

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc (Hastc: KBC)

Ngành: Bất động sản

Website: <http://www.kinhbaccity.com>

Ngày cổ phần hóa: 27/03/2002

Ngày niêm yết lần đầu: 18/12/2007



Chiến lược và hoạt động kinh doanh

- Hoạt động kinh doanh & sản phẩm:** KBC lấy hoạt động xây dựng, phát triển khu công nghiệp và đô thị làm nòng cốt, mở rộng đầu tư sang một số lĩnh vực quan trọng khác có gắn liền hoặc hỗ trợ cho hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản. Từ năm 2007 trở về trước thì doanh thu là từ các khu công nghiệp, sang năm 2008 công ty đã bắt đầu có doanh thu từ các khu đô thị. Và từ năm 2009 trở đi doanh thu từ các khu đô thị sẽ có mức đóng góp đáng kể khi các khu đô thị này được đưa vào kinh doanh.
- Vị thế và thị trường:** Sau 7 năm hoạt động, KBC trở thành doanh nghiệp phát triển khu công nghiệp và thu hút FDI chủ yếu từ Đài Loan (47%), Nhật Bản (18%) và Việt Nam (18%). KBC đứng thứ 147 trong bảng xếp hạng doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam tính theo doanh thu 2008 và đứng sau ITA. Các khu công nghiệp do công ty làm chủ đầu tư đều đáp ứng được yêu cầu cao của các nhà đầu tư trong và ngoài nước, đặc biệt KCN Quế Võ đã và đang duy trì vị thế là KCN dẫn đầu các KCN miền Bắc về khả năng cung cấp dịch vụ chất lượng cao, thu hút đầu tư, xây dựng và phát triển KCN.
- Các dự án:**

Tên dự án	Đầu tư	Diện tích	Tình trạng dự án
KCN Quế Võ cũ	511 tỷ đồng	311 ha	Tỷ lệ lấp đầy đạt 80%
KCN Quế Võ mở rộng	100 tr USD	600 ha	Tỷ lệ lấp đầy đạt 20%
KCN Quang Châu	N/A	600 ha	Đã hoạt động, 10 nhà đầu tư
KCN, KĐT Trảng Cát	N/A	935 ha	Lập và triển khai dự án
KĐT Phúc Ninh	200 tr USD	150 ha	Triển khai giai đoạn 1
KCN & ĐT Yên Phong	200 tr USD	400 ha	hoàn thiện hồ sơ giai đoạn 1
Khu ngoại giao đoàn	500 tr USD	2 ha	Lập và triển khai dự án
- Chiến lược phát triển:** KBC định hướng đầu tư khu công nghiệp và khu đô thị làm nền tảng cơ bản, tương lai đầu tư bất động sản gắn liền với phát triển du lịch (dự án Trảng Cát tại Hải Phòng, resort Lagi – Hàm Tân tại Phan Thiết). Bên cạnh đó, KBC tiếp tục thầu tóm SaigonTel với nhiều dự án tiềm năng đang được triển khai.

Các số liệu thị trường tại ngày 15/07/2009

GT vốn hóa TT (tỷ VND)	7.080	Giá hiện tại (VND)	29.800
KLGD bq 30 ngày (CP)	717.201	Giá cao nhất 52 tuần	152.900
SLCP đang lưu hành (triệu CP)	237.600	Giá thấp nhất 52 tuần	22.400
Vốn điều lệ (tỷ VND)	1.340	P/E 4 quý gần nhất(x)	50,99
EPS điều chỉnh (VND)	1,324	P/B (x)	1,48
Lãi cổ tức (%)	-	Sở hữu nước ngoài	10,41

Các doanh nghiệp so sánh tại ngày 15/07/2009

Mã chứng khoán	ITA	BCI	VIC
GT vốn hoá TT (tỷ VND)	4.620,77	2.124,64	5.186,58
P/E 4 quý gần nhất (x)	19,25	16,94	54,12
P/B (x)	0,99	1,93	3,46
Lãi cổ tức (%)	13,99	3,17	0,00
ROA (%)	4,09	4,28	1,51
ROE (%)	5,64	9,97	6,27
EPS điều chỉnh (đồng)	1.867	2.016	861
LN gộp biên (%)	36,19	48,02	78,76
LN thuần biên (%)	25,12	25,86	33,97
Tỷ lệ TT hiện hành (x)	1,75	1,94	4,54
Tổng nợ /VCSH (x)	0,38	1,15	3,07
Sở hữu nước ngoài (%)	29,17	19,79	5,91

Để biết thêm thông tin chi tiết về mã cổ phiếu này, vui lòng truy cập trang web Ezsearch của chúng tôi tại địa chỉ <http://ezsearch.fpts.com.vn>

BC Lãi/lỗ (triệu VND)	^(*) Q1 2009	2008	2007
Doanh thu thuần	142.174	860.988	538.609
Lợi nhuận gộp	82.835	530.906	299.734
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	-44.723	452.586	407.710
Lợi nhuận trước thuế	-44.522	453.108	428.328
Lợi nhuận sau thuế	-59.915	285.510	321.156

Bảng CĐKT (triệu VND)	^(*) 31/03/2009	31/12/2008	31/12/2007
Tài sản ngắn hạn	1.214.609	1.487.728	1.623.364
TSCĐ và XDCB dở dang	706.027	929.088	697.037
Các khoản đầu tư dài hạn	2.608.761	2.362.662	915.351
Tài sản dài hạn khác	172	1.382	1.207
Tổng tài sản	4.529.569	4.780.860	3.236.959
Nợ ngắn hạn	1.743.176	1.711.809	727.087
Nợ dài hạn	119.430	247.115	268.971
Vốn chủ sở hữu (VCSH)	2.666.963	2.735.496	2.240.901
Tổng nguồn vốn	4.529.569	4.780.860	3.236.959

Các chỉ số tài chính	Q1 2009	2008	2007
Tăng trưởng (**)			
Doanh thu thuần (%)	-60,29	59,85	228,30
Lợi nhuận thuần (%)	-144,44	11,00	584,05
Vốn chủ sở hữu (%)	15,75	25,95	473,47
Tổng tài sản (%)	23,52	47,69	215,05
Lợi nhuận gộp biên (%)	62,36	61,66	55,65
Lợi nhuận thuần biên (%)	14,14	33,16	59,63
ROA (%)	1,77	7,12	15,06
ROE (%)	2,90	11,64	24,08
EPS cơ bản (đồng)	1.867	2.846	4.533
Tỷ lệ TT hiện hành (x)	0,70	0,87	2,23
Tổng nợ/VCSH (x)	0,70	0,71	0,44

(**) So sánh với cùng kỳ năm trước

Phân tích tài chính

- Doanh thu thuần Q1/2009 giảm hơn 60% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu bắt nguồn từ khó khăn trong thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài cùng với những ảnh hưởng trực tiếp từ suy thoái kinh tế tới khối doanh nghiệp này. Lợi nhuận gộp biên của KBC luôn giữ mức trên 55%, lớn hơn các công ty khác cùng ngành như ITA, BCI, VIC, tuy nhiên sự sụt giảm doanh thu làm lợi nhuận gộp cũng bị giảm tương ứng. Nguyên nhân chính tạo ra khoản lỗ trong quý I chủ yếu từ trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư vào SGT, như vậy đây mới chỉ là khoản lỗ hạch toán chứ không phải lỗ thực.
- Năm 2008, nền kinh tế khó khăn nên công ty đã áp dụng chính sách giúp khách hàng vì thế các khoản phải thu tăng mạnh trong năm 2008 lên hơn 1041 tỷ đồng gấp 2.73 lần so với năm trước, nó cũng khiến vòng quay các khoản phải thu của công ty giảm từ 1,86 xuống 1,21.
- Khoản dự phòng 116 tỷ đầu tư vào SGT được trích lập tại mức giá 17.400 đồng/cp so với 27.800 đồng/cp cuối năm 2008. Tuy nhiên, khi thị giá SGT được nâng lên 25.000 đồng/cp ngày 30/6, KBC sẽ được hoàn nhập một khoản 80 tỷ đồng trong quý II 2009, lũy kế 2 quý đầu năm khoản trích lập dự phòng sẽ chỉ còn khoảng 33 tỷ đồng, phục hồi lại phần lỗ hạch toán phát sinh trong quý I.
- ROE và ROA của công ty năm 2008 giảm mạnh so với năm 2007, môi trường kinh doanh khó khăn khiến nhiều hợp đồng thuê đất bị thanh lý làm lợi nhuận của công ty giảm 12,7%, trong khi đó quy mô tài sản tăng 46,8%, vốn chủ sở hữu tăng 34,41% để đáp ứng nhu cầu đầu tư cho các dự án bất động sản. Tuy vậy từ năm 2010 trở đi doanh thu và lợi nhuận từ các dự án này tăng nhanh thì các chỉ số này sẽ có sự cải thiện đáng kể.
- Thầu tóm SGT (SaiGonTel) là mục tiêu quan trọng với KBC trong năm nay, hiện nay SGT đang thực hiện rất nhiều dự án lớn có triển vọng lợi nhuận cao, cụ thể đó là KCN-CN cao Đại Đồng-Hoàn Sơn ở Bắc Ninh có số vốn đầu tư 90 triệu USD, liên doanh cùng Teco xây dựng trung tâm phần mềm Thủ Thiêm với tổng số vốn đầu tư là 1,2 tỷ USD. Hiện tại KBC có quyền kiểm soát đến 22,3% của SGT.

Chuyên viên phân tích: Nguyễn Minh Đức_ducnm@fpts.com.vn

Tuyên bố miễn trách nhiệm

Các thông tin và nhận định trong báo cáo này được cung cấp bởi FPTTS dựa vào các nguồn thông tin mà FPTTS coi là đáng tin cậy, có sẵn và mang tính hợp pháp, Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo tính chính xác hay đầy đủ của các thông tin này,

Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này cần lưu ý rằng các nhận định trong báo cáo này mang tính chất chủ quan của chuyên viên phân tích FPTTS, Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình,

FPTTS có thể dựa vào các thông tin trong báo cáo này và các thông tin khác để ra quyết định đầu tư của mình mà không bị phụ thuộc vào bất kì ràng buộc nào về mặt pháp lý đối với các thông tin đưa ra,

Các thông tin có liên quan đến các chứng khoán khác hoặc các thông tin chi tiết liên quan đến cổ phiếu này có thể được xem tại <http://ezsearch.fpts.com.vn> hoặc sẽ được cung cấp khi có yêu cầu chính thức,

Bản quyền © 2008 Công ty chứng khoán FPT

Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT

Trụ sở chính

Tầng 2 – Tòa nhà 71 Nguyễn Chí Thanh
Quận Đống Đa - Hà Nội - Việt Nam
ĐT: (84,4) 3 773 7070 / 271 7171
Fax: (84,4) 3 773 9058

Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT

Chi nhánh Tp, Hồ Chí Minh

31 Nguyễn Công Trứ- Phường Nguyễn Thái Bình
Quận 1 - Tp, Hồ Chí Minh - Việt Nam
ĐT: (84,8) 6 290 8686
Fax: (84,8) 6 291 0607