



AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 26 tháng 12 năm 2023

CẬP NHẬT: CTCP ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN (HSX: KDH) TIỀM NĂNG TỪ QUỸ ĐẤT LỚN TẠI TP. HỒ CHÍ MINH

MUA

**Giá mục tiêu:
Upside:**

**37.000 đồng
22%**

**Kết quả kinh doanh
(tỷ đồng)**

9T.2023

%oyoy

KH2023

**%hoàn thành
kế hoạch**

Giá hiện tại
(25/12/2023) 30.300đ/cp

Khoảng giá 52w 22.136 – 34.091

P/E TTM 27,67x

Giá trị sổ sách/cp 21.383đ

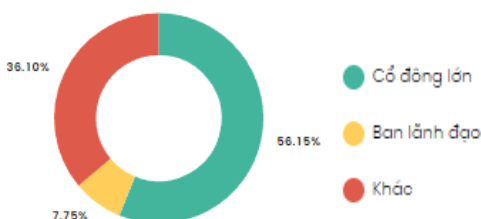
Doanh thu thuần 1.624 -3% 3.100 52%
Lợi nhuận sau thuế 667 -31% 1.000 67%

Với kỳ vọng phân khúc chung cư trung cấp nội đô TP. Hồ Chí Minh sẽ khởi sắc dần năm 2024, KDH được đánh giá sẽ hưởng lợi nhờ sở hữu quỹ đất lớn 600ha trong thành phố. Chúng tôi duy trì khuyến nghị **MUA** đối với cổ phiếu KDH, giá mục tiêu **37.000đ/cp**. Agriseco Research kính gửi Quý khách các luận điểm đầu tư sau:

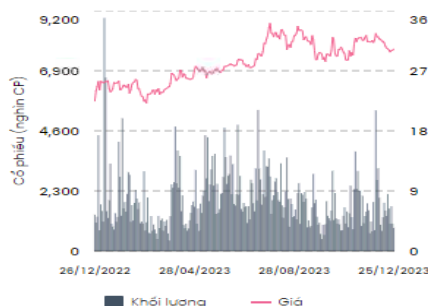
Thông tin cơ bản

Ngành nghề	Bất động sản
Vốn hóa	24.299 tỷ đ
Vốn điều lệ	7.168 tỷ đ
Thanh khoản TB	1,36 triệu cp
Hệ số D/E	0,33
Tổng tài sản Q3/23	23.417 tỷ đ
Vốn CSH Q3/23	15.329 tỷ đ

Cơ cấu cổ đông



Diễn biến giá



Biến động cổ phiếu so với VNIndex



❖ **Triển vọng kinh doanh 2023 và 2024:** Năm 2023, chúng tôi dự báo lợi nhuận ròng sẽ giảm so với cùng kỳ do không còn ghi nhận khoản lợi nhuận từ đánh giá lại. Tuy nhiên sang năm 2024 chúng tôi dự báo doanh thu và LNST của KDH sẽ tăng trưởng tích cực so với năm 2023 nhờ kỳ vọng doanh số bán hàng tăng tại dự án mới Privia và Clarita. Đầu quý 4, dự án Privia đã mở bán khoảng 1.043 căn hộ trung cấp và sẽ bắt đầu bàn giao trong năm 2024 với lượt quan tâm khá lớn nhờ giá bán hợp lý và vị trí thuận lợi tại quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh. Dự án Clarita đang được triển khai xây dựng và dự kiến sẽ bàn giao vào quý 4/2024.

❖ **Hợp tác kinh doanh với Keppel giúp HĐKD phát triển bền vững:** KDH và Keppel đã thỏa thuận hợp tác xây dựng 2 dự án Emeria và Clarita tại TP. Thủ Đức với tổng chi phí phát triển là hơn 10.000 tỷ đồng. Các dự án trên đã có quyền sử dụng đất và duyệt quy hoạch. NQ87/NQ-CP về phát triển TP.HCM vừa được ban hành cũng nêu rõ việc thúc đẩy và phát triển quận Thủ Đức trong thời gian tới. Do đó, Agriseco Research cho rằng đây sẽ là các dự án tiềm năng mang lại doanh thu và lợi nhuận cho KDH khi được triển khai bán hàng.

❖ **Tình hình tài chính lành mạnh:** Cuối quý 3/2023, dư nợ tăng từ 1.737 tỷ lên 5.576 tỷ chủ yếu tài trợ triển khai các dự án và mở rộng quỹ đất. Mặc dù dư nợ vay tăng, tình hình tài chính và cơ cấu vốn của KDH vẫn ở mức an toàn so với ngành. Có thể thấy cuối Q3/2023, nợ vay đã giảm gần 700 tỷ so với đầu năm cùng với tỷ lệ nợ/VCSH ở mức 0,5x lần. Các khoản nợ trái phiếu chỉ khoảng 1.100 tỷ đồng, chủ yếu đáo hạn năm 2025.

❖ **Tiềm năng tăng trưởng lâu dài nhờ chiến lược mở rộng quỹ đất:** KDH đang tập trung mở rộng quỹ đất tại TP. HCM để đảm bảo cho các hoạt động kinh doanh trong các năm tới với nhiều dự án tiềm năng như Clarita, Emeria, The Solina, KDC Tân Tạo, KCN Lê Minh Xuân, cụm CN Bình Trưng, Phong Phú 2. Các dự án trên kỳ vọng giúp KDH mở rộng quỹ đất gối đầu đảm bảo cho hoạt động kinh doanh trong các năm tới.

KHUYẾN NGHỊ

Nhà Khang Điền (HSX: KDH) là chủ đầu tư bất động sản quỹ đất lớn hơn 600ha tại các TP. Thủ Đức, khu vực Tây Nam TP. Hồ Chí Minh. KDH đang tiếp tục mở rộng quỹ đất KDT và KCN hơn 500ha tại địa bàn thành phố với tiềm năng phát triển lâu dài. Agriseco Research kỳ vọng KQKD trong 2024 sẽ khả quan hơn nhờ triển vọng từ khả năng bán hàng tích cực dự án Classia và mở bán mới 2 dự án Privia và Clarita. Do đó, chúng tôi khuyến nghị **MUA** với cổ phiếu KDH, giá mục tiêu **37.000đ/cp** (upside 22% so với giá hiện tại) trong 1 năm tới.



CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

Hotline: 1900 555 582

www.agriseco.com.vn



AGRISECO SNAPSHOT

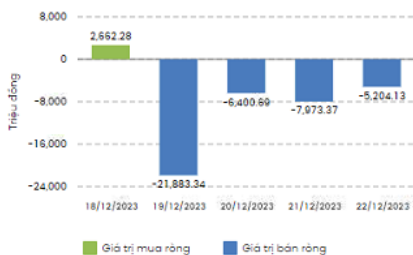
Ngày 26 tháng 12 năm 2023

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

Cổ phiếu KDH đã ngưng đà giảm sau 12 phiên liên tục, vùng giá 28,5 -29 của cổ phiếu là vùng nền trước từ tháng 9 đến tháng 11/2023, khuyến nghị mua cổ phiếu KDH quanh vùng 29-30 trong những nhịp rung lắc của thị trường, khi cổ phiếu vượt MA20 ở mức giá 31 thì tiếp tục gia tăng tỷ trọng với target là đỉnh cũ quanh vùng 33.



Giao dịch khối ngoại

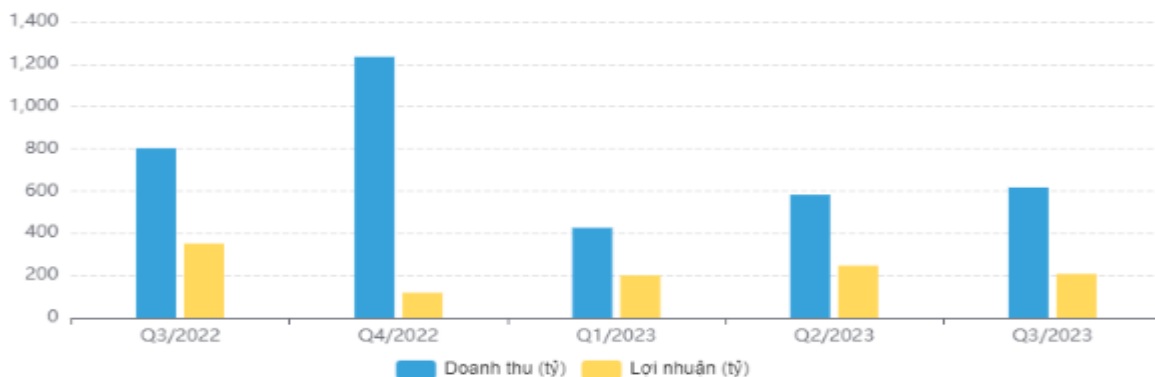


Lịch sử định giá



SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

Doanh thu và lợi nhuận theo từng quý



CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

Hotline: 1900 555 582

www.agriseco.com.vn



AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 26 tháng 12 năm 2023

CHƯƠNG TRÌNH ƯU ĐÃI

ƯU ĐÃI TUNG BỪNG, CHÀO MỪNG SINH NHẬT

- ✓ Phí giao dịch **0,1%**;
- ✓ Lãi suất margin ưu đãi **7%/năm**;
- ✓ Thời gian áp dụng: Từ 1/10/2023 đến 31/3/2024;
- ✓ Đối tượng áp dụng: Tất cả khách hàng mở tài khoản chứng khoán từ 01/10/2023 đến 31/12/2023

GÓI SẢN PHẨM VAY MARGIN T+10

- ✓ Lãi suất margin ưu đãi **8,9%/năm**;
- ✓ **Miễn phí** giao dịch;
- ✓ Hạn mức dư nợ **500 tỷ đồng**;
- ✓ Đối tượng áp dụng: Tất cả Khách hàng đang sử dụng dịch vụ giao dịch ký quỹ chứng khoán và có đăng ký với Agriseco

GÓI CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI DÀNH RIÊNG CHO CÁN BỘ NHÂN VIÊN VÀ KHÁCH HÀNG CỦA AGRIBANK

1. Đối với CBNV của Agribank đã có tài khoản hoặc mở mới tài khoản tại Agriseco:
 - ✓ Phí giao dịch **0,1%**;
 - ✓ Lãi suất margin ưu đãi **9%/năm**;
2. Đối với Khách hàng có tài khoản tại Agribank mở mới tài khoản tại Agriseco:
 - ✓ Phí giao dịch **0,1%**;
 - ✓ Lãi suất margin ưu đãi **10%/năm**.



THÔNG TIN LIÊN HỆ

TRỤ SỞ CHÍNH

Tầng 5 tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Tel: (+84 24) 6276 2666

Email: online@Agriseco.com.vn

Web: <https://Agriseco.com.vn/>

CHI NHÁNH MIỀN BẮC

Tầng 3, Tower 1, Times City, 458 Minh Khai, P. Vĩnh Tuy, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội

Tel: (+84 24) 3868 7217

CHI NHÁNH MIỀN NAM

179A Nguyễn Công Trứ (2A Phó Đức Chính), Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Tel: (+84 28) 3914 2111

CHI NHÁNH MIỀN TRUNG

Tòa nhà Agribank, số 228 đường 2/9, P. Hòa Cường Bắc, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng

Tel: (+84 23) 6367 1666

PGD NGUYỄN VĂN TRỖI

Số 207 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 10, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

Tel: (+84 28) 3260 4396

HƠN 200 ĐIỂM CUNG CẤP DỊCH VỤ TẠI CÁC CHI NHÁNH AGRIBANK TRÊN TOÀN QUỐC

KHUYẾN CÁO

Bản tin này (gồm các thông tin, ý kiến, nhận định và khuyến nghị nêu trong bản tin) được thực hiện/gửi với mong muốn cung cấp cho nhà đầu tư thêm các thông tin liên quan đến thị trường chứng khoán. Thông tin nêu trong bản tin được thu thập từ các nguồn đáng tin cậy, tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo các thông tin nêu trong bản tin này là hoàn toàn chính xác và đầy đủ. Bản tin này được thực hiện/gửi bởi chuyên viên và không đại diện/nhân danh Agriseco. Agriseco 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.



CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

Hotline: 1900 555 582

www.agriseco.com.vn