



## Company Report: Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company (KDH)

CVPT  
Nhu Vu Quynh  
Mail: [nhuvq@gtjas.com.vn](mailto:nhuvq@gtjas.com.vn) – ext 702

24/4/2024

### Cập nhật AGM 2024

Sáng ngày 23/4, Tập đoàn Bất động sản Khang Điền (HoSE: KDH) tiến hành họp ĐHĐCĐ thường niên 2024 gồm những nội dung đáng chú ý sau đây:

**Kế hoạch phân phối lợi nhuận 2023:** Dự kiến phát hành gần 91 triệu cổ phiếu để chia cổ tức 2023 với tỷ lệ 10%, dự kiến tỷ lệ này sẽ giữ nguyên trong năm 2024. Tuy nhiên, giá trị cũng như số cổ phiếu chi trả cổ tức 2023 sẽ thay đổi tùy thuộc vào thời điểm Công ty kết thúc đợt phát hành riêng lẻ hơn 110 triệu cp.

Được biết, cuối tháng 2 – đầu tháng 3/2024, KDH đã thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và được thông qua phương án chào bán riêng lẻ hơn 110 triệu cp cho 20 nhà đầu tư chuyên nghiệp, qua đó có thể huy động được 3 ngàn tỷ đồng. Theo kế hoạch, KDH dự kiến dùng 300 tỷ đồng để trả nợ vay tại ngân hàng OCB, còn lại 2,700 tỷ đồng đầu tư cho Khang Phúc.

**Kế hoạch chi trả ESOP:** Phát hành 10.8 triệu cp ESOP cho người lao động với giá 17,000 đồng/cp, thấp hơn 49% so với giá mở cửa phiên 23/04. Cổ phiếu sau khi phát hành sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 1 năm. Với gần 184 tỷ đồng có thể thu về nếu phát hành thành công, KDH sẽ dùng toàn bộ số tiền từ phát hành ESOP để bổ sung nguồn vốn kinh doanh.

**Kế hoạch kinh doanh 2024:** Doanh thu và LNST sau lợi ích CĐTS là 3,900 tỷ đồng (+87% YoY) và 790 tỷ đồng (+10% YoY)

**Thay đổi trong ban lãnh đạo:** Miễn nhiệm 1 thành viên ban kiểm soát là bà Lưu Thị Xuân Lai, và bổ nhiệm thành viên ban kiểm soát mới là bà Lê Thị Thùy Trang

Khuyến nghị: **MUA**

6-18m TP: **40,000**

Giá cp hiện tại: VND34,650

#### Diễn biến giá cp



Thay đổi giá cp	1 M	3 M	1Y
Thay đổi giá %	-7.55	-2.95	7.87
SS với VNIndex %	-5.72	-4.52	1.58
Giá TB (VND)	36,183	34,468	31,009

Source: FiiNX, Guotai Junan (VN)

SL cp lưu hành (triệu)	799.31
Vốn hóa TT. (VND b)	26736.99
Trung bình KL 3 tháng ('000)	3,664
Cao nhất/ Thấp nhất 52w (VND)	38,600/25,682

Source: the Company, Guotai Junan (VN).

Cổ đông lớn	CTCP ĐT Thiên Lộc	10.83%
Free float (%)		60%
D/E		0.71



## Kế hoạch kinh doanh 2024

Ban lãnh đạo cho biết trong năm 2024, công ty đặt kế hoạch mở bán và bàn giao các dự án trọng điểm:

- 1) Hoàn thành xây dựng và bàn giao, bắt đầu cấp sổ hồng cho cư dân tại dự án **The Privia** (Quận Bình Tân, TP. HCM, tổng quy mô khoảng 1,040 căn cao tầng, tỷ lệ lấp đầy xấp xỉ 100% tính đến tháng 2/2024, cả ba block đều đã cất nóc xong vào tháng 1/2024),
- 2) Tiếp tục thi công 11.8 ha dự án liên doanh với **Keppel (Emeria & Clarita)**, dự kiến dự án này sẽ bắt đầu mở bán vào cuối năm 2024 khi các yêu cầu đối với việc mở bán được đáp ứng, và
- 3) Ban lãnh đạo kỳ vọng KDH có thể **mở bán KCN Lê Minh Xuân** mở rộng (TP. HCM; ~110ha tổng diện tích) vào năm 2025 vì các thủ tục pháp lý của giai đoạn 1 (~90ha) hầu như đã hoàn thành và KDH đã có quyết định đóng tiền thuê đất, có thể cho thuê từ năm 2025.
- 4) Đồng thời, công ty đang trong quá trình thực hiện **giải phóng mặt bằng và hoàn tất các thủ tục pháp lý** cho các dự án sắp tới (như The Solina và Bình Trung Đông) để chuẩn bị cho việc khởi công và mở bán trong những năm tới.

## KDH dự kiến sẽ duy trì tình hình tài chính vững mạnh, đủ năng lực thanh toán 1,100 tỷ đồng trái phiếu đến hạn

Một trong những vấn đề được cổ đông Nhà Khang Điền quan tâm lớn nhất là việc đảm bảo khả năng thanh toán lượng dư nợ trái phiếu 1,100 tỷ đồng đến hạn trong năm 2025. Ban lãnh đạo thể hiện sự tự tin vào khả năng trả nợ với nhiều nguồn thu trong tương lai.

Cụ thể, tính đến cuối năm 2023, Nhà Khang Điền còn trên 3,000 tỷ đồng tiền mặt. Trong năm 2024, Nhà Khang Điền bàn giao nhà dự án The Privia cho khách hàng và dự kiến quý 4/2024 thu thêm 25% giá trị hợp đồng từ khách hàng. Ngoài ra việc mở bán khu thấp tầng kết hợp với Kepple Land và bắt đầu cho thuê từ năm 2025 giúp đảm bảo không chỉ thanh toán nợ trái phiếu mà còn phục vụ cho các hoạt động khác.

**XẾP HẠNG CỔ PHIẾU**Chỉ số tham chiếu: **VN - Index.**Kỳ hạn đầu tư: **6 đến 18 tháng**

<b>Khuyến nghị</b>	<b>Định nghĩa</b>
<b>Mua</b>	Tỷ suất lợi nhuận kỳ vọng $\geq 15\%$ Hoặc công ty/ngành có triển vọng tích cực
<b>Tích lũy</b>	Tỷ suất lợi nhuận kỳ vọng từ 5% đến 15% Hoặc công ty/ngành có triển vọng tích cực
<b>Trung lập</b>	Tỷ suất lợi nhuận kỳ vọng từ -5% đến 5% Hoặc công ty/ngành có triển vọng trung lập
<b>Giảm tỷ trọng</b>	Tỷ suất lợi nhuận kỳ vọng từ -15% to -5% Hoặc công ty/ngành có triển vọng kém tích cực
<b>Bán</b>	Tỷ suất lợi nhuận kỳ vọng nhỏ hơn -15% Hoặc công ty/ngành có triển vọng kém tích cực

**XẾP HẠNG NGÀNH**Chỉ số tham chiếu: **VN - Index**Kỳ hạn đầu tư: **6 đến 18 tháng**

<b>Xếp loại</b>	<b>Định nghĩa</b>
<b>Vượt trội</b>	Tỷ suất lợi nhuận trung bình ngành so với VN-Index lớn hơn 5% Hoặc triển vọng ngành tích cực
<b>Trung lập</b>	Tỷ suất lợi nhuận trung bình ngành so với VN-Index từ -5% đến 5% Hoặc triển vọng ngành trung lập
<b>Kém hiệu quả</b>	Tỷ suất lợi nhuận trung bình ngành so với VN-Index nhỏ hơn -5% Hoặc triển vọng ngành kém tích cực

**KHUYẾN CÁO**

Các nhận định trong báo cáo này phản ánh quan điểm riêng của chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo này về mã chứng khoán hoặc tổ chức phát hành. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo và không nên xem báo cáo này là nội dung tư vấn đầu tư chứng khoán khi đưa ra quyết định đầu tư và Nhà đầu tư phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại nào là hệ quả phát sinh từ hoặc liên quan tới việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay ý kiến nào được đề cập trong bản báo cáo này.

Chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo này nhận được thù lao dựa trên các yếu tố khác nhau, bao gồm chất lượng và độ chính xác của nghiên cứu, phản hồi của khách hàng, yếu tố cạnh tranh và doanh thu của công ty. Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam và cán bộ, Tổng giám đốc, nhân viên có thể có một mối liên hệ đến bất kỳ chứng khoán nào được đề cập trong báo cáo này (hoặc trong bất kỳ khoản đầu tư nào có liên quan).

Chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo này nỗ lực để chuẩn bị báo cáo trên cơ sở thông tin được cho là đáng tin cậy tại thời điểm công bố. Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam không tuyên bố hay cam đoan, bảo đảm về tính đầy đủ và chính xác của thông tin đó. Các quan điểm và ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện quan điểm của chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo tại thời điểm công bố và không được hiểu là quan điểm của Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam và có thể thay đổi mà không cần báo trước.

Báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin cho các Nhà đầu tư bao gồm nhà đầu tư tổ chức và nhà đầu tư cá nhân của Guotai Junan Việt Nam tại Việt Nam và ở nước ngoài theo luật pháp và quy định có liên quan rõ ràng tại quốc gia nơi báo cáo này được phân phối và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua, bán hay nắm giữ chứng khoán cụ thể nào ở bất kỳ quốc gia nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng Nhà đầu tư. Nhà đầu tư hiểu rằng có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này.

Nội dung của báo cáo này, bao gồm nhưng không giới hạn nội dung khuyến cáo không phải là căn cứ để Nhà đầu tư hay một bên thứ ba yêu cầu Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam và/hoặc chuyên viên chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo này thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào với Nhà đầu tư hay một bên thứ ba liên quan đến quyết định đầu tư của Nhà đầu tư và/hoặc nội dung của báo cáo này.

Bản báo cáo này không được sao chép, xuất bản hoặc phân phối lại bởi bất kỳ đối tượng nào cho bất kỳ mục đích nào mà không có sự cho phép bằng văn bản của đại diện có thẩm quyền của Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam. Vui lòng dẫn nguồn khi trích dẫn.



## GUOTAI JUNAN VIETNAM RESEARCH & INVESTMENT STRATEGY

**Vũ Quỳnh Như**

Research Analyst

[nhuvq@gtjas.com.vn](mailto:nhuvq@gtjas.com.vn) - ext:702

**Trần Thị Hồng Nhung**

Deputy Director

[nhungtth@gtjas.com.vn](mailto:nhungtth@gtjas.com.vn)

(024) 35.730.073 – ext:703

24 April 2024



CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM)  
GUOTAI JUNAN SECURITIES (VIETNAM)

LIÊN HỆ	TRỤ SỞ CHÍNH HÀ NỘI	CHI NHÁNH TP.HCM
Điện thoại tư vấn: (024) 35.730.073	R9-10, 1 <sup>st</sup> Floor, Charmvit Tower, 117 Trần Duy Hưng, Hà Nội	3 <sup>rd</sup> Floor, No. 2 BIS, Công Trường Quốc Tế, P. 6, Q.3, Tp.HCM
Điện thoại đặt lệnh: (024) 35.779.999	Tel: (024) 35.730.073	Tel: (028) 38.239.966
Email: <a href="mailto:info@gtjas.com.vn">info@gtjas.com.vn</a> Website: <a href="http://www.gtjai.com.vn">www.gtjai.com.vn</a>	Fax: (024) 35.730.088	Fax: (028) 38.239.696

KDH

Company Report