



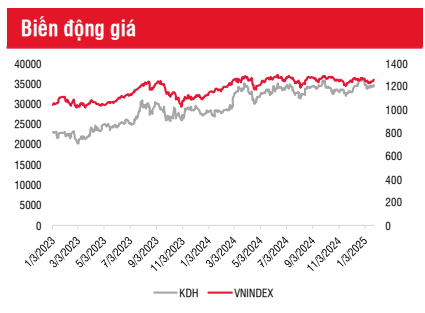
Kết quả quý 4 tăng trưởng mạnh mẽ từ việc
bàn giao dự án Privia

Giá Mục tiêu 41.500 Đồng

MUA

Ngày báo cáo: 26/01/2025
Giá CP ngày 24/01/2025: 34.750 đồng
% Tăng giá: 19,4%
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):	35.137
KLGDTB 3 tháng (CP):	2.482.163
Giá Cao/Thấp nhất 52W:	36,2/27,7
Tỷ lệ SHNN(%):	37,19
Tỷ lệ sở hữu NN (%):	0



	3M	YTD	1Y	2Y
VNIndex	0%	0%	8%	14%
KDH	4%	-4%	24%	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.

Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ (NPATMI) của KDH quý 4/2024 đạt 397,5 tỷ đồng tăng 593,3% svck và tăng 465% so với quý trước, mặc dù thấp hơn ước tính của chúng tôi là 558 tỷ đồng. Doanh thu trong quý đạt 2,05 nghìn tỷ đồng, tăng 336% svck và tăng 710,7% so với quý trước. Sự tăng trưởng mạnh mẽ này được cho là do việc bàn giao căn hộ trong dự án Privia trong quý. Dự án Privia, nằm ở TP.HCM, bao gồm 1.043 căn hộ, đã được bán hết hoàn toàn trong vòng ba tháng kể từ khi ra mắt vào tháng 11/2023. KDH bắt đầu bàn giao các căn hộ vào tháng 10/2024, và chúng tôi ước tính rằng khoảng 60%-65% tổng số căn hộ đã bán được bàn giao trong quý. Các căn hộ còn lại dự kiến sẽ được bàn giao trong nửa đầu năm 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% so svck, đạt 102,5% kế hoạch năm 2024 của công ty. Tuy nhiên, kết quả này không đạt kỳ vọng của chúng tôi do việc ghi nhận doanh thu thấp hơn dự phóng từ dự án Privia.

Sang năm 2025, chúng tôi kỳ vọng việc ghi nhận các căn hộ đã bán còn lại tại The Privia và đóng góp từ các giai đoạn bán hàng sắp tới của phần thấp tầng của dự án liên doanh với Keppel (11,8 ha tại TP Thủ Đức, TP.HCM & KDH sở hữu 51%) sẽ là những động lực chính cho dự báo năm 2025 của chúng tôi.

Chúng tôi duy trì khuyến nghị MUA cho KDH, với giá mục tiêu là 41.500 đồng/cổ phiếu, tương ứng với tiềm năng tăng giá là 19,4%. Thị trường bất động sản TP.HCM cho thấy dấu hiệu phục hồi, khi doanh số bán căn hộ sơ cấp đã vượt qua nguồn cung mới, và giá căn hộ thứ cấp tiếp tục tăng trong năm 2024. Do đó, KDH có khả năng hưởng lợi từ sự phục hồi này, với dự kiến tăng giá bất động sản và các dự án mới ra mắt tại TP.HCM.

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

Thái Thị Việt Trinh

Chuyên viên phân tích cao cấp Vĩ mô

trinhhtt@ssi.com.vn

SĐT: (+84 24) 3936 6321 ext. 8720

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

baong1@ssi.com.vn

SĐT: (+84 28) 3824 2897 ext. 6737