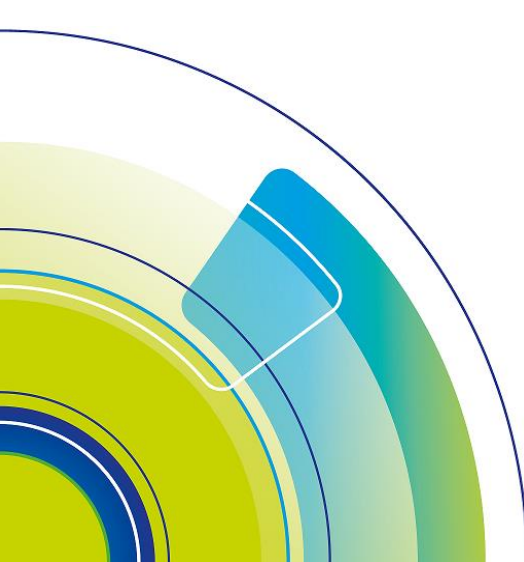




Cập nhật nhanh **KDH – TRUNG LẬP**

Ngày 24/04/2024



Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucptt@acbs.com.vn

Báo cáo Cập Nhật Nhanh

Khuyến nghị

TRUNG LẬP

HOSE: KDH

Bất động sản

Giá mục tiêu (VND) 35.169

Giá hiện tại (VND) 33.450

Tỷ lệ tăng giá 5,1%

Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng 0,0%

Tổng tỷ suất lợi nhuận 5,1%

Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	9,2	-9,8	7,7	29,6
Tương đối	2,7	-1,7	7,6	14,8

Nguồn: Bloomberg

Biểu đồ giao dịch



Cơ cấu sở hữu

VinaCapital	11,0%
Dragon Capital	11,0%
CTCP Đầu tư Tiên Lộc	10,8%

Thống kê

23/04/24

Mã Bloomberg	KDH VN
Thấp/Cao 52 tuần (VND)	25.091 – 38.950
SL lưu hành (triệu cp)	799
Vốn hóa (tỷ đồng)	27.416
Vốn hóa (triệu USD)	1.076
Room khối ngoại còn lại (%)	10,8
Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)	58,8
KLGD TB 3 tháng (tr cp)	3.519.250
VND/USD	25.488
Index: VNIIndex / HNX	1200,92/226,50

CTCP ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN (HSX: KDH)

Khang Điền tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2024 vào ngày 23/4/2024 với các nội dung chính như sau:

- **Kế hoạch kinh doanh 2024:** Doanh thu 3.900 tỷ đồng (+87% svck) và Lợi nhuận sau thuế 790 tỷ đồng (+10% svck) chủ yếu đến từ việc bàn giao hơn 1.000 căn hộ chung cư tại dự án Privia ở Quận Bình Tân, TP.HCM.

- **Tỷ lệ chia cổ tức 2024 dự kiến:** 10%.

- **Cập nhật các dự án chính tính đến cuối năm 2023:**

- **Privia:** mở bán từ Q4/2023 và bán hết trong vòng 3 tháng, dự kiến sẽ bàn giao hết trong Q4/2024.

- **Classia:** đã bán 95% và bàn giao 90% trên tổng số 176 căn. KDH tiếp tục bán và bàn giao các căn còn lại trong 2024.

- **Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng** quy mô 110ha tại Huyện Bình Chánh, TP.HCM: Dự án bao gồm 3 giai đoạn. Giai đoạn 1 là 89ha dự kiến có giấy phép xây dựng trong nửa đầu 2024, bắt đầu xây dựng hạ tầng trong nửa cuối 2024 và bắt đầu cho thuê từ 2025.

- **2 dự án hợp tác với Keppel (Singapore)** quy mô 11,8ha ở TP. Thủ Đức: đã khởi công xây dựng từ tháng 10/2023, đang hoàn thiện giấy tờ pháp lý, dự kiến mở bán các sản phẩm thấp tầng vào cuối năm 2024.

- **Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 2023 theo tỷ lệ 10%**, tương đương 90,9 triệu cổ phiếu.

- **Phát hành 10,8 triệu cổ phiếu ESOP**, tương đương 1,35% tổng số cổ phiếu đang lưu hành với giá 17.000 đồng/cổ phiếu.

Nhận xét nhanh: Chúng tôi điều chỉnh dự phóng doanh thu và LNST của KDH năm 2024 giảm lần lượt 6% và 17% xuống gần 3.900 tỷ đồng (+85% svck) và hơn 800 tỷ đồng (+13% svck) do dời việc bàn giao 2 dự án hợp tác với Keppel sang năm 2025 thay vì cuối năm 2024. Sử dụng phương pháp NAV, chúng tôi đưa ra giá mục tiêu là 35.200 đ/cp, gần như không thay đổi so với giá mục tiêu trong báo cáo cập nhật vào tháng 1/2024. Chuyển khuyến nghị từ Khả quan sang Trung Lập do giá cổ phiếu đã tăng 11% kể từ báo cáo cập nhật vào tháng 1/2024.

	2021	2022	2023	2024F	2025F
DT Thuần (tỷ đồng)	3.738	2.912	2.088	3.861	5.471
Tăng trưởng	-17,5%	-22,1%	-28,3%	84,9%	41,7%
EBITDA (tỷ đồng)	1.418	810	1.215	1.133	2.506
Tăng trưởng	-9,0%	-42,9%	50,0%	-6,8%	121,3%
LN ròng (tỷ đồng)	1.202	1.103	716	809	893
Tăng trưởng	4,3%	-8,3%	-35,1%	13,1%	10,4%
EPS (hiệu chỉnh. VND)	1.543	1.339	860	962	1.062
Tăng trưởng	3,0%	-13,2%	-35,8%	11,9%	10,4%
ROE	13,1%	10,1%	5,7%	5,9%	6,1%
ROIC	8,5%	6,0%	2,9%	2,8%	5,7%
Nợ ròng/EBITDA (x)	0,8	4,9	2,1	4,7	2,3
EV/EBITDA (x)	19,6	37,9	24,1	28,3	12,9
P/E (lần)	21,7	25,0	38,9	34,8	31,5
P/B (lần)	2,1	2,1	2,0	1,9	1,8
Cổ tức (đồng)	-	-	-	-	-
Suất sinh lợi cổ tức	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

LIÊN HỆ

Trụ sở chính

Leman, 117 Nguyễn Đình Chiểu, Q.3, TPHCM
Tel: (+84 28) 7300 1000

Chi nhánh Hà Nội

10, Phan Chu Trinh Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội
Tel: (+84 24) 3942 9395
Fax: (+84 24) 3942 9407

PHÒNG PHÂN TÍCH

Quyền Giám Đốc Phòng Phân Tích

Đỗ Minh Trang

(+84 28) 7300 7000 (x1041)
trangdm@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành Bất động sản

Phạm Thái Thanh Trúc
(+84 28) 7300 7000 (x1043)
trucptt@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành Tài chính

Cao Việt Hùng
(+84 28) 7300 7000 (x1049)
hungcv@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành Bán lẻ, Công nghệ

Lương Thị Kim Chi
(+84 28) 7300 7000 (x1042)
chiltk@acbs.com.vn

CVPT- Dầu khí Phan Việt Hưng

(+84 28) 7300 7000 (x1044)
hungpv@acbs.com.vn

CVPT – Vật liệu Xây dựng, Hóa chất

Trần Nhật Trung
(+84 28) 7300 7000 (x1045)
trungtn@acbs.com.vn

CVPT – Ngành Điện, nước

Phạm Đức Toàn
(+84 28) 7300 7000 (x1051)
toanpd@acbs.com.vn

CVPT – Vĩ mô & TT Tiến tậ

Trịnh Viết Hoàng Minh
(+84 28) 7300 7000 (x1046)
minhtvh@acbs.com.vn

CVPT - Logistic Nguyễn Thế Hùng

(+84 28) 7300 7000 (x1047)
hungnt@acbs.com.vn

NVPT – PTKT Võ Phú Hữu

(+84 28) 7300 7000 (x1052)
huvvp@acbs.com.vn

NVPT – Dữ liệu thị trường Mai Duy Anh

(+84 28) 7300 7000 (x1110)
anhmd@acbs.com.vn

KHOẢNG KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Giám đốc khối khách hàng định chế

Chu Thị Kim Hương

(+84 28) 7300 6879 (x1083)
huongctk@acbs.com.vn

Chuyên viên GDKHĐC

Trần Thị Thanh

(+84 28) 7300 6879 (x1120)
thanhtt@acbs.com.vn

Chuyên viên GDKHĐC

Nguyễn Trần Như Huỳnh

(+84 28) 7300 6879 (x1088)
huynhntn@acbs.com.vn

KHUYẾN CÁO

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

MUA: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức), cao hơn 20%, $E(R) \geq 20\%$

KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) thấp hơn 20%, và cao hơn 10%, $10\% = E(R) < 20\%$

TRUNG LẬP: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -10%, và thấp hơn 10%, $-10\% = E(R) < 10\%$

KÉM KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $-20\% = E(R) < -10\%$

BÁN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $E(R) < -20\%$

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đây.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào.

ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó, Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này.

Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này. Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2024). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích. Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.