

CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền

(HOSE: KDH)

Chậm rãi nhưng chắc chắn

Tăng tỷ trọng

(Báo cáo cập nhật)

Giá mục tiêu:

34.052 VND

(Upside: +19,1%)

Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)

Trần Duy Lam, lam.td@miraeasset.com.vn

KQKD 9M23

- CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (KDH) báo cáo doanh thu 9T23 đạt 1.625 tỷ đồng (-3,2% YoY) và LNST đạt 654 tỷ đồng (-33,5% YoY). Tốc độ LNST giảm mạnh hơn doanh thu do cùng kỳ năm ngoái có khoản thu nhập từ bồi thường 160 tỷ đồng và giao dịch mua rẻ 269 tỷ đồng (như đã đề cập trong báo cáo trước đây của chúng tôi). Doanh thu từ sản phẩm bất động sản nhà ở chiếm phần lớn doanh thu, ở mức 1.570 tỷ đồng. Tính đến 9T23, doanh thu và LNST sau đó lần lượt đạt 52% và 65% kế hoạch năm 2023
- Cập nhật dự án Privia: KDH đã có được Giấy phép chấp thuận bán nhà ở hình thành trong tương lai vào ngày 26 tháng 10 năm 2023. Dự án này nằm ở quận Bình Tân, nơi có mật độ dân cư đông đúc và nhu cầu cao. Chúng tôi kỳ vọng tiến độ bán hàng sẽ hoàn thành vào quý 3 năm 2024.

Triển vọng 2023 & định giá

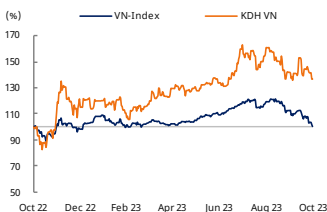
Triển vọng:

- Chúng tôi giữ nguyên dự báo doanh thu và LNST trước đây lần lượt là 2.741 tỷ đồng (-5,9% YoY) và 1.211 tỷ đồng (+11,9% YoY). Phần lớn doanh thu và LNST đến từ việc bàn giao Classia.
- Đối với dự án Privia, với giá bán dao động từ 52-56 triệu đồng/m² (trước VAT), chúng tôi thận trọng dự báo công ty sẽ đạt pre-sales là 1.251 tỷ đồng trong năm 2023 và 2.920 tỷ đồng trong năm 2024. Doanh thu từ dự án dự kiến sẽ được ghi nhận vào Quý 3 năm 2024.
- Clarita và Emeria vẫn đang trong giai đoạn phát triển dự án, sau khi Tập đoàn Keppel mua lại 49% cổ phần từ vào tháng 6.

Định giá

- Chúng tôi duy trì khuyến nghị Tăng tỷ trọng đối với KDH và nâng giá mục tiêu lên 34.052 đồng (từ 32.769 đồng; giá điều chỉnh sau khi phát hành cổ phiếu mới), dựa trên sự kết hợp giữa RNAV và phương pháp định giá so sánh. Phần điều chỉnh nhỏ trong giá mục tiêu đến từ việc chúng tôi hạ mức lãi suất chiết khấu thấp hơn.

Các chỉ số chính



Giá hiện tại (1/11/2023)	28.600	Vốn hóa (tỷ đồng)	22.860
LNST (2023E, tỷ đồng)	1.211	Số lượng CP lưu hành (triệu cp)	799
Kỳ vọng thị trường (2023E, tỷ đồng)	NA	Tỷ lệ tự do chuyển nhượng (%)	89,4
Tăng trưởng EPS (2023E, %)	6,6	Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	38,3
P/E (2023, x)	22,2	Beta (12M)	1,4
P/E thị trường (x)	12,1	Thấp nhất 52 tuần (đồng)	16.409
Vn-Index	1.039	Cao nhất 52 tuần (đồng)	34.500

Thay đổi giá cổ phiếu

(%)	1 tháng	6 tháng	12 tháng
Tuyệt đối	-3,6	3,3	38,6
Tương đối	7,3	4,5	38,6

Các chỉ tiêu tài chính và định giá

Năm tài chính	2018H	2019H	2020H	2021H	2022H	2023F
Doanh thu (tỷ đồng)	2.917	2.813	4.532	3.738	2.912	2.741
Lợi nhuận gộp (tỷ đồng)	1.239	1.500	1.964	1.794	1.460	1.816
Biên lợi nhuận gộp (%)	42,5%	53,3%	43,3%	48,0%	50,1%	66,2%
LNR (tỷ đồng)	810	917	1.154	1.205	1.082	1.211
EPS (VND/CP)	2.020	1.690	2.060	1.790	1.440	1.536
ROE (%)	12,4%	12,6%	14,6%	13,1%	9,8%	9,8%
P/E (x)	16,3	15,9	15,3	28,5	18,4	24,0x
P/B (x)	2,0	1,9	2,0	3,2	1,6	2,1x

Nguồn: Dữ liệu công ty, Mirae Asset Vietnam Research

PLEASE SEE ANALYST CERTIFICATIONS AND IMPORTANT DISCLOSURES & DISCLAIMERS IN APPENDIX 1 AT THE END OF REPORT.

CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền (HOSE: KDH)

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh

(Tỷ đồng)	2020H	2021H	2022H	2023F
Doanh thu	4,532	3,738	2,912	2,741
Giá vốn hàng bán	2,568	1,945	1,452	925
Lợi nhuận gộp	1,964	1,794	1,460	1,816
Thu nhập tài chính	35	21	18	24
Chi phí tài chính	85	73	91	32
Chi phí Bán hàng & QLDN	416	387	394	294
Lợi nhuận hoạt động	1,498	1,355	992	1,513
Lợi nhuận khác	(39)	185	419	-
Lợi nhuận trước thuế	1,458	1,540	1,411	1,513
Thuế TNDH	304	335	328	303
Lợi nhuận sau thuế	1,154	1,205	1,082	1,211
Lợi ích cổ đông công ty mẹ	1,154	1,205	1,082	1,211
EBITDA	1,519	1,602	1,229	1,531
EBITDA Margin (%)	33.3%	42.6%	51.0%	55.5%
Biên lợi nhuận hoạt động (%)	33.0%	36.3%	34.1%	55.2%
Biên lợi nhuận ròng (%)	25.5%	32.2%	37.2%	44.2%

Bảng Cân đối kế toán

(Tỷ đồng)	2020H	2021H	2022H	2023F
Tài sản ngắn hạn	13,022	13,421	20,506	21,985
Tiền & Tương đương tiền	1,836	1,365	2,753	3,169
ĐTTT ngắn hạn	-	69	43	43
Phải thu ngắn hạn	628	671	405	437
Chi phí trả trước ngắn hạn	2,237	2,120	2,584	2,730
Khoản phải thu ngắn hạn khác	664	1,415	2,219	2,174
Hàng tồn kho	7,338	7,733	12,453	13,383
TSNH khác	319	48	49	49
Tài sản dài hạn	913	952	1,033	1,079
Khoản phải trả	5,776	4,151	9,745	9,009
Phải trả ngắn hạn cho người bán	242	155	109	93
Ứng trước ngắn hạn từ khách hàng	2,171	179	892	822
Thuế & Chi phí phải trả nhân viên	549	251	427	219
Chi phí phải trả ngắn hạn	25	33	92	92
Phải trả ngắn hạn khác	435	821	787	741
Nợ ngắn hạn	787	815	1,195	632
Nợ dài hạn	1,058	1,738	5,576	5,744
Khoản phải trả dài hạn khác	510	160	666	666
Vốn chủ sở hữu	8,158	10,221	11,795	14,055
Vốn điều lệ	5,787	6,429	7,168	7,885
Thặng dư vốn cổ phần	744	1,177	1,312	1,312
Quỹ ĐTPT	179	237	297	297
Lợi nhuận chưa phân phối	1,836	2,342	2,780	3,274
Lợi ích cổ đông thiểu số	31	36	237	1,287
Tổng tài sản	13,934	14,373	21,539	23,064

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

(Tỷ đồng)	2020H	2021H	2022H	2023F
Lợi nhuận trước thuế	1,458	1,540	1,411	1,513
Khấu hao	11	10	(255)	10
Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư	(35)	(21)	(18)	(24)
Chi phí lãi vay	-	16	9	32
Thay đổi trong tài sản hoạt động và nợ phải trả	1,434	1,546	1,147	1,050
Tăng/Giảm khoản phải thu	254	(325)	(994)	2,581
Tăng/Giảm hàng tồn kho	(301)	(395)	(1,612)	(133)
Tăng/Giảm khoản phải trả	(1,011)	(1,942)	1,205	(293)
Lãi vay đã trả	(84)	(249)	(496)	(340)
Thuế TNDH đã trả	(97)	(547)	(236)	(670)
Tiền chi khác cho HĐKD	(34)	(98)	(60)	(303)
Lưu chuyển thuần từ HĐKD (CFO)	163	(2,010)	(1,047)	-
Đầu tư TSCĐ	(48)	(57)	(61)	844
Net purchase/sales of debt	32	(69)	27	(56)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(10)	-	(779)	-
Lãi vay/cổ tức được nhận	37	20	17	-
Lưu chuyển thuần từ HĐĐT (CFI)	12	(106)	(797)	24
Mua cp quỹ/Phát hành cp	(314)	939	231	(32)
Thu/Chi nợ vay	1,063	707	3,000	-
Cổ tức đã trả	(262)	-	-	(396)
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐTC(CFF)	486	1,646	3,231	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	661	(470)	1,387	(396)
Tiền & tương đương tiền đầu năm	1,175	1,836	1,365	416
Tiền & tương đương tiền cuối năm	1,836	1,365	2,753	2,753

Chỉ số định giá/Dự phóng

	2020H	2021H	2022H	2023F
P/E (x)	15.3	28.5	18.4	22.2x
P/B (x)	2.0	3.2	1.6	1.9x
EPS (VND/cp)	2,060	1,790	1,440	1,536
BVPS (VND/cp)	11,338	14,209	16,123	17,812
Tăng trưởng doanh thu (%)	61.1%	-17.5%	-22.1%	-5.9%
Tăng trưởng EBITDA (%)	26.6%	5.5%	-23.3%	24.6%
Tăng trưởng lợi nhuận gộp (%)	30.9%	-8.7%	-18.6%	24.4%
Tăng trưởng EPS (%)	21.9%	-13.1%	-19.6%	6.6%
DSO (ngày)	90	63	67	56
DIO (ngày)	1,021	1,414	2,536	5,096
DPO (ngày)	67	37	33	40
ROE (%)	14.6%	13.1%	9.8%	9.8%
ROA (%)	8.5%	8.5%	6.0%	5.6%
ROIC (%)	4.2%	4.3%	3.0%	2.8%
Nợ/Tổng tài sản (%)	0.1x	0.2x	0.3x	0.3x
Nợ/VCSH(%)	0.2x	0.2x	0.6x	0.5x
Khả năng thanh toán lãi vay (x)	17.8x	21.9x	16.3x	47.5x
Khả năng thanh toán nợ (x)	1.7x	1.8x	1.2x	2.3x

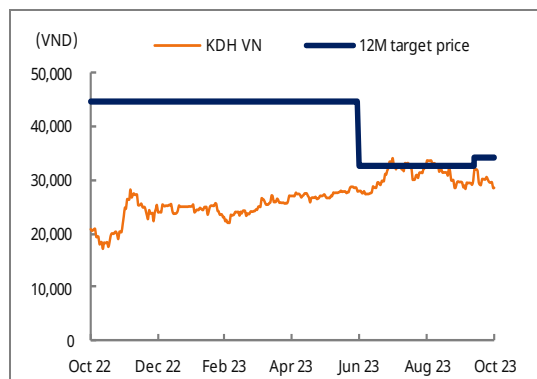
Source: Company data, Mirae Asset Vietnam Research forecasts

Appendix 1

Important disclosures and disclaimers

Two-year rating and TP history

Company (Code)	Date	Rating	Target Price
CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền (HOSE: KDH)	1/11/2023	Tăng tỷ trọng	34.052
CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền (HOSE: KDH)	29/06/2023	Tăng tỷ trọng	32.769
CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền (HOSE: KDH)	17/08/2022	Tăng tỷ trọng	44.700



Stock ratings

Buy	Expected 12-month performance: +20% or greater
Trading Buy	Expected 12-month performance: +10% to +20%
Hold	Expected 12-month performance: -10% to +10%
Sell	Expected 12-month performance: -10% or worse

Sector ratings

Overweight	Expected to outperform the market over 12 months
Neutral	Expected to perform in line with the market over 12 months
Underweight	Expected to underperform the market over 12 months

Rating and TP history: Share price (—), TP (—), Not Rated (■), Buy (▲), Trading Buy (■), Hold (●), Sell (◆)

* Our investment rating is a guide to the expected return of the stock over the next 12 months.

* Outside of the official ratings of Mirae Asset Daewoo Co., Ltd., analysts may call trading opportunities should technical or short-term material developments arise.

* The TP was determined by the research analyst through valuation methods discussed in this report, in part based on estimates of future earnings.

* TP achievement may be impeded by risks related to the subject securities and companies, as well as general market and economic conditions.

Analyst certification

The research analysts who prepared this report (the "Analysts") are subject to Vietnamese securities regulations. They are neither registered as research analysts in any other jurisdiction nor subject to the laws and regulations thereof. Opinions expressed in this publication about the subject securities and companies accurately reflect the personal views of the Analysts primarily responsible for this report. MAS policy prohibits its Analysts and members of their households from owning securities of any company in the Analyst's area of coverage, and the Analysts do not serve as an officer, director or advisory board member of the subject companies. Except as otherwise specified herein, the Analysts have not received any compensation or any other benefits from the subject companies in the past 12 months and have not been promised the same in connection with this report. No part of the compensation of the Analysts was, is, or will be directly or indirectly related to the specific recommendations or views contained in this report but, like all employees of MAS, the Analysts receive compensation that is determined by overall firm profitability, which includes revenues from, among other business units, the institutional equities, investment banking, proprietary trading and private client division. At the time of publication of this report, the Analysts do not know or have reason to know of any actual, material conflict of interest of the Analyst or MAS except as otherwise stated herein.

Disclaimers

This report is published by Mirae Asset Securities (Vietnam) JSC (MAS), a broker-dealer registered in the Socialist Republic of Vietnam and a member of the Vietnam Stock Exchanges. Information and opinions contained herein have been compiled in good faith and from sources believed to be reliable, but such information has not been independently verified and MAS makes no guarantee, representation or warranty, express or implied, as to the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information and opinions contained herein or of any translation into English from the Vietnamese language. In case of an English translation of a report prepared in the Vietnamese language, the original Vietnamese language report may have been made available to investors in advance of this report.

The intended recipients of this report are sophisticated institutional investors who have substantial knowledge of the local business environment, its common practices, laws and accounting principles and no person whose receipt or use of this report would violate any laws and regulations or subject MAS and its affiliates to registration or licensing requirements in any jurisdiction shall receive or make any use hereof.

This report is for general information purposes only and it is not and shall not be construed as an offer or a solicitation of an offer to effect transactions in any securities or other financial instruments. The report does not constitute investment advice to any person and such person shall not be treated as a client of MAS by virtue of receiving this report. This report does not take into account the particular investment objectives, financial situations, or needs of individual clients. The report is not to be relied upon in substitution for the exercise of independent judgment. Information and opinions contained herein are as of the date hereof and are subject to change without notice. The price and value of the investments referred to in this report and the income from them may depreciate or appreciate, and investors may incur losses on investments. Past performance is not a guide to future performance. Future returns are not guaranteed, and a loss of original capital may occur. MAS, its affiliates and their directors, officers, employees and agents do not accept any liability for any loss arising out of the use hereof.

MAS may have issued other reports that are inconsistent with, and reach different conclusions from, the opinions presented in this report. The reports may reflect different assumptions, views and analytical methods of the analysts who prepared them. MAS may make investment decisions that are inconsistent with the opinions and views expressed in this research report. MAS, its affiliates and their directors, officers, employees and agents may have long or short positions in any of the subject securities at any time and may make a purchase or sale, or offer to make a purchase or sale, of any such securities or other financial instruments from time to time in the open market or otherwise, in each case either as principals or agents. MAS and its affiliates may have had, or may be expecting to enter into, business relationships with the subject companies to provide investment banking, market-making or other financial services as are permitted under applicable laws and regulations.

No part of this document may be copied or reproduced in any manner or form or redistributed or published, in whole or in part, without the prior written consent of MAS.

Mirae Asset Securities International Network

Mirae Asset Securities Co., Ltd. (Seoul)

One-Asia Equity Sales Team
Mirae Asset Center 1 Building
26 Eulji-ro 5-gil, Jung-gu, Seoul 04539
Korea

Tel: 82-2-3774-2124

Mirae Asset Securities (USA) Inc.

810 Seventh Avenue, 37th Floor
New York, NY 10019
USA

Tel: 1-212-407-1000

PT. Mirae Asset Sekuritas Indonesia

Equity Tower Building Lt. 50
Sudirman Central Business District
Jl. Jend. Sudirman, Kav. 52-53
Jakarta Selatan 12190
Indonesia
Tel: 62-21-515-3281

Mirae Asset Securities Mongolia UTsK LLC

#406, Blue Sky Tower, Peace Avenue 17
1 Khoroo, Sukhbaatar District
Ulaanbaatar 14240
Mongolia

Tel: 976-7011-0806

Shanghai Representative Office

38T31, 38F, Shanghai World Financial Center
100 Century Avenue, Pudong New Area
Shanghai 200120
China

Tel: 86-21-5013-6392

Mirae Asset Securities (HK) Ltd.

Units 8501, 8507-8508, 85/F
International Commerce Centre
1 Austin Road West
Kowloon
Hong Kong
Tel: 852-2845-6332

Mirae Asset Wealth Management (USA) Inc.

555 S. Flower Street, Suite 4410,
Los Angeles, California 90071
USA

Tel: 1-213-262-3807

Mirae Asset Securities (Singapore) Pte. Ltd.

6 Battery Road, #11-01
Singapore 049909
Republic of Singapore

Tel: 65-6671-9845

Mirae Asset Investment Advisory (Beijing) Co., Ltd

2401B, 24th Floor, East Tower, Twin Towers
B12 Jianguomenwai Avenue, Chaoyang District
Beijing 100022
China

Tel: 86-10-6567-9699

Ho Chi Minh Representative Office

7F, Saigon Royal Building
91 Pasteur St.
District 1, Ben Nghe Ward, Ho Chi Minh City
Vietnam

Tel: 84-8-3910-7715

Mirae Asset Securities (UK) Ltd.

41st Floor, Tower 42
25 Old Broad Street,
London EC2N 1HQ
United Kingdom

Tel: 44-20-7982-8000

Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTVM

Rua Funchal, 418, 18th Floor, E-Tower Building
Vila Olimpia
Sao Paulo - SP
04551-060
Brazil
Tel: 55-11-2789-2100

Mirae Asset Securities (Vietnam) JSC

7F, Le Meridien Building
3C Ton Duc Thang St.
District 1, Ben Nghe Ward, Ho Chi Minh City
Vietnam

Tel: 84-8-3911-0633 (ext.110)

Beijing Representative Office

2401A, 24th Floor, East Tower, Twin Towers
B12 Jianguomenwai Avenue, Chaoyang District
Beijing 100022
China

Tel: 86-10-6567-9699 (ext. 3300)

Mirae Asset Capital Markets (India) Private Limited

Unit No. 506, 5th Floor, Windsor Bldg., Off CST
Road, Kalina, Santacruz (East), Mumbai - 400098
India

Tel: 91-22-62661336