

TCT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (KBC) Báo cáo cập nhật KQKD

Lê Quang Trung

Email: trung.lequang@abs.vn

THÔNG TIN CƠ BẢN

Ngành: Bất động sản công nghiệp

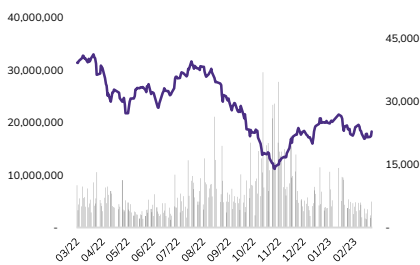
Ngày báo cáo : 08/03/2023

Giá hiện tại (VND/CP) : 22.250

Vốn hóa (Tỷ VND) : 17.079

SLCPLH (CP) : 767.604.759

DIỄN BIẾN GIÁ



CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	2021A	2022A
Tăng trưởng DTT (%)	97,5%	-77,5%
Tăng trưởng LNST (%)	249,2%	41,3%
Biên LNG (%)	58,1%	28,0%
Biên LNST (%)	22,5%	166,7%
ROA (%)	3,1%	4,6%
ROE (%)	5,9%	8,9%
Nợ vay/VCSH (lần)	0,44	0,43
EPS (VND/CP)	1.359	2.016
BVPS (VND/CP)	24.128	20.956

Hoạt động kinh doanh cốt lõi sụt giảm mạnh do khó khăn về pháp lý

- Kết quả kinh doanh Q4/2022 kém khả quan:** KBC ghi nhận doanh thu âm trong Q4/2022 với giá trị đạt -331 tỷ đồng (-128,3% svck). Hoạt động kinh doanh sụt giảm do trong kỳ doanh nghiệp không ghi nhận doanh số bán đất KCN và khu đô thị đồng thời ghi nhận giảm trừ doanh thu bất thường hơn 447 tỷ đồng do trong kỳ KBC đã nhận lại 2,5ha đất thương mại đã bán tại KĐT Trảng Duệ được ghi nhận vào năm 2019. Biên lợi nhuận gộp Q4/2022 đã giảm mạnh về 28% so với mức 58,1% của cùng kỳ năm trước. Chi phí bán hàng tăng +75,3% svck lên 305 tỷ đồng trong khi chi phí QLDN giảm -13,4% svck còn 240 tỷ đồng. Hoạt động tài chính của doanh nghiệp trong kỳ khởi sắc với doanh thu tài chính đạt 104 tỷ đồng (+77,9% svck) và chi phí tài chính trong kỳ tăng nhẹ 9,6% svck đạt 151 tỷ đồng. Lãi lỗ từ công ty liên doanh liên kết giảm -164,9% svck đạt -532 tỷ đồng khiến cho LNST của cổ đông Công ty mẹ đạt -482 tỷ đồng (-192,2% svck).
- Kết quả kinh doanh cả năm 2022 tăng trưởng nhẹ nhờ công ty liên doanh, liên kết.** Doanh thu thuần năm 2022 đạt 1.405 tỷ đồng (-77,5% svck). Lợi nhuận gộp cả năm 2022 đạt 268 tỷ đồng (-89,1% svck). Đáng chú ý, thu nhập từ hoạt động liên doanh liên kết tăng mạnh đạt 2.199 tỷ đồng (+433,7% svck) nhờ đánh giá lại khoản đầu tư vào CTCP Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng. Nhờ đó, LNST cổ đông Công ty mẹ đạt 1.547 tỷ đồng (+41,3% svck), đạt 115,6% kế hoạch năm 2022.
- Cơ cấu tài sản chủ yếu là phải thu và hàng tồn kho.** Các khoản phải thu đạt 11.719 tỷ đồng (+8,1% svck) chiếm 33,5% cơ cấu TTS bao gồm 11.142 tỷ đồng (+19,2% svck) phải thu ngắn hạn và 577 tỷ đồng (-61,3% svck) phải thu dài hạn. Giá trị các khoản phải thu được trích lập ít có thể tiềm ẩn rủi ro nếu khách hàng gặp khó khăn về thanh toán. Hàng tồn kho tăng 6,4% so với đầu năm lên 12.254 tỷ đồng, chiếm 35,1% cơ cấu TTS.
- Cơ cấu nợ vay chuyển dịch dần sang nợ ngắn hạn.** Tổng nợ vay của KBC đạt 7.639 tỷ đồng (+8,3% so với đầu năm). Trong đó, nợ vay ngắn hạn đạt 3.901 tỷ đồng (+157,5% so với đầu năm) chiếm 51,1% cơ cấu tổng nợ vay. Doanh nghiệp hiện đang có hơn 3.857 tỷ đồng huy động qua kênh trái phiếu và dự kiến sẽ có 2.900 tỷ đồng đáo hạn trong nửa đầu năm 2023. Với việc đẩy mạnh tỷ trọng nợ vay ngắn hạn cũng như áp lực đáo hạn trái phiếu trong bối cảnh thị trường trái phiếu doanh nghiệp bị siết chặt sẽ làm gia tăng gánh nặng tài chính của doanh nghiệp trong năm tới. Tỷ lệ D/E hiện ở mức 0,43 lần (không biến động nhiều so với năm 2021).
- Chúng tôi đánh giá triển vọng của KBC trong thời gian tới vẫn sẽ được hỗ trợ bởi các yếu tố:**
 - ✓ Mảng BĐS KCN được kỳ vọng cao trong các năm tới từ việc UBND tỉnh Bắc Giang đã trao giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đối với công ty Fulian, giúp KBC có thể ghi nhận hơn 1.624 tỷ đồng doanh thu cho thuê 49,6ha đất tại KCN Quang Châu trong năm 2023. KBC ước tính tổng giá trị các hợp

đồng ghi nhận sang 2023 có thể mang lại lợi nhuận gộp hơn 1.800 tỷ đồng tới từ 2 KCN chính là KCN Quang Châu và KCN Nam Sơn Hợp Lĩnh.

- ✓ Doanh nghiệp dự kiến chia cổ tức bằng tiền trong năm 2023 với tỷ lệ 20% sử dụng nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến 31/12/2022.

KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 4/2022 VÀ CẢ NĂM 2022

BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH 2022	Q4/2021	Q4/2022	%YoY	2021	2022	%YoY
Doanh thu thuần	1.169	-331	N/A	4.246	957	-77,5%
Lợi nhuận gộp	736	-292	N/A	2.467	268	-89,1%
Chi phí bán hàng	70	5	-92,5%	190	46	-75,8%
Chi phí QLDN	174	176	1,0%	429	459	7,0%
Doanh thu tài chính	58	103	78,4%	170	338	99,2%
Chi phí tài chính	119	151	27,1%	541	592	9,3%
Chi phí lãi vay	120	130	8,4%	481	523	8,7%
Lãi/lỗ từ hoạt động liên doanh, liên kết	408	-11	N/A	412	2.199	434,2%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	820	-532	N/A	1.888	1.708	-9,5%
Lãi/lỗ khác	-121	-1	99,5%	-127	10	N/A
Lợi nhuận trước thuế	699	-532	N/A	1.762	1.719	-2,4%
LNST sau lợi ích cổ đông thiểu số	523	-482	N/A	1.095	1.547	41,3%

Nguồn: BCTC doanh nghiệp, ABS Research

Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Trung tâm Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (ABS). Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của ABS tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo. ABS sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tổn thất tài chính nào hoặc bất kỳ quyết định nào được thực hiện trên cơ sở thông tin được trình bày trong báo cáo này. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của ABS, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của ABS.

Khuyến nghị cổ phiếu

MUA	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
TRUNG LẬP	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ 0% đến 15%
BÁN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn 0%

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

Thông tin liên hệ

Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình

Trụ sở chính: Tầng 16, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3562 4626

Website: www.abs.vn

Trung tâm Phân tích

Điện thoại: (024) 3562 4626 – Ext: 151

Email: abs-research@abs.vn

Năng lượng, Xây lắp, VLXD

Lê Thị Kim Huệ - Phó Giám đốc

Email: hue.lethikim@abs.vn

Vĩ mô, Bảo hiểm, Ngân hàng

Lê Thu Huyền - Chuyên viên

Email: huyen.lethu@abs.vn

BĐS Dân cư, Thép

Trần Bình Minh - Chuyên viên

Email: minh.tranbinh@abs.vn

Bán lẻ, Hàng tiêu dùng

Nguyễn Phương Thảo - Chuyên viên

Email: thao.nphuong@abs.vn

Nguyễn Thị Thùy Linh - Giám đốc

Email: linh.ngthithuy@abs.vn

PTKT và Chiến lược thị trường

Đỗ Thành Trung – Phó Giám đốc

Email: trung.dothanh@abs.vn

Ngân hàng, BĐS KCN, Cao su

Lê Quang Trung - Chuyên viên

Email: trung.lequang@abs.vn

Chứng khoán, Cảng biển

Trần Quang Huy, ACCA - Chuyên viên

Email: huy.tranquang@abs.vn

Hóa chất, Lương thực, Dữ liệu

Trịnh Thu Trang - Chuyên viên

Email: trang.trinhthu@abs.vn