

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 2/2025

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

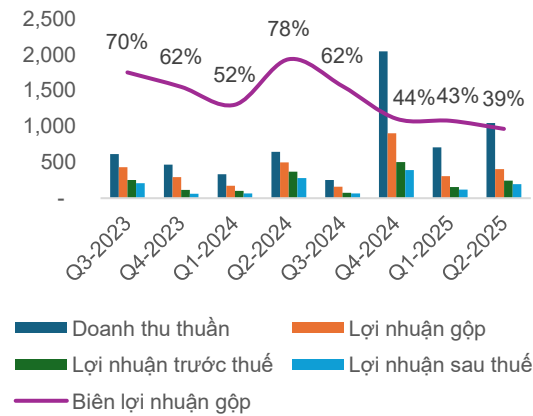
Ngày 06/08/2025



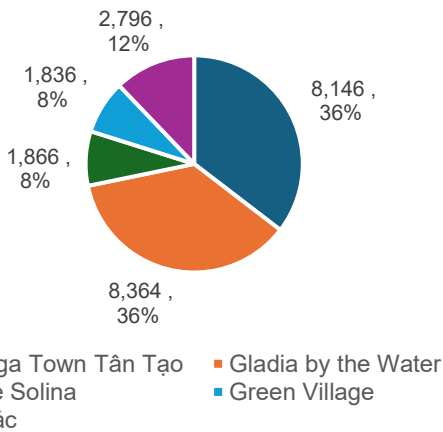
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN (HOSE: KDH)

KDH 1H2025: DOANH THU PHỤC HỒI MẠC DÙ LỢI NHUẬN THẤP; KỲ VỌNG TĂNG TỐC NHỜ MỞ BÁN GLADIA BY THE WATER

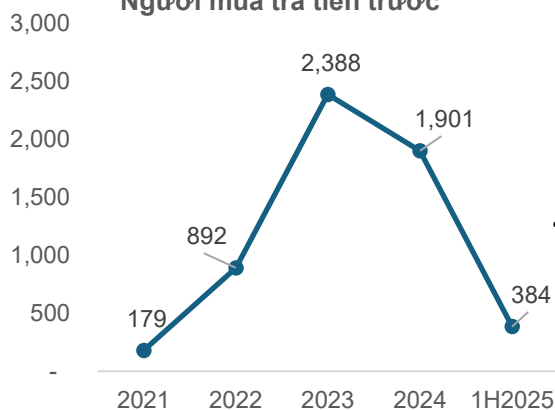
Kết quả kinh doanh KDH



Hàng tồn kho theo dự án



Người mua trả tiền trước



- Doanh thu tiếp tục chu kỳ phục hồi:** Q2/2025 KDH ghi nhận doanh thu thuần đạt 1.047 tỷ đồng +62% yoy và +47% qoq cho thấy xu hướng phục hồi tiếp tục được duy trì sau giai đoạn trầm lắng. Mức doanh thu này chỉ thấp hơn Q4/2024 khi doanh thu đạt đỉnh 2.048 tỷ đồng. Lũy kế 6 tháng đầu năm, doanh thu đạt 1.757 tỷ đồng (+80% YoY), hoàn thành 46% kế hoạch năm. Lợi nhuận sau thuế đạt 315 tỷ đồng, tương đương 31% kế hoạch cả năm, cho thấy dư địa cải thiện còn lớn trong nửa cuối năm.
- Biên lợi nhuận gộp suy giảm:** Biên lợi nhuận gộp Q2/2025 chỉ đạt 38,7%, giảm mạnh so với mức 77,6% cùng kỳ, ghi nhận mức thấp nhất theo quý kể từ đầu năm 2024. Nguyên nhân do doanh thu trong kỳ chủ yếu được ghi nhận từ dự án The Privia, là dự án cao tầng có biên lợi nhuận thấp hơn so với các dự án thấp tầng khác của KDH.
- Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp trong Q2/2025 đạt 112 tỷ đồng, tương đương khoảng 10% doanh thu; là tỷ lệ tương đối thấp so với các quý trước.** Nguyên nhân chủ yếu do trong kỳ, công ty chưa triển khai mở bán dự án mới, hoạt động bán hàng vẫn duy trì ở mức cầm chừng. Tuy nhiên, với kế hoạch mở bán dự án Gladia by the Water trong nửa cuối năm, chi phí hoạt động có thể gia tăng trở lại trong các quý tới.
- Tồn kho vượt 23.000 tỷ đồng, tập trung cao tại hai dự án trọng điểm:** Đến cuối Q2/2025, tổng giá trị hàng tồn kho của KDH đạt hơn 23.000 tỷ đồng, tăng 3,7% so với cuối năm 2024. Tồn kho tiếp tục tập trung chủ yếu tại hai dự án lớn: Mega Township Tân Tạo (tăng thêm gần 1.300 tỷ đồng) và Gladia by the Water (tăng thêm 280 tỷ đồng). Dự án Gladia by the Water đã được cấp phép bán hàng vào cuối tháng 6/2025 và đã chính thức mở booking trên thị trường. Dự án đã hoàn thiện thi công và dự kiến có thể nhanh chóng bàn giao sau khi bán hàng, giúp giảm áp lực hàng tồn kho và ghi nhận doanh thu trong các quý tới.
- Khoản người mua trả tiền trước tại thời điểm cuối Q2/2025 giảm mạnh xuống còn 384 tỷ đồng, mức thấp nhất trong gần 3 năm trở lại đây và giảm đáng kể so với mức giai đoạn 2023-2024** khi giá trị người mua trả tiền trước lên đến trên 2.000 tỷ đồng. Nguyên nhân chính là do phần lớn các sản phẩm đã bán trước đó đã được bàn giao gần hết và ghi nhận doanh thu, trong khi dự án Gladia by the Water, dự án chủ lực kế tiếp của KDH mới chỉ bắt đầu mở bán từ cuối tháng 6/2025, chưa ghi nhận các đợt thanh toán đầu tiên. Dự kiến giá trị người mua trả trước trong các quý tới sẽ tăng trở lại khi dòng tiền từ Gladia được ghi nhận.

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

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 2/2025 VÀ 1H2025

	Q2-2025	Q2-2024	Q1-2025	YoY	QoQ	1H2025	1H2024	YoY	% KH 2024	%2024E
Doanh thu thuần	1,047	645	710	62%	47%	1,757	978	80%	46%	46%
Giá vốn bán hàng	(642)	(145)	(403)			(1,045)	(304)			
Lợi nhuận gộp	405	500	307	-19%	32%	712	674	6%		38%
Chi phí bán hàng & quản lý	(112)	(77)	(117)			(229)	(134)			
Lợi nhuận thuần HĐKD	292	423	190	-31%	54%	482	540	-11%		37%
Thu nhập trước thuế	245	371	157	-34%	57%	402	472	-15%		34%
Lợi nhuận sau thuế	196	280	119	-30%	65%	315	344	-9%	31%	33%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	199	279	122	-29%	63%	321	342	-6%		35%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q2-2025	Q2-2024	Q1-2025	YoY	QoQ	1H2025	1H2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	38.7%	77.6%	43.2%	-50 đcb	-10 đcb	40.5%	68.9%	-41 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	27.9%	65.6%	26.7%	-57 đcb	4 đcb	27.4%	55.2%	-50 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	19.0%	43.2%	17.2%	-56 đcb	11 đcb	18.3%	34.9%	-48 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	73.6%	75.6%	74.2%	-3 đcb	-1 đcb	73.6%	75.6%	-3 đcb
Nợ ròng/VCSH	33.9%	32.7%	27.0%	4 đcb	25 đcb	33.9%	32.7%	4 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.