



Equity Report: Tập đoàn Khang Điền (KDH)

Analyst

Nhu Vu Quynh

Mail: nhuvq@gtjas.com.vn – ext 702

23/4/2026

Flashnote: Cập nhật Đại hội đồng cổ đông 2026

NỘI DUNG CHÍNH

Tại ĐHĐCĐ thường niên 2026, Nhà Khang Điền (KDH) đặt mục tiêu lợi nhuận sau thuế 1,500 tỷ đồng (tăng 44% so với 2025) và doanh thu 4,200 tỷ đồng. Đây là kế hoạch đầy tham vọng trong bối cảnh công ty đã tắt toán toàn bộ nợ trái phiếu và tập trung tối đa vào quỹ đất sạch tại TP.HCM.

Động lực tăng trưởng chính năm 2026 đến từ dự án Gladia (Quý 3/2026) với hơn 600 căn hộ cao tầng và các dự án hiện hữu. Trong giai đoạn 2026 - 2028, KDH dự kiến đưa ra thị trường 6,000 sản phẩm (1.000 nhà thấp tầng và 5,000 căn hộ) trên quỹ đất 160ha. Đồng thời, dự án KCN Lê Minh Xuân mở rộng (109ha) đang hoàn thiện hạ tầng, kỳ vọng đóng góp doanh thu từ cuối năm 2026.

Nguồn vốn của công ty dự kiến sẽ đến từ hoạt động bán hàng tại các dự án, trong đó có dự án Gladia. Các dự án đang triển khai xây dựng đều đã được các ngân hàng như VietinBank, OCB, MB... cấp hạn mức tín dụng dài hạn để tài trợ cho việc xây dựng cũng như thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất.

Đại hội thông qua chia cổ tức 10% bằng cổ phiếu và phát hành ESOP giá 12,000 đồng/cp, nâng vốn điều lệ lên mức 12,453 tỷ đồng. KDH hiện ưu tiên nguồn vốn từ bán hàng và tín dụng ngân hàng, chưa có kế hoạch phát hành thêm trái phiếu. Về nhân sự, ông Lê Hoàng Khởi và bà Lê Thị Mai Khanh được bầu bổ sung vào HĐQT và Ban Kiểm soát. Với sự đồng thuận cao, KDH tự tin duy trì vị thế nhà phát triển bất động sản uy tín, tập trung vào giá trị thực cho khách hàng và cổ đông.

Shares in issue (m)	1,122.1
Market cap. (VND b)	28,840.92
3-month average vol. ('000)	5,670.7
52 week high/ low (VND)	37,000/23,950

Source: the Company, Guotai Junan (VN).

Major shareholder	Thien Loc Investment JSC. 11.23%
Free float (%)	65%
D/E	0.48

Recommendation:

MUA

6-18m TP:

VND 36,800

Upside

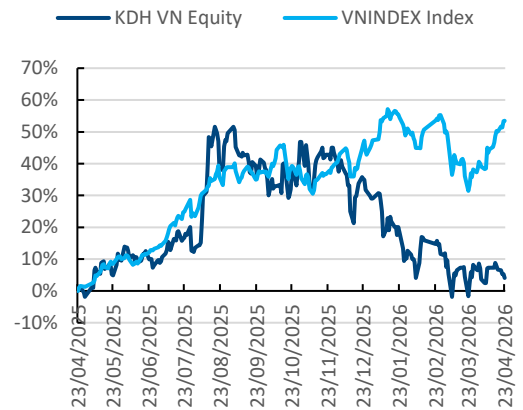
+43.75%

Current price:

VND25,600

(23/04/2026)

Price performance



Price change	1 M	3 M	1Y
% Abs.	-2.1%	-12.3%	7.9%
% Rel to VNIndex	7.2%	-13.6%	63.0%
Avg price (VND)	25,885	26,427	29,827

Source: FiinX, Guotai Junan (VN)

Chiều 22/04/2026, Nhà Khang Điền (HOSE: KDH) tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2026, với những nội dung chính như sau

I. KẾT QUẢ KINH DOANH 2025 & KẾ HOẠCH NĂM 2026

1. Nhìn lại năm 2025

Năm 2025, Khang Điền ghi nhận lợi nhuận sau thuế trên 1,000 tỷ đồng, hoàn thành kế hoạch ĐHĐCĐ giao và duy trì đà phục hồi trong bối cảnh thị trường bất động sản từng bước cải thiện thanh khoản. Kết quả này đến từ hoạt động bàn giao các dự án hiện hữu, đồng thời tạo nền tảng cho chu kỳ tăng trưởng mới trong giai đoạn 2026–2028.

Về tài chính, doanh nghiệp đã tắt toán toàn bộ các lô trái phiếu từ giữa năm 2025, qua đó đưa dư nợ trái phiếu về 0. Việc chủ động giảm đòn bẩy giúp cơ cấu vốn trở nên lành mạnh hơn, đồng thời giảm áp lực chi phí tài chính trong bối cảnh lãi suất vẫn duy trì ở mức tương đối cao.

Ở hoạt động bán hàng, dự án Gladia (Bình Trưng Đông) là điểm nhấn đáng chú ý khi đã mở bán từ quý IV/2025 với hơn 100 sản phẩm nhà phố được giao dịch, tổng giá trị hơn 4,000 tỷ đồng. Kết quả này cho thấy khả năng hấp thụ tích cực của dự án, đồng thời tạo nguồn doanh thu gối đầu cho giai đoạn tiếp theo.

2. Kế hoạch kinh doanh năm 2026

KDH đặt kế hoạch doanh thu 4,200 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 1,500 tỷ đồng cho năm 2026. Dù doanh thu dự kiến giảm 10% so với thực hiện 2025, mục tiêu lợi nhuận tăng 44% phản ánh định hướng cải thiện biên lợi nhuận và ghi nhận đóng góp từ các dự án có giá trị cao hơn.

Động lực tăng trưởng chính trong năm tới đến từ việc mở bán phân khu cao tầng dự án Gladia, cùng phần còn lại từ các sản phẩm tại các dự án hiện hữu như Phong Phú. Ngoài ra, công ty cũng để ngỏ khả năng bổ sung lợi nhuận từ các hoạt động hợp tác, liên doanh tại các dự án đã hoàn thiện pháp lý nếu các giao dịch được triển khai thành công.

Nhìn chung, kế hoạch 2026 cho thấy KDH đang bước vào giai đoạn tăng trưởng dựa trên chuyển hóa quỹ đất hiện hữu thành doanh thu, thay vì mở rộng quy mô bằng đòn bẩy tài chính.

II. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN (2026 - 2030)

1. Giai đoạn 2026 - 2028

Trong giai đoạn 2026–2028, KDH dự kiến triển khai quỹ đất hơn 160 ha tại TP.HCM, tập trung đưa ra thị trường hơn 1,000 sản phẩm thấp tầng và hơn 5,000 căn hộ chung cư. Đây là giai đoạn doanh nghiệp đẩy mạnh hiện thực hóa giá trị quỹ đất tích lũy nhiều năm qua, đồng thời mở rộng nguồn thu từ cả phân khúc nhà ở và bất động sản công nghiệp.

Song song với phát triển nhà ở, công ty đặt mục tiêu phát triển dự án khu công nghiệp trên 100 ha nhằm phục vụ nhu cầu sản xuất, logistics và kho vận.

2. Tầm nhìn đến năm 2030

Hướng tới năm 2030, KDH tiếp tục hoàn thiện pháp lý cho quỹ đất chiến lược gần **400 ha**, tạo nền tảng tăng trưởng dài hạn. Đây được xem là nguồn lực cốt lõi hỗ trợ doanh nghiệp duy trì chu kỳ phát triển mới trong nhiều năm tới.

Được hỏi về ý định tham gia phát triển các dự án theo mô hình BT (xây dựng – chuyển giao), bà Mai Trần Thanh Trang chia sẻ: hiện tại công ty đang nghiên cứu khả năng triển khai dự án theo mô hình này, cũng như đã tìm hiểu, đánh giá một số dự án tiềm năng theo mô hình này.

Đồng thời, công ty bắt đầu nghiên cứu mở rộng sang các phân khúc mới gồm nhà ở xã hội chất lượng, nhà ở thương mại giá hợp lý. Định hướng này cho thấy KDH đang chủ động thích ứng với thay đổi của nhu cầu thị trường, đồng thời mở rộng dư địa tăng trưởng ngoài các phân khúc truyền thống.



Cập nhật tiến độ các dự án trọng điểm 2026 - 2027

Dự án	Quy mô	Trạng thái & Kế hoạch
Gladia (Khu Đông)	11.8ha (Phân khu dự án 40ha)	<ul style="list-style-type: none"> Tiếp tục là trọng tâm triển khai của KDH trong giai đoạn ngắn hạn. Dự kiến mở bán phân khu cao tầng với hơn 600 căn hộ vào quý III/2026. Dự án đã được chấp thuận cho người nước ngoài sở hữu, qua đó mở rộng tệp khách hàng mục tiêu. Với vị trí mặt tiền Võ Chí Công, hưởng lợi từ hạ tầng khu Đông, Gladia được kỳ vọng đóng góp chính cho kết quả kinh doanh 2026. Đang xây dựng hạ tầng và dự kiến đưa vào kinh doanh từ năm 2027.
Dự án 11A (Bình Chánh)	16ha	<ul style="list-style-type: none"> Dự án được đánh giá hưởng lợi lớn từ tuyến cầu – đường Bình Tiên dự kiến khởi công năm 2026, và hoàn thành năm 2028 sẽ đi ngang qua khu vực này, giúp kết nối đại lộ Võ Văn Kiệt với đại lộ Nguyễn Văn Linh. Khi hạ tầng này hoàn tất, thời gian di chuyển từ dự án về trung tâm TP.HCM sẽ rút ngắn xuống còn khoảng 15 phút, tạo động lực tăng khả năng kết nối và giá trị thương mại.
KCN Lê Minh Xuân mở rộng	109ha	<ul style="list-style-type: none"> Giai đoạn 1 (89 ha) đã hoàn tất pháp lý, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang xây dựng hạ tầng. Công ty kỳ vọng bắt đầu thu hút đầu tư và ghi nhận kết quả kinh doanh từ cuối 2026 đến đầu 2027, tạo động lực tăng trưởng mới ngoài mảng nhà ở.
Cụm dự án TP. Thủ Đức	~40ha (Gladia City)	<ul style="list-style-type: none"> Tiếp tục được phát triển theo định hướng khu đô thị tích hợp, dự kiến cung cấp hơn 4,000 căn hộ cùng hệ tiện ích đồng bộ. KDH đã hợp tác với Keppel phát triển phân khu 12 ha đầu tiên và tiếp tục tìm kiếm cơ hội hợp tác cho các phân khu còn lại nhằm tối ưu hóa giá trị quỹ đất.
Khu nhà ở 1A (Bình Hưng)	-	Tiếp tục xây dựng và kinh doanh khi đủ điều kiện pháp lý.

III. PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN & THÙ LAO

ĐHĐCĐ thông qua phương án chia cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu tỷ lệ 10%, tương ứng phát hành khoảng 112 triệu cổ phiếu. Phương án này giúp giữ lại nguồn vốn phục vụ tăng trưởng trong khi vẫn đảm bảo lợi ích cổ đông.

Bên cạnh đó, công ty thông qua kế hoạch phát hành gần 10.9 triệu cổ phiếu ESOP với giá 12,000 đồng/cp, bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm. Sau các đợt phát hành, vốn điều lệ dự kiến tăng lên 12,453 tỷ đồng.

Tổng thù lao năm 2025 của HĐQT và Ban Kiểm soát lần lượt là 480 triệu đồng và 240 triệu đồng, và giữ nguyên trong năm 2026. Ngoài ra, đại hội cũng thông qua thưởng 2% lợi nhuận sau thuế năm 2025, tương đương khoảng 21 tỷ đồng cho HĐQT và Ban điều hành để phục vụ công tác an sinh xã hội.

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

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

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

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

Vu Quynh Nhu

Equity Research Analyst

nhuvq@gtjas.com.vn - ext:702

Tran Thi Hong Nhung

Director

nhungtth@gtjas.com.vn

(024) 35.730.073 – ext:703

23 April 2026



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

CONTACT	Hanoi Head Office	HCMC Branch
Advising: (024) 35.730.073	R9-10, 1 st Floor, Charmvit Tower, 117 Trần Duy Hưng, Hà Nội	3 rd Floor, No. 2 BIS, Công Trường Quốc Tế, P. 6, Q.3, Tp.HCM
Stock ordering: (024) 35.779.999	Tel: (024) 35.730.073	Tel: (028) 38.239.966
Email: gtja@gtjas.com.vn Website: www.gtjai.com.vn	Fax: (024) 35.730.088	Fax: (028) 38.239.696

KDH

Company Report