

Báo cáo cập nhật KQKD 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN (HOSE: KDH)

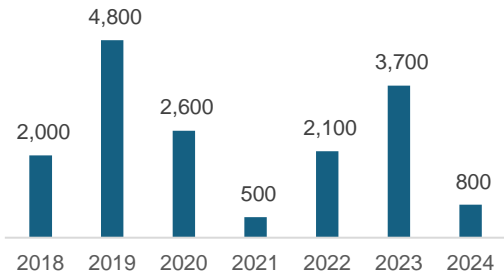
Ngày 10/02/2025



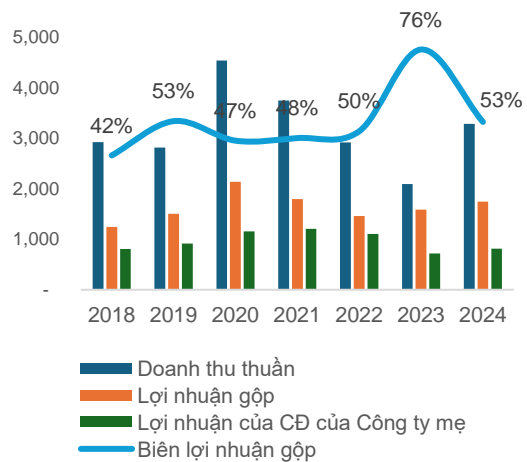
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN (HOSE: KDH)

DOANH SỐ BÁN HÀNG SỤT GIẢM NHƯNG VẪN ĐẢM BẢO LỢI NHUẬN MỤC TIÊU 2024

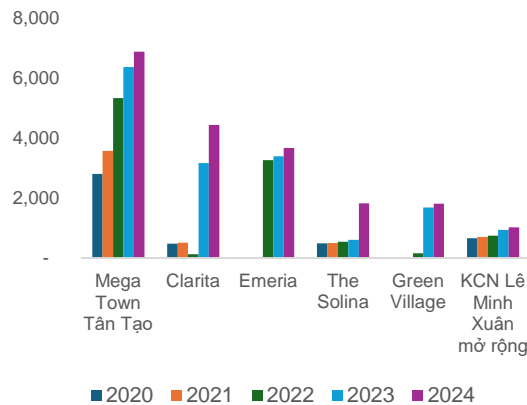
Doanh số ký bán ước tính (tỷ đ)



Doanh thu và Lợi nhuận



Chi phí xây dựng dở dang theo dự án



- **Doanh số bán hàng sụt giảm mạnh trong năm 2024**, ước tính chỉ đạt khoảng ~20-22% so với doanh số bán năm 2023 do không có dự án nào mở bán mới trong năm. Năm 2024 KDH tiếp tục bán phần còn lại của 2 dự án đã mở bán trước đó là The Classia và The Privia.
- Mặc dù doanh số sụt giảm mạnh, **doanh thu Q4/2024 tăng trưởng vượt bậc** đạt hơn 2.000 tỷ đồng, doanh thu cả năm 2024 đạt 3.279 tỷ đồng, +57% yoy. Năm 2024 là lần đầu tiên doanh thu của KDH có sự tăng trưởng sau khi liên tục giảm từ năm 2020. Với kết quả này, KDH đạt 84% kế hoạch doanh thu năm và 96% mức doanh thu theo dự đoán của chúng tôi, do tỷ lệ bàn giao dự án The Privia chưa đạt được như kỳ vọng.
- Chuyển nhượng BĐS vẫn là hoạt động kinh doanh cốt lõi của công ty với trên 98% tổng doanh thu, đạt hơn 3.200 tỷ đồng, đến từ việc bàn giao 2 dự án là The Classia (bàn giao khoảng 20% còn lại) và dự án The Privia (ước tính đã bàn giao được khoảng 60%)
- **Biên lợi nhuận gộp 2024 có sự sụt giảm so với năm 2023** xuống 53% do sản phẩm bàn giao chủ yếu trong kỳ là căn hộ cao tầng tại dự án The Privia có biên lợi nhuận thấp hơn so với sản phẩm thấp tầng của dự án The Classia bàn giao trong năm 2023. Tuy nhiên đây vẫn là mức cao hơn so với biên lợi nhuận giai đoạn 2018-2022 trước đó. Chi phí bán hàng và chi phí hoạt động tiếp tục giữ ở mức thấp.
- **Hàng tồn kho tiếp tục tăng mạnh trong năm 2024**, đạt hơn 22 nghìn tỷ đồng, +18% yoy, trong đó các dự án chính đều có dự tăng trưởng vốn đầu tư trong năm. Chiếm tỷ trọng lớn nhất, gần 1/3 hàng tồn kho vẫn là dự án KDC Tân Tạo với 6.859 tỷ đồng. The Solina là dự án có mức vốn đầu tư tăng cao nhất trong năm với hơn 1.200 tỷ đ vốn tăng thêm.
- **Kỳ vọng năm 2025**
 - ✓ Tiếp tục bàn giao phần còn lại của dự án The Privia trong nửa đầu năm 2025.
 - ✓ Hiện tại KDH đang hoàn thiện xây dựng phần thấp tầng của dự án The Foresta (hợp tác với Keppel Land). Chúng tôi kỳ vọng dự án sẽ đủ điều kiện mở bán và ghi nhận doanh thu trong năm 2025.
 - ✓ The Solina và KCN Lê Minh Xuân mở rộng tiếp tục triển khai và kỳ vọng mở bán vào năm 2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN (HOSE: KDH)

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4/2024 VÀ 2024

	Q4-2024	Q4-2023	Q3-2024	YoY	QoQ	2024	2023	YoY	% KH 2024	%2024 E
Doanh số ký bán						800	3,700	-78%		51%
Doanh thu thuần	2,048	469	253	336%	711%	3,279	2,088	57%	84%	96%
Giá vốn bán hàng	(1,139)	(178)	(95)	541%	1102%	(1,538)	(501)			
Lợi nhuận gộp	908	292	158	211%	476%	1,740	1,587	10%		92%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(230)	(112)	(67)	106%	243%	(431)	(367)	17%		
Lợi nhuận thuần HĐKD	678	180	91	277%	648%	1,309	1,220	7%		102%
Thu nhập trước thuế	505	116	74	336%	582%	1,051	1,069	-2%		89%
Lợi nhuận sau thuế	393	63	66	519%	492%	803	730	10%		85%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	398	62	70	539%	465%	810	716	13%	103%	87%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q4-2024	Q4-2023	Q3-2024	YoY	QoQ	2024	2023	YoY
Biên lợi nhuận gộp	44.4%	62.1%	62.5%	-29 đcb	-29 đcb	53.1%	76.0%	-30 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	33.1%	38.3%	35.9%	-14 đcb	-8 đcb	39.9%	58.4%	-32 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	19.4%	13.2%	27.9%	47 đcb	-30 đcb	24.7%	34.3%	-28 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	68.1%	60.7%	64.5%	12 đcb	6 đcb	68.1%	60.7%	12 đcb
Nợ ròng/VCSH	31.1%	16.4%	26.2%	90 đcb	19 đcb	31.1%	18.6%	67 đcb