

### BSC RESEARCH

#### Trưởng phòng

Trần Thăng Long

longtt@bsc.com.vn

#### Chuyên viên thực hiện

Nguyễn Quốc Trường

truongnq@bsc.com.vn

**Quan điểm đầu tư:** KQKD 2017 không đột biến so với 2016 do các dự án ghi nhận trong năm 2017 đều có số lượng căn không nhiều, và một phần đã ghi nhận vào năm 2016. KDH bắt đầu tiến vào phân khúc xây dựng nhà cao tầng, và Jamila là dự án đầu tiên, biên gộp chỉ tầm 25% nhằm đánh giá phản ứng của thị trường trước khi triển khai tiếp các dự án cao tầng khác (của BCI và của 2-3 dự án M&A ở quận 2, quận 9).

Ngày 02/06/2017, KDH đóng cửa tại mức giá 28.100đồng/cổ phiếu, EPS 2017 ~ 1.859 VNĐ, PE fw = 15,1. Chúng tôi cho rằng KDH vẫn là cơ hội hấp dẫn để đầu tư trung hạn khi doanh nghiệp đã tạo được ấn tượng tốt về chất lượng sản phẩm, tốc độ bán hàng nhanh và chuẩn bị triển khai quỹ đất lớn của BCI.

**Kế hoạch năm 2017:** KDH đặt mục tiêu doanh thu hợp nhất đạt 3.200 tỷ (-18% yoy), LNST đạt 500 tỷ đồng (+23% yoy), trong đó công ty mẹ đóng góp 435 tỷ và BCI đóng góp 65 tỷ.

**Cập nhật KQKD quý 1/2017:** Doanh thu Q1/2017 đạt 643 tỷ đồng, tăng 13% so với cùng kỳ. LNST đạt 119 tỷ, tăng 21% yoy. Theo chia sẻ của doanh nghiệp, KQKD quý 2/2017 dự kiến không đột biến so với quý 1/2017 do các dự án đang triển khai của KDH sẽ chủ yếu được bàn giao và ghi nhận vào nửa cuối năm nay.

#### Kế hoạch bán hàng 2017 của KDH:

- Dự kiến bán 700 căn chung cư, chủ yếu đến từ dự án Jamila.
- Dự kiến bán 400 căn biệt thự, nhà liền kề, đến từ Merita 131 căn, Modana 118 căn, Melosa 100 căn, Lucasta 40-50 căn và Venica 19 căn.

#### Cập nhật tiến độ các dự án hiện tại của KDH như sau:

- **Mega Village:** đã bán 320/335 căn. Tất cả đã được xây xong và 95% bàn giao cho khách hàng. Dự kiến sẽ hoàn tất vào quý 1/2017.
- **Melosa Garden:** 520/567 căn biệt thự và nhà liền kề đã được bán. 90% số căn đã xây dựng, 50% số căn đã bàn giao cho khách hàng. Dự kiến năm 2017 sẽ hoàn tất dự án.
- **Lucasta:** Bán 130/140 căn biệt thự song lập, năm 2017 sẽ hoàn tất dự án.
- **Merita:** bán hết 131/131 căn liền kề trong ngày mở bán 02/2017. Tất cả đều đang xây dựng, trong đó 50% hoàn thành. Phần còn lại sẽ hoàn tất trong quý 1/2017.
- **Modana:** Gồm 118 căn liền kề, mở bán quý 3/2017.
- **Chung cư Jamila:** 900 căn có diện tích từ 45 m2 đến 130 m2, triển khai xây dựng từ cuối năm 2016, đã mở bán đợt 1 vào quý 2/2017 với 400 căn được giao dịch.

**Kế hoạch tăng vốn:** KDH vừa công bố Nghị quyết HĐQT thông qua việc chốt danh sách cổ đông để lấy ý kiến cổ đông về việc thông qua phương án phát hành tăng vốn điều lệ. Ngày đăng ký cuối cùng là 16/6/2017. Thông tin về đợt tăng vốn này sẽ được cập nhật trong 1-2 tuần tới.

## Phân tích kỹ thuật



- **Xu hướng hiện tại:** Giảm
- **Chỉ báo xu hướng MACD:** Tiêu cực
- **Chỉ báo RSI:** Trung tính
- **Nhận định:** KDH đang trong giai đoạn tích lũy sau khi tăng mạnh từ nền giá 25. Cổ phiếu đang hình thành mô hình tam giác và sẽ xuất hiện nhịp break khi hoàn thành mô hình. Khuyến nghị mua gom KDH tại vùng tích lũy hiện tại, vùng giá mua 27 – 28, chốt lời 30, dừng lỗ nếu thủng ngưỡng hỗ trợ 27 với khối lượng lớn.

## Khuyến cáo sử dụng

*Bản báo cáo này của Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (BSC), chỉ cung cấp những thông tin chung và phân tích về tình hình kinh tế vĩ mô cũng như diễn biến thị trường chứng khoán trong tuần. Báo cáo này không được xây dựng để cung cấp theo yêu cầu của bất kỳ tổ chức hay cá nhân riêng lẻ nào hoặc các quyết định mua bán, nắm giữ chứng khoán. Nhà đầu tư chỉ nên sử dụng các thông tin, phân tích, bình luận của Bản báo cáo như là nguồn tham khảo trước khi đưa ra những quyết định đầu tư cho riêng mình. Mọi thông tin, nhận định và dự báo và quan điểm trong báo cáo này được dựa trên những nguồn dữ liệu đáng tin cậy. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (BSC) không đảm bảo rằng các nguồn thông tin này là hoàn toàn chính xác và không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo này, cũng như không chịu trách nhiệm về những thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay một phần nội dung của bản báo cáo này. Mọi quan điểm cũng như nhận định được đề cập trong báo cáo này dựa trên sự cân nhắc cẩn trọng, công minh và hợp lý nhất trong hiện tại. Tuy nhiên những quan điểm, nhận định này có thể thay đổi mà không cần báo trước. Bản báo cáo này có bản quyền và là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC). Mọi hành vi sao chép, sửa đổi, in ấn mà không có sự đồng ý của BSC đều trái luật. Bất kỳ nội dung nào của tài liệu này cũng không được (i) sao chụp hay nhân bản ở bất kỳ hình thức hay phương thức nào hoặc (ii) được cung cấp nếu không được sự chấp thuận của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV.*

### **BSC Trụ sở chính**

Tầng 10& 11 Tháp BIDV  
35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội  
Tel: +84 4 3935 2722  
Fax: +84 4 2220 0669

### **BSC Chi nhánh Hồ Chí Minh**

Tầng 9 Tòa nhà 146 Nguyễn Công Trứ  
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh  
Tel: +84 8 3821 8885  
Fax: +84 8 3821 8510

Website: <http://www.bsc.com.vn>  
Facebook: [www.facebook.com/BIDVSecurities](http://www.facebook.com/BIDVSecurities)  
Bloomberg: BSCV <GO>

