

Báo cáo cập nhật KQKD Q4/2025 và năm 2025

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

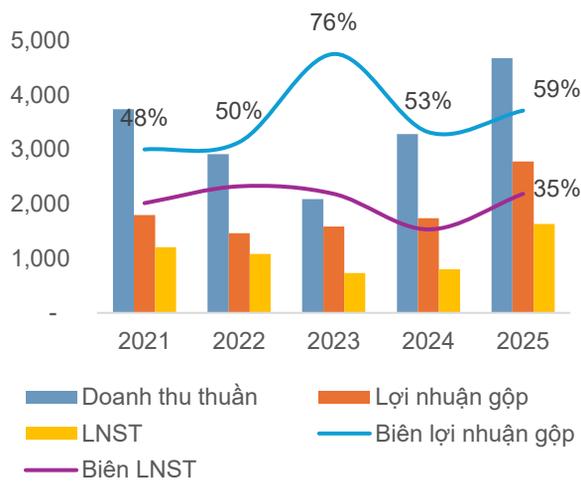
Ngày 10/03/2026



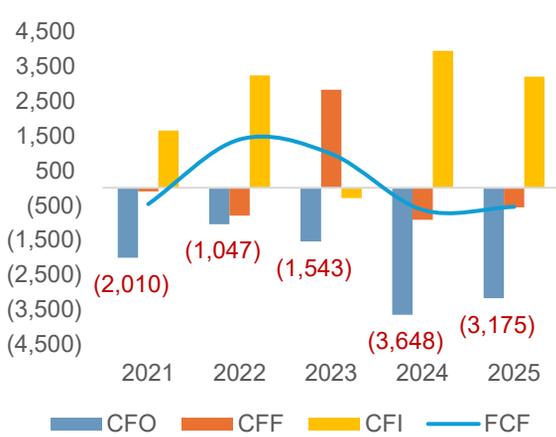
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN (HOSE: KDH)

GLADIA BY THE WATERS LÀ ĐỘNG LỰC CHÍNH CHO SỰ PHỤC HỒI LỢI NHUẬN TRONG NĂM 2025

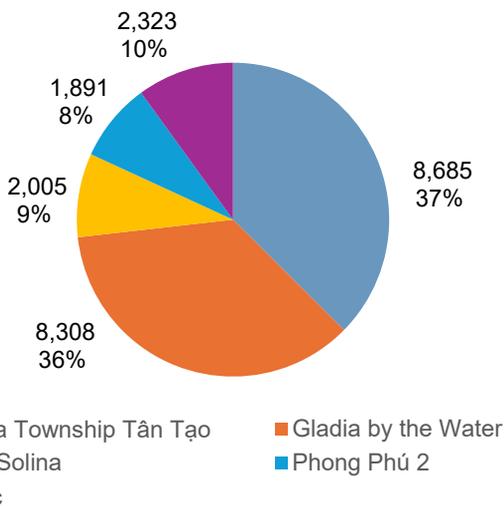
Doanh thu và Lợi nhuận



Dòng tiền



Hàng tồn kho theo dự án cuối 2025



- **Kết quả kinh doanh Q4/2025 và cả năm 2025 của KDH phục hồi mạnh nhờ mở bán và ghi nhận doanh thu từ dự án Gladia by the Waters hợp tác với Keppel Land.** Sau 3 tháng mở bán đến cuối năm 2025, dự án đã bán được khoảng 60% tổng số sản phẩm, tương đương ~130 căn trong đó 70 căn đã được bàn giao và ghi nhận doanh thu.
- Cả năm 2025, doanh thu thuần đạt 4.674 tỷ đồng (+43%yoy) và vượt 23% kế hoạch năm. LNST đạt 1.634 tỷ đồng, gấp 2 lần lợi nhuận năm 2024. Biên lợi nhuận gộp tăng mạnh trong 2 quý cuối năm 2025 lên trên 70% nhờ tỷ trọng doanh thu từ dự án Gladia by the Waters có biên lợi nhuận cao. Nhờ đó, cả biên lợi nhuận gộp và biên LNST đều được cải thiện trong năm 2025, đạt lần lượt 59% và 35%.
- Mặc dù doanh thu và lợi nhuận tăng lên đáng kể, **dòng tiền từ hoạt động kinh doanh (CFO) vẫn tiếp tục ở trạng thái âm (-3.175 tỷ) do KDH tiếp tục gia tăng chi phí phát triển dự án và đẩy mạnh đầu tư vào các dự án mới để tích lũy quỹ đất.** Đến cuối năm 2025, giá trị tồn kho (bao gồm cả chi phí xây dựng cơ bản dở dang) tăng lên khoảng 23 nghìn tỷ, tương đương 68% tổng tài sản. Cơ cấu hàng tồn kho tập trung lớn nhất tại dự án Mega township Tân tạo (8.685 tỷ đồng, chiếm 37%) và dự án trọng điểm hiện tại là Gladia by the Waters (hơn 8.300 tỷ, ~36% tổng giá trị tồn kho). Hai dự án này cũng đc kỳ vọng sẽ đem lại nguồn doanh thu lớn cho KDH trong giai đoạn tới cho.
- Nợ vay của KDH tăng mạnh trong năm 2025 cho mục đích phát triển dự án. Tổng nợ vay đạt hơn 10 nghìn tỷ đồng, tăng 43% so với cuối năm 2024, trong đó 82% là nợ dài hạn.

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

Kế hoạch kinh doanh năm 2026

- Cuối năm 2025, khối căn hộ cao tầng với hơn 600 căn của dự án Gladia by the Water đã được khởi công và dự kiến sẽ được mở bán trong năm 2026, bàn giao và ghi nhận doanh thu cuối năm 2027.
- Ngoài ra, đầu năm 2026, KDH tiếp tục mở rộng quỹ đất thông qua giao dịch nhận chuyển nhượng CTCP Phát triển BĐS An Lập với giá trị hơn 2.550 tỷ đồng để sở hữu dự án KNO quy mô khoảng 8,2 ha với khoảng 200-300 căn thấp tầng tại p. Cát Lái, tp Thủ Đức. Giao dịch này giúp KDH tiếp tục mở rộng quỹ đất tại phía Đông HCM lên hơn 40 ha (bao gồm cả 2 dự án hiện tại trong danh mục là dự án Gladia và Bình Trưng Đông) với tổng mức đầu tư lên đến 40.000 tỷ đồng. Dự kiến các dự án này sẽ đem lại nguồn doanh thu trung hạn ổn định đến năm 2030 cho KDH

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4/2025 VÀ 2025

	Q4-2025	Q4-2024	Q3-2025	YoY	QoQ	2025	2024	YoY	% KH 2025	%2025F
Doanh thu thuần	1,816	2,048	1,098	-11%	65%	4,674	3,279	43%	123%	112%
Giá vốn bán hàng	(527)	(1,140)	(323)			(1,898)	(1,539)			
Lợi nhuận gộp	1,290	908	776	42%	66%	2,776	1,740	60%		131%
Chi phí bán hàng & quản lý	(268)	(231)	(119)			(616)	(432)			
Lợi nhuận thuần HĐKD	1,021	677	657	51%	56%	2,160	1,308	65%		144%
Thu nhập trước thuế	983	505	654	95%	50%	2,039	1,051	94%		148%
Lợi nhuận sau thuế	793	393	526	102%	51%	1,634	804	103%	163%	149%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	496	398	236	25%	110%	1,053	810	30%		113%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q4-2025	Q4-2024	Q3-2025	YoY	QoQ	2025	2024	YoY	% KH 2025	%2025F
Biên lợi nhuận gộp	71.0%	44.3%	70.6%	60 đcb	1 đcb	59.4%	53.1%	12 đcb		
Biên lợi nhuận từ HĐKD	56.2%	33.0%	59.8%	70 đcb	-6 đcb	46.2%	39.9%	16 đcb		
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	27.3%	19.4%	21.5%	40 đcb	27 đcb	22.5%	24.7%	-9 đcb		
Tồn kho/Tổng tài sản	68.3%	72.1%	69.8%	-5 đcb	-2 đcb	68.3%	72.1%	-5 đcb		
Nợ ròng/VCSH	35.9%	20.6%	36.8%	75 đcb	-3 đcb	35.9%	20.6%	75 đcb		

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,
Lotte Center Hà Nội, số 54
Liễu Giai, phường Giảng
Võ, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hà Nội

Tầng trệt tòa Somerset
Grand Hanoi & Phòng
505, tầng 5 Tòa Tháp Hà
Nội, số 49 Hai Bà Trưng,
phường Cửa Nam, HN

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Sài Gòn, HCM

Hotline: 0283.838.5917

Fax: 0283.620.0887

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH

Báo cáo này thuộc sở hữu của NHSV. Mọi hành vi sao chép, in ấn khi không có sự cho phép của NHSV đều bị nghiêm cấm. Báo cáo này không nên được coi là một lời đề nghị giao dịch mua bán bất kỳ cổ phiếu nào. Mặc dù những thông tin, dự báo và nhận định trong báo cáo này được dựa trên các nguồn thông tin đáng tin cậy, NHSV không thể khẳng định sự chính xác và hoàn thiện của các nguồn thông tin này. NHSV sẽ không chịu trách nhiệm trước bất kỳ thiệt hại, mất mát nào đến từ việc sử dụng bất kỳ thông tin, nhận định nào đến từ báo cáo này.