

CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền (KDH: HOSE)

Ngày báo cáo: 18/11/2025
 NGÀNH: BẤT ĐỘNG SẢN
 Trưởng nhóm: Phạm Hoàng Bảo Nga
 Email: ngaphb@ssi.com.vn

Khuyến nghị: KHẢ QUAN
 Giá mục tiêu 1Y: **39.800 VNĐ**
 Giá CP ngày 17/11/2025: 35.100 VNĐ
 % Tăng giá: **+13,4%**

Giá trị vốn hoá (triệu USD): 1.476
 Giá trị vốn hoá (tỷ đồng): 38.885
 Số cổ phiếu lưu hành (triệu): 1.122
 KLGD TB 3 tháng (triệu cp): 7,6
 Giá cao/thấp nhất 52T (VNĐ): 37/22
 GTGD TB 3 tháng (tỷ đồng): 260,8
 Tỷ lệ sở hữu nước ngoài (%): 27,3
 Tỷ lệ sở hữu nhà nước (%): 0

Biến động giá cổ phiếu

Nguồn: SSI Research

Thông tin cơ bản về công ty

KDH thành lập vào năm 2001 và trở thành chủ đầu tư nổi tiếng ở khu vực miền Nam. KDH cung cấp hơn 20.000 sản phẩm nhà phố và biệt thự hạng sang, căn hộ ở khu vực phí Tây và Đông TP. HCM. Hiện tại, KDH có hơn 524 ha đất tại TP. HCM cho dự án phát triển trong tương lai bao gồm cả đất ở và đất KCN.

Triển vọng rõ ràng hơn, nâng khuyến nghị lên KHẢ QUAN**Điểm nhấn KQKD Q3/2025**

- Doanh thu đạt 1.098 tỷ đồng (+335% svck, +5% so với quý trước); LNST sau thuộc về cổ đông công ty mẹ (NPATMI) đạt 236 tỷ đồng (+235% svck, +18% so với quý trước).
- Biên lợi nhuận gộp tăng mạnh lên 71% (so với 38% trong Q2/2025), nhờ bàn giao các căn thấp tầng có biên lợi nhuận cao tại dự án Gladia.
- Doanh thu 9T2025 đạt 2.857 tỷ đồng (+132% svck); NPATMI đạt 557 tỷ đồng (+35% svck), hoàn thành lần lượt 52%/64% dự báo của chúng tôi cho năm 2025.

Triển vọng năm 2025-2026

- Doanh số bán hàng:** Ước đạt 5.733 tỷ đồng trong năm 2025 (+9 lần svck từ mức nền thấp) và 6.961 tỷ đồng trong năm 2026 (+21% svck), được thúc đẩy nhờ Gladia và các dự án chuẩn bị mở bán.
- Lợi nhuận:** Dự báo doanh thu năm 2025 đạt 5.523 tỷ đồng (+68% svck), NPATMI đạt 986 tỷ đồng (+22% svck), chủ yếu nhờ bàn giao một phần thấp tầng tại dự án Gladia và dự án The Privia. Năm 2026, doanh thu và NPATMI dự kiến đạt lần lượt 5.806 tỷ đồng (+5% svck) và 1.107 tỷ đồng (+12% svck).

Danh mục dự án

- Gladia:** Đã mở bán 226 căn thấp tầng trong tháng 10/2025 (đã bán 100 căn, tương đương 4.000 tỷ đồng). Phần cao tầng (616 căn) dự kiến mở bán trong Q3/2026.
- Bình Trưng Đông Mở rộng & Solina (Giai đoạn 1):** Đã hoàn tất giải phóng mặt bằng; dự kiến mở bán từ năm 2027.

Định giá & Lựa chọn đầu tư: Nâng khuyến nghị lên KHẢ QUAN

- Giá mục tiêu 12 tháng được điều chỉnh lên 39.800 đồng/cp (tiềm năng tăng giá +13,4%), phản ánh tiến độ triển khai cải thiện và kế hoạch phát triển rõ ràng hơn.
- Rủi ro: Diện tích sản phẩm lớn và nguồn cung tăng trong năm 2026 có thể gây áp lực lên tốc độ hấp thu.

Bảng chỉ tiêu tài chính

Tỷ đồng	2022	2023	2024	2025F	2026F
Doanh thu thuần	2.912	2.088	3.279	5.523	5.806
Tăng trưởng DTT	-22,1%	-28,3%	57,0%	68,4%	5,1%
Lợi nhuận gộp	1.460	1.587	1.740	2.890	3.534
Biên LN gộp	50,1%	76,0%	53,1%	52,3%	60,9%
Thu nhập tài chính	18	50	37	40	54
Chi phí tài chính	-91	-148	-216	-232	-244
SG&A	-394	-367	-431	-573	-597
Thu nhập ròng khác	419	-53	-80	28	-17
LNTT	1.411	1.069	1.051	2.153	2.729
NPATMI	1.103	716	810	986	1.107
Tăng trưởng NPATMI	-8,3%	-35,1%	13,1%	21,8%	12,3%
Biên LN ròng	37,9%	34,3%	24,7%	17,9%	19,1%
EPS (VNĐ)	1.539	895	801	861	967

Nguồn: KDH, SSI ước tính

KQKD Q3/2025: KDH ghi nhận KQKD quý tích cực

Tỷ đồng	3Q25	3Q24	YoY	2Q25	QoQ	% hoàn thành kế hoạch năm	Biên lợi nhuận			
							3Q25	3Q24	2Q25	2024
Doanh thu thuần	1.098	253	335%	1.049	5%	75%				
Lợi nhuận gộp	776	158	392%	404	92%		71%	62%	38%	53%
Lợi nhuận hoạt động	659	85	671%	243	172%		60%	34%	23%	33%
EBIT	654	74	783%	245	166%		60%	29%	23%	32%
EBITDA	657	77	754%	249	164%		60%	30%	24%	32%
LNTT	654	74	783%	245	166%		60%	29%	23%	32%
Lợi nhuận ròng	526	66	693%	196	168%		48%	26%	19%	24%
Lợi nhuận ròng thuộc về cổ đông công ty mẹ	236	70	235%	199	18%	56%	21%	28%	19%	25%

Nguồn: SSI Research

KDH công bố doanh thu Q3/2025 đạt 1.098 tỷ đồng (+5% so với quý trước, +335% svck) và NPATMI đạt 236 tỷ đồng (+18% so với quý trước, +235% svck). Biên lợi nhuận gộp tăng mạnh lên 71%, so với mức 38% trong Q2/2025 và 62% trong Q3/2024. Kết quả này chủ yếu nhờ bàn giao các sản phẩm thấp tầng của dự án Gladia (khoảng 30 căn), vốn có biên lợi nhuận cao hơn so với căn hộ The Privia và các sản phẩm đất nền đã bán trước đó. KQKD quý này vượt kỳ vọng của chúng tôi nhờ thời điểm bàn giao sớm hơn dự kiến và biên lợi nhuận gộp cao hơn từ dự án Gladia.

Trong 9T2025, KDH ghi nhận doanh thu 2.857 tỷ đồng (+132% svck) và NPATMI đạt 557 tỷ đồng (+35% svck). Công ty đã hoàn thành 52%/64% dự báo doanh thu/lợi nhuận năm 2025 của chúng tôi và đạt 75%/56% kế hoạch doanh thu/lợi nhuận năm của công ty.

Cập nhật các dự án của Khang Điền

Ban lãnh đạo cho biết KDH dự kiến triển khai 4 dự án trong giai đoạn 2025-2026, bao gồm Gladia (11,8 ha), Bình Trưng Mở rộng (18,2 ha), Solina (16,4 ha) và Khu công nghiệp mở rộng Lê Minh Xuân (109,9 ha). Điều này thể hiện chiến lược triển khai dự án chủ động hơn đáng kể so với cách triển khai dự án thận trọng trước đây của Khang Điền.

- **Gladia:** KDH chính thức mở bán 226 căn thấp tầng của dự án này vào đầu tháng 10/2025 và ghi nhận kết quả tích cực với 100 căn được bán, tương đương 4.000 tỷ đồng. Chúng tôi ước tính công ty đã bàn giao khoảng 30 căn trong Q3/2025, số còn lại dự kiến bàn giao trong Q4/2025. Công ty đặt mục tiêu hoàn tất việc bán phần thấp tầng trong nửa đầu năm 2026. Như đã đề cập trong báo cáo trước, dự án có nhiều lợi thế nổi bật; tuy nhiên, diện tích căn lớn có thể gây áp lực lên tốc độ tiêu thụ. Bên cạnh đó, nguồn cung tại thị trường phía Nam được dự báo tăng mạnh từ năm 2026, do đó chúng tôi thận trọng hơn và kỳ vọng KDH sẽ hoàn tất bán phần thấp tầng vào đầu năm 2027. Đối với phần cao tầng, công ty dự kiến khởi công trong Q1/2026, mở bán Q3/2026, và bàn giao từ cuối 2027.
- **Bình Trưng Mở rộng (liền kề Gladia):** KDH đã hoàn tất bồi thường và nhận chấp thuận chủ trương đầu tư vào tháng 10/2025. Phần thấp tầng dự kiến được mở bán và đóng góp doanh số từ 2027.
- **Solina (11A) – phần thấp tầng – và KCN Lê Minh Xuân mở rộng.** Hai dự án này dự kiến mở bán và ghi nhận doanh số từ 2027.

Chúng tôi kỳ vọng KDH đạt doanh số bán hàng 5,7 nghìn tỷ đồng/6,9 nghìn tỷ đồng/8,5 nghìn tỷ đồng trong các năm 2025-2027 (tăng tương ứng +9 lần/+21%/+20% svck), được hỗ trợ bởi các dự án lớn và rõ ràng.

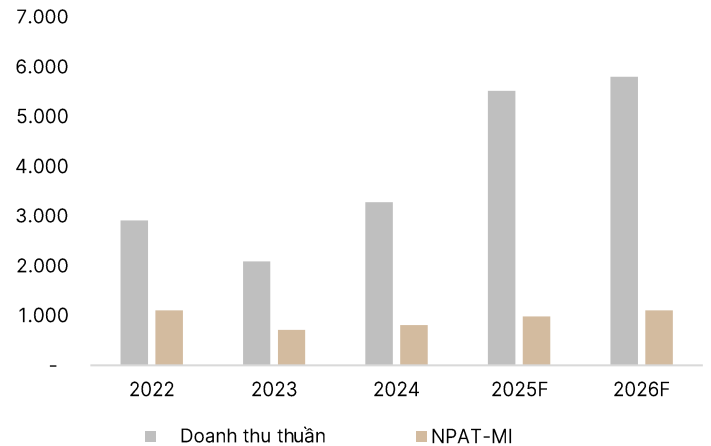
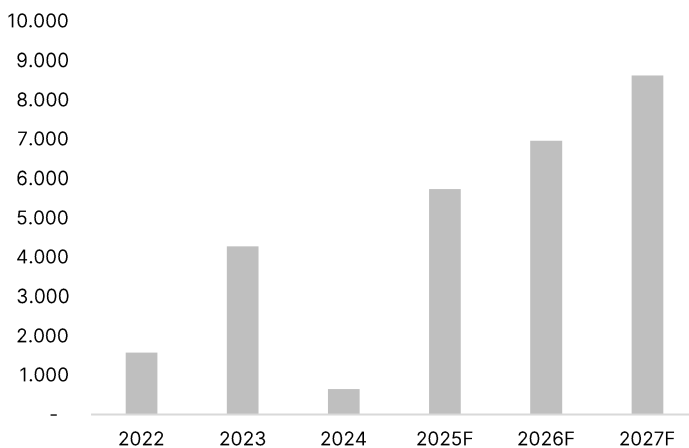
Dự án	Diện tích đất (ha)	Sản phẩm	KDH sở hữu	Tiến độ	Tiến độ mở bán dự kiến & Ghi nhận doanh thu			
					2025	2026	2027	Sau 2028
Gladia By The Waters	11,8	226 biệt thự/nhà phố	51%	Hoàn tất thi công & nhận giấy phép bán hàng Đã chính thức mở bán vào tháng 10, ghi nhận 100 sản phẩm được bán với tổng giá trị 4.000 tỷ đồng.				
		616 căn hộ	51%	Dự kiến khởi công xây dựng vào Q1/26 và doanh số bán hàng ghi nhận vào Q3/26.				
Bình Trưng mở rộng	18,2	~200 biệt thự/nhà phố	100%	Đã hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng				
		~3,500 condos		Đã nhận chấp thuận chủ trương đầu tư.				
The Solina (11A)	16,4	500 biệt thự/nhà phố	100%	Giai đoạn 1 (13ha): Hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng.				
		300 căn hộ		Đã nộp tiền sử dụng đất và nhận giấy phép xây dựng				
KCN Lê Minh Xuân	109,9	60 ha cho thuê	100%	Giai đoạn 1 (90ha): Đã nhận giấy phép xây dựng				
				Hoàn tất nộp tiền thuê đất				
Green Village- Phong Phú 2	26,0	NA	100%	Hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng				
				Dự án đang trong quá trình xin phê duyệt chủ trương đầu tư				
KĐT Tân Tạo	329,9	NA	100%	Công tác giải phóng mặt bằng đạt khoảng 85%.				
Tổng	512,2							

Triển vọng lợi nhuận

Chúng tôi kỳ vọng KDH sẽ đạt doanh thu năm 2025 là 5.523 tỷ đồng (+68% svck) và NPATMI đạt 986 tỷ đồng (+22% svck), nhờ bàn giao tại The Privia và Gladia. Sang năm 2026, doanh thu dự báo đạt 5.806 tỷ đồng (+5% svck) và NPATMI đạt 1.107 tỷ đồng (+12% svck), chủ yếu đến từ dự án Gladia. Chúng tôi đã điều chỉnh tăng lần lượt 13% và 18% dự báo NPATMI năm 2025 và 2026 nhờ biên lợi nhuận của dự án Gladia cao hơn kỳ vọng.

Doanh số bán hàng giai đoạn 2022-2027F (tỷ đồng)

Lợi nhuận giai đoạn 2022-2026F (tỷ đồng)



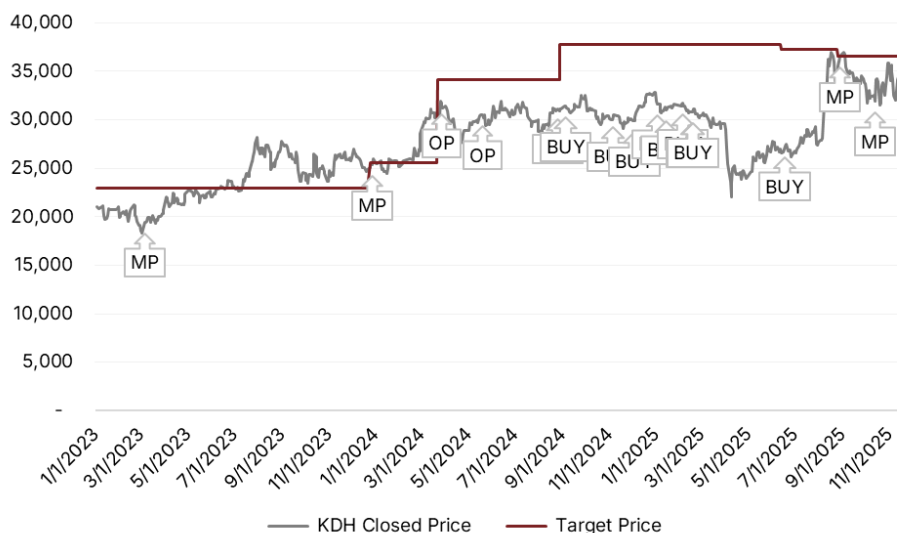
Nguồn: KDH, SSI Research

Định giá và Luận điểm đầu tư

KDH hiện đang giao dịch ở mức P/B dự phóng 2025 và 2026 lần lượt là 2,1x và 2,0x, tương đương mức trung bình 5 năm là 2,2x. Chúng tôi nâng khuyến nghị đối với cổ phiếu từ TRUNG LẬP lên **KHẢ QUAN** khi tiến độ triển khai dự án được cải thiện rõ rệt, có thể đóng góp đáng kể vào doanh số bán hàng và lợi nhuận của KDH trong các năm tới. Tuy nhiên, chúng tôi lưu ý một số rủi ro, đặc biệt là diện tích sản phẩm lớn và nguồn cung gia tăng mạnh từ năm 2026 tại khu vực phía Nam, có thể gây áp lực lên tốc độ hấp thụ của Gladia và các dự án kế tiếp.

Chúng tôi hiện đưa ra giá mục tiêu 1 năm là **39.800 đồng/cổ phiếu** cho cổ phiếu KDH (tiềm năng tăng giá là 13,4%), tăng 9% so với báo cáo cập nhật gần nhất nhờ: (i) chuyển cơ sở định giá sang cuối năm 2026; và (ii) nâng định giá các dự án khi kế hoạch phát triển đã rõ ràng hơn.

Lịch sử khuyến nghị:



Nguồn: SSI Research

Ghi chú: BUY: Mua, OP: Khả quan, MP: Trung lập, UP: Kém khả quan

PHỤ LỤC: BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM

Tỷ đồng	2023	2024	2025F	2026F
Bảng cân đối kế toán				
+ Tiền và các khoản tương đương tiền	3.730	3.096	4.235	4.361
+ Đầu tư ngắn hạn	9	277	0	0
+ Các khoản phải thu ngắn hạn	1.831	3.013	3.913	3.903
+ Hàng tồn kho	18.787	22.180	25.308	26.215
+ Tài sản ngắn hạn khác	381	276	469	431
Tổng tài sản ngắn hạn	24.737	28.840	33.925	34.909
+ Các khoản phải thu dài hạn	76	69	116	122
+ GTCL Tài sản cố định	81	73	73	73
Tổng tài sản dài hạn	1.744	1.913	2.438	2.933
Tổng tài sản	26.481	30.753	36.364	37.842
+ Nợ ngắn hạn	5.346	4.179	4.898	4.133
Trong đó: vay ngắn hạn	1.444	1.100	1.255	1.083
+ Nợ dài hạn	5.612	7.123	10.214	10.296
Trong đó: vay dài hạn	4.901	5.998	8.555	8.862
Tổng nợ phải trả	10.958	11.302	15.111	14.429
+ Vốn góp	7.993	10.111	11.222	11.222
+ Thặng dư vốn cổ phần	1.339	3.314	3.314	3.314
+ Lợi nhuận chưa phân phối	3.766	3.617	3.572	4.657
+ Quỹ khác	2.424	2.409	3.145	4.221
Vốn chủ sở hữu	15.523	19.450	21.252	23.414
Tổng nợ phải trả và vốn chủ sở hữu	26.481	30.753	36.364	37.842
Lưu chuyển tiền tệ				
Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh	-1.543	-4.252	-1.368	450
Dòng tiền từ hoạt động đầu tư	2.813	-314	-304	-459
Dòng tiền từ hoạt động tài chính	-293	3.932	2.812	135
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	977	-634	1.139	126
Tiền đầu kỳ	2.753	3.730	3.096	4.235
Tiền cuối kỳ	3.730	3.096	4.235	4.361
Các hệ số khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán hiện hành	4,63	6,9	6,93	8,45
Hệ số thanh toán nhanh	1,04	1,53	1,66	2
Hệ số thanh toán tiền mặt	0,7	0,81	0,86	1,06
Nợ ròng / EBITDA	3,12	3,12	2,22	2,04
Khả năng thanh toán lãi vay				
Ngày phải thu	41,8	13,3	14,7	18,5
Ngày phải trả	73,2	45,1	54,2	68,4
Ngày tồn kho	11.376,9	4.860,1	3.291,5	4.210,0
Cơ cấu vốn				
Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản	0,59	0,63	0,58	0,62
Nợ phải trả/Tổng tài sản	0,41	0,37	0,42	0,38
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	0,71	0,58	0,71	0,62
Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,41	0,36	0,46	0,42
Nợ ngắn hạn/Vốn chủ sở hữu	0,09	0,06	0,06	0,05

Nguồn: KDH, SSI ước tính

Tỷ đồng	2023	2024	2025F	2026F
Báo cáo kết quả kinh doanh				
Doanh thu thuần	2.088	3.279	5.523	5.806
Giá vốn hàng bán	-501	-1.538	-2.633	-2.273
Lợi nhuận gộp	1.587	1.740	2.890	3.534
Doanh thu hoạt động tài chính	50	37	40	54
Chi phí tài chính	-148	-216	-232	-244
Thu nhập từ các công ty liên kết	0	0	0	0
Chi phí bán hàng	-162	-222	-359	-377
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-205	-209	-214	-220
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.122	1.131	2.125	2.747
Thu nhập khác	-53	-80	28	-17
Lợi nhuận trước thuế	1.069	1.051	2.153	2.729
Lợi nhuận ròng	730	803	1.722	2.183
Lợi nhuận chia cho cổ đông	716	810	986	1.107
Lợi ích của cổ đông thiểu số	14	-7	736	1.076
EPS cơ bản (VND)	895	801	861	967
Giá trị sổ sách (VND)	16.828	17.202	16.449	17.416
Cổ tức (VND/cổ phiếu)	0	0	0	0
EBIT	1.069	1.051	2.153	2.729
EBITDA	1.064	1.059	2.157	2.734
Tăng trưởng				
Doanh thu	-28,3%	57,0%	68,4%	5,1%
EBITDA	-8,6%	-0,5%	103,7%	26,7%
EBIT	-24,7%	-1,7%	104,8%	26,8%
Lợi nhuận ròng	-32,6%	10,1%	114,4%	26,8%
Vốn chủ sở hữu	31,6%	25,3%	9,3%	10,2%
Vốn điều lệ	11,5%	26,5%	11,0%	0,0%
Tổng tài sản	22,9%	16,1%	18,2%	4,1%
Định giá				
P/E	35,1	45,1	39,1	34,8
P/B	1,9	2,1	2	1,9
Giá/Doanh thu	11,4	10	6,8	6,5
Tỷ suất cổ tức	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
EV/EBITDA	26	33,5	20,9	16,5
EV/Doanh thu	13,3	10,8	8,2	7,8
Các hệ số khả năng sinh lời				
Tỷ suất lợi nhuận gộp	76,0%	53,1%	52,3%	60,9%
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động	51,4%	33,0%	37,8%	46,4%
Tỷ suất lợi nhuận ròng	34,9%	24,5%	31,2%	37,6%
Chi phí bán hàng/Doanh thu thuần	7,8%	6,8%	6,5%	6,5%
Chi phí quản lý/Doanh thu thuần	9,8%	6,4%	3,9%	3,8%
ROE	5,3%	4,6%	8,5%	9,3%
ROA	3,0%	2,8%	5,1%	5,8%
ROIC	3,6%	3,3%	6,0%	6,8%

CAM KẾT PHÂN TÍCH

Chuyên viên phân tích trong báo cáo này cam kết rằng (1) quan điểm thể hiện trong báo cáo phân tích này phản ánh chính xác quan điểm cá nhân đối với chứng khoán và/hoặc tổ chức phát hành và (2) chuyên viên phân tích đã/ đang/sẽ được miễn trách nhiệm bồi thường trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến khuyến nghị cụ thể hoặc quan điểm trong báo cáo phân tích này.

KHUYẾN NGHỊ

Mua: Ước tính tiềm năng tăng giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Khả quan: Ước tính tiềm năng tăng giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Trung lập: Ước tính tiềm năng tăng giá tương đương so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Kém khả quan: Ước tính tiềm năng giảm giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Bán: Ước tính tiềm năng giảm giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Trong một số trường hợp, khuyến nghị dựa trên tiềm năng tăng giá 1 năm có thể được điều chỉnh lại theo ý kiến của chuyên viên phân tích sau khi cân nhắc một số yếu tố thị trường có thể làm ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trong ngắn hạn và trung hạn.

TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ

Các thông tin, tuyên bố, dự báo và dự đoán trong báo cáo này, bao gồm cả các ý kiến đã thể hiện, được dựa trên các nguồn thông tin mà SSI cho là đáng tin cậy, tuy nhiên SSI không đảm bảo sự chính xác và đầy đủ của các thông tin này. Báo cáo không có bất kỳ thông tin nhạy cảm về giá chưa công bố nào. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này được đưa ra sau khi đã được xem xét kỹ càng và cẩn thận và dựa trên thông tin tốt nhất chúng tôi được biết, và theo ý kiến cá nhân của chúng tôi là hợp lý trong các trường hợp tại thời điểm đưa ra báo cáo. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này có thể thay đổi bất kỳ lúc nào mà không cần thông báo. Báo cáo này không và không nên được giải thích như một lời đề nghị hay lời kéo để đề nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán nào. SSI và các công ty con và/ hoặc các chuyên viên, giám đốc, nhân viên của SSI và công ty con có thể có vị thế hoặc có thể ảnh hưởng đến giao dịch chứng khoán của các công ty được đề cập trong báo cáo này và có thể cung cấp dịch vụ hoặc tìm kiếm để cung cấp dịch vụ ngân hàng đầu tư cho các công ty đó.

Báo cáo này không được sử dụng dưới bất kỳ mục đích thương mại nào, và không được công bố công khai trên báo chí hay bất kỳ phương tiện nào khác nếu không được sự đồng ý của SSI. Người dùng có thể trích dẫn hoặc trình chiếu báo cáo cho các mục đích phi thương mại. SSI có thể có thỏa thuận cho phép sử dụng cho mục đích thương mại hoặc phân phối lại báo cáo với điều kiện người dùng trả phí cho SSI. SSI không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay thiệt hại do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này hay nội dung báo cáo này. Việc sử dụng bất kỳ thông tin, tuyên bố, dự báo, và dự đoán nào trong báo cáo này sẽ do người dùng tự quyết định và tự chịu rủi ro.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Trung tâm phân tích và tư vấn đầu tư

Phạm Lưu Hưng

Giám đốc Trung Tâm phân tích và tư vấn đầu tư

hungpl@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8711

Chiến lược thị trường

Đào Minh Châu

Phó giám đốc Trung tâm phân tích và tư vấn đầu tư

chaudm@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 28) 3636 3688

Phân tích Ngành Bất động sản

Phạm Hoàng Bảo Nga

Trưởng nhóm phân tích

ngaphb@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321

Dữ liệu

Nguyễn Thị Anh Thư

Chuyên viên hỗ trợ

thunta2@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321