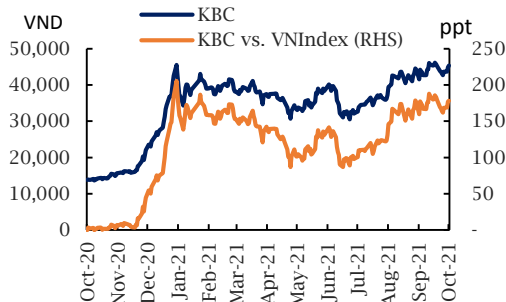


MUA

Giá MT tăng:	+5,83%
Đóng cửa	27/10/2021
Giá	48.000 đồng
Giá MT	50.800 đồng

Tương quan giá cổ phiếu với VN-Index


Vốn hóa thị trường	1,01 tỷ USD
GTGD BQ 6T	18,35 triệu USD
SLCP đang lưu hành	569.76 triệu
Tỷ lệ chuyển nhượng tự do	64,22%
Sở hữu nước ngoài	17,49%
Cổ đông lớn	42,12%
Nợ ròng / VCSH 9T2021	0,24x
P/E 2021F (x)	15,96x
P/E 2022F (x)	8,36x
P/B 2021F (x)	1,31x
P/B 2022F (x)	1,70x
Room ngoại còn lại	31,51%
Tỷ suất cổ tức	0,00%

Nguồn: Bloomberg, Dữ liệu doanh nghiệp

Chuyên viên phân tích:

Tâm Nguyễn

+84 28 3622 6868 ext 3874

tam.nguyen@yuanta.com.vn
Bloomberg code: YUTA
Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc (KBC)
Tiến độ bàn giao bị trì hoãn, tác động đến KQKD Q3/2021

KQKD Q3/2021 của KBC không mấy khả quan, do đại dịch COVID tác động đến tiến độ của công ty.

Tiêu điểm

Doanh thu Q3/2021 đạt 326 tỷ đồng (-57% QoQ / +61% YoY từ mức nền thấp của Q3/2020), trong đó doanh thu từ bàn giao bất động sản dân dụng đóng góp 52,7%, các dịch vụ khu công nghiệp (KCN) đóng góp 26,3%, cho thuê nhà xưởng đóng góp 11,2%, và phần còn lại đến từ cho thuê KCN. Biên lợi nhuận gộp Q3/2021 của công ty tăng lên 51,1%, so với Q2/2021 là 40,1%.

KBC lỗ ròng 59,3 tỷ đồng trong Q3/2021, kết quả này gây thất vọng khi KBC đã ghi nhận lãi ròng 78 tỷ đồng hồi Q2/2021 và thậm chí kết quả này còn tệ hơn mức lỗ 8,7 tỷ đồng được ghi nhận vào Q3/2020. Chi phí tài chính tăng gấp 2,4x YoY, cao hơn lợi nhuận gộp của công ty, do tổng nợ của công ty tăng lên 2,6x YoY,

Tiến độ bàn giao bị trì trệ do tác động của đại dịch COVID. KBC đã có kế hoạch bàn giao 22ha Giai đoạn 2 của dự án khu đô thị (KĐT) Phúc Ninh, nhưng đại dịch làm kế hoạch này phải trì hoãn. Tình trạng này cũng diễn ra tương tự như với bất động sản KCN.

Kế hoạch hoàn thành mục tiêu cả năm có vẻ xa vời. Doanh thu 9T2021 đạt 3.077 tỷ đồng (+231% YoY) và LNST đạt 733 tỷ đồng (+660,1% YoY). Số liệu về tốc độ tăng trưởng so với cùng kỳ năm trước có vẻ ấn tượng, nhưng doanh thu tính từ đầu năm đến nay chỉ mới hoàn thành 46,6% kế hoạch cả năm của công ty và LNST trong 9T2021 cũng chỉ mới hoàn thành 36,7% kế hoạch.

Ban lãnh đạo cho rằng KBC có thể hoàn thành được kế hoạch năm 2021. KBC kỳ vọng giai đoạn 2 của dự án KĐT Phúc Ninh sẽ đem về 1,4 nghìn tỷ đồng doanh thu, trong đó KBC chỉ mới thu về 30% giá trị hợp đồng. Nếu thực vậy, lượng tiền mặt của KBC có thể sẽ cải thiện. Ban lãnh đạo cũng kỳ vọng hoạt động sản xuất của nhiều khách thuê nước ngoài sẽ khởi động trở lại bắt đầu từ Q4/2021 do các hạn chế đi lại được nới lỏng. Do đó, KBC kỳ vọng sẽ bàn giao khoảng 100ha tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh dựa vào hợp đồng MOU đã được ký kết với các bên thuê.

Cập nhật các dự án đang trong quá trình thi công, đại dịch đã khiến quá trình xử lý các thủ tục pháp lý và đền bù đất kéo dài lâu hơn dự kiến, nhưng KBC cho biết rằng chính quyền Hải Phòng đang có những dấu hiệu hỗ trợ tích cực cho kế hoạch phát triển Giai đoạn 3 của dự án KCN Tràng Duệ của công ty. Các nhà sản xuất đang tìm kiếm cơ hội mở rộng hoạt động sản xuất tại Việt Nam là những khách hàng có cả năng lực cao sẽ thuê Giai đoạn 3. Ngoài ra, ngày ra mắt dự án KĐT Tràng cát đã bị dời đến năm 2022F. Vì vậy, chính sách “sống chung với đại dịch” có thể là một nhân tố tác động đến lợi nhuận của KBC.

Nhu cầu đối với đất KCN vẫn cao. Mặc dù phân khúc KCN rõ ràng đã phải đối mặt với nhiều khó khăn trong Q3/2021, JLL công bố rằng giá đất bình quân (ALP) tại khu vực miền Bắc đã đạt đến 108 USD/m²/chu kỳ thuê (+6,1% YoY). Và cho thuê nhà xưởng xây sẵn (RBF) vẫn duy trì ổn định với giá thuê bình quân (ARP) là 4,6 USD/m²/tháng (+4,7% YoY). Tại khu vực miền Nam, ALP đã tăng lên đến mức cao kỷ lục mới với 114USD/m²/chu kỳ thuê, nhưng đà tăng đã bị chững lại so với quý trước (+0,75% / +7,3% YoY). Ngoài ra, cho thuê RBF tại khu vực miền Nam vẫn ổn định với mức giá 4,5 USD/m²/tháng (+1,4%), điều này có vẻ không có gì đáng ngạc nhiên do chính sách giãn cách xã hội áp dụng trên nhiều tỉnh/thành tại miền Nam đã làm cản trở hoạt động kinh doanh của các nhà sản xuất trong suốt Q3/2021.

ANALYST CERTIFICATION AND IMPORTANT DISCLOSURES ARE LOCATED IN APPENDIX A.

Yuanta does and seeks to do business with companies covered in its research reports. As a result, investors should be aware that the firm may have a conflict of interest that could affect the objectivity of this report. Investors should consider this report as only a single factor in making their investment decision.

Appendix A: Important Disclosures

Analyst Certification

Each research analyst primarily responsible for the content of this research report, in whole or in part, certifies that with respect to each security or issuer that the analyst covered in this report: (1) all of the views expressed accurately reflect his or her personal views about those securities or issuers; and (2) no part of his or her compensation was, is, or will be, directly or indirectly, related to the specific recommendations or views expressed by that research analyst in the research report.

Ratings Definitions

BUY: We have a positive outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors add to their position.

HOLD-Outperform: In our view, the stock's fundamentals are relatively more attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

HOLD-Underperform: In our view, the stock's fundamentals are relatively less attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

SELL: We have a negative outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors reduce their position.

Under Review: We actively follow the company, although our estimates, rating and target price are under review.

Restricted: The rating and target price have been suspended temporarily to comply with applicable regulations and/or Yuanta policies.

Note: Yuanta research coverage with a Target Price is based on an investment period of 12 months. Greater China Discovery Series coverage does not have a formal 12 month Target Price and the recommendation is based on an investment period specified by the analyst in the report.

Global Disclaimer

© 2020 Yuanta. All rights reserved. The information in this report has been compiled from sources we believe to be reliable, but we do not hold ourselves responsible for its completeness or accuracy. It is not an offer to sell or solicitation of an offer to buy any securities. All opinions and estimates included in this report constitute our judgment as of this date and are subject to change without notice.

This report provides general information only. Neither the information nor any opinion expressed herein constitutes an offer or invitation to make an offer to buy or sell securities or other investments. This material is prepared for general circulation to clients and is not intended to provide tailored investment advice and does not take into account the individual financial situation and objectives of any specific person who may receive this report. Investors should seek financial advice regarding the appropriateness of investing in any securities, investments or investment strategies discussed or recommended in this report. The information contained in this report has been compiled from sources believed to be reliable but no representation or warranty, express or implied, is made as to its accuracy, completeness or correctness. This report is not (and should not be construed as) a solicitation to act as securities broker or dealer in any jurisdiction by any person or company that is not legally permitted to carry on such business in that jurisdiction.

Yuanta research is distributed in the United States only to Major U.S. Institutional Investors (as defined in Rule 15a-6 under the Securities Exchange Act of 1934, as amended and SEC staff interpretations thereof). All transactions by a US person in the securities mentioned in this report must be effected through a registered broker-dealer under Section 15 of the Securities Exchange Act of 1934, as amended. Yuanta research is distributed in Taiwan by Yuanta Securities Investment Consulting. Yuanta research is distributed in Hong Kong by Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited, which is licensed in Hong Kong by the Securities and Futures Commission for regulated activities, including Type 4 regulated activity (advising on securities). In Hong Kong, this research report may not be redistributed, retransmitted or disclosed, in whole or in part or and any form or manner, without the express written consent of Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited.

Taiwan persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research
Yuanta Securities Investment Consulting
4F, 225,
Section 3 Nanking East Road, Taipei 104
Taiwan

Hong Kong persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research
Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Ltd
23/F, Tower 1, Admiralty Centre
18 Harcourt Road,
Hong Kong

Korean persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Head Office
Yuanta Securities Building
Euljiro 76 Jung-gu
Seoul, Korea 100-845

Tel: +822 3770 3454

Indonesia persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research
PT YUANTA SECURITIES INDONESIA
(A member of the Yuanta Group)
Equity Tower, 10th Floor Unit EFGH
SCBD Lot 9
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
Tel: (6221) – 5153608 (General)

Thailand persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Research department
Yuanta Securities (Thailand)
127 Gaysorn Tower, 16th floor
Ratchadamri Road, Pathumwan
Bangkok 10330

Vietnam persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Research department
Yuanta Securities (Vietnam)
4th Floor, Saigon Centre
Tower 1, 65 Le Loi Boulevard,
Ben Nghe Ward, District 1,
HCMC, Vietnam
