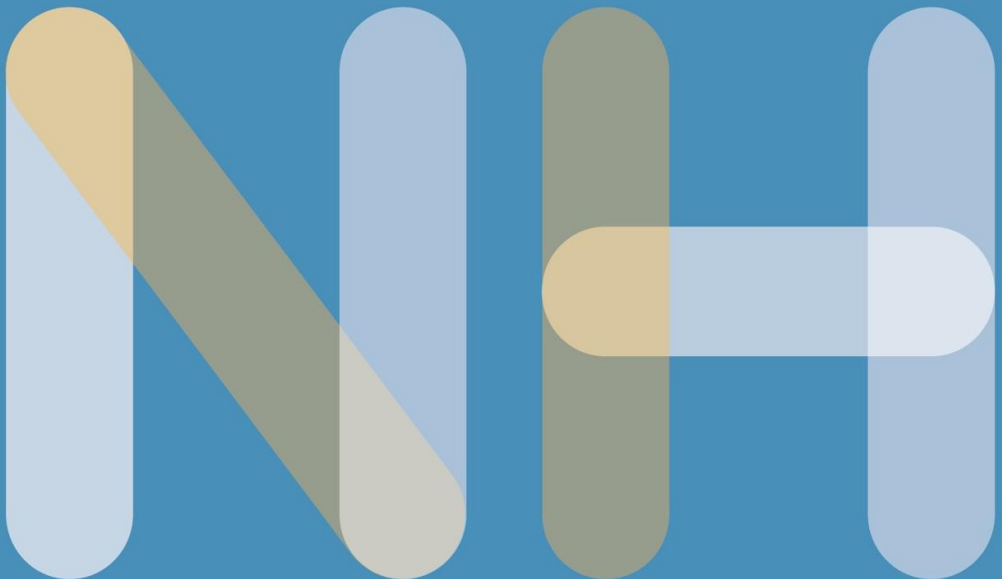


Báo cáo cập nhật KQKD Quý 1/2026

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

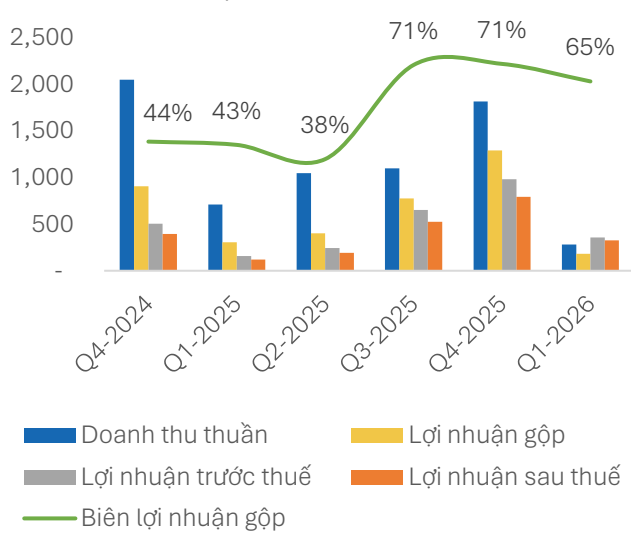
Ngày 14 tháng 5 năm 2026



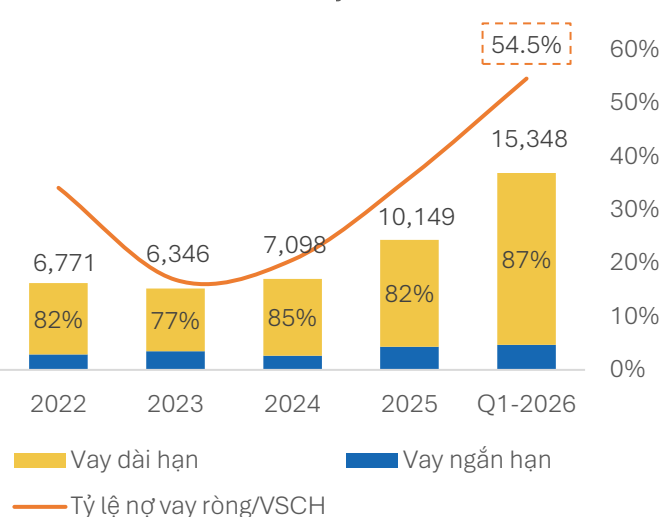
# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN (HOSE: KDH)

Mã cổ phiếu	KDH
Giá hiện tại (14/05/2026)	23.750
Giá kỳ vọng (VND/cổ phiếu)	42.000
<b>KHUYẾN NGHỊ</b>	<b>MUA</b>

Kết quả kinh doanh KDH



Nợ và tỷ lệ nợ



## DOANH THU QUÝ 1 GIẢM MẠNH, TĂNG QUỸ ĐẤT PHÍA ĐÔNG HCM TẠO ĐÀ TĂNG TRƯỞNG DÀI HẠN

### 1. Doanh thu giảm mạnh do lượng bàn giao rất thấp trong quý

Trong Q1/2026, KDH ghi nhận doanh thu thuần chỉ đạt 281 tỷ đồng, giảm 60% so với Q1/2025 (710 tỷ) và giảm 85% so với Q4/2025 (1.816 tỷ). Doanh thu trong kỳ đến từ việc bàn giao 6 căn thấp tầng tại dự án Gladia by the Waters (sau hai quý cuối năm 2025 ghi nhận lượng bàn giao lớn ~70 căn)

Biên lợi nhuận gộp mặc dù giảm nhẹ so với 2 quý cuối năm 2025 nhưng vẫn giữ ở mức cao 65%, tăng 21,8 điểm cơ bản so với Q1/2025 (43,2%)

### 2. Lợi nhuận tăng đột biến yoy nhờ khoản thu nhập bất thường

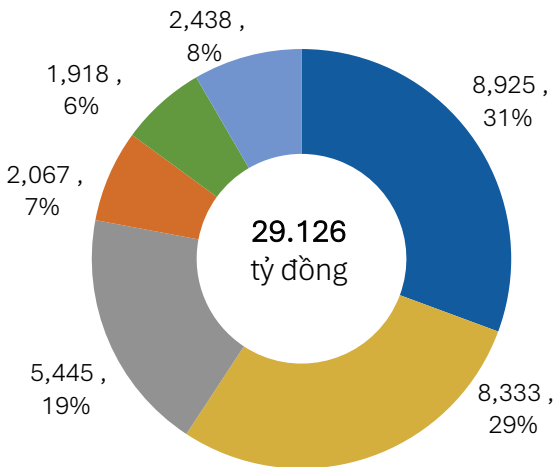
Do doanh thu giảm mạnh, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh cốt lõi thực tế chỉ đạt 87 tỷ đồng trong quý. Tuy nhiên, LNTT Q1/2026 đạt 356 tỷ đồng, tăng 127% yoy chủ yếu đến từ khoản thu nhập khác 291 tỷ đồng, là lãi từ giao dịch mua rẻ phát sinh khi nhận chuyển nhượng CTCP Phát triển BĐS An Lập. Nhờ đó, LNST đạt 327 tỷ đồng (+176% yoy), và lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 281 tỷ đồng (+130% yoy).

### 3. Nhận chuyển nhượng dự án An Lập – Bình Trưng Đông tạo lập quỹ đất chiến lược phía Đông HCMC

Ngày 10/02/2026, KDH thông qua việc công ty con Phúc Thông mua lại 99% cổ phần CTCP Phát triển BĐS An Lập với giá trị chuyển nhượng 2.550 tỷ đồng. An Lập là chủ đầu tư khu đất rộng 8,2 ha tại phường Cát Lái, TP Thủ Đức, tiếp giáp trực tiếp với dự án Gladia (11,8 ha) và Bình Trưng Đông (18,2 ha) của KDH. Sau giao dịch này, tổng quỹ đất liên hoàn của KDH tại phía Đông TP.HCM tăng lên hơn 40 ha, với tổng mức đầu tư ước đạt 40.000 tỷ đồng, kỳ vọng tạo nguồn doanh thu ổn định trải dài đến năm 2030 cho KDH.

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

Hàng tồn kho theo dự án 31/3/2026



#### 4. Hàng tồn kho tăng mạnh, đòn bẩy tài chính leo thang

- Tính đến 31/3/2026, giá trị hàng tồn kho tăng ~25% so với cuối 2025, đạt hơn 29.100 tỷ đồng và chiếm 73,1% tổng tài sản, chủ yếu do ghi nhận thêm dự án An Lập (5.445 tỷ đồng).
- Tổng dư nợ vay của KDH tăng lên 15.348 tỷ đồng vào cuối Q1/2026, tăng 51% so với mức 10.149 tỷ cuối năm 2025. Tỷ lệ nợ vay ròng/VCSH theo đó nhảy vọt lên 54,5% . cơ cấu nợ nghiêng mạnh về dài hạn với 87% tổng dư nợ là vay dài hạn tính đến Q1/2026, giúp giảm áp lực đáo hạn ngắn hạn và tạo dư địa tài chính cho KDH duy trì đà đầu tư phát triển dự án.

#### 5. Triển vọng năm 2026

- Sau Q1/2026, KDH mới thực hiện 7% kế hoạch doanh thu năm 2026 (4.200 tỷ) và 22% kế hoạch LNST (1.500 tỷ đồng).
- Động lực hoàn thành KH năm 2026 bao gồm: (1) Tiếp tục bàn giao các căn thấp tầng đã bán tại dự án Gladia (50-60 căn); (2) tiếp tục bán nốt các căn thấp tầng tại Gladia (còn khoảng 40%; ~90 căn); (3) mở bán phần cao tầng của dự án dự kiến trong Q3/2026.

### BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1/2026

	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	QoQ	YoY	2025	YoY KH2026	% KH 2026	%2026
								2026	F
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>281</b>	<b>1,816</b>	<b>710</b>	<b>-85%</b>	<b>-60%</b>	<b>4,674</b>	<b>43%</b>	<b>4,200</b>	7%
Giá vốn bán hàng	(99)	(527)	(403)			(1,898)			4%
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>183</b>	<b>1,290</b>	<b>307</b>	<b>-86%</b>	<b>-40%</b>	<b>2,776</b>	<b>60%</b>		5%
Chi phí bán hàng & quản lý DN	(96)	(268)	(117)			(594)			
<b>Lợi nhuận thuần HĐKD</b>	<b>87</b>	<b>1,021</b>	<b>190</b>	<b>-92%</b>	<b>-54%</b>	<b>2,183</b>	<b>67%</b>		3%
Thu nhập khác	291	31	9			66			
<b>Thu nhập trước thuế</b>	<b>356</b>	<b>983</b>	<b>157</b>	<b>-64%</b>	<b>127%</b>	<b>2,062</b>	<b>96%</b>		15%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>327</b>	<b>793</b>	<b>119</b>	<b>-59%</b>	<b>176%</b>	<b>1,649</b>	<b>105%</b>	<b>1,500</b>	18%
<b>Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ</b>	<b>281</b>	<b>496</b>	<b>122</b>	<b>-43%</b>	<b>131%</b>	<b>1,068</b>	<b>32%</b>		18%

### CHỈ SỐ CHÍNH

	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	QoQ	YoY	2025	YoY
Biên lợi nhuận gộp	65.0%	71.0%	43.2%	-8 đcb	50 đcb	59.4%	12 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	30.8%	56.2%	26.7%	-45 đcb	15 đcb	46.7%	17 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	100.0%	27.3%	17.2%	266 đcb	482 đcb	22.9%	-8 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	73.1%	68.3%	74.2%	7 đcb	-2 đcb	68.3%	-5 đcb
Nợ ròng/VCSH	54.5%	35.9%	27.0%	52 đcb	102 đcb	35.9%	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

### 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, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

### Chi nhánh Hồ Chí Minh

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

Hotline: 0283.838.5917

## 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.

