



# Company Visit Note

## KBC – TCT Phát triển Đô thị Kinh Bắc (HSX)

### BSC RESEARCH

#### Trưởng phòng

Trần Thăng Long

longtt@bsc.com.vn

#### Chuyên viên thực hiện

Nguyễn Quốc Trường

truongnq@bsc.com.vn

**Quan điểm đầu tư:** Chúng tôi cho rằng KBC đang có sự chuyển biến tích cực khi tốc độ bán hàng hiện rất tốt. Dự kiến LNST 2016 của KBC đạt 830 tỷ đồng (+35% y.o.y), tương ứng với EPS đạt 1745 đồng/cổ phiếu, PE fw = 11, thấp hơn so với PE của VnIndex là 16,3. Giá trị sổ sách của KBC ngày 30/6/2016 đạt 16.090 đồng/cổ phiếu, P/B = 1.2, và P/E = 11, vẫn ở mức hấp dẫn với một cổ phiếu đang có sự tăng trưởng, phù hợp với những nhà đầu tư trung và dài hạn.

**Cập nhật KQKD 6T2016:** Kết thúc 6 tháng đầu năm nay, doanh thu của KBC đạt 1.113 tỷ đồng (+72% yoy, hoàn thành 59% kế hoạch) và LNST hợp nhất đạt 420 tỷ đồng (+67% yoy, hoàn thành 66.7% kế hoạch). Trong cơ cấu doanh thu 6T2016, doanh thu từ mảng cho thuê đất, cho thuê cơ sở hạ tầng và doanh thu từ chuyển nhượng dự án lần lượt đạt 843 tỷ đồng và 219 tỷ đồng, chiếm 76% và 20% tổng doanh thu.

**Ước tính KQKD quý 3/2016:** Chúng tôi ước tính LNST Q3/2016 của doanh nghiệp đạt tầm 200 tỷ đồng (+95% y.o.y), trong đó KBC tiến hành ghi nhận doanh thu 27ha đất thương phẩm tại KCN Quang Châu từ các thỏa thuận hợp tác kí kết với Luxshare và JA Solar trước đó.

#### Cập nhật tình hình hoạt động của doanh nghiệp:

- KBC có quỹ đất lớn tại nhiều vị trí tốt, và đang tiếp tục mở rộng quỹ đất:**  
 Trong lĩnh vực khu công nghiệp, KBC có lợi thế về quy mô khi nắm giữ khoảng 7% tổng diện tích KCN của Việt Nam, sở hữu và đầu tư 14 dự án KCN và thu hút được nhiều khách hàng lớn. Ngày 19/9/2016, KBC được UBND Tp. Hải Phòng giao thêm 600 ha đất cho dự án KCN Tràng Duệ giai đoạn 3. Đây là khu vực thuận lợi khi nằm trong Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, được hưởng nhiều ưu đãi về thuế. KBC ước tính đến năm 2017, tổng quỹ đất công nghiệp thương phẩm để sẵn sàng cho các nhà đầu tư vào xây dựng nhà máy là khoảng gần 1.800 ha. Ngoài ra, KBC đang lên kế hoạch xin thêm 100 ha đất ở Bắc Giang.
- Tốc độ bán hàng đang cải thiện:** Tính đến thời điểm hiện tại, KBC đã kí kết hợp đồng cho thuê được 260 ha đất công nghiệp, dự kiến sẽ ghi nhận hơn 100 ha trong năm nay, tăng 25% so với diện tích đất ghi nhận trong năm ngoái. Đóng góp đáng kể là khu công nghiệp Quang Châu (Bắc Giang) đã ký kết được hơn 200 ha trong năm nay với JA Solar, Luxshare – ICT,... sau 3 năm bán hàng chậm.

#### **Cập nhật một số KCN đang hoạt động của KBC**

- **KCN Trảng Duệ:** Vừa được giao thêm 600ha giai đoạn 3 nằm trong Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải. Giai đoạn 2 của KCN Trảng Duệ được giao năm 2014 đã lấp đầy hơn 60% diện tích đất công nghiệp thương phẩm.
- **KCN Quang Châu:** diện tích thương phẩm còn lại là 202 ha, đã ký kết năm nay được hơn 200 ha. Năm nay dự kiến sẽ ghi nhận ít nhất 20ha doanh thu.
- **KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh:** diện tích đất thương phẩm là 260 ha.

## Phân tích kỹ thuật



- **Xu hướng hiện tại:** Giảm
- **Chỉ báo xu hướng MACD:** Không tích cực
- **Chỉ báo RSI:** Trung tính
- **Nhận định:** KBC đang phản ứng tại ngưỡng kháng cự mạnh 18.2, là đỉnh cũ năm 2014. Mặc dù phiên 20/09 đã xác nhận break ngưỡng kháng cự này với khối lượng lớn, chúng tôi cho rằng KBC có thể sẽ có nhịp điều chỉnh kỹ thuật để kiểm định lại một lần nữa do đây là ngưỡng cản mạnh. Chỉ báo xu hướng cũng cho thấy KBC đang trong xu hướng Giảm ngắn hạn. Mặc dù vậy, việc tạm thời break qua ngưỡng cản mạnh 18.1 cũng là tín hiệu đáng tích cực.

**Với nhà đầu tư có lợi thế mua KBC từ giá thấp thì có thể tiếp tục nắm giữ, chưa cần vội vàng bán.** Với nhà đầu tư mua mới thì nên mua thăm dò tỷ trọng thấp quanh vùng 18.5 – 19.5, chờ mua thêm khi có nhịp điều chỉnh kỹ thuật. Trong trường hợp KBC không điều chỉnh để kiểm định lại 18.1 thì tạm thời bỏ qua, chờ mua trong lần điều chỉnh kỹ thuật kế tiếp. Cắt lỗ nếu KBC thủng ngưỡng 17.4 với khối lượng lớn. Giá mục tiêu là 26,3.

## Khuyến cáo sử dụng

Bản báo cáo này của Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (BSC), chỉ cung cấp những thông tin chung và phân tích về tình hình kinh tế vĩ mô cũng như diễn biến thị trường chứng khoán trong tuần. Báo cáo này không được xây dựng để cung cấp theo yêu cầu của bất kỳ tổ chức hay cá nhân riêng lẻ nào hoặc các quyết định mua bán, nắm giữ chứng khoán. Nhà đầu tư chỉ nên sử dụng các thông tin, phân tích, bình luận của Bản báo cáo như là nguồn tham khảo trước khi đưa ra những quyết định đầu tư cho riêng mình. Mọi thông tin, nhận định và dự báo và quan điểm trong báo cáo này được dựa trên những nguồn dữ liệu đáng tin cậy. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (BSC) không đảm bảo rằng các nguồn thông tin này là hoàn toàn chính xác và không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo này, cũng như không chịu trách nhiệm về những thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay một phần nội dung của bản báo cáo này. Mọi quan điểm cũng như nhận định được đề cập trong báo cáo này dựa trên sự cân nhắc cẩn trọng, công minh và hợp lý nhất trong hiện tại. Tuy nhiên những quan điểm, nhận định này có thể thay đổi mà không cần báo trước. Bản báo cáo này có bản quyền và là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC). Mọi hành vi sao chép, sửa đổi, in ấn mà không có sự đồng ý của BSC đều trái luật. Bất kỳ nội dung nào của tài liệu này cũng không được (i) sao chụp hay nhân bản ở bất kỳ hình thức hay phương thức nào hoặc (ii) được cung cấp nếu không được sự chấp thuận của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV.

### **BSC Trụ sở chính**

Tầng 10& 11 Tháp BIDV  
35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội  
Tel: +84 4 3935 2722  
Fax: +84 4 2220 0669

### **BSC Chi nhánh Hồ Chí Minh**

Tầng 9 Tòa nhà 146 Nguyễn Công Trứ  
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh  
Tel: +84 8 3821 8885  
Fax: +84 8 3821 8510

Website: <http://www.bsc.com.vn>  
Facebook: [www.facebook.com/BIDVSecurities](http://www.facebook.com/BIDVSecurities)  
Bloomberg: BSCV <GO>

