

VỮNG VÀNG TIẾN BƯỚC.

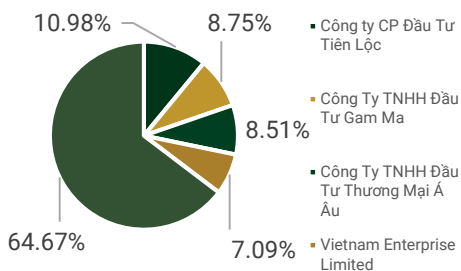
MUA [40%]

Giá hợp lý	40,900 VND
Giá hiện tại	29,150 VND

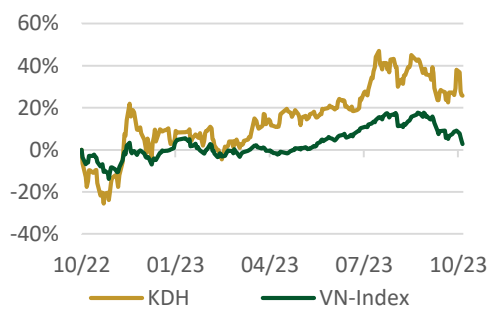
THÔNG TIN CỔ PHIẾU

CP đang lưu hành (triệu)	716
Free float (triệu)	519
Vốn hóa (tỷ VND)	22,728
KL GDTB 3 tháng (cổ phiếu)	1.95 triệu
Sở hữu nước ngoài (%)	38.48%
Ngày niêm yết đầu tiên	02/01/2010

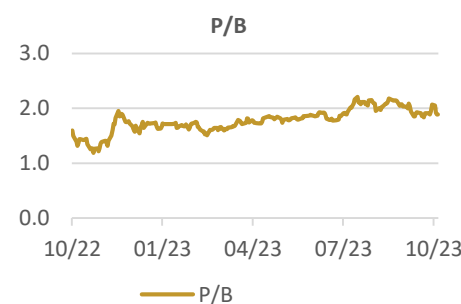
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU SO VỚI INDEX



LỊCH SỬ ĐỊNH GIÁ



Ngày cập nhật: 19/10/2023

Kết quả kinh doanh: Trong 2Q2023, KDH ghi nhận doanh thu thuần 587 tỷ đồng (-20% YoY) và lợi nhuận ròng 248 tỷ đồng (-25% YoY). Kết quả đến từ việc ghi nhận chuyển nhượng các lô đất nền và bàn giao nhà tại dự án Classia. Trong kỳ, KDH tiếp tục bán hàng tại dự án Classia (176 sản phẩm). Tính đến hết quý 2/2023, dự án này đã mở bán được khoảng 90% và bàn giao được 65%. Chúng tôi kỳ vọng trong 2H2023, phần còn lại của dự án này sẽ được bàn giao hoàn toàn.

Đến cuối 6T2023, KDH ghi nhận doanh thu thuần 1,012 tỷ đồng (+12% YoY) và lợi nhuận sau thuế là 458 tỷ đồng (-27% YoY). Do thị trường bất động sản ảm đạm, KDH chỉ hoàn thành 33% kế hoạch doanh thu và 26% kế hoạch lợi nhuận cả năm.

Dự phóng: Trong 2H2023, Chúng tôi kỳ vọng rằng KDH sẽ tiếp tục hoàn tất việc bán hàng tại dự án Classia và mở bán dự án mới là The Privia. Theo đó, chúng tôi dự báo KDH có thể ghi nhận doanh thu 2,687 (-8% YoY) và lợi nhuận sau thuế là 1,008 tỷ đồng (-9% YoY).

Điểm nhấn đầu tư: Sở hữu quỹ đất sạch, rộng lớn hơn 650 hecta tại quận 2, quận 9 (thành phố Thủ Đức) và huyện Bình Chánh sẽ là động lực tăng trưởng dài hạn cho KDH khi quỹ đất sạch tại thành phố Hồ Chí Minh đang khan hiếm. Các dự án phát triển đang được triển khai như Privia, Solina, Emeria và Clarita sẽ đóng góp doanh thu và lợi nhuận cho KDH trong ba năm tới.

Các dự án quy mô như Khu dân cư Tân Tạo (330ha), Khu công nghiệp Lê Minh Xuân (110ha) và Khu dân cư Phong Phú 2 (130ha) được kỳ vọng sẽ củng cố vị thế kinh doanh của Khang Điền và đảm bảo tăng trưởng lợi nhuận trong tương lai.

Bên cạnh đó, nhờ vào cơ cấu vốn an toàn cùng với cộng tác cùng nhà phát triển dự án đến từ Singapore-Keppel Land, KDH có thể tiếp tục triển khai các dự án đầu tư mới để duy trì đà tăng trưởng trong tương lai. Tính đến 1H2023, tỷ lệ nợ vay/vốn chủ sở hữu của KDH là 43%, là một trong những doanh nghiệp có tỷ lệ đòn bẩy tài chính thấp nhất ngành BĐS.

Định giá & khuyến nghị: Chúng tôi sử dụng phương pháp NAV để xác định giá trị thực cổ phiếu KDH, giá trị hợp lý cho mỗi cổ phiếu là 40,900 đồng. Mức giá hợp lý này cao hơn 40% so với mức giá giao dịch chốt ngày 19/10/2023. Vì vậy, chúng tôi khuyến nghị MUA đối với cổ phiếu KDH.

Rủi ro: (1) Rủi ro chu kỳ ngành BĐS, (2) Rủi ro trì hoãn tại dự án Tân Tạo.

Chỉ số tài chính	2019A	2020A	2021A	2022A	2023F
Doanh thu thuần (tỷ VND)	2,845	4,532	3,738	2,912	2,687
LNST (tỷ VND)	917	1,152	1,202	1,103	1,008
EPS (VND)	1,659	2,117	1,777	1,550	1,407
Tăng trưởng EPS (%)	1%	27%	-9%	-13%	-9%
Giá trị sổ sách (VND)	13,791	14,982	15,842	16,123	19,042
P/E	16.2	15.1	21.7	18.6	29.1
P/B	2.0	1.8	2.4	1.8	2.1
Cổ tức (VND)	500	500	n/a	n/a	n/a