KDH: HOSE

CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền

Kỳ vọng lợi nhuận Q4/2024 tăng trưởng mạnh nhờ dự án The Privia đã bắt đầu giai đoạn bàn giao

Giá Mục tiêu **41.500 Đồng**

MUA

Ngày báo cáo:	**02/12/2024**
Giá CP ngày 29/11/2024:	**33.150 đồng**
% Tăng giá:	**25,2%**
NGÀNH:	**BẤT ĐỘNG SẢN**
TPPT:	**Trịnh Anh Tuấn**
Email:	tuanta2@ssi.com.vn
SĐT:	+84-24 3936 6321 ext. 8713

Chỉ tiêu cơ bản

Vốn hóa (tỷ đồng):	33,519
KLGDTB 3 tháng (CP):	2.953.361
Giá Cao/Thấp nhất 52W:	35,8/26,9
Tỷ lệ SHNN(%):	36,7
Tỷ lệ sở hữu NN (%):	0

Biến động giá

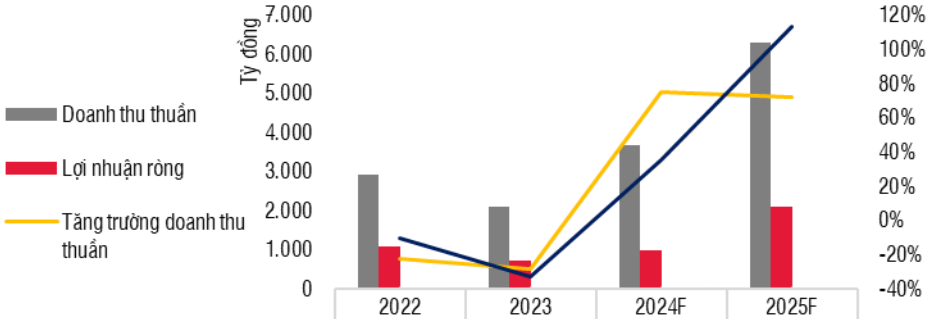
	3M	YTD	1Y	2Y
VNIndex	0%	11%	14%	21%
KDH	-3%	15%	14%	46%

Nguồn: SSI Research

Thông tin cơ bản về công ty

KDH thành lập vào năm 2001 và trở thành chủ đầu tư nổi tiếng ở khu vực miền Nam. KDH cung cấp hơn 20.000 sản phẩm nhà phố và biệt thự hạng sang, căn hộ ở khu vực phí Tây và Đông TP. HCM. Hiện tại, KDH có hơn 524 ha đất tại TP. HCM cho dự án phát triển trong tương lai bao gồm cả đất ở và đất KCN.

- Chúng tôi duy trì khuyến nghị **MUA** đối với cổ phiếu của KDH, với giá mục tiêu là **41.500 đồng/cổ phiếu** (tiềm năng tăng giá là 25,2%). Thị trường bất động sản TP.HCM có dấu hiệu phục hồi, khi doanh số bán căn hộ sơ cấp đã vượt nguồn cung mới và giá căn hộ thứ cấp tiếp tục tăng. Theo đó, KDH sẽ là doanh nghiệp được hưởng lợi từ sự phục hồi này cùng với dự báo giá bất động sản và các nguồn cung bất động sản mới tại TP.HCM sẽ tiếp tục tăng.
- Trong Q3/2024, KDH đã ghi nhận lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ (NPATMI) là 70,4 tỷ đồng, nhờ doanh số bán hàng và bàn giao các căn thấp tầng còn lại trong dự án The Classia. Trong Q4/2024, chúng tôi dự kiến KDH sẽ bàn giao khoảng 75% tổng số căn trong dự án The Privia, với doanh thu dự kiến là 2,42 nghìn tỷ đồng (+417% svck) và NPATMI là 558,5 tỷ đồng (+798% svck). Trong năm 2025, KDH dự kiến sẽ ghi nhận lợi nhuận từ 2 dự án là Emeria và Claritia-HCMC, NPATMI dự kiến đạt 1,18 nghìn đồng (+21,9% svck).
- Luật đất đai mới cho phép chi phí bồi thường đất được tính theo giá thị trường thông qua bảng giá đất, điều này cho thấy chi phí bồi thường của các chủ đầu tư sẽ tăng cao hơn trong tương lai. Trong vài năm qua, KDH đã tích cực bồi thường để giải phóng mặt bằng cho các dự án khác nhau. Cách tiếp cận tích cực này đã giúp KDH hưởng lợi từ chi phí bồi thường thấp hơn so với các chủ đầu tư khác. Hơn nữa, với tất cả các dự án đều tại TP.HCM, KDH có vị thế tốt để tận dụng sự phục hồi của thị trường bất động sản tại TP.HCM diễn ra trong năm 2025.



	2022	2023	2024F	2025F
Doanh thu thuần	2.912	2.088	3.657	6.285
Lợi nhuận ròng	1.082	730	989	2.105
P/E (x)	17,2	35,1	32,4	28,9
P/B (x)	1,6	1,9	1,8	1,8
Tăng trưởng doanh thu thuần	-22,1%	-28,3%	75,2%	71,9%
Tăng trưởng lợi nhuận ròng	-10,2%	-32,6%	35,6%	112,7%

Nguồn: KDH, SSI Research

KQKD Q3/2024: Các căn còn lại của dự án The Classia được ghi nhận giúp KDH có lợi nhuận

(Tỷ đồng)	3Q24	3Q23	YoY	2Q24	QoQ	% hoàn thành kế hoạch năm	Biên lợi nhuận			
							3Q24	3Q23	2Q24	2023
Doanh thu thuần	253	616	-59,0%	645	-60,8%	32%				
Lợi nhuận gộp	158	433	-63,5%	500	-68,4%		62,5%	70,2%	77,6%	76,0%
Lợi nhuận hoạt động	85	257	-66,8%	422	-79,7%		33,8%	41,8%	65,4%	51,4%
EBIT	74	256	-71,0%	371	-80,0%		29,3%	41,5%	57,5%	51,2%
EBITDA	74	256	-71,0%	371	-80,0%		29,3%	41,5%	57,5%	51,0%
LNTT	74	256	-71,0%	371	-80,0%		29,3%	41,5%	57,5%	51,2%
Lợi nhuận ròng	66	210	-68,4%	280	-76,3%	52%	26,3%	34,1%	43,5%	34,9%
Lợi nhuận ròng thuộc về cổ đông công ty mẹ	70	208	-66,1%	279	-74,7%		27,9%	33,7%	43,2%	34,3%

Nguồn: KDH, SSI Research

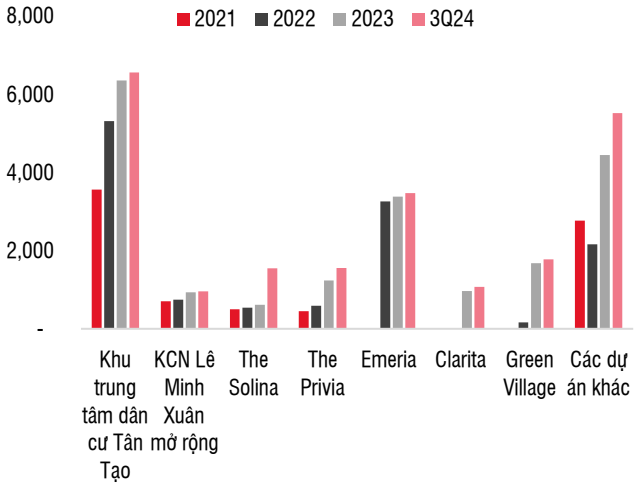
Trong Q3/2024, KDH đã bán các căn còn lại tại dự án The Classia, đạt doanh thu 253 tỷ đồng (-59% svck, +60,8% so với quý trước) và NPATMI đạt 70 tỷ đồng (-66,1% svck, -74,7% so với quý trước). NPATMI thấp hơn ước tính của chúng tôi là 100 tỷ đồng do biên lợi nhuận gộp của các căn còn lại được bán trong dự án The Classia thấp hơn dự kiến.

Dự án The Classia, tọa lạc tại Quận 9 của TP.HCM, bao gồm 176 căn thấp tầng. Được mở bán vào tháng 9/2022, dự án chỉ còn lại 5 căn vào tháng 6/2024. Theo KDH, dự án đã được bán hết hoàn toàn trong Q3/2024 và phần lớn doanh thu Q3/2024 đến từ việc bàn giao các căn này.

Lũy kế 3 quý đầu năm 2024, KDH đã ghi nhận 1,23 nghìn tỷ đồng doanh thu thuần (-24,2% svck) NPATMI đạt 412,2 tỷ đồng (-37% svck). Doanh thu trong giai đoạn này chủ yếu đến từ việc bán các lô đất và bàn giao các căn còn lại của dự án The Classia, so với doanh thu lớn đáng kể từ việc bàn giao các căn tại dự án The Classia trong cùng kỳ năm trước.

Giá trị hàng tồn kho dự kiến sẽ giảm khi bàn giao các căn tại dự án The Privia trong Q4/2024

Biểu đồ 1: Giá trị hàng tồn kho của KDH theo dự án giai đoạn 2021-Q3/2024 (tỷ đồng)

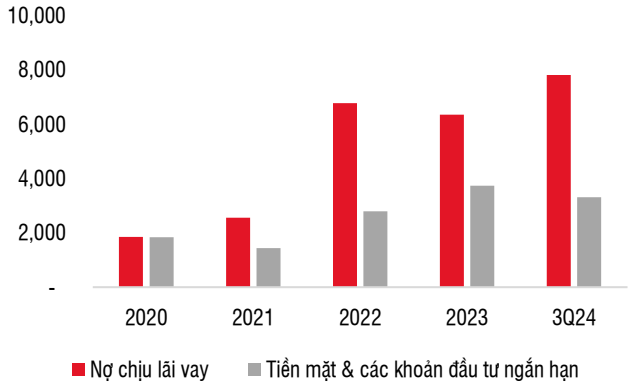


Nguồn: KDH, SSI Research

Tại cuối Q3/2024, hàng tồn kho và công trình đang xây dựng đạt 23,4 nghìn tỷ đồng, tăng 18,8% so với năm 2023, chiếm 74,1% tổng tài sản. Giá trị hàng tồn kho dự kiến sẽ giảm khi KDH bàn giao các căn tại dự án The Privia trong Q4/2024.

Tính đến Q2/2024, dự án The Privia đã bán được 1.043 căn hộ, doanh thu chưa ghi nhận đạt 3,35 nghìn tỷ đồng. Vào giữa tháng 10/2024, KDH bắt đầu bàn giao nhà cho khách hàng và theo ban lãnh đạo của KDH, hơn 600 căn đã được bàn giao trong vòng 20 ngày. KDH dự kiến sẽ hoàn thành việc bàn giao trong Q4/2024, từ đó ghi giảm 1,74 nghìn tỷ đồng chi phí hàng tồn kho của dự án The Privia.

Biểu đồ 2: Vị thế tiền mặt và dư nợ của KDH (tỷ đồng)



Nguồn: KDH, SSI Research

Tại cuối Q3/2024, tổng nợ vay phải trả lãi là 7,8 nghìn tỷ đồng (+23% so với quý 4 năm 2023), trong khi vị thế tiền mặt là 3,31 nghìn tỷ đồng, giảm 11,3% so với Q4/2023. Do đó, tỷ lệ nợ ròng/vốn chủ sở hữu tại cuối Q3/2024 là 23,8%, cao hơn so với mức 16,8% trong Q4/2023.

Triển vọng và Luận điểm đầu tư

- **Triển vọng thị trường TP.HCM:** Trong Q3/2024, thị trường bất động sản TP.HCM đã có dấu hiệu phục hồi, với doanh số bán căn hộ sơ cấp vượt xa nguồn cung mới, cho thấy hàng tồn kho sơ cấp của các chủ đầu tư đang được hấp thụ. Theo CBRE, chỉ có 127 căn mới được mở bán trong Q3/2024, giảm 96% svck, trong khi 1.953 căn sơ cấp được bán, giảm 26% svck. Ngoài ra, giá căn hộ sơ cấp và thứ cấp tăng lần lượt 8% và 5% svck. Những xu hướng này gợi nhớ tới thị trường Hà Nội trong Q3/2023, từ đó cho thấy TP.HCM cũng có thể sẽ đi theo quỹ đạo tương tự trong ngắn hạn. CBRE dự báo thị trường TP.HCM sẽ có 9.500 căn mới để bán trong năm 2025, gần gấp đôi số lượng của năm 2024. Tuy nhiên, nguồn cung mới ước tính này vẫn thấp hơn so với các năm trước, khi có từ 20.000 đến 30.000 căn mới hàng năm.

- **Ước tính lợi nhuận năm 2024:** Trong Q4/2024, KDH bắt đầu bàn giao các căn hộ của dự án The Privia, được mở bán vào cuối năm 2023. Chúng tôi ước tính công ty sẽ bàn giao tất cả 1.043 căn hộ, ghi nhận doanh thu từ 800 căn trong Q4/2024 và phần còn lại vào đầu năm 2025. Do đó, doanh thu thuần trong Q4/2024 dự kiến đạt 2,42 nghìn tỷ đồng, tăng 417% svck và 860% so với quý trước, và NPATMI dự kiến đạt 558,4 tỷ đồng, tăng 798% svck và 694% so với quý trước. Trong cả năm 2024, chúng tôi ước tính KDH sẽ ghi nhận 3,66 nghìn tỷ đồng doanh thu (+75,2% svck) và NPATMI đạt 971 tỷ đồng (+35,6% svck), vượt kế hoạch năm của công ty.

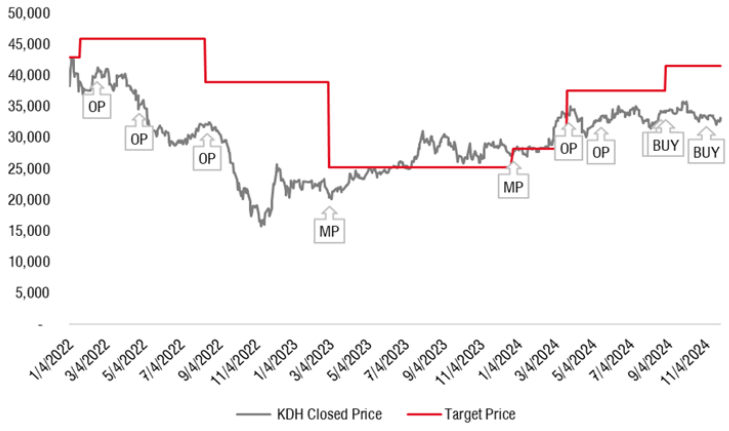
- **Ước tính lợi nhuận năm 2025:** Dự án The Emeria và The Clarita, ở ngoại ô TP.HCM, Thủ Đức, dự kiến sẽ mở bán chậm nhất vào Q1/2025, có tổng cộng 226 căn thấp tầng, và dự kiến sẽ bàn giao trong năm 2025. Hai dự án này dự kiến sẽ mang lại nguồn doanh thu đáng kể cho năm 2025 cùng với doanh thu còn lại của dự án The Privia. Theo đó, chúng tôi ước tính năm 2025 KDH sẽ đạt 6,28 nghìn tỷ đồng doanh thu thuần (72% svck) và NPATMI đạt 1,18 nghìn tỷ đồng (21,9% svck).

Luận điểm đầu tư: Chúng tôi duy trì khuyến nghị **MUA** đối với cổ phiếu của KDH, với giá mục tiêu là 41.500 đồng/cổ phiếu (tiềm năng tăng giá là 25,2%), dựa trên một số động lực như sau:

- Kỳ vọng tăng trưởng lợi nhuận mạnh mẽ trong năm 2024 và 2025.
- Các lô đất lớn ở TP.HCM của KDH có chi phí bồi thường thấp và nhu cầu thị trường cao, hỗ trợ cho doanh số bán hàng trong tương lai.
- Tiềm năng tăng giá hấp dẫn.

Quan điểm ngắn hạn: Tích cực. KDH dự kiến sẽ bàn giao các căn cho người mua nhà trong dự án The Privia và mở bán 2 dự án mới tại TP.HCM trong Q4/2024 và Q1/2025.

Lịch sử khuyến nghị



Nguồn: SSI Research

Ghi chú: BUY: Mua, OP: Khả quan, MP: Trung lập, UP: Kém khả quan

PHỤ LỤC: BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM

Tỷ đồng	2022	2023	2024F	2025F
Bảng cân đối kế toán				
+ Tiền và các khoản tương đương tiền	2.753	3.730	6.164	9.516
+ Đầu tư ngắn hạn	43	9	0	0
+ Các khoản phải thu ngắn hạn	5.208	1.831	2.283	2.812
+ Hàng tồn kho	12.453	18.787	18.276	18.092
+ Tài sản ngắn hạn khác	49	381	490	785
Tổng tài sản ngắn hạn	**20.506**	**24.737**	**27.213**	**31.205**
+ Các khoản phải thu dài hạn	73	76	133	229
+ GTCL Tài sản cố định	81	81	63	45
+ Bất động sản đầu tư	102	131	126	122
+ Tài sản dài hạn dở dang	750	933	876	891
+ Đầu tư dài hạn	14	12	0	0
+ Tài sản dài hạn khác	13	511	905	1.249
Tổng tài sản dài hạn	**1.033**	**1.744**	**2.104**	**2.535**
Tổng tài sản	**21.539**	**26.481**	**29.316**	**33.740**
+ Nợ ngắn hạn	3.503	5.346	5.160	6.766
Trong đó: vay ngắn hạn	*1.195*	*1.444*	*1.335*	*1.175*
+ Nợ dài hạn	6.242	5.612	4.480	5.201
Trong đó: vay dài hạn	*5.576*	*4.901*	*3.624*	*4.100*
Tổng nợ phải trả	**9.745**	**10.958**	**9.640**	**11.967**
+ Vốn góp	7.168	7.993	10.111	10.111
+ Thặng dư vốn cổ phần	1.312	1.339	3.314	3.314
+ Lợi nhuận chưa phân phối	2.780	3.766	3.808	4.968
+ Quỹ khác	534	2.424	2.443	3.365
Vốn chủ sở hữu	**11.795**	**15.523**	**19.677**	**21.758**
Tổng nợ phải trả và vốn chủ sở hữu	**21.539**	**26.481**	**29.316**	**33.725**
Lưu chuyển tiền tệ				
Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh	-1.047	-1.543	626	3.036
Dòng tiền từ hoạt động đầu tư	-797	2.813	12	0
Dòng tiền từ hoạt động tài chính	3.231	-293	1.796	316
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**1.387**	**977**	**2.434**	**3.352**
Tiền đầu kỳ	1.365	2.753	3.730	6.164
Tiền cuối kỳ	**2.753**	**3.730**	**6.164**	**9.516**
Các hệ số khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán hiện hành	5,85	4,63	5,27	4,61
Hệ số thanh toán nhanh	2,29	1,04	1,64	1,82
Hệ số thanh toán tiền mặt	0,80	0,70	1,19	1,41
Nợ ròng / EBITDA	2,23	3,12	0,55	-1,00
Khả năng thanh toán lãi vay	151,93			
Ngày phải thu	67,5	41,8	10,0	12,7
Ngày phải trả	33,1	73,2	42,6	67,1
Ngày tồn kho	2.536,4	11.376,9	3.651,2	2.250,6
Cơ cấu vốn				
Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản	0,55	0,59	0,67	0,65
Nợ phải trả/Tổng tài sản	0,45	0,41	0,33	0,35
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	0,83	0,71	0,49	0,55
Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,57	0,41	0,25	0,24
Nợ ngắn hạn/Vốn chủ sở hữu	0,10	0,09	0,07	0,05

Tỷ đồng	2022	2023	2024F	2025F
Báo cáo kết quả kinh doanh				
Doanh thu thuần	**2.912**	**2.088**	**3.657**	**6.285**
Giá vốn hàng bán	-1.452	-501	-1.853	-2.934
Lợi nhuận gộp	**1.460**	**1.587**	**1.804**	**3.351**
Doanh thu hoạt động tài chính	18	50	65	107
Chi phí tài chính	-91	-148	-75	-92
Thu nhập từ các công ty liên kết	0	0	0	0
Chi phí bán hàng	-175	-162	-248	-362
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-219	-205	-220	-238
Lợi nhuận từ HĐKD	**992**	**1.122**	**1.325**	**2.766**
Thu nhập khác	419	-53	-55	-63
Lợi nhuận trước thuế	1.411	1.069	1.271	2.703
Lợi nhuận ròng	**1.082**	**730**	**989**	**2.105**
Lợi nhuận chia cho cổ đông	**1.103**	**716**	**971**	**1.183**
Lợi ích của cổ đông thiểu số	-21	14	19	922
EPS cơ bản (VND)	1.539	895	1.022	1.147
Giá trị sổ sách (VND)	16.123	16.828	18.898	18.539
Cổ tức (VND/cổ phiếu)	0	0	0	0
EBIT	1.420	1.069	1.271	2.703
EBITDA	1.165	1.064	1.293	2.725
Tăng trưởng				
Doanh thu	-22,1%	-28,3%	75,2%	71,9%
EBITDA	-25,6%	-8,6%	21,5%	110,7%
EBIT	-8,7%	-24,7%	18,8%	112,7%
Lợi nhuận ròng	-10,2%	-32,6%	35,6%	112,7%
Vốn chủ sở hữu	15,4%	31,6%	26,8%	10,6%
Vốn điều lệ	11,5%	11,5%	26,5%	0,0%
Tổng tài sản	49,9%	22,9%	10,7%	15,1%
Định giá				
P/E	17,2	35,1	32,4	28,9
P/B	1,6	1,9	1,8	1,8
Giá/Doanh thu	6,2	11,4	8,4	5,3
Tỷ suất cổ tức	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
EV/EBITDA	19,7	26,0	24,5	11,6
EV/Doanh thu	7,9	13,3	8,7	5,0
Các hệ số khả năng sinh lời				
Tỷ suất lợi nhuận gộp	50,1%	76,0%	49,3%	53,3%
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động	33,8%	51,4%	34,5%	42,3%
Tỷ suất lợi nhuận ròng	37,2%	34,9%	27,1%	33,5%
CP bán hàng/Doanh thu thuần	6,0%	7,8%	6,8%	5,8%
Chi phí quản lý/Doanh thu thuần	7,5%	9,8%	6,0%	3,8%
ROE	9,8%	5,3%	5,6%	9,7%
ROA	6,0%	3,0%	3,5%	6,2%
ROIC	7,0%	3,6%	4,3%	8,1%

Nguồn: KDH, SSI dự báo

CAM KẾT PHÂN TÍCH

Chuyên viên phân tích trong báo cáo này này cam kết rằng (1) quan điểm thể hiện trong báo cáo phân tích này phản ánh chính xác quan điểm cá nhân đối với chứng khoán và/hoặc tổ chức phát hành và (2) chuyên viên phân tích đã/ đang/sẽ được miễn trách nhiệm bồi thường trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến khuyến nghị cụ thể hoặc quan điểm trong báo cáo phân tích này.

KHUYẾN NGHỊ

Mua: Ước tính tiềm năng tăng giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.
Khả quan: Ước tính tiềm năng tăng giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.
Trung lập: Ước tính tiềm năng tăng giá tương đương so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.
Kém khả quan: Ước tính tiềm năng giảm giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.
Bán: Ước tính tiềm năng giảm giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.
Trong một số trường hợp, khuyến nghị dựa trên tiềm năng tăng giá 1 năm có thể được điều chỉnh lại theo ý kiến của chuyên viên phân tích sau khi cân nhắc một số yếu tố thị trường có thể làm ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trong ngắn hạn và trung hạn.

TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ

Các thông tin, tuyên bố, dự báo và dự đoán trong báo cáo này, bao gồm cả các ý kiến đã thể hiện, được dựa trên các nguồn thông tin mà SSI cho là đáng tin cậy, tuy nhiên SSI không đảm bảo sự chính xác và đầy đủ của các thông tin này. Báo cáo không có bất kỳ thông tin nhạy cảm về giá chưa công bố nào. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này được đưa ra sau khi đã được xem xét kỹ càng và cẩn thận và dựa trên thông tin tốt nhất chúng tôi được biết, và theo ý kiến cá nhân của chúng tôi là hợp lý trong các trường hợp tại thời điểm đưa ra báo cáo. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này có thể thay đổi bất kì lúc nào mà không cần thông báo. Báo cáo này không và không nên được giải thích như một lời đề nghị hay lôi kéo để đề nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán nào. SSI và các công ty con và/ hoặc các chuyên viên, giám đốc, nhân viên của SSI và công ty con có thể có vị thế hoặc có thể ảnh hưởng đến giao dịch chứng khoán của các công ty được đề cập trong báo cáo này và có thể cung cấp dịch vụ hoặc tìm kiếm để cung cấp dịch vụ ngân hàng đầu tư cho các công ty đó.
Báo cáo này không được sử dụng dưới bất kỳ mục đích thương mại nào, và không được công bố công khai trên báo chí hay bất kỳ phương tiện nào khác nếu không được sự đồng ý của SSI. Người dùng có thể trích dẫn hoặc trình chiếu báo cáo cho các mục đích phi thương mại. SSI có thể có thỏa thuận cho phép sử dụng cho mục đích thương mại hoặc phân phối lại báo cáo với điều kiện người dùng trả phí cho SSI. SSI không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay thiệt hại do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này hay nội dung báo cáo này. Việc sử dụng bất kỳ thông tin, tuyên bố, dự báo, và dự đoán nào trong báo cáo này sẽ do người dùng tự quyết định và tự chịu rủi ro.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Trung tâm phân tích và tư vấn đầu tư

Hoàng Việt Phương
Giám đốc Trung Tâm phân tích và tư vấn đầu tư
phuonghv@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8729

Vĩ mô

Phạm Lưu Hưng
Kinh tế trưởng
hungpl@ssi.com.vn
SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8711

Thái Thị Việt Trinh
Chuyên viên phân tích cao cấp Vĩ mô
trinhttv@ssi.com.vn
SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8720

Phân tích Bất động sản

Trịnh Anh Tuấn
Trưởng phòng Phân tích
tuanta2@ssi.com.vn
SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8713

Dữ liệu

Nguyễn Thị Anh Thư
Chuyên viên hỗ trợ
thunta2@ssi.com.vn
SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8702

Chiến lược thị trường

Hồ Hữu Tuấn Hiếu
Chuyên gia Chiến lược đầu tư
hieuhht1@ssi.com.vn
SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8704

Nguyễn Quốc Bảo
Chuyên viên cao cấp Chiến lược đầu tư
baonq1@ssi.com.vn
SĐT: (+84 28) 3824 2897 ext. 6737