

# CTCP ĐT và KD Nhà Khang Điền (HOSE: KDH)

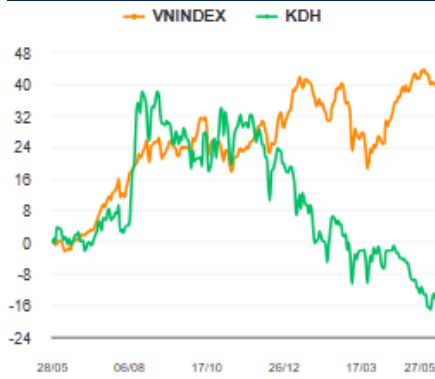
**BÁO CÁO CẬP NHẬT**

Ngành: **Bất động sản**

Ngày 27/ 05/ 2026

Thông tin cổ phiếu	
Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	25.811
Số CP đang lưu hành (triệu cp)	1.122
Giá thị trường (đồng)	23.000
Giá cao nhất 52 tuần (đồng)	37.000
Giá thấp nhất 52 tuần (đồng)	22.200
KLCP trung bình 20 phiên (cp)	5.442.147
GTGD trung bình 20 phiên (tỷ đồng)	129,1
EPS (đồng/cp)	1.080
P/E (lần)	21,3
BVPS (đồng/cp)	16.756
P/B (lần)	1,4

## Biến động giá cổ phiếu (%)



Biến động giá (%)	1th	3th	Ytd
KDH	-10,2	-15,6	-27,0
VNINDEX	1,1	-0,3	5,0

## Cơ cấu cổ đông

CTCP Đầu tư Tiên Lộc	11,2%
CTCP Dịch vụ TVBT Gam Ma	7,6%
CTCP Đầu tư TM Á Âu	7,6%
Nhóm quỹ Dragon Capital	6,0%
Khác	67,6%

## Kế hoạch kinh doanh

	Đơn vị: Tỷ đồng		
	KHKD 2026	3T2026	% TH
Doanh thu	4.200	281	7%
LNST	1.500	281	19%

## Chuyên viên phân tích:

Lê Nguyễn Anh Phương

Email: phuong.lna@bsi.com.vn

## KQKD Q1/2026: Lợi nhuận đột biến từ thương vụ mua lại

CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (KDH) công bố KQKD quý 1/2026 với doanh thu đạt 281 tỷ đồng (-60% YoY; -85% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 281 tỷ đồng (+131% YoY; -43% QoQ). Lợi nhuận ròng tăng trưởng đột phá trong quý này chủ yếu nhờ khoản lãi 285 tỷ đồng nhờ mua rẻ được ghi nhận một lần đến từ thương vụ thu mua 99% cổ phần tại CTCP Phát triển BĐS An Lập. Nếu loại trừ khoảng lợi nhuận này, lợi nhuận trước thuế của công ty chỉ đạt 71 tỷ đồng (-55% YoY, -93% QoQ).

## Tiếp tục gia tăng quỹ đất tại khu vực nội đô TP.HCM

Trong tháng 3/2026, KDH đã hoàn tất thương vụ mua lại 99% cổ phần tại CTCP Phát triển Bất động sản An Lập – chủ đầu tư dự án khu nhà ở quy mô 8,2ha tại phường Cát Lái, TP.HCM. Thương vụ này giúp doanh nghiệp gia tăng quỹ đất sạch và hoàn thiện pháp lý tại khu vực phường Bình Trưng và Cát Lái (quận 2 cũ) lên khoảng 40ha. Hiện tổng quỹ đất của KDH tại TP.HCM đã vượt 520ha, phần lớn tọa lạc tại các khu vực đang được đầu tư mạnh về hạ tầng giao thông.

Giai đoạn 2026–2028, Khang Điền dự kiến tập trung phát triển 5 dự án trọng điểm trên quỹ đất hơn 160ha tại TP.HCM. Trong đó, cụm dự án tại khu Đông gồm Gladia (12ha), Bình Trưng Đông (18ha) và An Lập (8ha) sở hữu vị trí thuận lợi, phù hợp phát triển phân khúc cao cấp. Bên cạnh đó, doanh nghiệp cũng triển khai các dự án tại khu Tây Nam thành phố, bao gồm KDC 11A (16ha) và KCN Lê Minh Xuân mở rộng (109ha), hiện đang trong quá trình xây dựng hạ tầng.

**Khuyến nghị:** Chúng tôi sử dụng phương pháp giá trị tài sản ròng (RNAV) để định giá cổ phiếu KDH và duy trì mức giá hợp lý cho **KDH là 33.100 đồng/cổ phiếu** (bao gồm cổ tức), tương đương với **tiềm năng tăng giá 43,9%** so với giá thị trường ngày báo cáo.

## Yếu tố theo dõi:

- Thay đổi lãi suất
- Tiến độ triển khai, mở bán và tỷ lệ hấp thụ tại các dự án
- Thay đổi chính sách, quy định liên quan đến ngành BĐS

## Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản:

Quý – Tỷ đồng	Q1/25	Q1/26	% YoY	2025	2026F	% YoY	% sv ước tính
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>710</b>	<b>281</b>	<b>-60%</b>	<b>4.651</b>	<b>4.750</b>	<b>2%</b>	<b>6%</b>
Lợi nhuận gộp	307	183	-40%	2.754	3.194	16%	6%
Lợi nhuận từ HĐKD	190	87	-54%	2.160	2.613	21%	3%
LNTT	157	356	127%	2.039	2.782	36%	13%
<b>LNST &amp; CĐTS</b>	<b>122</b>	<b>281</b>	<b>131%</b>	<b>1.045</b>	<b>1.531</b>	<b>46%</b>	<b>18%</b>
Biên lợi nhuận gộp	43,2%	65,0%		59,2%	67,2%		
Biên lợi nhuận ròng	17,2%	100,0%		22,5%	32,2%		

**Cập nhật KQKD Quý 1/2026**

Quý – Tỷ đồng	Q1/25	Q4/25	Q1/26	% YoY	% QoQ	2025	2026F	% YoY	% sv BETA ước
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>710</b>	<b>1.816</b>	<b>281</b>	<b>-60%</b>	<b>-85%</b>	<b>4.651</b>	<b>4.750</b>	<b>2%</b>	<b>6%</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>307</b>	<b>1.290</b>	<b>183</b>	<b>-40%</b>	<b>-86%</b>	<b>2.754</b>	<b>3.194</b>	<b>16%</b>	<b>6%</b>
Chi phí SG&A	117	268	96	-18%	-64%	594	581	-2%	17%
Lợi nhuận từ CTLK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>LN từ HĐKD</b>	<b>190</b>	<b>1.021</b>	<b>87</b>	<b>-54%</b>	<b>-92%</b>	<b>2.160</b>	<b>2.613</b>	<b>21%</b>	<b>3%</b>
Thu nhập tài chính	20	12	7	-64%	-39%	40	33	-18%	21%
Chi phí tài chính	48	75	17	-64%	-77%	180	184	2%	9%
Trong đó: Chi phí lãi vay	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận khác	(5)	26	279			18	320	16,4x	87%
<b>LNTT</b>	<b>157</b>	<b>983</b>	<b>356</b>	<b>127%</b>	<b>-64%</b>	<b>2.039</b>	<b>2.782</b>	<b>36%</b>	<b>13%</b>
<b>LNST</b>	<b>119</b>	<b>793</b>	<b>327</b>	<b>176%</b>	<b>-59%</b>	<b>1.627</b>	<b>2.226</b>	<b>37%</b>	<b>15%</b>
<b>LNST sau lợi ích CĐTS</b>	<b>122</b>	<b>496</b>	<b>281</b>	<b>131%</b>	<b>-43%</b>	<b>1.045</b>	<b>1.531</b>	<b>46%</b>	<b>18%</b>
<i>Biên lãi gộp</i>	<i>43,2%</i>	<i>71,0%</i>	<i>65,0%</i>			<i>59,2%</i>	<i>67,2%</i>		
<i>Biên lãi ròng</i>	<i>17,2%</i>	<i>27,3%</i>	<i>100,0%</i>			<i>22,5%</i>	<i>32,2%</i>		

Nguồn: KDH, BETA tổng hợp

CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (KDH) công bố KQKD quý 1/2026 với doanh thu đạt 281 tỷ đồng (-60% YoY; -85% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 281 tỷ đồng (+131% YoY; -43% QoQ). Lợi nhuận ròng tăng trưởng đột phá trong quý này chủ yếu nhờ khoản lãi ghi nhận một lần đến từ thương vụ thu mua 99% cổ phần tại CTCP Phát triển BĐS An Lập (đơn vị sở hữu dự án rộng 8,2 hecta ở phường Cát Lái, TP.HCM). Cụ thể:

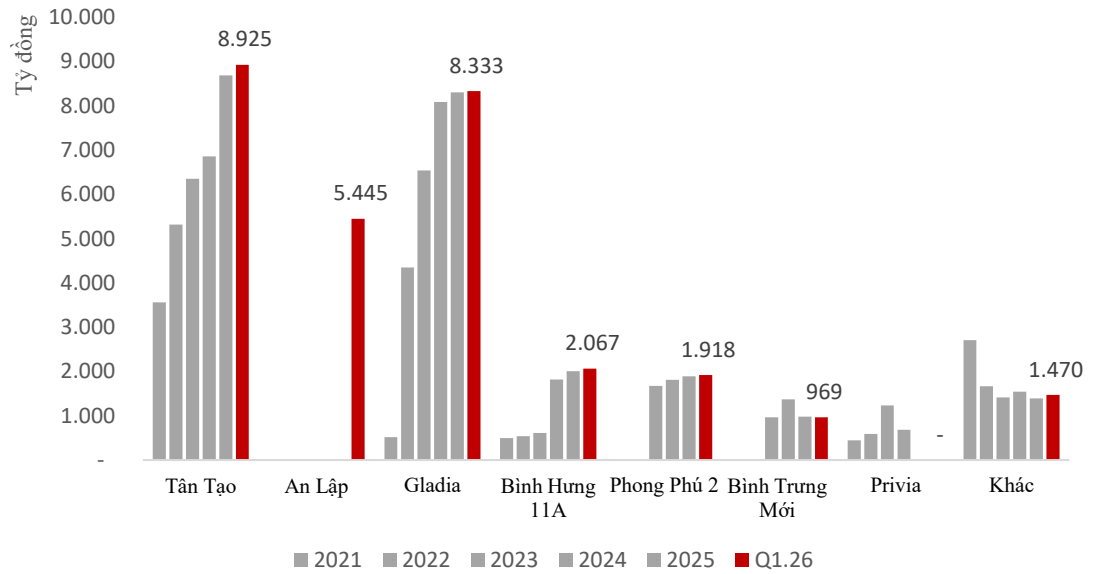
- Doanh thu từ bất động sản giảm đáng kể do chỉ ghi nhận bàn giao 6 căn biệt thự từ dự án Gladia. Tính đến đầu năm 2026, khoảng 60% trong tổng số 226 căn biệt thự tại dự án Gladia đã được bán. Biên lợi nhuận gộp trong quý tăng lên 65,0% (so với 43,2% cùng kỳ năm trước) nhờ biên lợi nhuận từ dự án thấp tầng Gladia tốt hơn dự án cao tầng Privia.
- Công ty ghi nhận 285 tỷ đồng lãi từ thương vụ mua lại công ty trên với mức giá rẻ hơn so với giá trị tài sản thuần. Nếu loại trừ khoảng lợi nhuận này, lợi nhuận trước thuế của công ty chỉ đạt 71 tỷ đồng (-55% YoY, -93% QoQ).

Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp cũng như các khoản chiết khấu thanh toán trong kỳ đều ghi nhận xu hướng giảm, phù hợp với mức sụt giảm của doanh thu.

Tính đến cuối quý 1/2026, tổng tài sản của Khang Điền đạt xấp xỉ 40 nghìn tỷ đồng, trong đó hàng tồn kho chiếm hơn 29 nghìn tỷ đồng. Bên cạnh đó, dư nợ vay tăng lên mức 15,3 nghìn tỷ đồng, chủ yếu do doanh nghiệp đẩy mạnh huy động vốn nhằm phục vụ thương vụ thu mua công ty An Lập và mở rộng quỹ đất tại khu vực phường Bình Trưng Đông.

Nhìn chung, kết quả kinh doanh quý 1/2026 của KDH vẫn nằm trong kỳ vọng nhờ lượng backlog chưa ghi nhận còn khá lớn từ dự án Gladia, qua đó được kỳ vọng sẽ tiếp tục hỗ trợ doanh thu và lợi nhuận trong các quý còn lại của năm.

**Giá trị Hàng tồn kho của KDH tính đến quý 1/2026:**



Nguồn: KDH, BETA tổng hợp

**Cập nhật các dự án của KDH hiện nay:**

Dự án	Vị trí (TP. HCM)	Diện tích (ha)	Tình hình triển khai
1 An Lập	Cát Lái	8,2	- Dự án này đã hoàn tất các thủ tục pháp lý, toàn bộ diện tích đất ở đã được cấp giấy chứng nhận, có phê duyệt quy hoạch 1/500 và sẵn sàng triển khai đầu tư, xây dựng.
2 Gladia	Bình Trưng	11,8	- Phân khu thấp tầng (226 căn): đã hoàn tất xây dựng, đang trong giai đoạn bán hàng và bàn giao (khoảng 60% số lượng căn đã bán) - Phân khu cao tầng (616 căn): đã khởi công xây dựng vào tháng 1/2026, có kế hoạch mở bàn từ quý 3/2026
3 Bình Trưng Đông	Bình Trưng	18,4	- Hoàn tất đền bù, giải phóng mặt bằng - Đã nhận được phê duyệt chủ trương đầu tư cho dự án - Đang xin phê duyệt quy hoạch
4 Lộc Minh	Bình Trưng	1,9	- Đã hoàn tất GPMB, đang hoàn thiện pháp lý.
5 KCN Lê Minh Xuân MR	Bình Chánh	109,9	- Đã được giao đất cho giai đoạn 1 với diện tích 89 ha. - Đang triển khai xây dựng hạ tầng, dự kiến hoàn tất vào cuối năm 2026.
6 Phong Phú 2	Bình Chánh	30	- Đã hoàn tất giải phóng mặt bằng - Đang hoàn thiện pháp lý trong và dự kiến triển khai xây dựng trong năm 2026.
7 Bình Hưng 11A (Solina)	Bình Chánh	16,4	- Đã đóng tiền sử dụng đất cho Giai đoạn 1 (13ha) vào tháng 7/2024. - Đang triển khai xây dựng hạ tầng và sớm có kế hoạch mở bán. - Giai đoạn 2 (3ha) đang tiến hành hoàn tất đền bù, xin giao đất và đóng tiền sử dụng đất.
8 KDC Tân Tạo	Bình Tân	330	- Đã có chủ trương đầu tư và phê duyệt quy hoạch 1/500. - Dự kiến hoàn tất GPMB trong năm 2026 (hiên tại khoảng 90%). - Dự kiến khởi công dự án vào năm 2027.

Nguồn: KDH, BETA tổng hợp

LÃI VAY CỰC HỜI  
SINH LỜI VƯỢT TRỘI

**9.99%**  
/năm

Phí giao dịch từ **0.06%**

**BETA**  
BETA SECURITIES INC

HOTLINE (028) 3914 2929

TÀI NGAY  
WEBSITE

TÀI NGAY  
ZALO

## TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH NHIỆM

Chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm thực hiện báo cáo phân tích này xác nhận rằng: hoàn toàn trung thực và không có động cơ cá nhân khi thực hiện báo cáo này. Tất cả những thông tin nêu trong báo cáo này được thu thập từ những nguồn tin cậy và đã được xem xét cẩn thận. Tuy nhiên, người viết không đảm bảo tính đầy đủ cũng như chính xác tuyệt đối của những thông tin nêu trên. Các quan điểm, nhận định trong báo cáo này chỉ là quan điểm riêng của cá nhân người viết mà không hàm ý chào bán, lôi kéo nhà đầu tư mua, bán hay nắm giữ chứng khoán. Tại thời điểm phát hành báo cáo, Chuyên viên phân tích không biết bất kỳ xung đột lợi ích thực tế, trọng yếu nào của Chuyên viên phân tích hoặc Công ty Cổ phần Chứng khoán BETA (BETA).

Báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin chung, không phải và sẽ không được hiểu là một lời đề nghị hoặc một lời mời chào để thực hiện bất kỳ giao dịch chứng khoán hoặc công cụ tài chính nào khác và nhà đầu tư chỉ nên sử dụng báo cáo phân tích này như một nguồn tham khảo. Chuyên viên phân tích cũng như Công ty Cổ phần Chứng khoán BETA sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trước nhà đầu tư cũng như đối tượng được nhắc đến trong báo cáo này về những tổn thất có thể xảy ra khi đầu tư hoặc những thông tin sai lệch về doanh nghiệp. Các công cụ tài chính được đề cập trong báo cáo có thể sẽ không phù hợp với tất cả nhà đầu tư. Nhà đầu tư phải có quyết định của riêng mình bằng cách tham khảo các nhà tư vấn tài chính độc lập nếu cần thiết và dựa trên tình hình tài chính và mục tiêu đầu tư cụ thể của mình.

Báo cáo phân tích này là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán BETA và không được công bố rộng rãi ra công chúng, vì vậy không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của Công ty Cổ phần Chứng khoán BETA. Khi sử dụng các nội dung đã được BETA chấp thuận, xin vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn. Mọi cá nhân, tổ chức sẽ chịu trách nhiệm đối với BETA về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào mà BETA hoặc khách hàng của BETA phải chịu do bất kỳ hành vi vi phạm theo Khuyến cáo này và theo quy định của pháp luật.