

CTCP ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỂN (HOSE: KDH)
BẤT ĐỘNG SẢN DÂN CU

Lợi nhuận ròng tăng trưởng svck nhờ bàn giao
The Privia; biên lợi nhuận gộp thu hẹp

- LNST cổ đông công ty mẹ Q2/25 đạt 199 tỷ đồng, giảm 28,6% svck nhưng tăng 63,0% sv quý trước, chủ yếu đến từ bàn giao căn hộ tại dự án The Privia.
- Doanh thu thuần và LNST trong 6T25 lần lượt hoàn thành 46,2%/31,5% kế hoạch công ty và 45,2%/35,3% dự phóng của chúng tôi.
- Biên lợi nhuận gộp đạt 38,7% trong Q2 và 40,5% trong 6T25, lần lượt giảm 38,9 điểm % svck và 28,4 điểm % svck. Mức giảm chủ yếu đến từ mảng bất động sản, do biên lợi nhuận của dự án The Privia thấp hơn so với các căn thấp tầng thuộc The Classia đã được ghi nhận trong cùng kỳ năm trước.

The Privia là động lực tăng trưởng doanh thu chính trong Q2 và 6T25

Khang Điển ghi nhận **doanh thu thuần Q2/25** đạt 1.047 tỷ đồng, tăng 62,4% svck và 47,5% sv quý trước, chủ yếu đến từ hoạt động bàn giao bất động sản (1.030 tỷ đồng, +62,9% svck, +47,9% sv quý trước). Lũy kế 6 tháng đầu năm 2025, doanh thu thuần đạt 1.757 tỷ đồng (+79,5% svck), trong đó doanh thu bàn giao bất động sản đạt 1.727 tỷ đồng (+81,6% svck), chủ yếu đến từ bàn giao căn hộ tại dự án The Privia (1,8ha, Bình Tân – TP.HCM).

Doanh thu 6T25 hoàn thành 46,2% kế hoạch cả năm của công ty và 45,2% dự phóng của chúng tôi.

Lợi nhuận ròng giảm svck do bàn giao dự án có biên lợi nhuận gộp thấp hơn

Biên lợi nhuận gộp tổng hợp đạt 38,7% trong Q2 và 40,5% trong 6T25. Biên lợi nhuận gộp mảng bất động sản đạt 38,9% trong Q2 và 40,9% trong 6T25, lần lượt giảm 39,8 điểm % svck và 29,3 điểm % svck. So với Q1/25, biên lợi nhuận gộp mảng bất động sản giảm 4,9 điểm %. Biên lợi nhuận gộp giảm chủ yếu do The Privia thấp hơn so với các căn thấp tầng The Classia được ghi nhận trong cùng kỳ.

Lợi nhuận sau thuế (LNST) Q2/25 đạt 196 tỷ đồng, đưa LNST lũy kế 6 tháng lên 315 tỷ đồng, giảm 8,6% svck, hoàn thành 31,5% kế hoạch cả năm của công ty. **LNST cổ đông công ty mẹ (lợi nhuận ròng) Q2** đạt 199 tỷ đồng, đưa lợi nhuận ròng trong 6T25 đạt 321 tỷ đồng, giảm 6,2% svck, hoàn thành 35,7% dự phóng của chúng tôi.

Dự án Gladia by the Waters (11,8ha, Bình Trưng Đông – TP.HCM) đã ra mắt phân khu thấp tầng vào đầu tháng 7, với 226 căn biệt thự. Dự án đã cất nóc và đang hoàn thiện mặt ngoài các căn nhà, đồng thời thi công cảnh quan nội khu. Chúng tôi kỳ vọng dự án này sẽ bắt đầu đóng góp vào lợi nhuận của KDH từ Q4/25.

Tóm tắt KQKD của KDH trong Q2 và 6T25

(Tỷ đồng)	Q2/25	% svck	% sv quý trước	6T25	% svck	Thực hiện 6T sv VPBankS dự phóng 2025	Thực hiện 6T sv KHKD 2025
Doanh thu thuần	1.047	62,4%	47,5%	1.757	79,5%	45,2%	46,2%
Bán bất động sản	1.030	62,9%	47,9%	1.727	81,6%		
Khác	17	35,4%	24,7%	30	7,0%		
Lợi nhuận gộp	405	-19,0%	32,0%	712	5,6%	45,8%	
Biên lợi nhuận gộp (%)	38,7%	-38,9 đ %	-4,5 đ %	40,5%	-28,4 đ %		
Bán bất động sản (%)	38,9%	-39,8 đ %	-4,9 đ %	40,9%	-29,3 đ %		
Khác (%)	22,7%	6,5 đ %	10,9 đ %	17,8%	-7,2 đ %		
Chi phí BH&QLDN	(112)	45,8%	-3,8%	(229)	71,7%	49,2%	
Chi phí BH&QLDN/ DT	10,7%	-1,2 đ %	-5,7 đ %	13,1%	-0,6 đ %		
Doanh thu tài chính	4	-60,1%	-78,7%	24	5,8%	39,7%	
Lãi tiền gửi	4	-60,1%	-78,7%	24	5,8%		
Chi phí tài chính	(54)	371,3%	12,7%	(102)	212,1%	40,7%	
Chiết khấu thanh toán	(54)	373,8%	12,7%	(102)	212,7%		
Lợi nhuận trước thuế	245	-33,8%	56,6%	402	-14,9%	34,5%	
Lợi nhuận sau thuế	196	-30,0%	65,1%	315	-8,6%	35,3%	31,5%
LNST cổ đông công ty mẹ	199	-28,6%	63,0%	321	-6,2%	35,7%	
Biên lợi nhuận ròng (%)	19,0%	-24,2 đ %	1,8 đ %	18,3%	-16,7 đ %		

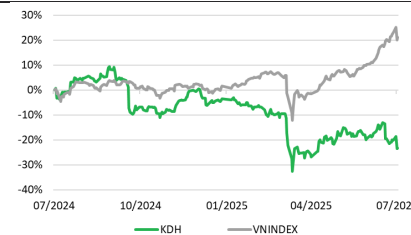
Giá đóng cửa (đồng/CP)	27.600
Cao nhất 52 tuần	32.860
Thấp nhất 52 tuần	22.050
Giá mục tiêu	32.000
Tiềm năng tăng giá	15,9%
Tỷ suất cổ tức	0%
Tổng tỷ suất sinh lời	15,9%

Vốn hóa (tỷ đồng)	30.698
KLGD bình quân 1T (tr CP)	5
Sở hữu NN còn lại (tr CP)	164
Số CP lưu hành (tr CP)	1.112
Số CP sau pha loãng (tr CP)	1.112

	KDH	VNINDEX
P/E trượt 12T (lần)	34,0	14,2
P/B hiện tại (lần)	1,8	1,9
ROA (%)	2,5	2,2
ROE (%)	4,0	13,5

* dữ liệu tại ngày 30/07/2025

Diễn biến giá cổ phiếu



Thay đổi giá (%)	1T	3T	12T
KDH	3,3	15,2	-7,2
VN-INDEX	9,6	22,9	21,1

Cơ cấu sở hữu

CTCP Đầu tư Tiên Lộc	11,33%
CTCP Dịch vụ Tư vấn Đầu tư Gam Ma	7,62%
CTCP Đầu tư Thương mại Á Âu	7,58%
Quý Vietnam Enterprise Limited	6,09%
Cổ đông khác	67,38%

Tổng quan doanh nghiệp

KDH là một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại TP.HCM và vùng phụ cận, với thế mạnh ở phân khúc nhà ở thấp tầng trung và cao cấp. Thành lập từ năm 2001, công ty đã xây dựng uy tín vững chắc nhờ sản phẩm chất lượng cao và pháp lý minh bạch. KDH tập trung phát triển các dự án tại TP. Thủ Đức, Q. Bình Tân và H. Bình Chánh – những khu vực hưởng lợi lớn từ các dự án hạ tầng trọng điểm. Sở hữu quỹ đất khoảng 650 ha, nền tảng tài chính lành mạnh và thương hiệu uy tín, KDH được kỳ vọng tiếp tục nắm bắt cơ hội tăng trưởng. Ngoài nhà ở để bán, công ty cũng đang từng bước mở rộng sang BĐS thương mại, KCN và nhà cho thuê.

Chuyên viên phân tích

Phan Thị Thanh Huyền

huyenptt@vpbanks.com.vn

TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Các thông tin, số liệu thống kê và khuyến nghị trong bản báo cáo này, bao gồm cả các nhận định cá nhân, được dựa trên các nguồn thông tin công bố đại chúng theo quy định của pháp luật, hoặc các nguồn thông tin mà chúng tôi cho rằng đáng tin cậy tính đến thời điểm phát hành báo cáo. Phòng Phân Tích Ngành và Cổ phiếu chỉ sử dụng mà không thực hiện xác minh lại các thông tin này, do đó Phòng Phân Tích Ngành và Cổ phiếu không đảm bảo về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin này.

Các nhận định, khuyến nghị, so sánh trong bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn trọng, theo đánh giá chủ quan của người lập là hợp lý tại thời điểm thực hiện báo cáo. Do đó các phân tích này có thể thay đổi trong tương lai theo tình hình biến động thực tế mà chúng tôi không có trách nhiệm tự động cập nhật liên tục, trừ trường hợp được yêu cầu chính thức từ Ban lãnh đạo Công ty hoặc ràng buộc trong các điều khoản điều kiện của hợp đồng kinh tế đã được công ty ký kết với các đối tác liên quan.

Báo cáo phân tích, định giá này nhằm mục đích tham khảo và không có giá trị pháp lý như một chứng thư thẩm định giá. Báo cáo phân tích này và các tài liệu đi kèm được lập bởi Phòng Phân Tích Ngành và Cổ phiếu – CTCP Chứng Khoán VPBank, tất cả các quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến báo cáo này đều thuộc sở hữu của CTCP Chứng khoán VPBank. Công ty nghiêm cấm mọi việc sử dụng, in ấn, sao chép, tái xuất bản toàn bộ hoặc từng phần bản Báo cáo này vì bất cứ mục đích gì mà không có sự chấp thuận của Công ty.

Công ty cổ phần Chứng khoán VPbank

Tầng 21 và 25, VPBANK Tower, 89 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: 1900 636679

Email: cskh@vpbanks.com.vn

Website: www.vpbanks.com.vn

Phòng Phân tích Ngành và Cổ phiếu

Email: equityresearch@vpbanks.com.vn