

KHỐI KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN

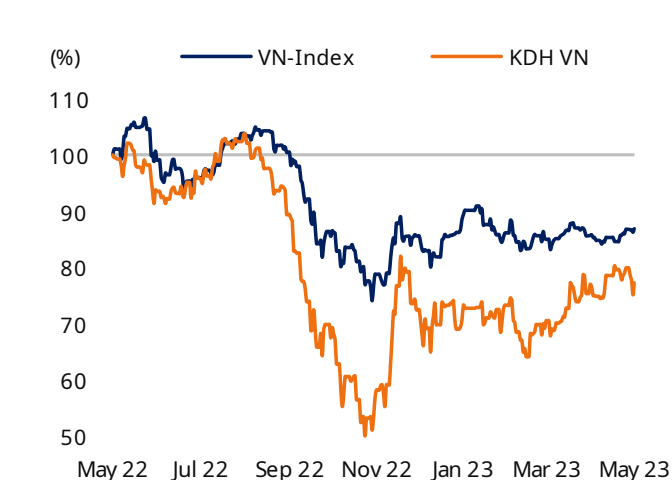
Khuyến nghị

MUA



Thương hiệu tạo lợi thế bền vững

- Doanh thu và Lợi nhuận đều đặn trong giai đoạn ngành Bất động sản trong tâm bão.** Kết thúc năm 2022 KDH ghi nhận 2.973 tỷ đồng doanh thu (-20,6% CK) và 1.102 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ (lợi nhuận ròng) giảm 8,3% CK. Bước sang Q1/2023 được xem là khoảng thời gian "đóng băng của" BĐS, công ty tiếp tục ghi nhận 425 tỷ đồng doanh thu (+198% CK) và 201 tỷ đồng lợi nhuận ròng (-32,9% CK do không có khoản lợi nhuận khác). Đây là kết quả rất ít doanh nghiệp niêm yết đạt được trong khoảng thời gian trên khi ngành Bất động sản là tâm bão chịu ảnh hưởng tiêu cực nhất với các biến động vĩ mô.
- Thương hiệu tạo nên sự khác biệt.** Năm 2022 KDH đã mở bán dự án Classia với quy mô 176 căn nhà liền kề, tính đến tháng 4/2023 dự án đã bán được hơn 80% sản phẩm. Ngoài việc mở bán thành công, dự án cũng có mức biên lãi gộp cao cho thấy Thương hiệu sản phẩm nhà của KDH đang thành công trong việc tiếp cận phân khúc khách hàng cao cấp, là phân khúc ít chịu ảnh hưởng bởi các biến động vĩ mô hiện nay.
- Kế hoạch lợi nhuận 2023 từ dự án Classia.** Kế hoạch doanh thu của KDH dự kiến ở mức 3.100 tỷ đồng, tăng 6% và 1.000 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, giảm 9% so với kết quả năm trước. Cơ sở thực hiện kế hoạch này được Tổng giám đốc công ty chia sẻ chủ yếu đến từ dự án Classia, Ban lãnh đạo cũng chia sẻ thêm về tiến độ bán hàng và thu tiền của dự án. Cụ thể 4 tháng đầu năm 2023 dù là giai đoạn thị trường trầm lắng nhưng công ty vẫn bán được 50 căn trong dự án cùng với tỷ lệ thu tiền rất cao, lên đến 85%. Trên cơ sở đó, Ban lãnh đạo tự tin về khả năng hoàn thành kế hoạch năm.
- Sẵn sàng quỹ đất kinh doanh cho giai đoạn tiếp theo:** Để bổ sung quỹ đất kinh doanh cho giai đoạn tiếp theo, trong năm 2022 KDH đã thực hiện mua cổ phần của 2 công ty là Phước Nguyên và Đoàn Nguyên nhằm bổ sung quỹ đất khoảng 11,8 ha tại phường Bình Trưng Đông, TP Thủ Đức. Quỹ đất này dự kiến sẽ được công ty phát triển các dự án nhà liền kề và biệt thự. Ngoài ra công ty cũng tiếp tục phát triển dự án Khu Dân cư Tân Tạo tại Bình Chánh, khi hoàn thành các thủ tục pháp lý và GPMB dự án sẽ mang lại quỹ đất rất lớn lên đến 320 ha cho KDH tại khu vực phía Tây thành phố.
- Với tiến độ bán hàng và thu tiền khả quan của dự án Classia, chúng tôi đánh giá cao khả năng hoàn thành kế hoạch lợi nhuận 2023 do ĐHCĐ thông qua là 1.000 tỷ đồng LNST.
- Định giá: Thực hiện định giá KDH theo Phương pháp P/B với mức P/B mục tiêu là 2 lần, dự kiến cuối 2023 KDH sẽ có mức giá trị sổ sách đạt 17.680 đ/cp. Mức giá mục tiêu của KDH sẽ ở mức 35.300 đ/cp.



(Tỷ đồng)	FY 2018	FY 2019	FY 2020	FY 2021	FY 2022	FY 2023(F)
Doanh thu	2.917	2.813	4.532	3.738	2.912	1.887
LNHĐKD	982	1.223	1.540	1.407	1.065	1.170
Tỷ lệ LNHĐKD (%)	33,7	43,5	34,0	37,6	36,6	62
Lãi ròng	808	915	1.153	1.202	1.103	1.000
EPS (VND)	1.222	1.330	1.580	1.628	1.440	1.395
ROE (%)	13,4	12,6	13,6	12,2	9,4	8,0
P/E (x)	16,3	15,9	15,3	28,5	18,4	22,5
P/B (x)	2,0	1,9	2,0	3,2	1,6	1,7
Cổ tức/thị giá (%)	1,4	1,4	1,6	1,0	N/A	N/A

Nguồn: Bloomberg, Fiiipro, Fdata, Mirae Asset

Mirae Asset Vietnam Research

Analyst

Email: phuong.pb@miraesasset.com.vn +84 28 3910 222

Giá đóng cửa (18/05/2023) 29.300

Giá mục tiêu (12 tháng) 35.300

Lợi nhuận kỳ vọng 20,5

Lãi ròng (23F, tỷ đồng) 1.000

Tăng trưởng EPS (23F, %) -3,2

P/E (23F, x) 22,5

Vốn hoá (tỷ đồng) 21.003

SLCP đang lưu hành (triệu cp) 717

Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%) 86,3

Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN (%) 36,8

Beta (12M) 1,3

Giá thấp nhất 52 tuần (VND) 18.050

Giá cao nhất 52 tuần (VND) 39.650

(%)	1 M	6M	12M
Tuyệt đối	-2,4	29,0	-24,8
Tương đối	-3,0	19,6	-11,1

CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền - 1D - HSX - O28.55 H29.55 L28.55 C29.30 +0.80 (+2.81%)

Volume - Khối lượng SMA 9 2.353M

BB 20 2

MA 200 close 0 SMA 9 28.59



Chỉ tiêu	Điểm số kỹ thuật (Mirae Asset)	-2 điểm (TRUNG TÍNH)
Giá đóng cửa (18/05/2023)	29.300	Xu hướng ngắn hạn Đi ngang
Kháng cự (ngắn hạn)	29.300	Xu hướng trung hạn Đi ngang
Hỗ trợ (ngắn hạn)	28,500	Xu hướng dài hạn Đi ngang
Điểm cắt lỗ ngắn hạn	27,500	

GÓC NHÌN KỸ THUẬT

- KDH sau nhịp điều chỉnh đang về vùng hỗ trợ mạnh là MA 200 ngày (28.500).
- Ngưỡng kháng cự ngắn hạn của chỉ số là MA 20 ngày, hiện ở mức 29.300 đ/cp.
- NĐT có thể cân nhắc tích lũy cổ phiếu vùng 28.500 – 29.300 và nâng tỷ trọng nếu KDH đóng cửa vượt ngưỡng 29.300 đ/cp.

Analyst: Phạm Bình Phương

• Email: tri.dm@miraeasset.com.vn +84 28 3910 222

Nguồn: Fdata, Mirae Asset

- Báo cáo này được công bố bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) (MAS), công ty chứng khoán được phép thực hiện môi giới chứng khoán tại nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và là thành viên của Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam. Thông tin và ý kiến trong báo cáo này đã được tổng hợp một cách thiện chí và từ các nguồn được cho là đáng tin cậy, nhưng những thông tin đó chưa được xác minh một cách độc lập và MAS không cam đoan, đại diện hoặc bảo đảm, rõ ràng hay ngụ ý, về tính công bằng, chính xác, đầy đủ hoặc tính đúng đắn của thông tin và ý kiến trong báo cáo này hoặc của bất kỳ bản dịch nào từ tiếng Anh sang tiếng Việt. Trong trường hợp bản dịch tiếng Anh của báo cáo được chuẩn bị bằng tiếng Việt, bản gốc của báo cáo bằng tiếng Việt có thể đã được cung cấp cho nhà đầu tư trước khi thực hiện báo cáo này.
- Đối tượng dự kiến của báo cáo này là các nhà đầu tư tổ chức chuyên nghiệp, có kiến thức cơ bản về môi trường kinh doanh địa phương, các thông lệ chung, luật và nguyên tắc kế toán và không có đối tượng nào nhận hoặc sử dụng báo cáo này vi phạm bất kỳ luật và quy định nào hoặc quy định của MAS và các bên liên kết, chi nhánh đối với các yêu cầu đăng ký hoặc cấp phép ở bất kỳ khu vực tài phán nào sẽ nhận được hoặc sử dụng bất kỳ thông tin nào từ đây.
- Báo cáo này chỉ dành cho mục đích thông tin chung, không phải và sẽ không được hiểu là một lời đề nghị hoặc một lời mời chào để thực hiện bất cứ giao dịch chứng khoán hoặc công cụ tài chính nào khác. Báo cáo này không phải là lời khuyên đầu tư cho bất kỳ đối tượng nào và đối tượng đó sẽ không được coi là khách hàng của MAS khi nhận được báo cáo này. Báo cáo này không tính đến các mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính hoặc nhu cầu cụ thể của các khách hàng cá nhân. Không được dựa vào báo cáo này để thực hiện quyết định độc lập. Thông tin và ý kiến có trong báo cáo này có giá trị kể từ ngày công bố và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Giá và giá trị của các khoản đầu tư được đề cập trong báo cáo này và thu nhập từ các khoản đầu tư đó có thể giảm giá hoặc tăng giá, và các nhà đầu tư có thể phải chịu thua lỗ cho các khoản đầu tư. Hiệu suất trong quá khứ không phải là hướng dẫn cho hiệu suất trong tương lai. Lợi nhuận trong tương lai không được đảm bảo và có thể xảy ra mất vốn ban đầu. MAS, các chi nhánh và giám đốc, cán bộ nhân viên và đại diện của họ không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào đối với bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này.
- MAS có thể đã đưa ra các báo cáo khác không nhất quán và đưa ra kết luận khác với các ý kiến được trình bày trong báo cáo này. Các báo cáo có thể phản ánh các giả định, quan điểm và phương pháp phân tích khác nhau của các nhà phân tích. MAS có thể đưa ra các quyết định đầu tư không phù hợp với các ý kiến và quan điểm được trình bày trong báo cáo nghiên cứu này. MAS, các chi nhánh và giám đốc, cán bộ, nhân viên và đại diện có thể mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán vào bất kỳ lúc nào và có thể thực hiện mua hoặc bán, hoặc đề nghị mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào như vậy hoặc các công cụ tài chính khác tùy từng thời điểm trên thị trường hoặc theo cách khác, trong từng trường hợp, với tư cách là bên tự doanh hoặc môi giới. MAS và các chi nhánh có thể đã có, hoặc có thể tham gia vào các mối quan hệ kinh doanh với các công ty để cung cấp các dịch vụ ngân hàng đầu tư, tạo lập thị trường hoặc các dịch vụ tài chính khác được cho phép theo luật và quy định hiện hành.
- Không một phần nào của báo cáo này có thể được sao chép hoặc soạn thảo lại theo bất kỳ cách thức hoặc hình thức nào hoặc được phân phối lại hoặc xuất bản, toàn bộ hoặc một phần, mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của MAS.