

Pháp lý các dự án có triển vọng

Giá Mục tiêu

41.500 Đồng

MUA

Ngày báo cáo: 12/02/2025

Giá CP ngày 12/02/2025: 34.000 đồng

% Tăng giá: 22,1%

NGÀNH: BẤT ĐỘNG SẢN

TPPT: Trịnh Anh Tuấn

Email: tuanta2@ssi.com.vn

SĐT: +84-24 3936 6321 ext. 8713

Chỉ tiêu cơ bản

Vốn hóa (tỷ đồng): 34,531

KLGDTB 3 tháng (CP): 2.457.252

Giá Cao/Thấp nhất 52W: 36,2/28,5

Tỷ lệ SHNN(%): 37,2

Tỷ lệ sở hữu NN (%): 0

Biến động giá



3M YTD 1Y 2Y

VNIndex 1% 0% 7% 20%

KDH 1% -6% 21% 50%

Nguồn: SSI Research

Thông tin cơ bản về công ty

KDH thành lập vào năm 2001 và trở thành chủ đầu tư nổi tiếng ở khu vực miền Nam. KDH cung cấp hơn 20.000 sản phẩm nhà phố và biệt thự hạng sang, căn hộ ở khu vực phí Tây và Đông TP. HCM. Hiện tại, KDH có hơn 524 ha đất tại TP. HCM cho dự án phát triển trong tương lai bao gồm cả đất ở và đất KCN.

Ngày 11/2/2025, KDH đã tổ chức **cuộc họp trao đổi về kết quả kinh doanh Q4/2024** và cập nhật tiến độ các dự án Bất động sản của Công ty. Chúng tôi duy trì khuyến nghị **MUA** cho KDH, với giá mục tiêu là **41.500 đồng/cổ phiếu**, tương ứng với mức tăng 22,1%.

Năm 2025, chúng tôi kỳ vọng việc **ghi nhận hơn 400 căn hộ đã bán còn lại tại The Privia** và đóng góp từ các giai đoạn bán hàng sắp tới của hơn **220 căn thấp tầng của dự án liên doanh với Keppel** (11,8 ha tại Thành phố Thủ Đức, TP.HCM, KDH sở hữu 51%) sẽ là những động lực chính. Do đó, chúng tôi kỳ vọng trong năm 2025, KDH có thể đạt 6,28 nghìn tỷ đồng doanh thu tăng 91,6% svck) và 1,18 nghìn tỷ đồng lợi nhuận sau thuế thuộc công ty mẹ (NPATMI) (tăng 46,1% svck). Trong cuộc trao đổi, ban lãnh đạo Công ty bày tỏ sự lạc quan về sự phát triển của thị trường bất động sản, và thấy nhiều nhà phát triển đang chuẩn bị ra mắt các dự án mới đáp ứng với yêu cầu của các luật đất đai mới và điều này sẽ tăng cường sự minh bạch và phát triển của thị trường bất động sản.

Cập nhật tiến độ dự án:

- **The Privia:** Công ty dự kiến tiếp tục bàn giao căn hộ trong Q1/2025 và ghi nhận doanh thu từ dự án.
- **Dự án liên doanh với Keppel tại Thành phố Thủ Đức:** Công ty đang hoàn thiện thêm cảnh quan để hỗ trợ giá bán tốt hơn. Các căn thấp tầng trong khu vực có giá dao động từ 180 triệu đồng/m² (7.000 USD/m²) đến 400 triệu đồng/m² (15.000 USD/m²), và KDH kỳ vọng sẽ có mức giá bán tốt hơn cho sản phẩm tại dự án này. KDH dự kiến bán phần thấp tầng trong năm 2025 sau khi hoàn thành tất cả các yêu cầu pháp lý về thay đổi cảnh quan.
- **Khu công nghiệp mở rộng Lê Minh Xuân (110 ha, TP.HCM):** KDH đã nhận được giấy phép xây dựng hạ tầng trong Q1/2025 và dự kiến bắt đầu xây dựng trong quý 2 năm 2025. Chúng tôi dự kiến việc cho thuê đất công nghiệp dự kiến sẽ bắt đầu vào năm 2026.
- **Solina Giai đoạn 1** (13 ha với 4,7 ha đất thương phẩm, TP.HCM): Đã nhận được giấy phép xây dựng hạ tầng và dự kiến hoàn thành hạ tầng trong năm 2025. Dự án bao gồm cả sản phẩm thấp tầng và chung cư. Chúng tôi dự kiến Công ty sẽ mở bán vào năm 2026 sau khi dự án liên doanh với Keppel hoàn thành quá trình bán hàng phần thấp tầng.

Doanh thu Q4/2024 đạt 2,05 nghìn tỷ đồng, tăng 336% svck và tăng 710,7% so với quý trước. NPATMI đạt 397,5 tỷ đồng, tăng 593,3% svck và tăng 465% so với quý trước, nhờ vào việc bàn giao căn hộ tại dự án Privia. **KDH bắt đầu bàn giao căn hộ vào tháng 10 năm 2024 và đến cuối năm 2024 đã bàn giao 60% tổng số căn hộ.** Các căn hộ còn lại sẽ được bàn giao trong Q1/2025.

Trong năm 2024, doanh thu thuần đạt 3,28 nghìn tỷ đồng, tăng 57% svck và NPATMI đạt 809,7 tỷ đồng, tăng 13,1% svck, và đạt 102,5% kế hoạch năm 2024 của công ty.

CAM KẾT PHÂN TÍCH

Chuyên viên phân tích trong báo cáo này cam kết rằng (1) quan điểm thể hiện trong báo cáo phân tích này phản ánh chính xác quan điểm cá nhân đối với chứng khoán và/hoặc tổ chức phát hành và (2) chuyên viên phân tích đã/ đang/sẽ được miễn trách nhiệm bồi thường trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến khuyến nghị cụ thể hoặc quan điểm trong báo cáo phân tích này.

KHUYẾN NGHỊ

Mua: Ước tính tiềm năng tăng giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Khả quan: Ước tính tiềm năng tăng giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Trung lập: Ước tính tiềm năng tăng giá tương đương so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Kém khả quan: Ước tính tiềm năng giảm giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Bán: Ước tính tiềm năng giảm giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Trong một số trường hợp, khuyến nghị dựa trên tiềm năng tăng giá 1 năm có thể được điều chỉnh lại theo ý kiến của chuyên viên phân tích sau khi cân nhắc một số yếu tố thị trường có thể làm ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trong ngắn hạn và trung hạn.

TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ

Các thông tin, tuyên bố, dự báo và dự đoán trong báo cáo này, bao gồm cả các ý kiến đã thể hiện, được dựa trên các nguồn thông tin mà SSI cho là đáng tin cậy, tuy nhiên SSI không đảm bảo sự chính xác và đầy đủ của các thông tin này. Báo cáo không có bất kỳ thông tin nhạy cảm về giá chưa công bố nào. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này được đưa ra sau khi đã được xem xét kỹ càng và cẩn thận và dựa trên thông tin tốt nhất chúng tôi được biết, và theo ý kiến cá nhân của chúng tôi là hợp lý trong các trường hợp tại thời điểm đưa ra báo cáo. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này có thể thay đổi bất kỳ lúc nào mà không cần thông báo. Báo cáo này không và không nên được giải thích như một lời đề nghị hay lời kéo để đề nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán nào. SSI và các công ty con và/ hoặc các chuyên viên, giám đốc, nhân viên của SSI và công ty con có thể có vị thế hoặc có thể ảnh hưởng đến giao dịch chứng khoán của các công ty được đề cập trong báo cáo này và có thể cung cấp dịch vụ hoặc tìm kiếm để cung cấp dịch vụ ngân hàng đầu tư cho các công ty đó.

Báo cáo này không được sử dụng dưới bất kỳ mục đích thương mại nào, và không được công bố công khai trên báo chí hay bất kỳ phương tiện nào khác nếu không được sự đồng ý của SSI. Người dùng có thể trích dẫn hoặc trình chiếu báo cáo cho các mục đích phi thương mại. SSI có thể có thỏa thuận cho phép sử dụng cho mục đích thương mại hoặc phân phối lại báo cáo với điều kiện người dùng trả phí cho SSI. SSI không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay thiệt hại do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này hay nội dung báo cáo này. Việc sử dụng bất kỳ thông tin, tuyên bố, dự báo, và dự đoán nào trong báo cáo này sẽ do người dùng tự quyết định và tự chịu rủi ro.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Trung tâm phân tích và tư vấn đầu tư

Hoàng Việt Phương

Giám đốc Trung Tâm phân tích và tư vấn đầu tư

phuonghv@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8729

Vĩ mô

Phạm Lưu Hưng

Kinh tế trưởng

hungpl@ssi.com.vn

SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8711

Phân tích Bất động sản

Trịnh Anh Tuấn

Trưởng phòng Phân tích

tuanta2@ssi.com.vn

SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8713

Dữ liệu

Nguyễn Thị Anh Thư

Chuyên viên hỗ trợ

thunta2@ssi.com.vn

SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8702

Chiến lược thị trường

Hồ Hữu Tuấn Hiền

Chuyên gia Chiến lược đầu tư

hieuhht1@ssi.com.vn

SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8704

Nguyễn Quốc Bảo

Chuyên viên cao cấp Chiến lược đầu tư

baonq1@ssi.com.vn

SĐT: (+84 28) 3824 2897 ext. 6737