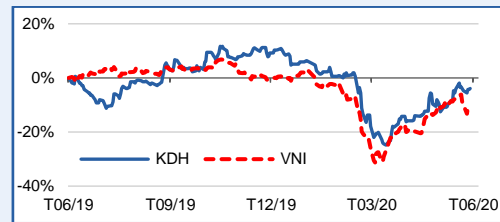


CTCP Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Điền (KDH)

Báo cáo ĐHCĐ

Ngành	BDS		2019A	2020F	2021F	2022F
Ngày báo cáo	19/06/2020	Tăng trưởng DT	-3,5%	41,6%	13,0%	-8,1%
Giá hiện tại	24.300	Tăng trưởng EPS	9,7%	24,8%	25,6%	14,2%
Giá mục tiêu	31.100	TT LNST sau CĐTS	13,3%	22,6%	23,9%	14,2%
TL tăng	+28,0%	Biên LN gộp	53,3%	49,0%	50,3%	60,4%
Lợi suất cổ tức	2,1%	Biên LN ròng	32,5%	28,2%	30,9%	38,4%
Tổng mức sinh lời	+30,0%	P/B	1,7x	1,6x	1,4x	1,2x
Khuyến nghị	MUA	P/E	15,1x	12,1x	9,6x	8,5x



GT vốn hóa	554,2tr USD		KDH	Ngành	VNI
Room KN	29,5tr USD	P/E (trượt)	14,3x	9,5x	14,4x
GTGD/ngày (30n)	730.000USD	P/B (hiện tại)	1,7x	1,2x	1,9x
Cổ phần Nhà nước	0,0%	Nợ vay ròng/VCSH	-8,1%	34,9%	NA
SL cổ phiếu lưu hành	524,6 tr	ROE	13,1%	17,5%	13,6%
Pha loãng	524,6 tr	ROA	8,4%	6,5%	2,4%

Tổng quan công ty

KDH là chủ đầu tư nhà phố uy tín tại TP. HCM. Năm 2017, công ty mở rộng sang phát triển kinh doanh các dự án căn hộ. KDH hiện sở hữu quỹ đất nhà ở khoảng 500 ha tại Quận 2, Quận 9 và khu vực Tây Nam của TP. HCM.

Lưu Bích Hồng
Trưởng phòng Cao cấp

Kế hoạch lợi nhuận 2020 phù hợp với dự báo

- Chúng tôi đã tham dự ĐHCĐ thường niên của CTCP Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Điền (KDH) diễn ra ngày 19/06/2020.
- Ban lãnh đạo đặt kế hoạch LNST sau lợi ích CĐTS 2020 ở mức 1,1 nghìn tỷ đồng (+20% YoY), chủ yếu được dẫn dắt bởi kế hoạch bàn giao dự án Safira và tiếp tục bán sản phẩm tại dự án Verosa Park. Ban lãnh đạo cho biết tiến độ bán hàng tích cực với số liệu mới nhất về tổng số lượng đã bán đạt 230 (so với mức 150 vào cuối 2019) tại dự án Verosa Park và 1.050 tại dự án Lovera Vista (so với 801 vào cuối 2019). Điều này là phù hợp với kỳ vọng của chúng tôi.
- Cổ đông thông qua (1) kế hoạch cổ tức năm tài chính 2019 bao gồm 500 đồng/CP (lợi suất 2,1%) và cổ tức cổ phiếu 5%, và (2) kế hoạch phát hành cổ phiếu thưởng 5% (100 cổ phiếu hiện hữu được nhận 5 cổ phiếu mới). Kế hoạch cổ tức cho năm tài chính 2019 là tương tự năm trước đó.
- Kế hoạch cổ tức năm tài chính 2020 được thông qua với tỷ lệ 10% mệnh giá.
- Kế hoạch ESOP 2020 được thông qua với 8 triệu cổ phiếu sẽ được phát hành (chiếm 1,5% tổng số lượng cổ phiếu hiện hành) và giá phát hành 13.000 đồng/CP. Thời gian hạn chế giao dịch là 1 năm.
- Ông Lê Quang Minh, gia nhập KDH với vai trò Phó Tổng Giám đốc vào tháng 4/2020, đã được bầu vào vị trí Tổng Giám đốc và thành viên HĐQT, sau khi bà Ngô Thị Mai Chi từ nhiệm.

Ban lãnh đạo đặt mục tiêu tăng trưởng lợi nhuận 20% cho năm 2020. Cổ đông thông qua kế hoạch 2020 của ban lãnh đạo cho doanh thu 3,5 nghìn tỷ đồng (+24% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTS 1,1 nghìn tỷ đồng (+20% YoY). Kế hoạch lợi nhuận là phù hợp với dự phóng LNST sau lợi ích CĐTS 2020 đạt 1,12 nghìn tỷ đồng (+23% YoY) như đã đề cập trong báo cáo cập nhật [KDH \[MUA +45,0%\]](#) - [Tốc độ tăng trưởng lợi nhuận vững chắc](#) ngày 18/05/2020. Trong năm 2020, công ty đặt mục tiêu (1) hoàn tất việc bán các căn còn lại tại Verosa Park (tổng cộng 300 căn thấp tầng; quận 9) và Lovera Vista (tổng 1.300 căn hộ cao tầng, huyện Bình Chánh) và (2) bắt đầu phát triển 2 dự án thấp tầng mới là Armenia (khoảng 180 căn hộ; quận 9) và Clarita (khoảng 160 căn hộ; quận 2).

Cổ đông thông qua khoản thưởng dành cho HĐQT và Ban điều hành trong năm 2020 là 2% LNST nếu đạt kế hoạch kinh doanh. Tỷ lệ này là thấp hơn tỷ lệ 3% thưởng cho năm 2019. Trong năm 2019, khi LNST sau lợi ích CĐTS vượt kế hoạch, khoản thưởng cho HĐQT và Ban lãnh đạo là 27,5 tỷ đồng. HĐQT và Ban điều hành đã chi tổng cộng 26 tỷ đồng từ khoản thưởng năm 2019 để hỗ trợ phòng chống dịch COVID-19 và giúp người dân trong vùng bị hạn hán và xâm nhập mặn nặng nề tại khu vực đồng bằng sông Cửu Long.

Xác nhận của chuyên viên phân tích

Tôi, Lưu Bích Hồng, xác nhận rằng những quan điểm được trình bày trong báo cáo này phản ánh đúng quan điểm cá nhân của chúng tôi về công ty này. Chúng tôi cũng xác nhận rằng không có phần thù lao nào của chúng tôi đã, đang, hoặc sẽ trực tiếp hay gián tiếp có liên quan đến các khuyến nghị hay quan điểm thể hiện trong báo cáo này. Các chuyên viên phân tích nghiên cứu phụ trách các báo cáo này nhận được thù lao dựa trên nhiều yếu tố khác nhau, bao gồm chất lượng, tính chính xác của nghiên cứu, và doanh thu của công ty, trong đó bao gồm doanh thu từ các đơn vị kinh doanh khác như bộ phận Môi giới tổ chức, hoặc Tư vấn doanh nghiệp.

Phương pháp định giá và Hệ thống khuyến nghị của VCSC

Nội dung chính trong hệ thống khuyến nghị: Khuyến nghị được đưa ra dựa trên mức tăng/giảm tuyệt đối của giá cổ phiếu để đạt đến giá mục tiêu, được xác định bằng công thức (giá mục tiêu - giá hiện tại)/giá hiện tại và không liên quan đến hoạt động thị trường. Công thức này được áp dụng từ ngày 1/1/2014.

Các khuyến nghị	Định nghĩa
MUA	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ trên 20%
KHẢ QUAN	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ dương từ 10%-20%
PHÙ HỢP THỊ TRƯỜNG	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ dao động giữa âm 10% và dương 10%
KÉM KHẢ QUAN	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ âm từ 10-20%
BÁN	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ âm trên 20%
KHÔNG ĐÁNH GIÁ	Bộ phận nghiên cứu đang hoặc có thể sẽ nghiên cứu cổ phiếu này nhưng không đưa ra khuyến nghị hay giá mục tiêu vì lý do tự nguyện hoặc chỉ để tuân thủ các quy định của luật và/hoặc chính sách công ty trong trường hợp nhất định, bao gồm khi VCSC đang thực hiện dịch vụ tư vấn trong giao dịch sáp nhập hoặc chiến lược có liên quan đến công ty đó.
KHUYẾN NGHỊ TẠM HOÃN	Hình thức đánh giá này xảy ra khi chưa có đầy đủ thông tin cơ sở để xác định khuyến nghị đầu tư hoặc giá mục tiêu. Khuyến nghị đầu tư hoặc giá mục tiêu trước đó, nếu có, không còn hiệu lực đối với cổ phiếu này.

Trừ khi có khuyến cáo khác, những khuyến nghị đầu tư chỉ có giá trị trong vòng 12 tháng. Những biến động giá trong tương lai có thể làm cho các khuyến nghị tạm thời không khớp với mức chênh lệch giữa giá thị trường của cổ phiếu và giá mục tiêu nên việc diễn giải các khuyến nghị đầu tư cần được thực hiện một cách linh hoạt.

Rủi ro: Tình hình hoạt động trong quá khứ không nhất thiết sẽ diễn ra tương tự cho các kết quả trong tương lai. Tỷ giá ngoại tệ có thể ảnh hưởng bất lợi đến giá trị, giá hoặc lợi nhuận của bất kỳ chứng khoán hay công cụ tài chính nào có liên quan được nói đến trong báo cáo này. Để được tư vấn đầu tư, thực hiện giao dịch hoặc các yêu cầu khác, khách hàng nên liên hệ với đơn vị đại diện kinh doanh của khu vực để được giải đáp.

Liên hệ

CTCP Chứng khoán Bản Việt (VCSC)

www.vcsc.com.vn

Trụ sở chính

Bitexco, Lầu 15, Số 2 Hải Triều
Quận 1, Tp. HCM
+84 28 3914 3588

Phòng giao dịch

Số 10 Nguyễn Huệ
Quận 1, TP. HCM
+84 28 3914 3588

Phòng Nghiên cứu và Phân tích

Phòng Nghiên cứu và Phân tích

+84 28 3914 3588

Ngân hàng, Chứng khoán và Bảo hiểm

Ngô Hoàng Long, Phó Giám đốc, ext 123

- Điền Đức Minh Nghĩa, Chuyên viên cao cấp, ext 138
- Đinh Phương Anh, Chuyên viên, ext 139
- Ngô Thị Thanh Trúc, Chuyên viên, ext 116

Hàng tiêu dùng và Dược phẩm

Đặng Văn Pháp, Phó Giám đốc, ext 143

- Đào Danh Long Hà, Chuyên viên cao cấp, ext 194
- Bùi Xuân Vĩnh, Chuyên viên, ext 191
- Trần Thái Sơn, Chuyên viên, ext 185

BDS và Vật liệu Xây dựng

Lưu Bích Hồng, Trưởng phòng cao cấp, ext 120

- Nguyễn Thảo Vy, Trưởng phòng, ext 147
- Phạm Minh Đức, Chuyên viên, ext 174

Khách hàng cá nhân

Vũ Minh Đức, Trưởng phòng cao cấp, ext 363

- Nguyễn Tường Huy, Chuyên viên, ext 173
- Nguyễn Quốc Nhật Trung, Chuyên viên, ext 129
- Tống Hoàng Trâm Anh, Chuyên viên, ext 363

Phòng Giao dịch chứng khoán khách hàng tổ chức

& Cá nhân nước ngoài

Nguyễn Quốc Dũng

+84 28 3914 3588, ext 136
dung.nguyen@vcsc.com.vn

Phòng Môi giới khách hàng trong nước

Hồ Chí Minh & Hà Nội

Châu Thiên Trúc Quỳnh

+84 28 3914 3588, ext 222
quynh.chau@vcsc.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

109 Trần Hưng Đạo
Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
+84 24 6262 6999

Phòng giao dịch

236 - 238 Nguyễn Công Trứ
Quận 1, Tp. HCM
+84 28 3914 3588

Alastair Macdonald, Giám đốc, ext 105

Alastair.macdonald@vcsc.com.vn

Vĩ mô

Hoàng Thúy Lương, Trưởng phòng, ext 364

- Trương Thanh Nguyên, Chuyên viên, ext 132

Dầu khí và Điện

Đinh Thị Thùy Dương, Trưởng phòng cao cấp, ext 140

- Ngô Thùy Trâm, Trưởng phòng, ext 135
- Lê Trọng Nghĩa, Chuyên viên, ext 181
- Lê Phước Đức, Chuyên viên, ext 196

Công nghiệp và Vận tải

Hoàng Nam, Trưởng phòng, ext 124

- Thái Nhật Đăng, Chuyên viên, ext 149

Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt. Báo cáo này được viết dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt không chịu trách nhiệm về độ chính xác của những thông tin này. Quan điểm, dự báo và những ước lượng trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. 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 Công ty cổ phần chứng khoán Bản Việt và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Quyết định của nhà đầu tư nên dựa vào những sự tư vấn độc lập và thích hợp với tình hình tài chính cũng như mục tiêu đầu tư riêng biệt. Báo cáo này không được phép 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 Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt. Xin vui lòng ghi rõ nguồn trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.