



THỊ TRƯỜNG ĐIỀU CHỈNH NHẸ, NHÓM VIC/VHM/VRE NÂNG ĐỠ CHỈ SỐ

- Index giao dịch đi ngang trong suốt phiên.
- Cổ phiếu ngân hàng và VNM bị bán mạnh nhất
- Nhóm VIC/VHM/VRE đóng góp nhiều nhất cho sự tăng điểm của Vn-Index
- Hầu hết cổ phiếu khác đóng cửa quanh tham chiếu.
- Thanh khoản đi ngang: 10% thấp hơn trung bình 20 phiên, và 0.5% cao hơn ngày giao dịch liền trước.
- Khối ngoại mua ròng, tập trung vào MWG (532 tỷ) VRE (35 tỷ)

KDH (Nhà Khang Điền) - MỖI NGÀY 1 CỔ PHIẾU

Mô hình kinh doanh:

- KDH là DN phát triển bất động sản, chuyên về nhà phố thương mại và biệt thự, đặc biệt là tại quận 9 với phân khúc nhà ở bình dân và trung cấp với thương hiệu mạnh và triển khai dự án tốt.
- Tuy nhiên, trong những năm trước, KDH liên tục bán các khu đất nếu được giá nên quỹ đất sạch của KDH đến 2017 chỉ còn ~20ha đất, chủ yếu ở quận 2 và quận 9.
- Tuy vậy, trong quý 1/2018, KDH đã hợp nhất với BCI do BCI có quỹ đất sạch lên tới 585 ha gồm một số dự án lớn như Khu dân cư Tân Tạo (330 ha), KCN Lê Minh Xuân mở rộng (110 ha), Phong Phú 2 (127 ha), 11A (18 ha); trong đó khoảng 67% quỹ đất đã được đền bù xong.
- Các dự án cũ đạt tỷ lệ bán hàng lên tới 99%, tuy vậy, trong 9 tháng 2018, KDH không mở bán mới thêm dự án nào mà chỉ tập trung bàn giao 131 căn từ 6 dự án hiện tại (Mega Village, Melosa Garden, The Venica, Lucasta, Merita, Rosita) khiến doanh thu 9 tháng 2018 của KDH sụt giảm. Lợi nhuận được bù đắp từ hoạt động bán đất nền của BCI và thoái vốn các công ty liên kết, nhưng cũng mới chỉ đạt 50% kế hoạch năm.

Triển vọng doanh nghiệp: TRUNG LẬP

- Sau khi sáp nhập với BCI, hiện KDH vẫn đang tập trung vào hoàn thiện các thủ tục pháp lý và đền bù cho quỹ đất. Do đó, doanh thu, lợi nhuận từ bán giao căn hộ trong năm 2019 sẽ là rất khiêm tốn.
- Triển vọng của KDH đến từ việc bán dự án hay bán tài sản hiện có (chủ yếu đến từ BCI sau sáp nhập). Quỹ đất của BCI tập trung vào 2 quận Bình Tân và Bình Chánh của Tp.HCM. Giá đất tại Tp.HCM đã tăng rất mạnh ~150% trong vòng 2 năm qua, do đó, việc bán dự án cũng giúp KDH ghi nhận lợi nhuận tương đối tốt. Mảng bán dự án có tỷ suất lợi nhuận rất cao do giá bán tăng và không phải gánh chi phí bán hàng, hoa hồng lớn.
- Ngoài ra, do hầu hết các dự án của KDH đang trong quá trình bàn giao nốt nên chi phí bán hàng và quản lý của KDH sẽ giảm mạnh trong năm 2019.
- Tuy nhiên, chỉ số định giá PE của KDH đang khá cao là gần 22 lần.

Sức khỏe tài chính: KHẢ QUAN

Tình hình tài chính của KDH tương đối lành mạnh với số dư tiền lớn ~1,700 tỷ; số dư nợ vay thấp là ~1,000 tỷ - tương đối thấp với 1 công ty bất động sản; và tỷ lệ nợ/vốn thấp là 0.54 lần. Tài sản chủ yếu tập trung vào hàng tồn kho là giá trị quỹ đất của KDH.

CHỈ SỐ GIAO DỊCH

| | Vn-Index | HNX | UPCOM |
|---------------------------------|----------|----------|---------|
| Đóng cửa | 908.7 | 102.0 | 53.3 |
| Tăng/giảm (+/-) | ↓ -1.0 | ↓ -0.6 | ↑ 0.2 |
| Tăng/giảm (%) | ↓ -0.11% | ↓ -0.58% | ↑ 0.39% |
| Khối lượng giao dịch (triệu cp) | 107 | 19 | 7 |
| Tổng GTGD (tỷ) | 2,110 | 229 | 159 |
| GTGD nđt nước ngoài (tỷ) | 559 | 11 | 5 |
| Số cổ phiếu tăng giá | 131 | 69 | 78 |
| Số cổ phiếu giảm giá | 143 | 64 | 67 |
| Số cổ phiếu tại tham chiếu | 69 | 46 | 34 |
| PE* | 15.8 | 9.5 | 15.7 |
| PB* | 4.3 | 1.7 | 3.3 |
| Vốn hóa (ngàn tỷ)* | 2,981 | 191 | 934 |

*: Dữ liệu từ ngày giao dịch liền trước

ĐÁNH GIÁ TIN TỨC/SỰ KIỆN HÀNG NGÀY

- Kế hoạch Brexit của thủ Thủ tướng May thất bại thảm hại tại Hạ viện, tương lai Anh gặp nhiều bất ổn.
- Mỹ: CPI tháng 12 tăng 3% yoy, cao hơn so với dự kiến là 2.9%. CPI tăng cao có thể khiến FED tiếp tục thắt chặt kinh tế.
- Đức: GDP năm 2018 chỉ đạt 1.5%, thấp hơn đáng kể so với mức 2.2% năm 2017.
- Giá dầu WTI và Brent tăng khoảng 3% lên mức 52.11 và 60.6 USD/thùng nhờ kế hoạch giảm thuế của Trung Quốc
- Tỷ lệ nợ công/GDP của VN giảm khá mạnh trong vài năm qua, từ mức 63.7% năm 2016 xuống dưới 61% trong năm 2018.