



# CÔNG TY CHỨNG KHOÁN KIM LONG

## GIỚI THIỆU DOANH NGHIỆP TIÊU BIỂU S&P VIETNAM 10

-----

### CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (KBC- HASTC)

#### Trụ sở chính – Hà Nội

22 Thành Công, Ba Đình

Tel.: (84.4) 3 772 6868

Fax: (84.4) 3 772 6131

#### Chi nhánh - TP.HCM

Lầu 4, Tòa nhà H3, 384

Hoàng Diệu, Quận 4

Tel: (84.8) 3 8 268 268

Fax: (84.8) 3 8 268 386

[www.kls.vn](http://www.kls.vn)

#### Phòng Tư vấn – Phân tích

Chi nhánh HCM

Võ Khắc Đức

Email: [ducvk@cls.vn](mailto:ducvk@cls.vn)

**Khuyến cáo:** Bản tin này được tổng hợp và thực hiện dựa trên các số liệu tương đối xác thực, dựa trên những đánh giá tại thời điểm đưa ra báo cáo. Tuy nhiên chúng tôi không đảm bảo rằng thông tin và dữ liệu này hoàn toàn đầy đủ hoặc chính xác. Bản tin này nhằm mục đích tham khảo, Công ty Cổ phần chứng khoán Kim Long sẽ không chịu trách nhiệm trước những quyết định đầu tư của quý khách hàng khi sử dụng các thông tin trong bản tin để kinh doanh.

Các công ty trong danh sách S&P Vietnam 10 được KLS tổng hợp và cập nhật theo danh sách của Standard & Poor's. Danh sách này có thể được thay đổi hàng quý.

© Bản quyền thuộc Công ty Cổ phần Chứng khoán Kim Long, 2008. Việc sao chép toàn bộ hoặc một phần của báo cáo này được coi là vi phạm bản quyền trừ khi được chấp thuận bằng văn bản của người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Chứng khoán Kim Long.



# CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KIM LONG

Doanh nghiệp tiêu biểu S&P Vietnam 10

## Thông tin cơ bản

12/01/2009

Ngày chính thức giao dịch	18/12/2007
Giá hiện tại (VND)	58.200
Biến động giá 52 tuần (VND)	34.800 - 149.100
Khối lượng CP lưu hành (CP)	134.083.000
Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	7.804
Tỷ lệ sở hữu nhà nước	0,0%
Tỷ lệ sở hữu nước ngoài	17,8%
EPS của 4 quý gần nhất (VND)	5.700
P/E	10,2
Giá trị sổ sách tại 30/9/2008 (VND)	21.732
P/B	2,7
Cổ tức năm 2007 (bằng cổ phiếu)	43%

## Chỉ số tài chính cơ bản

2006 2007 9T/2008\*

Tổng tài sản (tỷ VND)	1.027	3.237	4.755
Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	378	2.169	2.917
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,69	2,23	1,21
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	0,69	2,23	1,21
Hệ số Nợ/Tổng Tài sản (lần)	0,59	0,31	0,39
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	1,59	1,59	0,46
Doanh thu thuần (tỷ VND)	164	539	1.166
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	39,0	42,7	66,8
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	47	321	462
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	28,7	59,6	39,6
ROA (%)	6,24	15,1	
ROE (%)	20,8	25,2	
EPS **	809	4.533	4.640

\* 9T/2008 số liệu chưa hợp nhất.

\*\* Năm 2006, cổ phiếu của KBC có mệnh giá 100.000 VND/CP, do đó để có số liệu thống nhất về EPS của Công ty, EPS năm 2006 được tính toán dựa trên giả định mệnh giá cổ phiếu của Công ty trong năm 2006 là 10.000 VND/CP.

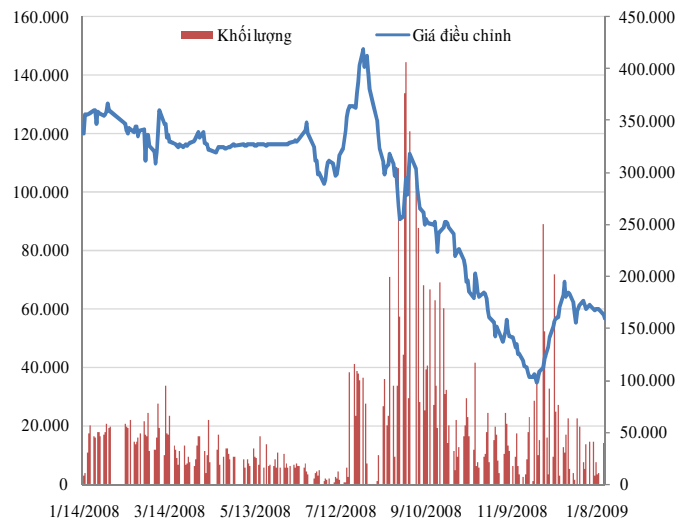
\*\*\* Chỉ số tài chính không bao gồm lợi ích cổ đông thiểu số

## Thông tin tổng quan

KBC được thành lập tháng 03/2002, lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính là Kinh doanh bất động sản; Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu dân cư – đô thị, khu tái định cư, cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp (KCN); đầu tư tài chính. Tại thời điểm Q3/2008, KBC có 03 công ty con và 06 công ty liên kết.

## Lợi thế đầu tư

- **Lĩnh vực kinh doanh tiềm năng:** Việt Nam đang trong giai đoạn công nghiệp hóa – hiện đại hóa, do đó đầu tư vào KCN là một lĩnh vực kinh doanh tiềm năng và được hưởng nhiều ưu đãi. Theo Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch Đầu tư), tính chung cả vốn



đăng ký cấp mới và vốn đăng ký tăng thêm, tổng số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký tại Việt Nam năm 2008 (tính đến 19-12) đạt 64,011 tỉ đô la Mỹ, gần gấp 2 lần năm 2007. Chính vì vậy nhu cầu đất KCN được dự đoán sẽ vẫn tăng mạnh trong thời gian tới.

- **Sở hữu quỹ đất rộng, nhiều tiềm năng với vị trí đắc địa:** KCN Quế Võ và khu đô thị Phúc Ninh nằm trong khu vực tam giác trọng điểm phát triển kinh tế của miền Bắc.

## Rủi ro đầu tư

- **Rủi ro kinh tế vĩ mô:** Trong thời kỳ khủng hoảng kinh tế trên toàn thế giới như hiện nay, sẽ làm giảm đầu tư sản xuất, có khả năng giảm nhu cầu thuê đất KCN.
- **Rủi ro pha loãng:** KBC đang trong giai đoạn đầu tư mở rộng, tham gia thành lập nhiều công ty con và công ty liên doanh, liên kết. Trong thời gian tới KBC cần một lượng vốn khá lớn để thực hiện các kế hoạch phát triển, theo đó, nhà đầu tư có thể chịu sự pha loãng cổ phiếu khi đầu tư vào KBC. Hơn nữa, với việc đầu tư này, kết quả kinh doanh cuối cùng phụ thuộc khá nhiều vào kết quả kinh doanh của các công ty con và công ty liên doanh, liên kết.
- **Hoạt động đầu tư tài chính gia tăng:** Trong cơ cấu tổng tài sản của KBC, tỷ trọng đầu tư tài chính tương đối cao. Tính tại thời điểm 30/09/2008, các khoản đầu tư tài chính dài hạn của KBC khoảng 2.051 tỷ đồng (chiếm hơn 42% tổng tài sản)<sup>2</sup>. Tính hiệu quả của khoản đầu tư này phụ thuộc nhiều vào kết quả hoạt động kinh doanh của các DN mà KBC tham gia đầu tư.



### **Kế hoạch và triển vọng phát triển**

- Hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng và cung ứng các dịch vụ thuộc KCN Quế Võ (bao gồm khu hiện hữu và mở rộng) tiếp tục được đẩy mạnh với tổng diện tích hơn 600 ha và tổng mức đầu tư hơn 1.100 tỷ đồng.
- Dự án Khu đô thị mới tại Tp. Bắc Ninh với diện tích 300 ha, mức đầu tư 200 triệu USD, đã hoàn thành Giai đoạn I - Khu đô thị Phúc Ninh (diện tích 120ha), xây dựng theo mô hình hiện đại bậc nhất ở miền Bắc.
- KBC cũng đang tập trung vào nhiều dự án lớn, triển vọng sinh lời cao như Dự án KCN Quang Châu (diện tích 426ha với tổng mức đầu tư 837 tỷ đồng), dự kiến doanh thu được ghi nhận từ cuối năm 2008; Dự án KCN Yên Phong (giai đoạn I tiến hành trên diện tích 300ha), dự án khu đô thị tại Yên Phong (100ha), dự án khu đô thị Quang Châu (200ha).
- Để thực hiện các dự án đầu tư với quy mô lớn, Công ty đặt ra lộ trình tăng vốn trong giai đoạn 2008-2009 lên khoảng 4.000 tỷ đồng.

---

<sup>1</sup> Cục Đầu tư nước ngoài – Bộ Kế hoạch và Đầu tư

<sup>2</sup> Báo cáo tái chính Q3/2008