

ĐÁNH GIÁ: Khả quan

Mã cổ phiếu	Ngành	SLCP lưu hành	Giá (29/12/2020)	P/E	P/B
KDH	Bất Động Sản	550.806.579	28.850	13,69	1,98

ĐIỂM NHẤN CƠ BẢN

- KQKD 9 tháng đầu năm 2020 của KDH rất tích cực so với mặt bằng chung nhóm BĐS với doanh thu thuần đạt 3.241 tỷ đồng tăng 74% so với cùng kỳ, LNST đạt 771 tỷ đồng trong đó LNST công ty mẹ là gần 770 tỷ đồng tăng 51% so với cùng kỳ 2019; Hoàn thành lần lượt gần 93% mục tiêu về doanh thu và 70% mục tiêu về lợi nhuận.
- Về KQKD:** có thể thấy KQKD của KDH có sự tăng trưởng liên tục về lợi nhuận giai đoạn 2015 – hiện tại, từ 317 tỷ năm 2015 lên tới 1.189 tỷ năm 2019 và đạt hơn 997 tỷ sau 9T/2020. Cơ cấu sản phẩm của KDH chủ yếu là biệt thự, nhà phố liền kề, do đó biên lợi nhuận gộp và biên lợi nhuận thuần cũng ở mức cao so với trung bình ngành và tăng dần đều từ 25.57% năm 2016 tới 32.59% năm 2019.
- Tính đến quý 3/2020, số lượng lũy kế các căn đã bán tại Verosa Park (tổng dự án ~300 căn thấp tầng, quận 9, TP. HCM) và Lovera Vista (tổng dự án ~1.300 căn hộ cao tầng trung cấp, huyện Bình Chánh, TP. HCM) đạt mức gần 90% trên tổng căn hộ của 2 dự án này, so với mức khoảng 55% tại thời điểm cuối năm 2019. Nguồn thu trong quý 4 tiếp tục đến từ phần còn lại của 2 dự án trên và dự án Safira.
- Triển vọng thời gian tới của KDH đến từ 2 dự án đang triển khai là Armena (quận 9) - khoảng 180 căn liền kề và biệt thự và Clarita (quận 2) - khoảng 160 căn liền kề và biệt thự. Cả 2 dự án này đều được mở bán trong quý 4/2020. Ngoài ra, tính tới quý 3/2020, khoản tiền người mua trả tiền trước của KDH đạt 3,093 tỷ tăng 482 tỷ so với đầu năm.
- Ngoài ra, KDH còn đang sở hữu một quỹ đất dồi dào sẽ triển khai trong thời gian tới với khoảng 54ha tập trung tại các quận 9 và khoảng 450 ha ở Huyện Bình Chánh và Quận Bình Tân với KDC Tân Tạo và KCN Lê Minh Xuân.
- Đặc biệt, KDH là doanh nghiệp BĐS được hưởng lợi rất lớn từ việc Chính phủ đồng ý chủ trương thành lập Thành phố Thủ Đức (bao gồm 3 quận Thủ Đức, Quận 2, Quận 9) khi phần lớn các dự án của KDH chủ yếu ở quận 9 và quận 2. Điều này sẽ tạo động lực tăng trưởng mặt bằng giá bán các sản phẩm nhà đất tại các khu vực này.

RỦI RO ĐẦU TƯ

- Rủi ro lớn nhất với KDH nói riêng và các doanh nghiệp BĐS nói chung là vấn đề pháp lý liên quan tới các dự án như quyết định phê duyệt, chấp thuận đầu tư... Điều này sẽ ảnh hưởng lớn tới tiến độ triển khai dự án.

ĐIỂM NHẤN KỸ THUẬT

- Cổ phiếu KDH đang giao dịch giằng co quanh ngưỡng đỉnh lịch sử 28,000 đồng— đây là mốc kháng cự rất mạnh. Thanh khoản giao dịch tích cực trở lại từ tháng 11, khoảng 2 triệu cổ phiếu/phần.
- Chỉ báo MACD chưa có tín hiệu rõ ràng.
- Chỉ báo RSI khá tích cực sau khi chạm 60 và hướng lên.

CHIẾN LƯỢC GIAO DỊCH

Vùng giá mua kỳ vọng:

27.000 – 28.000

Vùng giá bán kỳ vọng:

34.000

Ngưỡng cut-loss:

<26.000

(đơn vị: đồng/cổ phiếu)

Thời gian nắm giữ:

6 tháng

Lợi nhuận dự kiến:



KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được thực hiện dựa trên dữ liệu thu thập từ các nguồn được cho là đáng tin cậy, mà chúng tôi có thể cập nhật bằng nỗ lực tối đa của mình. Do vậy, báo cáo chỉ nhằm mục đích tham khảo và chúng tôi không đảm bảo về tính chính xác tuyệt đối của thông tin. Trong thực tế, giao dịch có thể phát sinh tùy theo thỏa thuận của các bên mua/bán và chúng tôi không chịu trách nhiệm do việc sử dụng những thông tin trên gây ra hoặc bất kỳ mục đích sử dụng nào liên quan đến báo cáo này.