

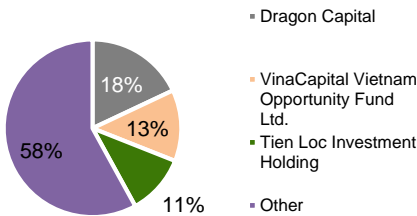
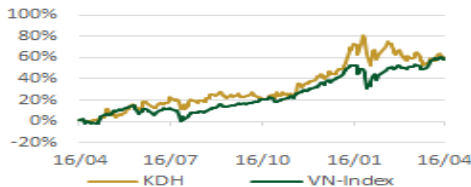
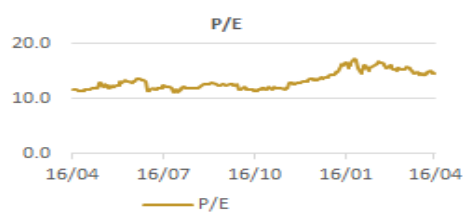
**GIỮ [+7%]**
**Cập nhật đại hội cổ đông**
**Ngày cập nhật: 06/05/2021**

<b>Giá mục tiêu</b>	39,000	VNĐ
<b>Giá hiện tại</b>	36,450	VNĐ

**PHS**  
**(+82-28) 5 413 5479 [support@phs.vn](mailto:support@phs.vn)**

**Thông tin cổ phiếu**

CP đang lưu hành(triệu)	552
Free-float (triệu)	363
Vốn hóa (tỷ đồng)	14,752
KLGD TB 3 tháng(ngàn)	1,365,560
Sở hữu nước ngoài (%)	49
Ngày niêm yết đầu tiên	02/01/2010

**Cổ đông lớn**

**Biến động giá cổ phiếu so với Index**

**Lịch sử định giá**


Nguồn: Bloomberg.

Chỉ số tài chính	2017A	2018A	2019A	2020A	2021E
Doanh thu (tỷ VND)	3,061	2,920	2,845	4,532	4,789
LNST (tỷ VND)	559	810	917	1,152	1,174
EPS (VND)	1,092	1,638	1,659	2,117	2,157
% tăng EPS	34%	50%	1%	27.6%	2%
BV (VND)	11,341	12,443	13,791	14,982	17,973
P/E	24.6	16.4	16.2	15.1	18.6
P/B	2.4	2.2	2.0	2.1	2.2
Cổ tức (VND)	1,000	500	500	500	0

**Sơ lược công ty:** CTCP đầu tư và kinh doanh nhà Khang Điền (Hose: KDH) là nhà phát triển bất động sản có danh tiếng tại thành phố Hồ Chí Minh, tập trung tại các phân khúc nhà phố và biệt thự. Kể từ năm 2016, công ty đã mở rộng sang lĩnh vực phát triển căn hộ ở phân khúc trung cấp. Hiện tại, KDH đang sở hữu các dự án tập trung chủ yếu tại Quận 9, Quận 2, Huyện Bình Chánh và Quận Bình Tân của TP.HCM với tổng diện tích quỹ đất lên đến hơn 600ha.

**Nội dung chính:** HĐQT đã thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2021 với doanh thu 4,800 tỷ đồng; lợi nhuận sau thuế 1,200 tỷ đồng, tăng lần lượt 6% và 4% so thực hiện trong năm 2020. Trong Q1/2021, KDH ghi nhận doanh thu thuần đạt 836.5 tỷ đồng tăng 19.3% so với cùng kỳ, lợi nhuận sau đạt 205 tỷ đồng tăng 33.1% so với cùng kỳ, chủ yếu đến từ việc bàn giao tại các dự án Safira và Verosa.

Tại đại hội đã thông qua phương án cổ tức bằng 10% cổ phiếu được chia trong 2020 so với việc chia 5% cổ tức bằng cổ phiếu và 5% cổ tức bằng tiền mặt trong giai đoạn 2017-2019. Đồng thời, cổ đông cũng biểu quyết thông qua phương án phát hành 8.4 triệu cổ phiếu ESOP, tỷ lệ 1.5% với giá phát hành 15,000 đồng/cp.

Năm 2021, Khang Điền tập trung triển khai các dự án hiện hữu đang kinh doanh, bàn giao các sản phẩm còn lại của dự án Verosa Park và công ty sẽ hoàn tất thủ tục cấp sổ hồng cho dự án Safira. Bên cạnh đó, KDH lên kế hoạch sẽ tập trung phát triển 2 dự án thấp tầng tại thành phố Thủ Đức và 1 dự án cao tầng tại huyện Bình Chánh.

**Điểm nhấn đầu tư:** Sở hữu quỹ đất sạch, rộng lớn hơn 650 hecta tại quận 2, quận 9 và huyện Bình Chánh sẽ là động lực tăng trưởng dài hạn cho KDH. Các dự án đảm bảo về đầy đủ về mặt pháp lý như Lovera Vista, Armenia, và Clarita sẽ đóng góp nguồn doanh thu và lợi nhuận cho KDH trong 3 năm tới.

**Định giá & khuyến nghị:** Kế hoạch kinh doanh của KDH khá sát với dự phóng của chúng tôi với mức doanh thu đạt 4,789 tỷ đồng (+11% YoY) và lợi nhuận sau thuế đạt 1,174 tỷ đồng (+2% YoY). Chúng tôi sử dụng phương pháp định giá NAV để định giá cổ phiếu KDH. Giá trị hợp lý cho KDH đạt 39,000 đồng/cổ phiếu, cao hơn 5.5% so với mức giá giao dịch chốt ngày 06/05. Vì vậy, chúng tôi khuyến nghị GIỮ đối với cổ phiếu KDH.

**Rủi ro** (1) Rủi ro chu kỳ ngành BĐS, (2) Rủi ro trì hoãn tại dự án Tân Tạo, (3) Rủi ro dịch bệnh.