

CTCP Đầu tư & Kinh doanh Nhà Khang Điền (KDH)

BẤT ĐỘNG SẢN

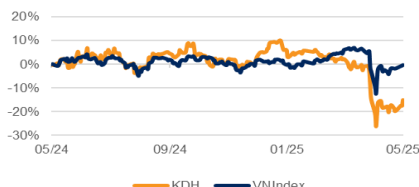
Giá hiện tại	VND27.850
Cao/thấp nhất 52 tuần	VND36.150/24.250
Giá mục tiêu	VND41.300
Cập nhật gần nhất	18/12/2024
Khuyến nghị gần nhất	Khả quan
Consensus	2,7%
Tiềm năng tăng giá	48,0%
Tỷ suất cổ tức	0,0%
Tổng tỷ suất sinh lời	48,0%

Vốn hóa (tr USD)	1.055
GTĐBQ 3 tháng (tr USD)	3,3
Sở hữu NN (tr USD)	154,6
Số CP lưu hành (tr)	1.011,1
Số CP sau pha loãng (tr)	1.011,1

	KDH	VNI
P/E trượt (lần)	7,1	12,0
P/B hiện tại (lần)	1,1	1,5
ROA (%)	6,0	2,2
ROE (%)	15,0	15,2

*dữ liệu tại ngày 07/05/2025

Diễn biến giá cổ phiếu



Cơ cấu sở hữu

Cty TNHH Đầu tư Tiên Lộc	11,5%
Cty TNHH Đầu tư Gam Ma	7,7%
Cty TNHH ĐT Thương mại Á Âu	7,7%
Cổ đông khác	73,1%

Tổng quan doanh nghiệp

KDH là một trong những công ty BĐS hàng đầu Việt Nam về quy mô và uy tín. Với hơn 50 dự án bất động sản chất lượng, KDH đã cung cấp ra thị trường hơn 20.000 sản phẩm đa dạng từ nhà ở, biệt thự, nhà phố đến phân khúc căn hộ tại TP.HCM.

Chuyên viên phân tích:



Steven Woo

le.canthu@vndirect.com.vn

Bàn giao dự án The Privia tiếp tục thúc đẩy lợi nhuận Q1 – [Phù hợp dự phóng]

- Doanh thu Q1/25 tăng 112,6% svck đạt 709,9 tỷ đồng, trong khi LN ròng sau lợi ích CĐTS tăng 92,5% svck đạt 121,9 tỷ đồng, chủ yếu được thúc đẩy bởi hoạt động bàn giao tiếp tục dự án Privia – phân khúc căn hộ tầm trung.
- Kết quả kinh doanh Q1/25 phù hợp dự phóng của chúng tôi, do doanh thu và LN ròng sau thuế CĐTS lần lượt hoàn thành 14,6%/12,3% dự phóng năm 2025 của chúng tôi.
- Chúng tôi nhận thấy các thách thức gia tăng đối với giá mục tiêu 41,300 đồng/cp, sẽ được điều chỉnh lại sau khi xem xét kỹ hơn trong báo cáo tiếp.

The Privia thúc đẩy tăng trưởng doanh thu Q1/25

KDH ghi nhận mức tăng trưởng doanh thu mạnh mẽ 112,6% svck đạt 709,9 tỷ đồng, cùng với mức tăng 92,5% svck của LN ròng sau lợi ích CĐTS, đạt 121,9 tỷ đồng. Kết quả ấn tượng này chủ yếu đến từ bàn giao phần còn lại của dự án The Privia.

Động lực tăng trưởng LN năm 2025 đến từ dự án liên doanh với Keppel Land

Dự án The Privia (Bình Tân, TP.HCM) có khoảng 1,040 căn hộ. Tính đến cuối năm 2024, KDH đã bàn giao khoảng 60% số căn hộ (khoảng 900 căn). Phần còn lại khoảng 143 căn đã gần như được ghi nhận vào KQKD Q1/25.

Bên cạnh đó, KDH kỳ vọng vào việc triển khai hai dự án liên doanh với Keppel Land sẽ đóng góp vào tăng trưởng lợi nhuận năm 2025. Hai dự án gồm Emeria (6ha, khoảng 200 biệt thự/nhà liền kề và 600 chung cư cao tầng) và Clarita (5.8ha – khoảng 159 biệt thự/nhà liền kề), đều tọa lạc tại Thủ Đức, TP.HCM (KDH nắm 51% cổ phần). KDH dự kiến triển khai mở bán phần thấp tầng (67 biệt thự/nhà liền kề dự án Emeria và 159 biệt thự/nhà liền kề dự án Clarita) từ Q3/25. KDH dự kiến bàn giao và ghi nhận doanh thu và lợi nhuận trong năm 2025, do khu thấp tầng đã hoàn thiện phần lớn xây dựng.

Lưu ý rằng, việc hoàn thành KQKD năm 2025 sẽ phụ thuộc lớn vào tiến độ triển khai và ghi nhận doanh thu từ hai dự án mới trên.

Chuẩn bị cho làn sóng tiếp theo – các dự án được ra mắt trung hạn

Trong buổi họp ĐHCĐ gần nhất, ban lãnh đạo cho biết đã khởi công dự án KCN Lê Minh Xuân mở rộng (Bình Chánh), quy mô 110ha. Đồng thời khởi công giai đoạn 1 dự án Solina (Bình Chánh), quy mô 13ha.

Ngoài ra, KDH hiện đang hoàn tất các thủ tục pháp lý cho một số dự án quy mô lớn khác, bao gồm khu trung tâm dân cư Tân Tạo (Bình Tân) – khu A quy mô khoảng 330ha, dự án Bình Trưng Đông (Thủ Đức) quy mô 18ha, và dự án Phong Phú 2 (Bình Chánh). Tất cả đều tọa lạc tại khu vực Hồ Chí Minh.

(Tỷ đồng)	Q1/25	Q1/24	% svck	2024	Kế hoạch 2025 của KDH	VND dự phóng 2025	% sv dự phóng cả năm
Doanh thu thuần	710	334	112,6%	3.279	3.800	4.872	14,6%
Chuyển nhượng BĐS	697	320	118,0%	3.225	N/A	4.817	14,5%
Cung cấp dịch vụ	11	14	-21,1%	46	N/A	47	23,5%
Hoạt động cho thuê	2	0	512,5%	8	N/A	8	27,9%
Lợi nhuận gộp	307	174	N/A	1.740	N/A	2.587	11,9%
Biên LN gộp (%)	43,2%	52,2%	-9,0% pts	53,1%	N/A	53,1%	
Chi phí BH&QLDN	(117)	(56)	107,1%	(432)	N/A	(564)	20,7%
% Chi phí BH&QLDN/DT	16,5%	16,9%	-0,4% pts	13,2%	N/A	11,6%	
Doanh thu tài chính	20	12	63,3%	38	N/A	42	46,8%
Chi phí tài chính	(48)	(21)	126,1%	(216)	N/A	(231)	20,7%
Lợi nhuận trước thuế	157	102	54,0%	804	N/A	1.834	8,5%
Lợi nhuận ròng	122	63	92,5%	810	1.000	994	12,3%
Biên LN ròng (%)	17,2%	19,0%	-1,8% pts	24,7%	26,3%	20,4%	

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Khối Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT. Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về độ chính xác hay đầy đủ của những thông tin này.

Quan điểm, dự báo và những ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của VNDIRECT và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo này, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo này.

VNDIRECT không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của VNDIRECT, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của VNDIRECT.

HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VNDIRECT

Khuyến nghị cổ phiếu

Định nghĩa:

KHẢ QUAN Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên trong vòng 12 tháng tới.

TRUNG LẬP Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -10% đến 15% trong vòng 12 tháng tới

KÉM KHẢ QUAN Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -10% trong vòng 12 tháng tới.

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

Khuyến nghị ngành

Định nghĩa:

TÍCH CỰC Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tích cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

TRUNG TÍNH Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị trung bình, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

TIÊU CỰC Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tiêu cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

Steven Woo – Trưởng phòng

Email: le.canthu@vndirect.com.vn

Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Số 1 Nguyễn Thượng Hiền – Quận Hai Bà Trưng – Hà Nội

Điện thoại: +84 2439724568

Email: research@vndirect.com.vn

Website: <https://vndirect.com.vn>