

BÁO CÁO PHÂN TÍCH

Khuyến nghị:
QUAN SÁT



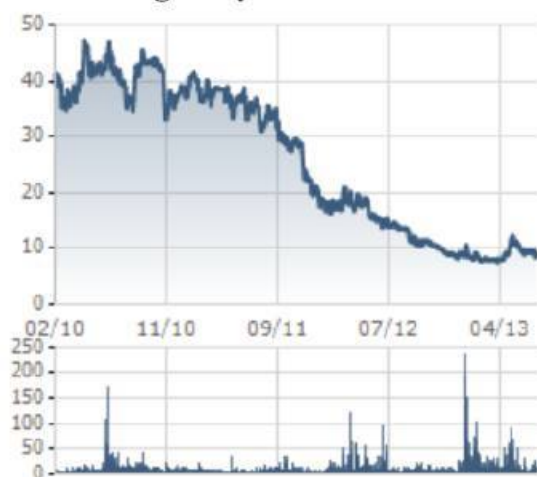
Thông tin cổ phần (01/08/2013)

Thị giá (đồng)	9,200
SL CP niêm yết (triệu CP)	48.07
Vốn hoá TT (tỷ đồng)	440.35
KLGD bq 10 ngày (CP)	136,445
Cao nhất 52 tuần	15,800
Thấp nhất 52 tuần	7,500
Ngày GD đầu tiên	01/02/2010

Chỉ số cơ bản

EPS 2012 (đồng/CP)	N/A
BV 2012 (đồng/CP)	25,388
P/E	N/A
P/B	0.4
Beta	0.61

Diễn biến giao dịch



(Nguồn: DAS tổng hợp)

Thực hiện:

BAN PHÂN TÍCH 2

Điện thoại: +84 8 3821.8666 Ext: 261

Các báo cáo phân tích khác

THÔNG TIN NỔI BẬT

- ★ CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (KDH - HOSE) được thành lập năm 2007, niêm yết trên HOSE vào năm 2010 với hoạt động kinh doanh chính là cho thuê, mua bán nhà ở; nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê; đầu tư xây dựng hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất; xây dựng dân dụng và công nghiệp; tư vấn bất động sản.
- ★ KDH đang sở hữu gần 100ha quỹ đất sạch với 16 dự án tập trung tại Quận 2 và Quận 9 (Tp.HCM) dưới sự quản lý của 6 công ty con và 4 công ty liên doanh liên kết với **ưu thế vượt trội so với các đối thủ cùng ngành về tiến độ thực hiện pháp lý dự án.** (Chi tiết)
- ★ **Trao đổi với DAS, bà Trà Thanh Trà, kế toán trưởng của KDH cho biết:** Kết thúc quý 1/2013, LNST của công ty mẹ hơn 8.5 tỷ đồng, **hoàn thành 56% kế hoạch năm (15.2 tỷ đồng)**, chủ yếu đến từ cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng và một phần từ dự án Khu biệt thự Villa Park và dự án Sài Gòn Mùa Xuân. Tuy nhiên, trong Q2/2013, hợp đồng tư vấn trị giá 40 tỷ trên bị khách hàng trả lại, do đó công ty mẹ ghi nhận khoản lỗ sau thuế hơn 40.3 tỷ đồng. (Chi tiết)
- ★ Năm 2012, KDH chỉ tập trung vào công tác cơ cấu lại các khoản vay ngân hàng, hoàn thiện pháp lý cho các dự án đang triển khai, tiến hành cơ cấu lại bộ máy nhân sự để cắt giảm tối đa chi phí hoạt động. Tuy nhiên, 6 tháng đầu năm 2013, KDH vẫn chưa cho thấy chuyển biến tích cực trong hoạt động. (Chi tiết)
- ★ Cơ cấu cổ đông của KDH khá tập trung khi Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Lý Điền Sơn trực tiếp và gián tiếp sở hữu hơn 50% cổ phần của KDH. Các tổ chức trong và ngoài nước nắm giữ hơn 35% cổ phần, trong đó **đáng chú ý là sự tham gia của quỹ Mutual Fund Elite do Deutsche Bank AG quản lý (9.36 triệu cổ phiếu ~ 9.4%)** góp phần tạo hiệu ứng tích cực cho giao dịch của cổ phiếu này trên thị trường trong thời gian gần đây. (Chi tiết)
- ★ ĐHĐCĐ thường niên năm 2013 của KDH vừa thông qua việc từ nhiệm vị trí Chủ tịch HĐQT của ông Andy Ho (đại diện phần vốn góp của VOF Investment Limited - VinaCapital) và tái bổ nhiệm ông Lý Điền Sơn vào vị trí này. Hiện VinaCapital vẫn còn một đại diện trong HĐQT của KDH là bà Nguyễn Thị Diệu Phương với tư cách là thành viên HĐQT độc lập.
- ★ Các phân tích tình hình tài chính và phân tích kỹ thuật của chúng tôi cho thấy: Nhà đầu tư nên cân nhắc thận trọng khi quyết định đầu tư vào cổ phiếu KDH trước khi có những tín hiệu về sự hồi phục trong hoạt động kinh doanh. (Chi tiết)

CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH 6T/2013

Sau 6 tháng hoạt động trong năm 2013, hoạt động kinh doanh của KDH chỉ xoay quanh 2 sự kiện chính: **Chuyển nhượng vốn góp tại Cty TNHH VCH Mùa Xuân** trị giá 170 tỷ đồng với khoản lãi gộp 1.8 tỷ đồng và việc **phát sinh - thanh lý hợp đồng tư vấn** trị giá 40 tỷ trên giấy tờ với lợi nhuận bằng không, khép lại nửa năm đầu với kết quả tiếp tục lỗ, cụ thể:

✓ Doanh thu hợp nhất quý I/2013 đạt 209 tỷ đồng, tăng mạnh gấp 8.5 lần so với cùng kỳ năm 2012, hoàn thành 66% kế hoạch doanh thu cả năm, lãi gộp chủ yếu đến từ 1 hợp đồng tư vấn với đối tác trị giá 40 tỷ đồng. Tuy nhiên, trong quý II/2013, hợp đồng này đã bị đối tác trả lại, khiến công ty mẹ KDH lỗ hơn 40 tỷ đồng trong kỳ và lỗ lũy kế hơn 30 tỷ đồng.

✓ **Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản** đạt gần 170 tỷ đồng trong quý I/2013 (chiếm 81% doanh thu trong kỳ), tăng 87 lần so với cùng kỳ năm 2012, chủ yếu đến từ thỏa thuận chuyển nhượng 25% vốn góp tại Cty TNHH CVH Mùa Xuân cho Cayman 8. Tuy nhiên, KDH tiếp tục ghi nhận hiện tượng khách hàng trả lại dự án trong kỳ, cụ thể là dự án Long Phước Điền với giá trị hàng bán bị trả lại gần 89 tỷ đồng. Do đó mảng hoạt động này chỉ mang lại lợi nhuận khiêm tốn 1.8 tỷ đồng trong quý I. **Bước sang quý II/2013, doanh thu công ty mẹ từ mảng này chỉ đạt 99 triệu đồng, giảm 99% so với cùng kỳ 2012.**

✓ **Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tư vấn** đóng góp 40 tỷ đồng vào doanh thu quý I/2013 (19% tổng doanh thu trong kỳ). **Đặc biệt, giá vốn của hoạt động này không được ghi nhận**, do đó, KDH đã hạch toán toàn bộ khoản doanh thu 40 tỷ này vào lợi nhuận gộp trong kỳ, chiếm 96% Lợi nhuận gộp và cũng là nhân tố chính trong cơ cấu LNST Q1/2013. Tuy nhiên, sang quý II/2013, hợp đồng trên đã bị khách hàng trả lại toàn bộ, khiến doanh thu thuần trong kỳ lỗ gần 40 tỷ đồng.

➔ Theo ước tính của DAS, với kết quả khá tiêu cực nêu trên, kết quả lợi nhuận sau thuế hợp nhất 6T/2013 của KDH vẫn sẽ khá u ám, ước lỗ trên 40 tỷ đồng, cụ thể:

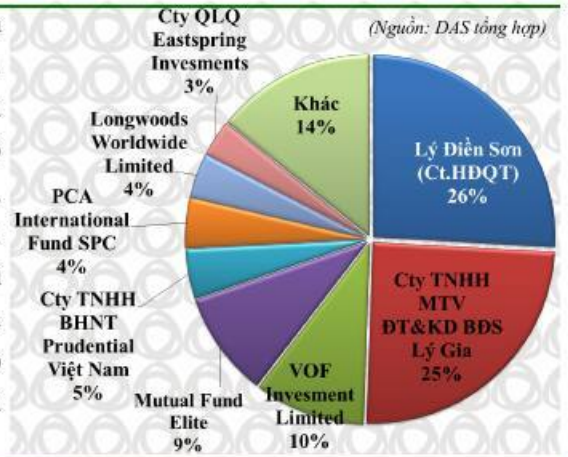
- ✓ LNST công ty mẹ 6T/2013 đã công bố lỗ hơn 30 tỷ đồng
- ✓ LNST công ty con quý I/2013 lỗ hơn 7.9 tỷ đồng và dự báo con số lỗ lũy kế sau 6T/2013 sẽ tiếp tục tăng, nguyên nhân chủ yếu là do các đơn vị này vẫn đang trong quá trình triển khai xúc tiến các dự án nên chưa ghi nhận doanh thu trong khi chi phí hoạt động vẫn phát sinh.



(Nguồn: DAS tổng hợp)

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tính đến thời điểm 26/3/2013, Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Lý Điền Sơn đang sở hữu hơn 12.4 triệu cổ phiếu KDH (27.1% vốn cổ phần). Tổ chức có liên quan là Cty TNHH MTV ĐT&KD BĐS Lý Gia đang sở hữu hơn 11.8 triệu cổ phiếu KDH (25.9%), đây là số cổ phiếu mà công ty này nhận chuyển nhượng từ bà Đoàn Thị Nguyên, mẹ của ông Lý Điền Sơn vào năm 2011. Các tổ chức trong và ngoài nước đang sở hữu hơn 35% vốn cổ phần còn lại, trong đó đáng chú ý là tổ chức VOF Investment Limited của Vinacapital với 2 thành viên đại diện trong HĐQT và tổ chức Mutual Fund Elite (do Deutsche Bank AG quản lý) trở thành cổ đông lớn từ 17/4/2013 và liên tục gia tăng tỷ trọng sở hữu.



(Nguồn: DAS tổng hợp)

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2012

đvt: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2011	2012	Y on Y	Q1/2012	Q1/2013	Q on Q
Doanh thu thuần	227	4	-98%	22	120.8	450%
Lợi nhuận gộp	63	(1)	-102%	19	41.8	125%
Lợi nhuận tài chính	(8)	(26)	209%	(9)	(12.1)	-40%
Lợi nhuận trước thuế	(1)	(64)	5045%	2.83	3.0	5%
Lợi nhuận sau thuế	2	(57)	-2494%	0.57	0.62	9%
EPS (đồng/cp)	235	(1,296)	-652%	20	187.0	844%
ROA	0.4%	-2.6%	-718%	0.03%	0.36%	1065%
ROE	0.9%	-5.0%	-682%	0.05%	0.76%	1418%
ROS	2.6%	-56.2%	-2303%	2.59%	4.08%	58%

★ Trong năm 2012, với mục tiêu chính là bảo toàn quỹ đất và đảm bảo an toàn tài chính, KDH đã không triển khai các dự án để tung sản phẩm ra thị trường như kế hoạch nên không có doanh thu từ bán sản phẩm mới. Hoạt động chính trong năm là việc tiến hành cơ cấu lại các khoản vay ngân hàng, hoàn thiện pháp lý cho các dự án, tiến hành cơ cấu cắt giảm bộ máy nhận sự để tiết giảm tối đa chi phí hoạt động. Doanh thu cả năm 2012 của KDH đạt 98.7 tỷ đồng (giảm 75% so với năm 2011), LNST 2012 lỗ 57 tỷ đồng, trong đó công ty mẹ lỗ 55 tỷ đồng, cụ thể như sau:

✓ **Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản** đạt

39.8 tỷ đồng, giảm 89% so với năm 2011. Mảng

hoạt động này mang lại khoản lỗ gần 40 tỷ đồng do hàng bán bị trả lại của dự án Biệt thự Hoja, nguyên nhân là do tiền sử dụng đất của dự án này đang được tính rất cao nên Cty Long Phước Điền (công ty con của KDH) chưa hoàn thành được nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất của dự án, do đó ảnh hưởng đến tiến độ pháp lý đã cam kết với khách hàng. Ngoài ra, trong quý IV/2012, KDH đã chuyển nhượng 25% vốn góp tại Cty TNHH VCH Mùa Xuân cho đối tác Capitaland để thu hồi vốn để không phải tăng thêm vốn cho dự án này.

✓ **Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tư vấn** đạt 28 tỷ đồng, giảm 43% so với năm 2011. Tuy chỉ chiếm 28% cơ cấu doanh thu nhưng mảng hoạt động này lại đem lại gần 20 tỷ đồng lợi nhuận gộp, chiếm phần lớn trong cơ cấu lợi nhuận và góp phần bù đắp khoản lỗ do hoạt động chuyển nhượng bất động sản gây ra.

✓ **Doanh thu từ hợp đồng xây dựng** đạt hơn 30.8 tỷ đồng, chiếm 31% cơ cấu doanh thu cả năm. Đây là mảng hoạt động khá mới của KDH trong năm 2012, dù mang lại doanh thu đáng kể nhưng lợi nhuận từ mảng này lại khá khiêm tốn khi chỉ đóng góp 80 triệu đồng vào Lợi nhuận gộp.

★ **Hoạt động tài chính của KDH trong năm 2012** được doanh nghiệp thu hẹp đáng kể khi doanh thu tài chính chỉ đạt hơn 9.1 tỷ đồng từ lãi tiền gửi (giảm 57% so với năm 2011). Chi phí tài chính cũng ghi nhận mức giảm đáng kể ở mức 35.4 tỷ đồng; trong đó:

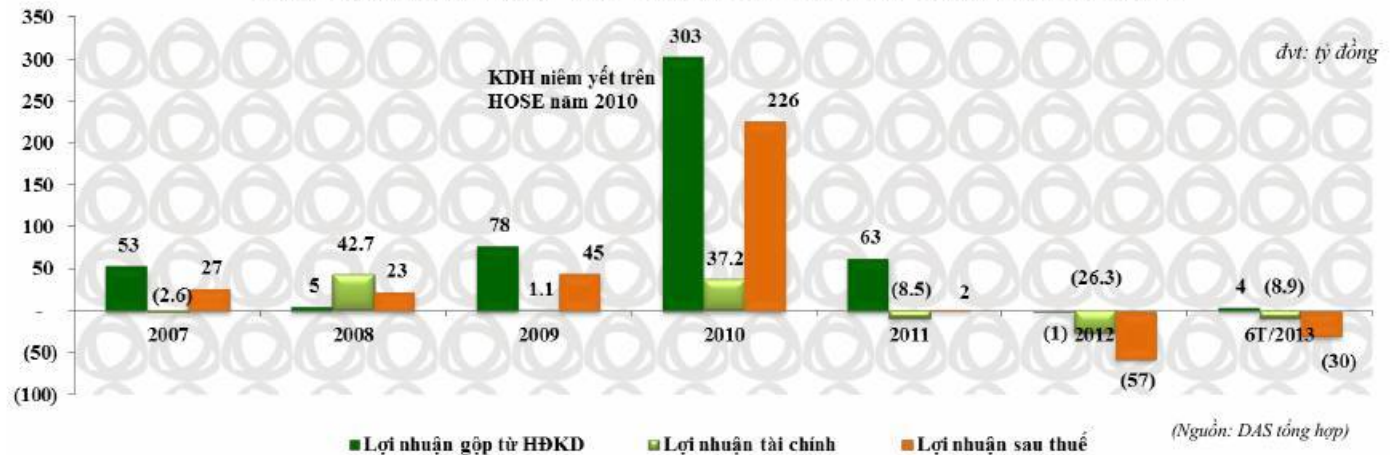
✓ Lãi vay phải trả là gần 29 tỷ đồng, giảm 54% so với năm 2011 do KDH chủ động giảm mạnh tỷ trọng vay nợ ngắn hạn (giảm 70%). Lãi trái phiếu phải trả chỉ còn 4.8 tỷ đồng, giảm 69%.

✓ Các khoản chi phí hoa hồng, chiết khấu thương mại được tiết giảm tối đa do doanh nghiệp không đẩy mạnh bán hàng trong năm mà chỉ tập trung tái cơ cấu nội bộ.



PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tăng trưởng Lợi nhuận gộp - Lợi nhuận tài chính- LNST qua các năm



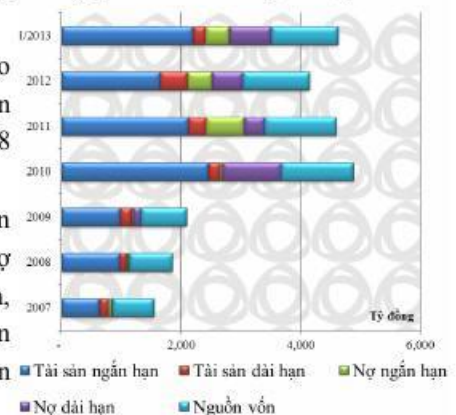
★ Biểu đồ trên cho thấy cơ cấu doanh thu, lợi nhuận của KDH biến động khá mạnh qua các năm. Đáng chú ý, doanh thu và lợi nhuận của KDH tăng đột biến trong năm 2010 (đây cũng là năm KDH tiến hành niêm yết cổ phiếu trên sàn HOSE), sau đó chuyển sang xu hướng giảm dần cho đến nay.

★ Cơ cấu Nguồn vốn/Tài sản của KDH trong năm 2013 đang có sự dịch chuyển theo hướng tăng dần tỷ trọng Tài sản ngắn hạn, trong đó chiếm phần lớn nhất Hàng tồn kho. Cụ thể, chỉ trong 3 tháng đầu năm 2013, hàng tồn kho của KDH đạt hơn 1,568 tỷ đồng, tăng 41% so với cuối năm 2012.

★ Nợ phải trả của KDH đang được tái cơ cấu theo hướng tăng dần tỷ trọng Nợ dài hạn và giảm dần tỷ trọng Nợ ngắn hạn, trong đó Vốn vay dài hạn chủ yếu dùng để tài trợ cho các dự án Long Trường, Phước Long B, Mê Ga, Trí Minh, Đoàn Nguyên, Khang Điền Long Trường... với lãi suất bình quân từ 15%-17.5%. Đây là các dự án đang trong quá trình triển khai, nguồn thu chưa ổn định nên sẽ tạo áp lực khá lớn lên chi phí tài chính trong năm 2013.

★ Bảng lưu chuyển tiền tệ của KDH cho thấy dòng tiền của KDH chủ yếu tập trung vào hoạt động đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh liên kết... thành lập các pháp nhân mới để thực hiện các dự án xây dựng. **Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh** của KDH cũng liên tục âm từ khi thành lập cho đến nay và chủ yếu được duy trì nhờ dòng tiền thu được qua hình thức góp vốn theo tiến độ của các khách hàng và từ hoạt động tài chính thông qua vay nợ và phát hành cổ phiếu.

Tổng quan tình hình tăng trưởng của KDH



đvt: tỷ đồng

DÒNG LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ							
	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Q1/2013
Dòng tiền HĐ Kinh doanh	-133,224,772,000	-16,532,297,000	-20,256,546,000	-194,084,538,000	-144,774,490,000	-142,834,330,000	-99,831,284,000
trong đó: lãi vay đã trả	649,632,000	-18,000,000	-3,741,478,000	-7,744,520,000	-136,585,328,000	-37,732,028,000	-12,993,795,000
Biến động khoản phải trả	2,813,793,000	-15,843,733,000	-43,828,000	-205,799,008,000	147,431,778,000	-1,979,289,000	196,118,799,000
Biến động khoản phải thu	-160,513,162,000	67,555,686,000	-33,210,564,000	-421,086,704,000	185,347,158,000	4,098,360,000	161,852,242,000
Biến động hàng tồn kho	-21,523,199,000	-49,721,161,000	-40,768,730,000	259,190,050,000	-352,825,117,000	-88,134,324,000	-457,609,740,000
Dòng tiền HĐ Đầu tư	-296,256,534,000	-58,670,318,000	-35,026,486,000	-321,549,054,000	49,530,443,000	10,039,027,000	-90,321,000
Tiền chi mua sắm XD TSCĐ	0	-152,642,000	-1,686,830,000	-7,752,393,000	-3,293,854,000	-24,909,000	-3,147,722,000
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	0	299,607,000	0	240,000,000	2,169,688,000	1,250,271,000	0
Tiền chi đầu tư góp vốn vào ĐVK	-162,714,914,000	-359,130,597,000	-56,000,000,000	-342,181,481,000	-271,007,450,000	-49,225,250,000	-90,000,000,000
Tiền thu từ bán khoản ĐT tại ĐVK	0	161,950,446,000	0	7,963,000,000	299,371,555,000	0	91,400,000,000
Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được	0	0	4,860,344,000	20,181,820,000	22,290,504,000	13,738,915,000	1,657,401,000
Dòng tiền HĐ Tài chính	596,492,694,000	13,414,800,000	271,554,000	747,229,358,000	-66,271,887,000	118,260,096,000	154,115,340,000
trong đó: Tiền thu từ phát hành CP	632,240,500,000	14,632,900,000	-	267,500,000,000	-	-	-
trong đó: Tiền vay ngắn hạn, dài hạn	15,000,000,000	0	104,911,554,000	832,147,584,000	716,481,513,000	629,742,357,000	209,867,406,000
trong đó: Tiền vay đã trả	-41,747,806,000	-600,000,000	-10,000,000,000	-386,434,730,000	-783,054,539,000	-476,977,957,000	-55,675,640,000
trong đó: Tiền chi mua thêm quyền sở hữu cty con	-	-	-124,040,000,000	-21,183,496,000	0	0	-
Lưu chuyển tiền thuần	167,011,388,000	-61,787,815,000	-55,011,478,000	231,595,766,000	-161,515,934,000	-14,535,207,000	54,193,735,000

PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

★ Các chỉ số đánh giá khả năng thanh

(Nguồn: DAS tổng hợp)

toán của KDH vẫn ở mức an toàn, đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ và nghĩa vụ phát sinh. **Chỉ số này cao bất thường trước năm 2010** do không vay ngắn hạn, sụt giảm mạnh trong năm 2011 và bắt đầu hồi phục trong năm 2012 nhờ việc cơ cấu lại các khoản vay ngắn hạn của Ban lãnh đạo KDH theo hướng thỏa thuận lại lãi suất vay và cơ cấu lại kỳ hạn của các khoản vay ngân hàng. Theo đó, đến cuối năm 2012, nợ ngắn hạn ngân hàng chỉ chiếm khoảng 20% trên dư nợ ngân hàng, 80% dư nợ ngân hàng còn lại có kỳ hạn trả gốc từ 4-5 năm. Tiền và tương đương tiền cuối quý II/2013 còn hơn 120 tỷ đồng.

Các chỉ số tài chính	đvt	2008	2009	2010	2011	2012	Q1/2013
Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán							
Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	42.7	40.4	5.51	3.35	4.01	5.43
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	11.0	8.8	2.31	1.09	1.30	1.54
Các chỉ tiêu về hoạt động							
Vòng quay khoản phải thu	Vòng	0.3	0.8	1.1	0.4	0.0	0.3
Kỳ thu tiền bình quân	Ngày	1,129	458	313	836	35,812	334
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0.0	0.1	0.3	0.1	0.0	0.1
Số ngày vòng quay HTK	Ngày	8,713	6,078	1,094	3,145	79,025	1,787
Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn							
Hệ số Nợ/TTS	Lần	0.04	0.13	0.39	0.40	0.44	0.46
Hệ số Nợ/VCSH	Lần	0.06	0.20	0.85	0.81	0.83	0.98
Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời							
ROA	%	2.0%	3.9%	6.6%	0.4%	-2.6%	0.36%
ROE	%	3.0%	6.0%	14.5%	0.9%	-5.0%	0.76%
Lợi nhuận HĐKD/Tổng DT	%	75.1%	41.1%	38.9%	0.1%	-54.4%	1.5%

★ **Các chỉ số về hiệu quả hoạt động** cho thấy một năm 2012 ngừng trệ của KDH khi doanh nghiệp tạm dừng các hoạt động kinh doanh để tập trung cho việc tái cấu trúc nội bộ.

★ **Các chỉ số về cơ cấu Nguồn vốn** cho thấy nỗ lực của KDH trong việc duy trì cơ cấu Nợ phải trả ở mức cân bằng so với Nguồn vốn chủ sở hữu. Đây là một trong những nhân tố chính giúp doanh nghiệp vẫn tồn tại và duy trì được hoạt động trong cơn khủng hoảng của thị trường bất động sản 3 năm vừa qua.

★ **Các chỉ số về khả năng sinh lời** cho thấy một năm 2010 thăng hoa của KDH trong hoạt động kinh doanh, để rồi sau đó ghi nhận sự sụt giảm toàn diện đến đỉnh điểm vào năm 2012 và những tín hiệu tích cực của sự hồi phục trong năm 2013.

TRIỂN VỌNG VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2013

Về chiến lược kinh doanh và kế hoạch 2013: Chiến lược cốt lõi của KDH trong năm 2013 là tạm ngưng cung cấp các dòng sản phẩm biệt thự có giá trên 5 tỷ đồng để tập trung nguồn lực vào các sản phẩm biệt thự vườn nhỏ, nhà phố liền kề có diện tích từ 100m² đến 120m² với giá bán dưới 3 tỷ đồng/căn, đồng thời liên kết với một số ngân hàng thương mại để giới thiệu khách hàng vay mua nhà với lãi suất ưu đãi.

Năm 2013, KDH sẽ tập trung vào 4 dự án trọng điểm, bao gồm: **dự án khu nhà ở Hoja** (đã hoàn thiện nhà mẫu để chào bán), **dự án Khu biệt thự Mê Ga** (dự kiến sẽ đưa những sản phẩm đầu tư ra thị trường vào quý III và quý IV/2013), **dự án Khu biệt thự Trí Minh** (dự kiến sẽ đưa những sản phẩm đầu tư ra thị trường vào quý III và quý IV/2013) và **phần còn lại của dự án Khu biệt thự Villa Park** (đã bàn giao 100/145 căn nhà cho khách hàng, 30% trong số đó đã về sinh sống tại dự án).

(Nguồn: DAS tổng hợp)

STT	Tên dự án đang đầu tư	Địa điểm đầu tư	Vốn đã giải ngân (tỷ đồng)	Trạng thái
1	Dự án khu biệt thự Đoàn Nguyên	P. Bình Trưng Đông, Q.2	215.64	Đã được giao đất vào tháng 9/2012
2	Dự án Khu biệt thự Trí Minh	P. Phú Hữu, Q.9	250.82	Đã được giao đất vào tháng 11/2012
3	Dự án Khu biệt thự Mê Ga	P. Phú Hữu, Q.9	183.29	Hoàn chỉnh san lấp, đang triển khai xây dựng hạ tầng.
4	Dự án Khu nhà Hoja	P. Phước Long B, Q.9		Đã thi công xong phần móng cọc và nhà mẫu
5	Dự án Khang Điền	P. Phước Long B, Q.9	55.66	Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng, 85% dân cư đã vào sinh sống
6	Dự án Topia Garden	P. Phú Hữu, Q.9	7.78	Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng và đang triển khai XD nhà
7	Dự án River Town	P. Phước Long B, Q.9		Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng, 60% dân cư đã vào sinh sống
8	Dự án ParcSpring	P. Bình Trưng Đông, Q.2		Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng, cắt nóc Block C2 (404 căn hộ)
9	Dự án Goldora Villa	P. Phú Hữu, Q.9		Dự án đang triển khai
10	Dự án Gia Phước	P. Phú Hữu, Q.9	87.88	Đã hoàn tất đền bù, đang trình phê duyệt 1/500
11	Dự án Villa Long Trường	P. Long Trường, Q.9		Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đã đền bù được 72%
12	Dự án Minh A	P. Phước Long B, Q.9		Đã được giao đất, đang trình phê duyệt 1/500
13	Dự án Khu dân cư Khang Điền - Long Trường	P. Long Trường, Q.9	164.37	Đã đền bù được 95% Khu I (9,1 ha), 61% khu II (11ha)
14	Dự án Khu Dân cư Phước Điền - Long Trường	P. Long Trường, Q.9		Đã hoàn tất đền bù, đang trình phê duyệt 1/500
15	Dự án Khu Dân cư Trí Kiệt - Long Trường	P. Long Trường, Q.9	4.58	Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đã đền bù được 50%

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT VÀ QUAN ĐIỂM ĐẦU TƯ



Giá cổ phiếu KDH đang có xu hướng giao động trong vùng hẹp 9.0 - 9.8 trong thời gian gần đây. Việc đường MA10 đang nằm dưới đường MA50 cho thấy cổ phiếu KDH đang diễn biến theo xu hướng giảm giá trong ngắn hạn. Hiện vùng giá 9.4 tại Fibonacci Retracement 61.8% (15/4/2013 - 27/5/2013) đang là ngưỡng kháng cự gần của giá KDH sau khi cổ phiếu này có phiên điều chỉnh mạnh trong 2 phiên 23/7 và 24/7 khi thông tin KQKD quý II/2013 được công bố. Bollinger Bands đang có xu hướng thu hẹp cho thấy giá cổ phiếu KDH nhiều khả năng sẽ quay trở lại dao động tích lũy trong vùng 9.4 - 9.8 trước khi có sự bứt phá trong thời gian sắp tới. Thống kê của chúng tôi cho thấy, thanh khoản của KDH chỉ thực sự được cải thiện khi có sự tham gia của khối nhà đầu tư nước ngoài. Minh chứng cụ thể là việc thanh khoản của KDH thời gian gần đây có dấu hiệu tích cực trở lại sau khi khối ngoại quay mua ròng vào ngày 17/7/2013.

Theo quan điểm của chúng tôi, với hiệu quả kinh doanh và khả năng duy trì hoạt động đang bị nghi ngờ, nhà đầu tư nên cân nhắc một cách thận trọng trước các quyết định giải ngân đầu tư vào cổ phiếu này.

TỔ CHỨC THỰC HIỆN BÁO CÁO

Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (gọi tắt là DAS) là thành viên của Tập đoàn tài chính Ngân hàng Đông Á, hiện là một trong các định chế tài chính lớn nhất Việt Nam. DAS cũng là một thành viên chính thức của thị trường chứng khoán Việt Nam, và đang đi đầu trong một số dịch vụ tài chính có công nghệ cao. DAS hiện là cổ đông lớn của nhiều công ty, và là chủ sở hữu của Công ty quản lý Quỹ đầu tư Đông Á. Công ty hiện có đầy đủ các nghiệp vụ chứng khoán gồm: Môi giới, Tự doanh, Bảo lãnh phát hành, Tư vấn tài chính và Tư vấn đầu tư, Lưu ký chứng khoán

Hệ thống chi nhánh

Trụ sở chính:

Địa chỉ: 56-68 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (848) 38218.666

Fax: (848) 38218.713

Chi nhánh Hà Nội:

Địa chỉ: 181 Nguyễn Lương Bằng, Quận Đống Đa, Hà Nội.

Điện thoại: (844) 3944.5175

Fax: (844) 3944.5178

Chi nhánh Chợ Lớn:

Địa chỉ: 110C Ngô Quyền, Phường 8, Quận 5, TP.HCM

Điện thoại: (848) 3853.9623

Fax: (848) 3853.9624

Chi nhánh Vũng Tàu:

Địa chỉ: 26-28 Phạm Hồng Thái, P7, TP Vũng Tàu

Điện thoại: (064) 3584.898

Fax: (064) 3584.899

Phòng giao dịch Quận 10:

Địa chỉ: Lầu 2, Số 17 Hồ Bá Kiện, P15, Quận 10. HCM

Điện thoại: (84.8) 3979.7639

Fax: (84.8) 3979.7696

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này chỉ nhằm cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như nhà đầu tư cá nhân và không hàm ý đưa ra lời khuyên chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào. Các quan điểm và nhận định trình bày trong báo cáo không tính đến sự khác biệt về mục tiêu và chiến lược cụ thể của từng nhà đầu tư. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của mình. Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (DAS) tuyệt đối không chịu trách nhiệm bất kỳ thiệt hại nào liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin của báo cáo này.

Các quan điểm, nhận định, đánh giá trong báo cáo là quan điểm cá nhân của cá nhân người viết mà không đại diện cho quan điểm của DAS và có thể thay đổi mà không cần báo trước.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được DAS thu thập từ nguồn đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Tuy nhiên, DAS không đảm bảo độ chính xác thông tin này.

Báo cáo này là tài sản và được giữ bản quyền bởi DAS. Không được phép sao chép, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo vì bất kỳ mục đích gì nếu không có văn bản chấp thuận của DAS. Vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.