



AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 23 tháng 06 năm 2023

CẬP NHẬT: CTCP ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN (HSX: KDH) KỶ VỌNG QUAY LẠI ĐÀ TĂNG TRƯỞNG

KHẢ QUAN

Giá mục tiêu: 36.000 đồng
Upside: 14%

Kết quả kinh doanh
(tỷ đồng)

Q1.2023

%yoy

KH2023

%hoàn thành kế hoạch

Giá hiện tại (23/06/2023) 31.650đ/cp

Khoảng giá 52w 19.000 – 39.300

P/E TTM 22,3x

Giá trị sổ sách/cp 16.130 đ

	Q1.2023	%yoy	KH2023	%hoàn thành kế hoạch
Doanh thu thuần	425	+198%	3.100	14%
Lợi nhuận sau thuế	201	-33%	1.000	20%

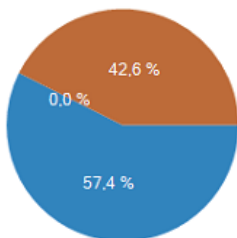
Nhà Khang Điền là một trong những chủ đầu tư BĐS nhà ở phân khúc trung và cao cấp với quỹ đất hơn 600ha tại TP. Hồ Chí Minh. Với kinh nghiệm phát triển dự án BĐS và tình hình tài chính lành mạnh, chúng tôi khuyến nghị **KHẢ QUAN** đối với cổ phiếu KDH, giá mục tiêu 36.000đ/cp. Agriseco Research kính gửi Quý khách các luận điểm đầu tư sau:

Thông tin cơ bản

Ngành nghề	Bất động sản
Vốn hóa	22.222 tỷ đ
Vốn điều lệ	7.168 tỷ đ
Thanh khoản TB	2,8 triệu cp
Hệ số D/E	0,55
Tổng tài sản Q1/23	20.747 tỷ đ
Vốn CSH Q1/23	11.764 tỷ đ

Cơ cấu cổ đông

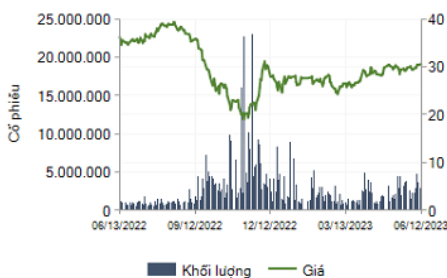
Cơ cấu sở hữu



Cổ đông lớn Ban lãnh đạo Khác

Diễn biến giá

1 Năm; Giá và Khối lượng



Biến động cổ phiếu so với VNIndex



❖ **Tiến độ bán hàng khả quan có thể giúp hoàn thành kế hoạch năm:** Quý I/2023, doanh thu đạt 425 tỷ đồng, tăng 198% svck nhờ ghi nhận bán biệt thự tại dự án Classia. Đây là tín hiệu tích cực về tiến độ bán hàng trong điều kiện kinh doanh BĐS khó khăn. LNST giảm 33% svck do cùng kỳ ghi nhận lợi nhuận hơn 300 tỷ đồng từ đánh giá lại khoản đầu tư vào Công ty Phước Nguyên - sở hữu dự án Emerica 6,1ha tại Thủ Đức. Kế hoạch kinh doanh 2023 KDH đặt ra khá thận trọng với doanh thu tăng 8% so với thực hiện 2022 và lợi nhuận giảm 9% do không còn ghi lợi nhuận từ đánh giá lại. Agriseco Research đánh giá KDH sẽ hoàn thành kế hoạch đề ra nhờ triển vọng bán dự án Classia và mở bán dự án mới The Privia và Clarita nửa cuối năm.

❖ **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 Emerica 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:** Trong năm 2022, dư nợ tăng từ 1.737 tỷ lên 5.576 tỷ chủ yếu tài trợ triển khai các 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 Q1/2023, nợ vay đã giảm hơn 200 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, Emerica, 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 KĐT và KCN hơn 500ha tại địa bàn thành phố với tiềm năng phát triển lâu dài. Agriseco Research kỳ vọng KDH sẽ hoàn thành được kế hoạch kinh doanh năm 2023 nhờ triển vọng từ khả năng bán hàng tích cực các dự án Classia và mở bán mới 2 dự án Privia và Clarita. Do đó, chúng tôi khuyến nghị **KHẢ QUAN** với cổ phiếu KDH, giá mục tiêu **36.000đ/cp** (upside 14% so với giá hiện tại).



CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

Hotline: 1900 555 582

www.agriseco.com.vn



AGRISECO SNAPSHOT

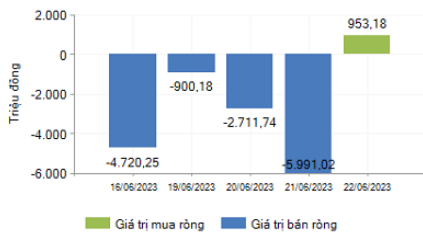
Ngày 23 tháng 06 năm 2023

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

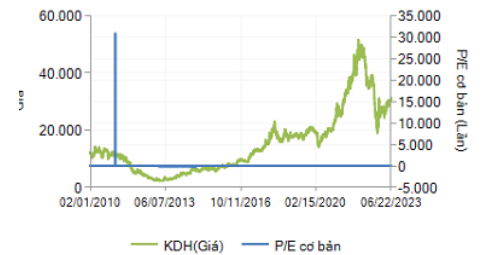
Giá hiện tại của cổ phiếu vừa break nền 6 tháng với thanh khoản đột biến, nhà đầu tư có thể tham gia giải ngân khi cổ phiếu test thành công đỉnh cũ quanh vùng 31, chốt lời một phần khi giá break nền tiếp cận vùng kháng cự phía trên quanh giá 36.000đ/cp.



Giao dịch khối ngoại

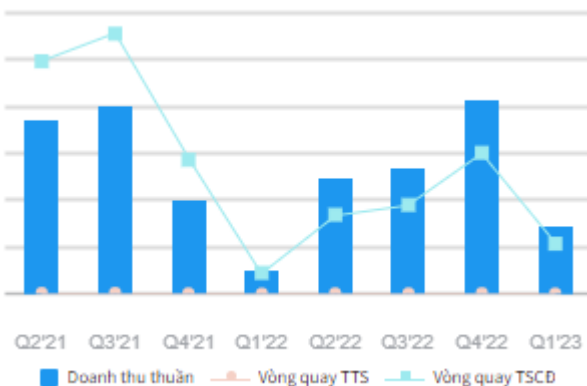


Lịch sử định giá

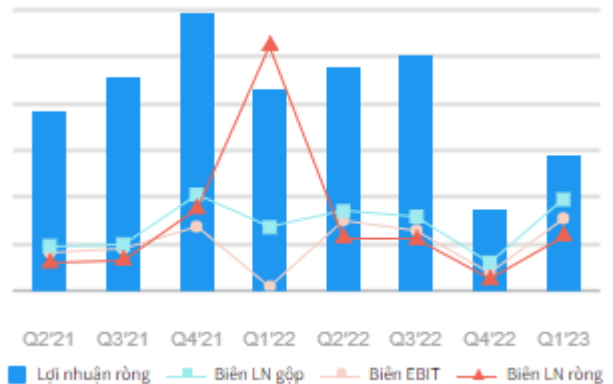


SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

Doanh thu theo từng quý



Lợi nhuận theo từng quý





AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 23 tháng 06 năm 2023

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Trụ sở chính 0246.2762.666

Tầng 5 tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, Hà Nội.

22 Cơ sở phát triển Dịch vụ tại chi nhánh Agribank khu vực Hà Nội

Miền Bắc 0243.8687.217

Chi nhánh miền Bắc Tầng 3, Tower 1, Times City, 458 Minh Khai, P. Vĩnh Tuy, Q. Hai Bà Trưng, HN

80 Cơ sở phát triển Dịch vụ đặt tại chi nhánh Ngân hàng Agribank

Bắc Ninh	Tuyên Quang	Nghệ An	Bắc Giang II	Nam Sách	Ngô Quyền
Thái Bình	Thái Nguyên	Lào Cai	Bắc Nam Định	Kinh Môn	Cẩm Giang
Hòa Bình	Hải Phòng	Hà Nam	Vĩnh Phúc II	Thanh Miện	Phù Ninh
Hà Giang	Hải Dương	Bắc Hải Phòng	Bình Giang	Tứ Kỳ	Đoan Hùng
Sơn La	Quảng Ninh	Nam Nghệ An	Vĩnh Phúc	Gia Lộc	Hạ Hòa
Bắc Giang	Nam Định	Tây Quảng Ninh	Phú Thọ II	Ninh Giang	Kim Thành
Lạng Sơn	Thanh Hóa	TP Hải Dương	Hà Nam II	Thành Đông	Dương Kinh
Đồ Sơn	Trần Phú	Phương Lâm	Hải An	Mạo Khê	Mai Châu
Thanh Ba	Thanh Hà	Sông Đà	Hưng Yên	Thuận Thành	Thị Xã Phú Thọ II
Uông Bí	Kiến Thụy	Gia Bình	TP. Bắc Ninh	Nam Ninh Bình	Sông Cầu
Lương Sơn	Kim Bôi	Yên Phong	Lương Tài	Định Hóa	Đồng Hỷ
Lạc Sơn	Cao Phong	Bắc Yên Bái	Quế Võ	Đại Từ	Lào Cai II
Tân Lạc	Nam Thanh Hoá		Phú Lương	Võ Nhai	Bắc Kạn
				Tây Nghệ An	Lạc Thủy

Miền Trung 0236.367.1666

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

23 Cơ sở phát triển Dịch vụ đặt tại chi nhánh Ngân hàng Agribank

Hà Tĩnh	Bình Định	Lâm Đồng	Nam Đà Nẵng	Quảng Bình
Đắk Lắk	Phú Yên	Ninh Thuận	Bắc Đắk Lắk	Bắc Quảng Bình
Quảng Nam	Khánh Hòa	Đắk Nông	Đông Gia Lai	Lâm Đồng 2
Quảng Trị	Gia Lai	Quảng Ngãi	Bình Thuận	
Huế	Kon Tum	Đà Nẵng	Hà Tĩnh II	

Miền Nam 0283.914.2111

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

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

69 cơ sở phát triển dịch vụ đặt tại chi nhánh Ngân Hàng Agribank

Bạc Liêu	Bến Tre	Tân Phú	Bắc Đồng Nai	An Phú	Sài Gòn
Đồng Nai	An Giang	Phan Đình Phùng	Đông Long An	Thủ Đức 2	Chi nhánh 4
Bà Rịa – Vũng Tàu	Sóc Trăng	Thành Đô	TT Sài Gòn	Sóng Thần	Chi nhánh 7
Tây Ninh	Cần Thơ	Vũng Tàu	Chi nhánh 3	Thủ Đức	Phú Nhuận
Đồng Tháp	Bình Dương	Lý Thường Kiệt	Tân Bình	Bình Phước	Bình Thạnh
Vĩnh Long	KCN Tân Tạo	Nam Đồng Nai	Chi nhánh 11	Củ Chi	Nhà Bè
Tiền Giang	Xuyên Á	Miền Đông	CN Trường Sơn	Chi nhánh 10	Gò Công Tiền Giang
Trà Vinh	Phú Quốc	Chợ Lớn	Tây Sài Gòn	Hóc Môn	Chi nhánh 5
Long An	Bắc Sài Gòn	Chi nhánh 9	Bình Tân	Bắc TP. HCM	Cần Thơ II
Hậu Giang	Bình Triệu	Đông TP.HCM	TP. HCM	Kiên Giang II	Chi nhánh 8
Tây Bình Phước	Cà Mau	Gia Định	Chi nhánh 1	Kiên Giang	Bến Cát Bình Dương
Nam Sài Gòn		Đông Sài Gòn	Nam Hồ Chí Minh		

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.

