

KHỐI KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN

Khuyến nghị

Tăng tỷ trọng



Analyst: Trần Ngọc Thúy Vy

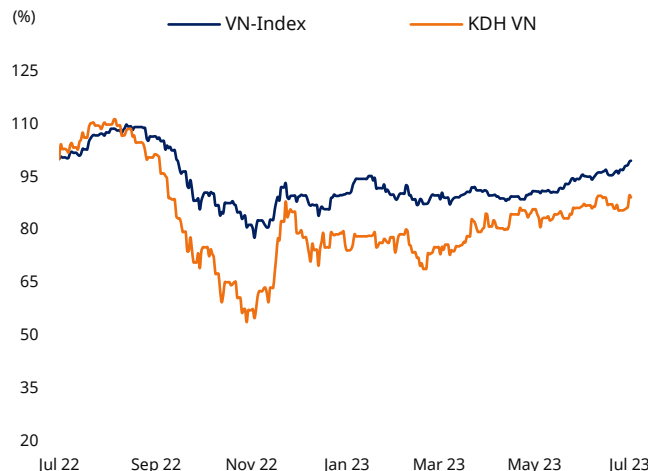
Email: vy.tnt@miraesec.com.vn +84 28 3910 222

Giá đóng cửa (17/07/2023)	32,500
Giá mục tiêu (12 tháng)	38,000
Lợi nhuận kỳ vọng	16.9%
Lãi ròng (23F, tỷ đồng)	1,269
Tăng trưởng EPS (23F, %)	22.9%
P/E (23F, x)	18.3
Vốn hoá (tỷ đồng)	22,580

SLCP đang lưu hành (triệu cp)	717		
Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%)	86.1		
Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN (%)	38.1		
Beta (12M)	1.4		
Giá thấp nhất 52 tuần (VND)	18,050		
Giá cao nhất 52 tuần (VND)	39,650		
(%)	1 M	3M	12M
Tuyệt đối	3.4	21.0	-10.3
Tương đối	-0.4	11.1	-9.6

Dự án bền vững – Tổ ấm thịnh vượng

- KDH là doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh và quản lý bất động sản. Hoạt động ở phân khúc nhà ở tầm trung và cao cấp với quỹ đất hơn 600 ha tại TP.HCM. Doanh nghiệp đã hoàn thành hơn 14 dự án, cung cấp hơn 479 căn biệt thự cao cấp, 3.747 căn hộ và gần 1.240 nhà ở liên kết vườn, ...
- Quý 1/2023, doanh thu thuần và lãi ròng lần lượt đạt 425 tỷ đồng và 200 tỷ đồng, tăng 197% và giảm 33% YoY: 1) Biên lợi nhuận gộp tăng từ 54% lên 78% YoY; 2) Doanh thu tài chính tăng 413% YoY, đạt 12 tỷ đồng nhờ lãi tiền gửi tăng; 3) Chi phí tài chính giảm 53,6%, do lãi tiền vay giảm 42% YoY.
- Dự án The Classia tính đến hết quý 1/2023 ước tính đã bàn giao hơn 150 căn, hoàn thành hơn 80% tiến độ, kỳ vọng là nguồn đóng góp doanh thu chính của KDH trong 2023. Ngoài ra, dự kiến mở bán The Privia (1.100 căn hộ) vào Q3/2023, The Clarita (159 biệt thự) vào cuối năm 2023, và The Emeria (616 căn hộ, 67 biệt thự) vào cuối năm 2023 hoặc 2024. Nhóm doanh nghiệp thuộc sở hữu của Keppel Land đã mua lại 49% cổ phần 2 dự án (The Clarita & The Emeria) với giá trị 3.180 tỷ đồng, điều này giúp KDH có thể đem lại dòng tiền và khoản thu nhập từ bán sản phẩm 2 dự án.
- KDH sở hữu quỹ đất 330 ha, tại khu dân cư Tân Tạo – Q. Bình Tân đã giải phóng mặt bằng và đền bù hơn 80%, kỳ vọng triển khai xây dựng vào 2024. Bên cạnh đó, doanh nghiệp đang phát triển mảng khu công nghiệp với 109,9 ha tại KCN Lê Minh Xuân mở rộng – Huyện Bình Chánh với tổng mức đầu tư khoảng 945 tỷ đồng, đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý, và dự kiến bắt đầu cho thuê từ 2024.
- Năm 2023, chúng tôi dự phóng doanh thu và lãi ròng đạt 2.067 và 1.269 tỷ đồng, giảm 29% và tăng 15% YoY: 1) Biên lợi nhuận gộp tăng từ 50,1% lên 60,6%; 2) Ước tính doanh thu mảng bất động sản đạt 2.023 tỷ đồng, trong đó phần lớn đến từ dự án Classia; 3) Ngoài ra, dự đoán KDH sẽ hạch toán một phần lợi nhuận từ việc bán cổ phần dự án cho Keppel Land.
- EPS forward 2023 ước đạt 1.770 đ/cp, tương ứng P/E forward ở mức 18,3 lần. Chúng tôi đánh giá TÍCH CỰC dành cho KDH: 1) vị thế hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản với pháp lý minh bạch; 2) liên tục tìm kiếm mở rộng quỹ đất sạch đảm bảo cho tăng trưởng dài hạn; 3) thị trường bất động sản dần hồi phục vào 2024 trong bối cảnh hạ lãi suất và kích cầu từ nhà nước.



(Tỷ đồng)	FY 2018	FY 2019	FY 2020	FY 2021	FY 2022	FY 2023(F)
Doanh thu	2,917	2,813	4,532	3,738	2,912	2,067
LNHĐKD	982	1,223	1,540	1,407	1,065	1,032
Tỷ lệ LNHĐKD (%)	33.7	43.5	34.0	37.6	36.6	49.9
Lãi ròng	808	915	1,153	1,202	1,103	1,269
EPS (VND)	1,222	1,330	1,580	1,628	1,440	1,770
ROE (%)	13.4	12.6	13.6	12.2	9.4	10.3
P/E (x)	16.3	15.9	15.3	28.5	18.4	18.3
P/B (x)	2.0	1.9	2.0	3.2	1.6	1.8
Cổ tức/thị giá (%)	1.5	1.5	1.6	1.0	#N/A	#N/A

Nguồn: Bloomberg, Fiinpro, Fdata, Mirae Asset

Mirae Asset Vietnam Research



Chỉ tiêu	Điểm số kỹ thuật (Mirae Asset)		+7 điểm (KHẢ QUAN)
Giá đóng cửa (17/07/2023)	32,500	Xu hướng ngắn hạn	Tăng
Kháng cự (ngắn hạn)	34,000	Xu hướng trung hạn	Tăng
Hỗ trợ (ngắn hạn)	30,800	Xu hướng dài hạn	Giảm
Điểm cắt lỗ ngắn hạn	29,500		

GÓC NHÌN KỸ THUẬT

- KDH duy trì xu hướng tăng ngắn hạn sau khi vượt được vùng giá 30,000 – 31,700 đ/cp.
- Nếu KDH vượt được mốc kháng cự quanh vùng 35,000 đ/cp. Kỳ vọng sẽ tiến về kháng cự cao hơn ở 38,000 đ/cp.

- Báo cáo được viết và phát hành bởi Chứng khoán Mirae Asset. Báo cáo được thực hiện dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Chứng khoán Mirae Asset không chịu trách nhiệm về độ chính xác, tính công bằng và đầy đủ của những thông tin này. Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như các nhà đầu tư cá nhân của Chứng khoán Mirae Asset, các đối tượng có kiến thức về môi trường kinh doanh địa phương, pháp luật cũng như nguyên tắc kế toán.
- Báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Báo cáo này không tính đến các mục tiêu đầu tư cụ thể, tình hình tài chính hoặc nhu cầu của từng khách hàng. Thông tin và quan điểm trong báo cáo có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Tình hình hoạt động trong quá khứ không nhất thiết sẽ diễn ra tương tự cho các kết quả trong tương lai. Lợi nhuận trong tương lai không được đảm bảo và có thể xảy ra mất vốn ban đầu. Chứng Khoán Mirae Asset, các chi nhánh, giám đốc, nhân viên và các đại lý không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào đối với bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này.
- Chứng Khoán Mirae Asset, các chi nhánh, giám đốc, nhân viên và các đại lý có thể thực hiện hoặc đề nghị các giao dịch mua hoặc bán bất kỳ loại chứng khoán hoặc công cụ tài chính nào vào bất kỳ thời điểm nào. Chứng khoán Mirae Asset và các chi nhánh có thể đã, đang hoặc sẽ có mối quan hệ kinh doanh với các công ty chủ thể để cung cấp các dịch vụ ngân hàng đầu tư, tạo lập thị trường hoặc các dịch vụ tài chính khác được luật pháp và quy định hiện hành cho phép. Báo cáo này không được sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Chứng khoán Mirae Asset.