

# Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Khánh Hội

Ngành : Xây dựng – Bất động sản

Cập nhật ngày : 24/08/2012

**Trần Thế Anh**  
**Chuyên viên phân tích**  
*Phòng Phân tích và Tư vấn đầu tư*  
*CTCP Chứng khoán FPT, Chi nhánh Tp.HCM*  
 Email: [anhtht@fpts.com.vn](mailto:anhtht@fpts.com.vn)  
 Điện thoại : (84) – 8 6290 8686 – Ext : 7592  
[www.fpts.com.vn](http://www.fpts.com.vn)

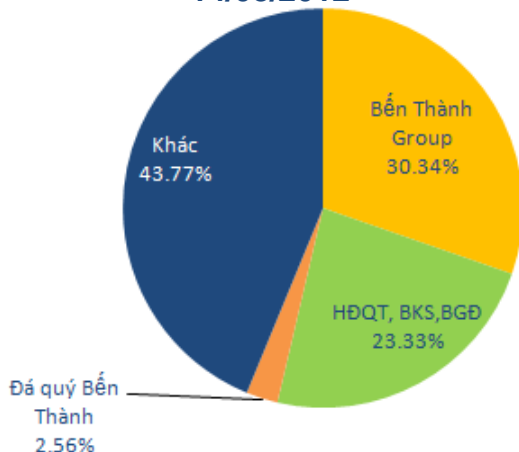
## Thông tin cổ phiếu

Giá hiện tại (24/08): 9.500 **vnd**  
 Giá thấp nhất trong 52 tuần 7.400 **vnd**  
 Giá cao nhất trong 52 tuần 11.900 **vnd**  
 KLGD BQ 30 phiên gần nhất 12.614 **CP**  
 Cổ phiếu lưu hành 12.768.439 **CP**  
 Vốn điều lệ 141,20 **tỷ đồng**  
 Vốn hóa thị trường 125,10 **tỷ đồng**  
 (24/08/2012)

## Diễn biến giá KHA



## Cơ cấu cổ đông tính đến 14/08/2012



## BÁO CÁO VỀ BUỔI GẶP GỠ CTCP XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI

*Ngày 20/08/2012, chúng tôi đã có buổi làm việc với đại diện công bố thông tin tại văn phòng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Khánh Hội (HOSE: KHA). Dưới đây là tóm tắt nội dung thảo luận.*

### Nội dung trao đổi

- Tình hình kinh doanh 6 tháng đầu năm 2012
- Tiến độ triển khai các dự án
- Kế hoạch kinh doanh sắp tới và triển vọng lợi nhuận 2012

### ❖ Tình hình kinh doanh 6 tháng đầu năm 2012

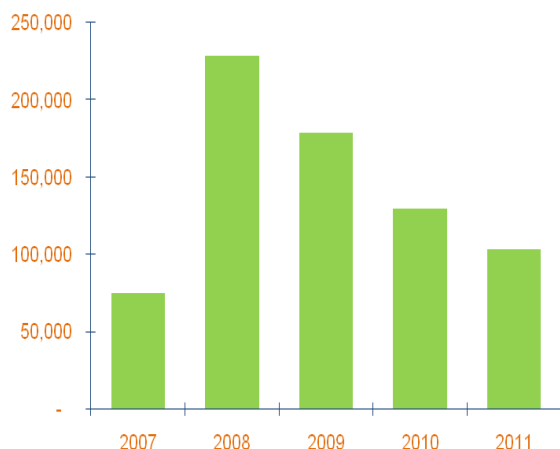
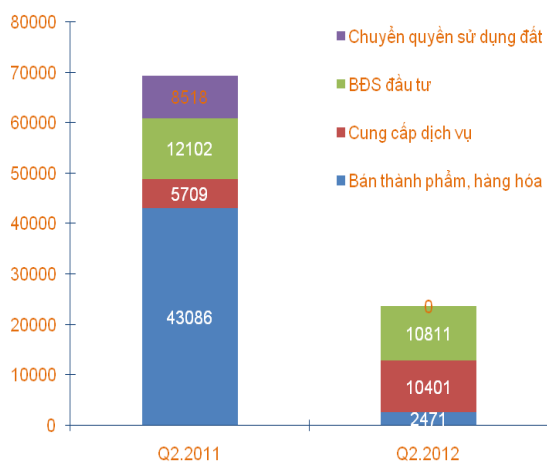
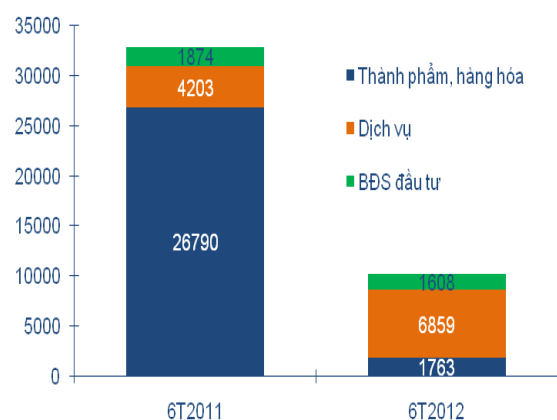
### Một số chỉ tiêu về kết quả kinh doanh (báo cáo hợp nhất)

*Đvt: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Q2/2012	Q2/2011	Thay đổi	6T/2012	6T/2011	Thay đổi
Doanh thu thuần	12.823	45.721	-72%	23.683	55.276	-57%
Giá vốn hàng bán	5.875	32.012	-82%	10.230	35.318	-71%
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.377	1.841	83%	5.687	3.294	73%
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>8.252</b>	<b>9.432</b>	<b>-13%</b>	<b>14.506</b>	<b>15.676</b>	<b>-7%</b>

### Tổng doanh thu 6 tháng đầu năm của công ty đạt 23,7 tỷ đồng, hoàn thành được 18% kế hoạch 2012

- Doanh thu thuần quý 2/2012 của công ty đạt 12,8 tỷ đồng, giảm 72% so với cùng kỳ 2011. Doanh thu thuần 6 tháng đầu năm của công ty đạt khoảng 23,7 tỷ đồng, giảm 57% so với cùng kỳ 2011. Kết quả doanh thu 6 tháng đầu năm mới chỉ hoàn thành được 18% kế hoạch doanh thu cả năm 2012. Nguyên nhân khiến doanh thu 6 tháng đầu năm 2012 thấp hơn so với cùng kỳ năm trước là do công ty chỉ có doanh thu từ cung cấp dịch vụ như cho thuê văn phòng, tư vấn thiết kế, quản lý cao ốc, giáo dục mầm non. Công ty chưa ghi nhận doanh thu từ việc bán căn hộ.
- Cho thuê mặt bằng – văn phòng và kinh doanh các dịch vụ tiện ích cộng đồng là những mảng kinh doanh mang lại nguồn thu ổn

**KHA**
**Doanh thu thuần của công ty qua các năm**

**Cơ cấu doanh thu thuần của công ty**

**Cơ cấu giá vốn hàng bán của công ty**


định và lâu dài cho công ty. Riêng về đầu tư và kinh doanh hàng hóa bất động sản (bán căn hộ), doanh thu theo yếu tố mùa vụ (tức là trong quá trình xây dựng đến khi hoàn thành dự án) nên tính ổn định không cao. Thống kê trong hơn 08 năm trở lại đây, công ty mới xây dựng được 3 dự án bất động sản (chung cư Khánh Hội 1, 2 và 3) và đang triển khai xây dựng dự án căn hộ Khahomex – Savico Tower (56 Bến Vân Đồn – hợp tác cùng công ty Savico). Doanh thu tăng mạnh trong giai đoạn 2008 – 2009 nhờ việc bán căn hộ tại các dự án chung cư Khánh Hội. Kể từ năm 2010 trở đi, doanh thu công ty bắt đầu giảm mạnh do doanh thu từ việc bán căn hộ gần như đã hết.

**Giá vốn hàng bán 6 tháng đầu năm là 10,23 tỷ đồng, giảm 71% so với cùng kỳ 2011**

- Giá vốn hàng bán quý 2/2012 của công ty là 5,9 tỷ đồng, giảm 82% so với cùng 2011. Giá vốn hàng bán 6 tháng đầu năm của công ty là 10,23 tỷ đồng, giảm 71% so với cùng kỳ 2011. Nguyên nhân là do doanh thu từ việc bán thành phẩm, hàng hóa bất động sản giảm mạnh khiến việc ghi nhận giá vốn hàng bán ở mảng này cũng giảm theo.
- Trong cơ cấu giá vốn hàng bán, do chưa ghi nhận doanh thu bán căn hộ nên giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa của công ty trong 6 tháng đầu năm 2012 ở khoảng 1,8 tỷ đồng, giảm 93% so với cùng kỳ 2011 và chiếm 17% tổng giá vốn hàng bán (thấp hơn nhiều so với tỷ trọng 76% của cùng kỳ năm trước). Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp duy trì ở mức khá đều đặn, khoảng 5 – 7 tỷ đồng/quý.

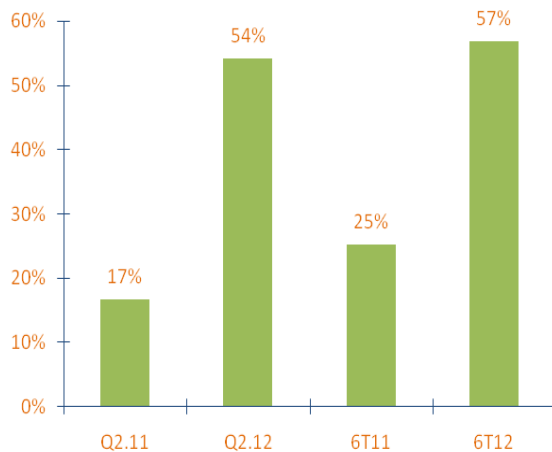
**Mặc dù doanh thu giảm mạnh nhưng tỷ suất lợi nhuận gộp 6 tháng đầu năm cao hơn nhiều so với cùng kỳ**

- Tỷ suất lợi nhuận gộp (lợi nhuận gộp/doanh thu thuần) 6 tháng đầu năm của công ty là 57%, cao hơn rất nhiều so với tỷ suất lợi nhuận gộp ở khoảng 25% của 6 tháng đầu năm 2011. Nguyên nhân là do tỷ suất lợi nhuận của hoạt động cho thuê mặt bằng – văn phòng cao hơn so với tỷ suất lợi nhuận của việc kinh doanh bán căn hộ.

**Lãi tiền gửi, tiền cho vay 6 tháng đầu năm đạt 5,7 tỷ đồng, tăng 73% so với cùng kỳ 2011**

## KHA

### Tỷ suất lợi nhuận gộp của công ty



- Doanh thu từ lãi tiền gửi, tiền cho vay của công ty trong quý 2/2012 đạt 3,4 tỷ đồng, tăng 83% so với cùng kỳ 2011. Doanh thu từ lãi tiền gửi, tiền cho vay 6 tháng đầu năm 2012 đạt 5,7 tỷ đồng, tăng 73% so với cùng kỳ 2011.
- Doanh thu từ lãi của công ty tăng mạnh trong 6 tháng đầu năm là do: Dự án Khahomex – Savico Tower tạm ngưng triển khai để chờ UBND thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chuyển đổi công năng dự án (từ căn hộ cho thuê sang căn hộ kinh doanh). Công ty tạm gửi nguồn vốn chuẩn bị đầu tư cho dự án này vào ngân hàng để lấy lãi.

### Danh mục tiền và các khoản tương đương tiền của công ty:

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	30/06/2012	30/12/2011
Tiền mặt	231	322
Tiền gửi ngân hàng	853	1.096
Tiền gửi có kỳ hạn (dưới 3 tháng)	38.515	33.123
Tiền gửi NH có kỳ hạn trên 3 tháng	21.000	7.000
Đầu tư ngắn hạn khác (tiền cho vay)	12.760	11.510
<b>Tổng cộng</b>	<b>73.360</b>	<b>53.051</b>

### Lợi nhuận trước thuế của công ty 6 tháng đầu năm đạt khoảng 14,5 tỷ đồng, hoàn thành được 36% kế hoạch năm 2012

- Nhờ doanh thu khá ổn định ở những lĩnh vực hoạt động có tỷ suất lợi nhuận cao như dịch vụ - thương mại – văn phòng cho thuê nên mức độ suy giảm lợi nhuận 6 tháng đầu năm không lớn. Cụ thể, lợi nhuận trước thuế 6 tháng đầu năm của công ty đạt 14,5 tỷ đồng, giảm 7% so với cùng kỳ 2011. Lợi nhuận 6 tháng đầu năm của công ty đã hoàn thành được 36% kế hoạch năm.

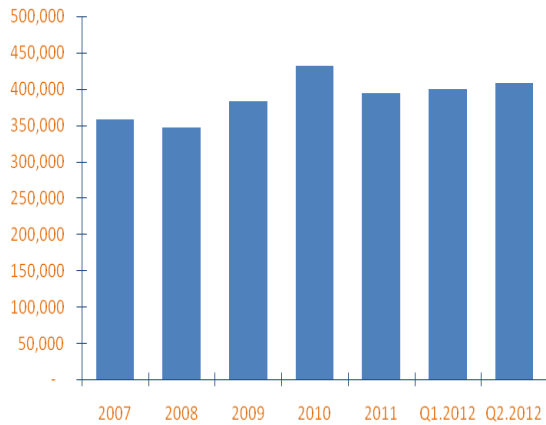
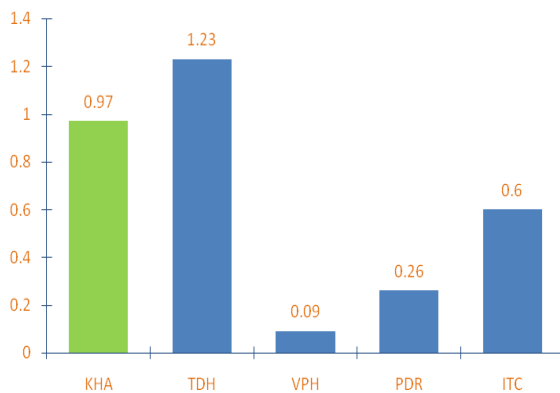
### Một số chỉ tiêu Tài sản – Nguồn vốn

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	30/06/2012	Tỷ trọng (%)	31/12/2011	Tỷ trọng (%)
Tài sản ngắn hạn	291.248	71%	280.119	71%
Tài sản dài hạn	116.463	29%	114.246	29%

**KHA**

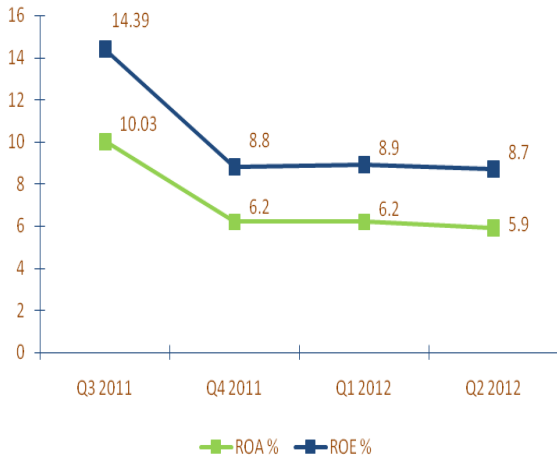
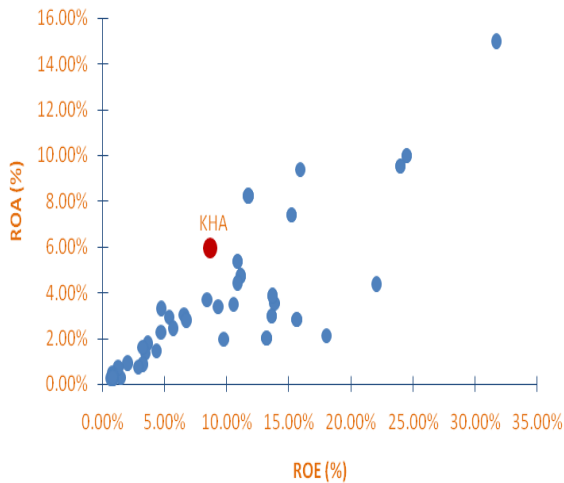
<b>Tổng tài sản</b>	<b>407.711</b>	<b>100%</b>	<b>394.365</b>	<b>100%</b>
Nợ phải trả	120.114	29%	103.437	26%
Vốn CSH	275.020	67%	278.568	71%
Lợi ích CĐTS	12577	3%	12359	3%
<b>Nguồn vốn</b>	<b>407.711</b>	<b>100%</b>	<b>394.364</b>	<b>100%</b>

**Quy mô tổng tài sản của công ty qua các năm**

**So sánh tỷ suất thanh toán nhanh của một số công ty trong ngành**

**Quy mô tài sản của công ty nhỏ hơn so với các doanh nghiệp cùng ngành nhưng hoạt động an toàn**

- Tổng tài sản của công ty tính đến 30/06/2012 đạt khoảng 407,7 tỷ đồng, tăng 3% so với hồi đầu năm. Nhìn chung, so với các doanh nghiệp bất động sản cùng ngành thì quy mô Tổng tài sản của CTCP XNK Khánh Hội là khá nhỏ. Nguyên nhân chủ yếu là do trong giai đoạn 2006 đến nay, công ty mới xây dựng và đưa vào kinh doanh – khai thác 3 dự án bất động sản nên nhu cầu tăng vốn chủ sở hữu hay vay nợ để tài trợ cho các dự án là không lớn.
- Tỷ suất thanh toán hiện hành và thanh toán nhanh trong quý 2/2012 của công ty lần lượt là 2,5 và 0,97. Đây là mức thanh toán an toàn đối với một doanh nghiệp bất động sản và chứng tỏ khả năng chủ động tài chính của công ty trước áp lực phải thanh toán những khoản nợ ngắn hạn.

**Công ty không có hàng tồn kho thành phẩm bất động sản nên không chịu áp lực phải giải phóng tồn kho như các doanh nghiệp cùng ngành**

- Hàng tồn kho tính đến 30/06/2012 của công ty là 178,3 tỷ đồng, chiếm 61% tài sản ngắn hạn. Trong đó chủ yếu là chi phí sản xuất dở dang. Đây chính là khoản chi phí mà công ty đã đầu tư vào việc xây dựng phần móng và 2 tầng hầm dự án Khahomex – Savico Tower. Do đó, công ty không phải chịu áp lực phải giải phóng tồn kho như các doanh nghiệp cùng ngành.
- Trong giai đoạn thị trường bất động sản đang gặp khó khăn như hiện nay, công ty hoạt động theo phương châm thận trọng, chắc chắn nên tỷ lệ đòn bẩy tài chính thấp. Công ty đã thanh toán hết 1,5 tỷ đồng tiền vay ngắn hạn trong năm 2011 và hiện không có khoản vay ngắn hạn và dài hạn nào. Do đó, công ty không phải chịu áp lực từ lãi vay giống như các doanh nghiệp cùng ngành.

**KHA**
**ROA, ROE trượt 4 quý gần nhất**

**ROA, ROE của các doanh nghiệp BĐS tính đến quý 2/2012**


**Thị trường bất động sản thời gian qua gặp nhiều khó khăn kết hợp với việc thận trọng trong kinh doanh nên hiệu quả hoạt động của công ty không cao**

- Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản (ROA) của công ty đã liên tục giảm trong 3 năm trở lại đây. ROA trượt (4 quý gần nhất) đến quý 2/2012 của công ty ở khoảng 5,9%, thấp hơn so với ROA trượt đến quý 4/2011 là 6,2%. Tương tự, tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE) của công ty cũng đã liên tục giảm trong 3 năm trở lại đây. ROE trượt đến quý 2/2012 ở khoảng 8,7%, thấp hơn so với ROE trượt đến quý 4/2011 là 8,9%.
- So với các doanh nghiệp cùng ngành, ROE và ROA (đến quý 2/2012) của công ty thuộc nhóm trung bình.

**❖ Tiến độ triển khai các dự án của công ty**
**1. Dự án Khahomex – Savico Tower:**
Thông tin dự án:

- ✓ Tên dự án: *Khahomex – Savico Tower*
- ✓ Diện tích: *3.010,4 m<sup>2</sup>*
- ✓ Địa chỉ: *56 Bến Vân Đồn, Quận 4, TP.HCM*
- ✓ Tổng mức đầu tư: *Khoảng 416 tỷ đồng (KHA góp 51%)*
- ✓ Tổng số tầng: *25 tầng. Trong đó: 12 tầng thương mại – dịch vụ - văn phòng; 12 tầng căn hộ, 1 tầng làm dịch vụ công cộng*
- ✓ Diện tích căn hộ: *Khoảng 80 m<sup>2</sup>*
- ✓ Giá bán dự kiến: *1.600 – 1.700 USD/m<sup>2</sup>*
- ✓ Thực trạng dự án đến quý 2/2012: *Đã xây xong móng và 2 tầng hầm. Đang chờ giấy phép chuyển đổi công năng dự án sẽ xây dựng tiếp*
- ✓ Thời gian dự kiến xây dựng tiếp: *quý 1/2013*
- ✓ Thời gian hoàn thành: *18 – 20 tháng.*
- Công ty sẽ tập trung mọi nguồn lực để triển khai xây dựng dự án này trong thời gian tới. Tính đến quý 2/2012, công ty đã hoàn thành xong phần móng cọc và 2 tầng hầm với chi phí xây dựng khoảng 150 tỷ đồng. Công ty đang chờ ý kiến phê duyệt của UBND thành phố cho phép chuyển đổi công năng dự án. Dự kiến sau khi có giấy phép chuyển đổi công năng dự án (dự kiến vào cuối quý 3/2012), bắt đầu từ quý 1/2013 công ty sẽ phối hợp với đối tác là Savico đẩy nhanh việc xây dựng phần thân. Dự



## KHA

**Dự án Khahomex – Savico Tower**



**Dự án Titco Plaza**



kiến thời gian xây dựng và hoàn thành dự án kéo dài trong khoảng 18 – 20 tháng.

- Ngoài lợi thế về vị trí giao thông (gần Quận 1 và có thể kết nối được với nhiều quận huyện lân cận trên địa bàn TP.Hồ Chí Minh), dự án này còn có lợi thế là được xây dựng trên nền đất thuộc sở hữu trước đây của một xí nghiệp cũ của công ty. Do đó, công ty không phải chịu chi phí đền bù giải tỏa mà chỉ đóng tiền sử dụng đất.

### **2. Dự án Titco Plaza (Trung tâm thương mại – dịch vụ - căn hộ)**

- Đây là dự án phối hợp giữa 3 bên gồm: Khahomex (vốn góp 30%), Savico và Titco với tổng mức đầu tư dự kiến ở khoảng 721 tỷ đồng. Mục đích ban đầu của dự án là xây dựng Trung tâm Thương mại – Dịch vụ - Căn hộ với tổng diện tích trên 11 ngàn m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, do thị trường bất động sản đóng băng kể từ giữa năm 2011 đến nay nên dự án gặp nhiều khó khăn trong việc triển khai. Tính khả thi của dự án cũng bị ảnh hưởng do thanh khoản thị trường xuống thấp. Do đó, dự án tạm ngừng chờ tín hiệu thị trường khả quan trở lại sẽ tiếp tục triển khai.

### **3. Dự án khu dân cư 25ha tại xã Xuân Thới Thượng, Hóc Môn**

- Đây là dự án hợp tác 50/50 giữa Khahomex với CTCP thương mại Hóc Môn (Hotraco) trên diện tích 5ha tại xã Xuân Thới Thượng, Hóc Môn. Theo đó, chủ đầu tư sẽ tiến hành giải tỏa, phân lô – chia đất nền và xây dựng cơ sở hạ tầng cơ bản sau đó bàn giao cho khách hàng. Tính đến quý 2/2012, chủ đầu tư đã giải tỏa được 80% trên tổng số 5ha của dự án. Công ty đã hoàn thành quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 và đang quy hoạch chi tiết 1/500.

### **4. Dự án khu dân cư – biệt thự - nhà vườn tại xã Tân Hiệp, Hóc Môn**

- Đây cũng là dự án công ty hợp tác với Hotraco. Diện tích của dự án khoảng 9.000 m<sup>2</sup> tại đường Dương Công Khi, xã Tân Hiệp, Hóc Môn. Trước đây khi đầu tư vào dự án này, công ty dự kiến sẽ xây dựng Chung cư Khánh Hội 4 để hưởng lợi từ việc quy hoạch khu đô thị mới Tây Bắc kết nối 2 vùng Hóc Môn – Củ Chi. Tuy nhiên, do việc quy hoạch này bị gián đoạn hơn chục năm

**KHA**

nên hiện nay công ty đang có chủ trương phối hợp với Hotraco để phân lô – chia nền theo dạng đất nền xây dựng biệt thự - nhà vườn.

- Hiện tại công ty đã gần như hoàn thành việc chia lô và sẽ tiến hành chào bán bắt đầu từ quý 4/2012. Dự kiến doanh thu của dự án này trong khoảng 27 – 30 tỷ đồng.

**5. Dự án cải tạo chung cư Trúc Giang trên đường Lê Văn Linh, Quận 4**

- Công ty đang xúc tiến phối hợp với UBND Quận 4 lên kế hoạch cải tạo chung cư cũ trên đường Nguyễn Văn Linh để hỗ trợ quận trong việc chỉnh trang đô thị. Qua đó công ty sẽ được tiếp cận các dự án tiềm năng khác có quy mô lớn hơn (do quỹ đất trống hiện tại của công ty trên địa bàn không còn nhiều).
- Tổng mức đầu tư của dự án ở khoảng 180 tỷ đồng với chiều cao khoảng 20 – 22 tầng. Công ty sẽ dành khoảng 6 tầng để làm quỹ nhà tái định cư cho các hộ dân đang sống trong khu chung cư cũ. Phần còn lại sẽ được đưa vào khai thác để tạo ra hiệu quả đầu tư cho dự án.
- Hiện tại, các thủ tục giấy tờ và bản vẽ thiết kế gần như đã hoàn tất. Công ty đang đợi quận giải quyết đền bù giải tỏa 1 hộ dân nhằm mở rộng đường vào khu chung cư. Dự kiến dự án sẽ được xây dựng vào đầu năm 2013.

**6. Đàm phán mua lại 1 dự án chung cư trên địa bàn Quận 4**

- Để đảm bảo số dự án gói đầu cho các năm tiếp theo, công ty đang đàm phán để mua lại một dự án chung cư 15 tầng với tổng diện tích khoảng 3.600 m<sup>2</sup> trên địa bàn Quận 4. Dự kiến tổng mức đầu tư của công ty vào dự án này khoảng 350 tỷ đồng.

**❖ Triển vọng kết quả kinh doanh 2012****Doanh thu khó đạt kế hoạch**

- Thị trường bất động sản cuối năm dự kiến sẽ còn gặp nhiều khó khăn ảnh hưởng đến hoạt động của các công ty con (hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng, sàn bất động sản, tư vấn thiết kế). Do đó, doanh thu thực tế sẽ khó đạt kế hoạch cả năm là 130 tỷ đồng.
- Theo đại diện công ty, tính đến quý 2/2012 công ty đã ký hợp

**KHA**

đồng bán được 7/24 căn hộ tái định cư tại chung cư Khánh Hội 3. Tuy nhiên, do khách hàng chưa đóng tiền trên 90% giá trị căn hộ nên công ty chưa ghi nhận doanh thu (tạm đưa vào mục *Người mua trả tiền trước*). Với giá bán bình quân khoảng 2 – 2,3 tỷ đồng/căn, doanh thu từ việc bán căn hộ sẽ ghi nhận khoảng 14 – 15 tỷ đồng. Công ty cũng đang xúc tiến bán thêm 10 căn hộ nữa vào cuối quý 3/2012. Như vậy, dự kiến đến cuối năm 2012 công ty có thể thu về gần 40 tỷ đồng từ việc bán 17 căn hộ trên.

**Lợi nhuận có thể đạt kế hoạch**

- Mặc dù doanh thu dự kiến không đạt kế hoạch nhưng công ty cho biết lợi nhuận trước thuế vẫn có thể hoàn thành. Kế hoạch lợi nhuận trước thuế 2012 của công ty khoảng 40 tỷ đồng.
- Những nhân tố giúp công ty hoàn thành được kế hoạch lợi nhuận đó là: (1) Xúc tiến bán 17 căn hộ của dự án chung cư Khánh Hội 3, đất nền tại dự án khu dân cư xã Xuân Thới Thượng, khu dân cư biệt thự - nhà vườn tại xã Tân Hiệp; (2) Một số công ty con có thể vượt kế hoạch lợi nhuận như trường mầm non Khánh Hội (dự kiến hoàn thành 156% kế hoạch lợi nhuận), công ty quản lý cao ốc Khánh Hội.
- Công ty dự kiến sẽ chia cổ tức 15% bằng tiền mặt trong năm 2012.

**❖ Phương hướng hoạt động trong thời gian tới****Đẩy mạnh khai thác các dịch vụ phục vụ cộng đồng tại các khu chung cư trên địa bàn**

- Nhận thấy nhu cầu sử dụng dịch vụ của người dân tại các khu chung cư trên địa bàn quận 4 là rất lớn, do đó công ty có chủ trương cung ứng các dịch vụ tiện ích phục vụ cộng đồng trên những dự án bất động sản mà công ty đã xây dựng cũng như các dự án của các công ty khác. Hiện tại, công ty đang kinh doanh một số lĩnh vực dịch vụ như trường mầm non, siêu thị mini, quản lý cao ốc, nhà hàng – tiệc cưới, tư vấn thiết kế. Sắp tới công ty sẽ mở rộng thêm một số dịch vụ như chăm sóc sức khỏe (Spa, Thẩm mỹ viện, Phòng tập thể hình, Karaoke...), y tế... Công ty xác định đây là lĩnh vực kinh doanh có thể đảm bảo được nguồn thu ổn định, lâu dài và hỗ trợ nguồn lực cho công ty để triển khai các dự án bất động sản mới.



**KHA****Tiếp tục tìm kiếm để bổ sung thêm quỹ đất cho công ty**

- Chiến lược phát triển thị trường bất động sản của công ty là sẽ tiếp tục xây dựng để kinh doanh các dự án chung cư, cao ốc văn phòng trên địa bàn Quận 4. Do đó, ông ty đang có chủ trương tìm kiếm các quỹ đất mới bổ sung. Cụ thể: (1) Hỗ trợ UBND Quận 4 cải tạo lại chung cư Trúc Giang để công ty có thể tiếp cận được dự án có quy mô lớn hơn; (2) Đàm phán mua lại một dự án chung cư 15 tầng trên đường Khánh Hội.

**❖ Nhận định chung**

- Khahomex là công ty bất động sản có uy tín và nhiều thế mạnh trên địa bàn Quận 4. Đây là quận giáp ranh với nhiều quận trung tâm như Quận 1, Quận 5, Quận 7, Quận 8 và có thể kết nối được nhiều khu vực khác trên địa bàn thành phố.
- Hiện tại, cơ cấu tài sản – nguồn vốn của công ty khá an toàn do công ty không đi vay nợ và không có tồn kho hàng hóa bất động sản. Do đó, công ty không phải chịu áp lực lãi vay hay áp lực giải phóng hàng tồn kho như nhiều doanh nghiệp cùng ngành.
- Công ty có nguồn thu ổn định từ việc khai thác các dịch vụ tiện ích cộng đồng. Điều này sẽ đảm bảo an toàn hoạt động cho công ty trong bối cảnh thị trường bất động sản đang gặp nhiều khó khăn.
- Công ty có mối quan hệ tốt với chính quyền (xuất thân là doanh nghiệp Nhà nước) và có nhiều dự án phục vụ cộng đồng nên được ưu tiên tiếp cận các dự án, quỹ đất sạch trên địa bàn Quận 4.
- EPS trượt (4 quý gần nhất) đến quý 2/2012 của công ty ở khoảng 1.833 đồng/CP. Với mức giá đóng cửa hiện tại (ngày 25/8/2012) là 9.500 đồng/CP, P/E của công ty ở khoảng 5,18x, thấp hơn P/E của thị trường (hiện ở khoảng 10 – 11x). Nếu lợi nhuận thực tế đạt kế hoạch 2012 thì EPS và P/E lần lượt là 2.277 đồng/CP và 4,17x.
- Thị trường bất động sản cả nước đang trong thời kỳ “ngủ đông” và nhiều doanh nghiệp bất động sản hiện nay đang gặp khó khăn nhưng Khahomex vẫn hoạt động khá an toàn và đảm bảo nguồn thu tương đối ổn định. Do đó, đây là cổ phiếu có triển vọng tăng trưởng tốt.

## **Tuyên bố miễn trách nhiệm**

Các thông tin và nhận định trong báo cáo này được cung cấp bởi FPTS dựa vào các nguồn thông tin mà FPTS coi là đáng tin cậy, có sẵn và mang tính hợp pháp. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo tính chính xác hay đầy đủ của các thông tin này.

Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này cần lưu ý rằng các nhận định trong báo cáo này mang tính chất chủ quan của chuyên viên phân tích FPTS. Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

FPTS có thể dựa vào các thông tin trong báo cáo này và các thông tin khác để ra quyết định đầu tư của mình mà không bị phụ thuộc vào bất kì ràng buộc nào về mặt pháp lý đối với các thông tin đưa ra.

Tại thời điểm thực hiện báo cáo phân tích, CTCP Chứng khoán FPT nắm giữ 07 cổ phiếu của doanh nghiệp này. Chuyên viên phân tích thực hiện báo cáo không nắm giữ cổ phiếu nào của doanh nghiệp này.

**Các thông tin có liên quan đến chứng khoán khác hoặc các thông tin chi tiết liên quan đến cổ phiếu này có thể được xem tại <https://ezsearch.fpts.com.vn> hoặc sẽ được cung cấp khi có yêu cầu chính thức.**

Bản quyền © 2010 Công ty chứng khoán FPT

---

### **Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT Trụ sở chính**

Tầng 2 – Tòa nhà 71 Nguyễn Chí Thanh  
Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam  
ĐT: (84.4) 3 773 7070 / 271 7171  
Fax: (84.4) 3 773 9058

### **Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh**

29-31 Nguyễn Công Trứ P. Nguyễn  
Thái Bình, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
ĐT: (84.8) 6 290 8686  
Fax: (84.8) 6 291 0607

### **Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT Chi nhánh Tp. Đà Nẵng**

124 Nguyễn Thị Minh Khai – Quận Hải  
Châu, Tp. Đà Nẵng, Việt Nam  
ĐT: (84.511) 3553 666  
Fax: (84.511) 3553 888