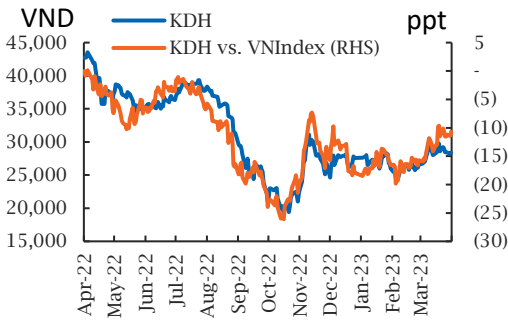


MUA

Đóng cửa
26/04/2023

Giá: 28.300 đồng
Giá mục tiêu 12T: 35.500 đồng
Giá mục tiêu tăng/giảm
+25.4%

Tương quan giá cổ phiếu với VN-Index



Vốn hóa thị trường	891 triệu USD
GTGD BQ 6T	2 triệu USD
SLCP đang lưu hành	717 triệu CP
Tỷ lệ chuyển nhượng tự do	65,86%
Sở hữu nước ngoài	36,65%
Cổ đông lớn	44,14%
Nợ ròng / VCSH Q4/2022	0,34x
P/B hiện tại (x)	1,76x
Room ngoại còn lại	12,35%
Tỷ suất cổ tức 2023	0,0%

Nguồn: Bloomberg, Yuanta Việt Nam

Chuyên viên phân tích:
Tâm Nguyễn
+84 28 3622 6868 ext 3874
tam.nguyen@yuanta.com.vn
Bloomberg code: YUTA

Nhà Khang Điền (KDH)

Chuẩn Bị Cho Sự Phục Hồi Của Thị Trường

KDH đã tổ chức ĐHCĐ thường niên vào chiều ngày 26/04 và đưa ra kế hoạch lợi nhuận khiêm tốn. KDH đặt mục tiêu doanh thu năm 2023 là 3,1 nghìn tỷ đồng (+6,5% YoY) và LNST là 1 nghìn tỷ đồng (-9,3% YoY), trong đó lợi nhuận từ The Classia dự kiến sẽ đóng góp chính.

Lợi nhuận Q1/2023 khả quan. LNST sơ bộ Q1/2023 đạt 200 tỷ đồng (+80% QoQ / -33% YoY), hoàn thành 20% kế hoạch LNST năm 2023.

Hoạt động bán trước. KDH dự kiến tập trung bán hàng tồn tại The Classia. Tính đến cuối năm 2022, KDH đã bán được 60% trong tổng số 176 căn hộ tại The Classia, tương đương 106 căn. Ban lãnh đạo cho biết công ty đã bán thêm 20% YTD trong Q1/2023, tương đương khoảng 35 căn hộ.

Kế hoạch mở bán sắp tới. KDH dự kiến mở bán chính thức The Privia (1.043 căn hộ cao tầng, diện tích 1,8ha) trong Q3/2023. Dự án đã được khởi công xây dựng từ tháng 06/2022 và đã xây dựng được đến tầng thứ 4. Ngoài ra, công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục hành chính cho 2 dự án (The Clarita và Emeria) sẽ được triển khai trong Q4/2023. Hai dự án này đều tọa lạc tại phường Bình Trưng Đông, TP.Thủ Đức. The Clarita có diện tích 5,8ha bao gồm 159 căn hộ thấp tầng. Emeria có diện tích 6,0ha bao gồm 616 căn hộ thấp tầng.

Chuẩn bị cho sự phục hồi của thị trường. KDH đã và đang tập trung đẩy nhanh việc hoàn thiện các thủ tục hành chính và chuẩn bị để mở bán các dự án tiếp theo tại TP.Thủ Đức và Q.Bình Tân.

Hợp tác với các nhà phát triển uy tín. Lần đầu tiên trong phần kế hoạch kinh doanh, KDH thông báo về việc tìm kiếm cơ hội hợp tác với các nhà phát triển trong nước và quốc tế khác để triển khai các dự án. Ngày 10/02, KDH và Keppel Land Việt Nam đã ký kết Biên bản ghi nhớ (MOU) để hợp tác phát triển các dự án dân cư và các khu đô thị.

Nâng tầm thương hiệu. KDH nhắc lại cam kết cấp sổ hồng cho tất cả các khách hàng. Tại Verosa Park và Lovera Vista, khách hàng của KDH đã có Sổ hồng vào năm 2022, thể hiện tâm huyết của công ty trong việc đảm bảo uy tín doanh nghiệp, quyền lợi khách hàng. Hiện tại, KDH đang nỗ lực xúc tiến thủ tục cấp sổ hồng cho The Classia.

Quan điểm:

Chúng tôi cho rằng KDH đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục hành chính quan trọng cho các đại dự án của công ty trong năm nay. Ngoài ra, việc hợp tác với các nhà phát triển có thương hiệu, đặc biệt là những nhà phát triển có kinh nghiệm quốc tế, sẽ giúp KDH tăng khả năng thực hiện thành công cho các dự án quy mô lớn. Ngoài ra, chúng tôi cho rằng chiến lược này sẽ giúp KDH tiếp tục duy trì sự thận trọng trong việc sử dụng đòn bẩy tài chính, qua đó hỗ trợ cho chiến lược kinh doanh tổng thể của KDH.

Chúng tôi duy trì khuyến nghị MUA đối với KDH. Giá trị hợp lý ước tính của chúng tôi là 35.500 đồng/cổ phiếu tương ứng với mức sinh lời +25,4%. Chúng tôi cho rằng KDH có một nền tảng rất tốt cho xu hướng tăng trưởng của ngành bắt đầu từ năm 2024, do toàn bộ quỹ đất của KDH đều nằm ở TP.HCM, một khu vực có nhu cầu lớn về bất động sản.

ANALYST CERTIFICATION AND IMPORTANT DISCLOSURES ARE LOCATED IN APPENDIX A.

Yuanta does and seeks to do business with companies covered in its research reports. As a result, investors should be aware that the firm may have a conflict of interest that could affect the objectivity of this report. Investors should consider this report as only a single factor in making their investment decision.

Appendix A: Important Disclosures

Analyst Certification

Each research analyst primarily responsible for the content of this research report, in whole or in part, certifies that with respect to each security or issuer that the analyst covered in this report: (1) all of the views expressed accurately reflect his or her personal views about those securities or issuers; and (2) no part of his or her compensation was, is, or will be, directly or indirectly, related to the specific recommendations or views expressed by that research analyst in the research report.

Ratings Definitions

BUY: We have a positive outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors add to their position.

HOLD-Outperform: In our view, the stock's fundamentals are relatively more attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

HOLD-Underperform: In our view, the stock's fundamentals are relatively less attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

SELL: We have a negative outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors reduce their position.

Under Review: We actively follow the company, although our estimates, rating and target price are under review.

Restricted: The rating and target price have been suspended temporarily to comply with applicable regulations and/or Yuanta policies.

Note: Yuanta research coverage with a Target Price is based on an investment period of 12 months. Greater China Discovery Series coverage does not have a formal 12 month Target Price and the recommendation is based on an investment period specified by the analyst in the report.

Global Disclaimer

© 2020 Yuanta. All rights reserved. The information in this report has been compiled from sources we believe to be reliable, but we do not hold ourselves responsible for its completeness or accuracy. It is not an offer to sell or solicitation of an offer to buy any securities. All opinions and estimates included in this report constitute our judgment as of this date and are subject to change without notice.

This report provides general information only. Neither the information nor any opinion expressed herein constitutes an offer or invitation to make an offer to buy or sell securities or other investments. This material is prepared for general circulation to clients and is not intended to provide tailored investment advice and does not take into account the individual financial situation and objectives of any specific person who may receive this report. Investors should seek financial advice regarding the appropriateness of investing in any securities, investments or investment strategies discussed or recommended in this report. The information contained in this report has been compiled from sources believed to be reliable but no representation or warranty, express or implied, is made as to its accuracy, completeness or correctness. This report is not (and should not be construed as) a solicitation to act as securities broker or dealer in any jurisdiction by any person or company that is not legally permitted to carry on such business in that jurisdiction.

Yuanta research is distributed in the United States only to Major U.S. Institutional Investors (as defined in Rule 15a-6 under the Securities Exchange Act of 1934, as amended and SEC staff interpretations thereof). All transactions by a US person in the securities mentioned in this report must be effected through a registered broker-dealer under Section 15 of the Securities Exchange Act of 1934, as amended. Yuanta research is distributed in Taiwan by Yuanta Securities Investment Consulting. Yuanta research is distributed in Hong Kong by Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited, which is licensed in Hong Kong by the Securities and Futures Commission for regulated activities, including Type 4 regulated activity (advising on securities). In Hong Kong, this research report may not be redistributed, retransmitted or disclosed, in whole or in part or in any form or manner, without the express written consent of Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited.

Taiwan persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research
Yuanta Securities Investment Consulting
4F, 225,
Section 3 Nanking East Road, Taipei 104
Taiwan

Hong Kong persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research
Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Ltd
23/F, Tower 1, Admiralty Centre
18 Harcourt Road,
Hong Kong

Korean persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Head Office
Yuanta Securities Building
Euljiro 76 Jung-gu
Seoul, Korea 100-845

Tel: +822 3770 3454

Indonesia persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research
PT YUANTA SECURITIES INDONESIA
(A member of the Yuanta Group)
Equity Tower, 10th Floor Unit EFGH
SCBD Lot 9
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
Tel: (6221) – 5153608 (General)

Thailand persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Research department
Yuanta Securities (Thailand)
127 Gaysorn Tower, 16th floor
Ratchadamri Road, Pathumwan
Bangkok 10330

Vietnam persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Research department
Yuanta Securities (Vietnam)
4th Floor, Saigon Centre
Tower 1, 65 Le Loi Boulevard,
Ben Nghe Ward, District 1,
HCMC, Vietnam

YUANTA SECURITIES NETWORK



YUANTA SECURITIES VIETNAM OFFICE

Head office: 4th Floor, Saigon Centre, Tower 1, 65 Le Loi Boulevard, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC, Vietnam

Institutional Research

Matthew Smith, CFA

Head of Research
Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3815)
matthew.smith@yuanta.com.vn

Tanh Tran

Analyst (Bank)
Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3874)
tanh.tran@yuanta.com.vn

Di Luu

Analyst (Consumer)
Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)
di.luu@yuanta.com.vn

Binh Truong

Deputy Head of Research (O&G, Energy)
Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)
binh.truong@yuanta.com.vn

Tam Nguyen

Analyst (Property)
Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3874)
tam.nguyen@yuanta.com.vn

An Nguyen

Assistant Analyst
Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)
an.nguyen@yuanta.com.vn

Institutional Sales

Tuan-Anh Nguyen

Sales Trader
Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3909)
anh.nguyen2@yuanta.com.vn

Dat Bui

Sales Trader
Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3941)
dat.bui@yuanta.com.vn

Hien Le

Sales Trader
Tel: +84 28 3622 6868
hien.le@yuanta.com.vn

Vi Truong

Sales Trader
Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3940)
vi.truong@yuanta.com.vn