người dùng có thể trích dẫn hoặc trình chiếu báo cáo cho các mục đích phi thương mại. SSI 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 SSI. SSI 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.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Trung tâm phân tích và tư vấn đầu tư

Hoàng Việt Phương

Giám đốc Trung Tâm phân tích và tư vấn đầu tư
phuonghv@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8729

Vĩ mô

Phạm Lưu Hưng

Kinh tế trường
hungpl@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8711

Thái Thị Việt Trinh

Chuyên viên phân tích Vĩ mô
trinhhtt@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8720

Phân tích Ngành Khu công nghiệp

Trịnh Anh Tuấn

Trưởng phòng Phân tích
tuanta2@ssi.com.vn
SĐT: +84 – 24 3936 6321 ext. 8701

Dữ liệu

Nguyễn Thị Anh Thư

Chuyên viên hỗ trợ
thunta2@ssi.com.vn
Tel: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8702

Chiến lược thị trường

Nguyễn Quốc Bảo

Chuyên viên cao cấp Chiến lược đầu tư
baong1@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 28) 3636 3688 ext. 3059

Hồ Hữu Tuấn Hiếu, CFA

Chuyên gia Chiến lược đầu tư
hieuhht1@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8704