

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

TÍCH CỰC

Giá thị trường (đồng/cp)	26,450
Cao nhất 52 tuần (đồng/cp)	37,400
Thấp nhất 52 tuần (đồng/cp)	22,000
Giá mục tiêu (đồng/cp)	37,600
Tiềm năng tăng giá (%)	42%
Tỷ suất cổ tức (%)	0%
Tổng tỷ suất sinh lời (%)	42%

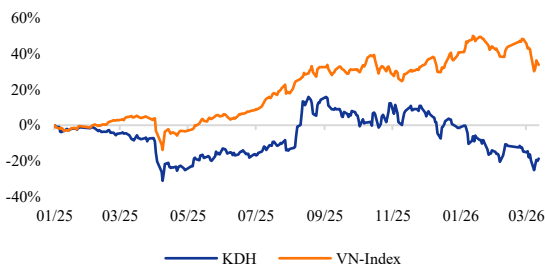
Triển vọng	Tích cực
Định giá	Trung lập
Phân tích kỹ thuật	Trung lập

Thị giá vốn (tỷ đồng)	29,177
GTGD BQ 3 tháng (tỷ đồng)	181
Sở hữu NN	29.76%
Số CP lưu hành (tr)	1,122.21
Số CP pha loãng (tr)	1,122.21

	KDH	Ngành	VNI
P/E TTM	27.58	18.46	14.02
P/B Current	1.57	2.66	2.02
ROA	3.25%	3.95%	2.36%
ROE	5.86%	14.47%	14.79%

*Dữ liệu ngày 19/03/2026

Diễn biến giá



Giá cổ phiếu	1T	3T	YTD
KDH	-8.1%	-14.8%	-17.5%
VNIndex	-7.0%	3.0%	-4.9%

Cơ cấu sở hữu

CTCP Đầu tư Tiên Lộc	11.23%
CTCP DV Tư vấn Đầu tư Gam Ma	8.76%
Khác	80.01%

Tổng quan doanh nghiệp

Thành lập năm 2001, KDH hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản dân cư cũng như cho thuê đất khu công nghiệp với địa bàn hoạt động chính là TP.HCM và hiện tại là một trong số ít các doanh nghiệp đang sở hữu quỹ đất lớn tại khu vực này.

Chuyên viên phân tích

Ngô Quang Hiệp- Hiiepng@nsi.vn

Gladia by the Waters – catalyst ngắn hạn 2025–2026

Luận điểm đầu tư

Kết quả kinh doanh 2025 tích cực

Kết quả kinh doanh 2025 phục hồi mạnh nhờ mở bán tích cực và ghi nhận doanh thu từ dự án Gladia. Doanh thu đạt 4,674 tỷ đồng (+43% YoY), lợi nhuận sau thuế đạt 1,634 tỷ đồng (gấp đôi svck), đồng thời vượt 23% kế hoạch doanh thu và 63% kế hoạch lợi nhuận.

Quỹ đất lớn, pháp lý rõ ràng, nhiều dự án gói đầu lớn tạo tiền đề tăng trưởng trong trung và dài hạn cho doanh nghiệp: KDH sở hữu quỹ đất sạch lớn khoảng 500–600 ha, đều nằm tại Tp.HCM khu vực đang trong giai đoạn khan hiếm nguồn cung, nổi bật là KDC Tân Tạo (330 ha), đánh dấu sự chuyển dịch từ mô hình phát triển dự án nhỏ sang quy mô lớn. Trong ngắn hạn, dự án Gladia tiếp tục là động lực chính hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, trong khi trung và dài hạn, tăng trưởng sẽ đến từ các dự án The Solina, Tân Tạo, Green Village và KCN Lê Minh Xuân mở rộng.

Nhờ môi trường chính sách ổn định, FDI năm 2025 đạt 38.42 tỷ USD, tương đương 2024, tập trung chủ yếu vào sản xuất – chế biến và điện tử. Số dự án mở rộng tại KCN tăng khoảng 25% so với Q3/2025, thúc đẩy nhu cầu thuê đất và nhà xưởng trong Q4/2025, tạo nền tảng tích cực cho doanh nghiệp KCN năm 2026.

Triển khai một loạt các dự án quan trọng trong giai đoạn 2026-2027, kỳ vọng KDH bước vào pha Tăng tốc khi các dự án gói đầu bắt đầu đóng góp lớn: Năm 2026, KDH tiếp tục triển khai Gladia và tập trung hoàn thiện pháp lý cho 3 dự án lớn, trong đó The Solina và KCN Lê Minh Xuân đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính, còn Bình Trung mở rộng vẫn ở giai đoạn đầu. Giai đoạn 2026–2027 được kỳ vọng là bước ngoặt khi 4 dự án đồng loạt triển khai, thúc đẩy doanh số tăng mạnh và tạo dòng tiền cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, rủi ro hấp thụ vẫn hiện hữu do lãi suất tăng nhẹ và chi phí phát triển dự án cao.

Tiến độ pháp lý dự án KDC Tân Tạo kỳ vọng được khơi thông sớm với việc pháp lý được khơi thông: NSI cho rằng KDH sẽ được hưởng lợi tích cực từ việc thay đổi chính sách. Cụ thể, việc Quốc hội thông qua Nghị quyết 254/2025/QH15 và ban hành Nghị định 49/2026/NĐ-CP là tiền đề để giúp tiến độ giải phóng mặt bằng đối với KDC Tân Tạo sẽ được gỡ vướng và tăng tốc.

Dòng tiền từ mảng bất động sản KCN sẽ là nguồn bổ sung cần thiết cho KDH trong trường hợp thị trường bất động sản dân cư gặp khó khăn, KCN Lê Minh Xuân mở rộng sở hữu vị trí thuận lợi tại cửa ngõ phía Tây TP.HCM, kết nối tốt đến trung tâm và các khu vực lân cận, với quy mô gần 110 ha (63 ha thương phẩm). Dự án hưởng lợi từ nhu cầu thuê đất KCN cao

và nguồn cung khan hiếm tại các thị trường cấp 1 khu vực phía Nam. NSI kỳ vọng giá cho thuê đạt 200–250 USD/m² và dự án sẽ bắt đầu đóng góp doanh thu cho KDH từ năm 2027.

Tiếp tục mở rộng quỹ đất thông qua M&A: Ngoài quỹ đất hiện có của doanh nghiệp, KDH cũng tích cực thực hiện gom đất thông qua các thương vụ M&A.

Rủi ro đầu tư

Hoạt động bán hàng tại các giai đoạn sau của dự án Gladia thấp hơn kỳ vọng. Tiến độ pháp lý của các dự án chậm hơn dự kiến: Các dự án **Tân Tạo, Phong Phú 2, The Solina** đều có cấu trúc pháp lý tương đối phức tạp (một phần quỹ đất từ BCCI), cần thời gian hoàn tất nghĩa vụ tài chính và giải phóng mặt bằng; nếu quá trình hoàn thiện pháp lý diễn ra chậm sẽ ảnh hưởng đến tốc độ chuyển hóa quỹ đất thành doanh thu.

Rủi ro chu kỳ ngành & hấp thụ sản phẩm: Tốc độ hấp thụ các dự án mới giảm 5–10% trong bối cảnh lãi suất tăng và tín dụng BĐS bị kiểm soát chặt hơn.

Chi phí phát triển dự án cao hơn.

Định giá

NSI sử dụng kết hợp: (1) Phương pháp RNAV cho các dự án trọng điểm đang được triển khai và (2) Phương pháp so sánh cho các dự án còn lại. Theo đó, Giá mục tiêu 37,600 đồng/cp đối (tương đương tiềm năng tăng giá 42% so với thị giá tại thời điểm định giá).

Hiện cổ phiếu đang giao dịch với P/B 1.59 lần, thấp hơn mức trung bình 5 năm và trung bình ngành.

Tổng quan doanh nghiệp



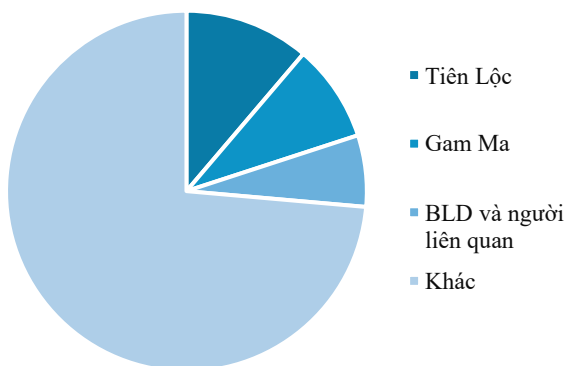
CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền được thành lập vào năm 2001 với tiền thân là Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền. Năm 2007, Khang Điền thực hiện tăng vốn và IPO thành CTCP, vốn điều lệ 332 tỷ đồng cùng với hai cổ đông nước ngoài bao gồm VinaCapital và Prudential và chính thức được niêm yết trên sàn HOSE từ năm 2010.

Với mũi nhọn là mảng bất động sản dân cư, KDH đã ghi dấu ấn thương hiệu của mình vào các sản phẩm thấp tầng với thị trường chính tại khu vực TP.HCM với các khu vực trọng điểm bao gồm Thủ Đức (khu Đông TP.HCM), Bình Tân và Bình Chánh (khu Tây Nam TP.HCM). Giai đoạn sau 2017, KDH bắt đầu đưa ra thị trường các sản phẩm đầu tiên thuộc phân khúc cao tầng, tập trung chủ yếu vào phân khúc trung cấp. Ngoài quỹ đất phát triển bất động sản dân cư, KDH cũng phát triển thêm 2 dự án bất động sản khu công nghiệp lớn khác.

Xuyên suốt trong 25 năm hoạt động, với tầm nhìn trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong phát triển bất động sản, kiên định với tôn chỉ hoạt động dựa trên (1) phát triển bền vững; (2) pháp lý minh bạch, (3) cấu trúc tài chính vững chắc, KDH đã ghi dấu ấn của mình trong hàng loạt các dự án như Goldora Villa, Mega Ruby, Mega Residence, The Venica, Lucasta... và gần đây nhất là Gladia by Water.

Cơ cấu sở hữu

Cơ cấu cổ đông



Hiện tại, CTCP Đầu tư Tiên Lộc là cổ đông lớn nhất của KDH với tỷ lệ sở hữu 11%, đứng thứ 2 là CTCP Dịch vụ Tư Vấn Đầu tư Gam Ma hiện đang nắm giữ 8.76% vốn điều lệ của KDH. Trong khi đó, nhóm quỹ ngoại thuộc sở hữu của Dragon Capital đang nắm giữ hơn 10% vốn điều lệ.

KDH là một trong số ít các doanh nghiệp bất động sản được nhóm cá nhân, tổ chức nước ngoài ưa thích nắm giữ, trong đó có nhiều quỹ lớn trên thị trường có thể kể đến như DC, PYN... với tổng 43.48% tỷ lệ sở hữu. Sự hiện diện của các quỹ này cũng góp phần cải thiện tiêu chuẩn quản trị doanh nghiệp, tăng khả năng huy động vốn và hỗ trợ thanh khoản cho cổ phiếu, qua đó tạo nền tảng thuận lợi hơn cho chiến lược phát triển dài hạn của công ty.

Công ty con, công ty liên doanh liên kết

KDH hiện tại đang sở hữu 12 công ty con trong đó nổi bật nhất là Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (BCCI) có tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (được niêm yết và giao dịch trên HOSE với mã BCI). Từ cuối năm 2015, KDH đã từng bước thu mua và hoàn thành nhận chuyển nhượng toàn bộ BCCI vào thời điểm cuối năm 2018.

Việc hoàn tất sáp nhập BCCI đã giúp KDH mở rộng mạnh quỹ đất của mình sang khu vực phía Tây và Tây Nam TP.HCM. Đi cùng với đó, việc thu mua BCCI cũng giúp KDH tiếp tục chiến lược mở rộng sản phẩm sang phân khúc

căn hộ khi triển khai thành công dự án Lovera Vista và gần đây nhất là The Privia.

Ngoài ra, BCCI cũng giúp KDH mở rộng quỹ đất khu công nghiệp với 110 ha đã hoàn thành giải phóng mặt bằng đến từ dự án KCN Lê Minh Xuân mở rộng. Việc gia tăng quỹ đất KCN không chỉ giúp KDH đa dạng hóa danh mục phát triển mà còn tạo nền tảng cho nguồn thu ổn định và tăng trưởng dài hạn khi các dự án này đi vào hoạt động.

Các dự án đã triển khai

Danh sách các dự án tiêu biểu đã được KDH triển khai

Dự án	Vị trí	Quy mô	Loại hình sản phẩm
Khang Điền – Phước Long B	Thủ Đức, HCM	10.4 ha	Biệt thự, nhà liền kề
Mega Residence	Thủ Đức, HCM	3.2 ha	Nhà liền kề
River Town	Thủ Đức, HCM	7.1 ha	Biệt thự, nhà liền kề
Mega Village	Thủ Đức, HCM	5.7 ha	Biệt thự, nhà liền kề
Topia Garden	Thủ Đức, HCM	6 ha	Biệt thự, nhà liền kề
Mega Ruby	Thủ Đức, HCM	5 ha	Nhà liền kề
Melosa Garden	Thủ Đức, HCM	4 ha	Biệt thự
Merita	Thủ Đức, HCM	3.1 ha	Nhà liền kề Shophouse
The Venica	Thủ Đức, HCM	3.1 ha	Biệt thự
Rosita Garden	Thủ Đức, HCM	3.1 ha	Nhà liền kề
Lucasta	Thủ Đức, HCM	8.2 ha	Biệt thự
Jamila	Thủ Đức, HCM	1.7 ha	Chung cư
Safira	Thủ Đức, HCM	2.7 ha	Chung cư
Lovera Vista	Bình Chánh, HCM	1.8 ha	Chung cư
Verosa Park	Thủ Đức, HCM	8.1 ha	Nhà liền kề
The Classia	Thủ Đức, HCM	4.3 ha	Nhà liền kề
The Privia	Bình Tân, HCM	1.8 ha	Chung cư

Nguồn: NSI tổng hợp

Các dự án nổi bật đang triển khai

Gladia by The Waters

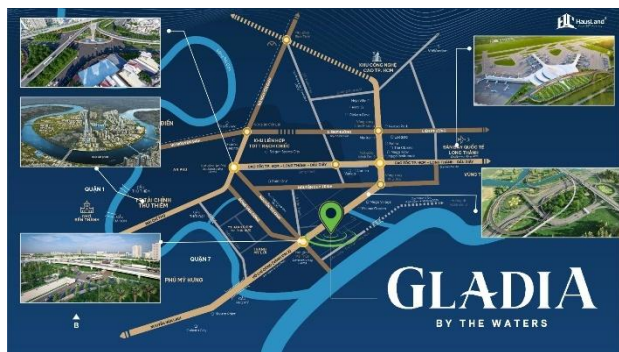


Gladia by the Waters là dự án liên doanh giữa KDH sở hữu 51% và Keppel Land (Singapore) sở hữu 49%, có quy mô hơn 11 ha có vị trí tại phường Thạnh Mỹ Lợi, TP. Thủ Đức (Củ), nằm ngay tại mặt đường Võ Chí Công. Dự án cung cấp 226 sản phẩm thấp tầng trong khi phân khu cao tầng cung cấp khoảng hơn 600 căn hộ.

Trước đó, Gladia by the Waters có tiền thân là hai quỹ đất mà Khang Điền tích lũy tại khu Bình Trưng Đông từ trước năm 2020 — ban đầu được đặt tên nội bộ là **Clarita** (5.8 ha) và **Emeria** (6 ha)

Tháng 5/2023, Tập đoàn Keppel Land đã mua lại 49% vốn tại hai dự án trên của KDH với giá trị khoảng 3,180 tỷ đồng. Dự án được khởi công từ Q3/2023.

Phân khu thấp tầng: Đã mở bán giai đoạn 1 vào ngày 10/05/2025, mở bán thấp tầng 226 căn vào tháng 10/2025. Toàn bộ **226 căn biệt thự và nhà liền kề** đã xây dựng xong và được bàn giao nhà + sổ hồng cho khách hàng vào



Dự án nổi bật với mặt giáp sông/rạch, mật độ xây dựng chỉ 23.3% và đạt chứng nhận BCA Green Mark (tiêu chuẩn công trình xanh của Singapore)

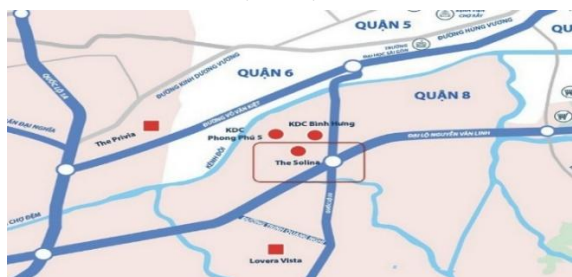


Bộ 3 dự án được thu tóm từ BCCI: The Solina, Mega Township và KCN Lê Minh Xuân mở rộng

1. The Solina – Khu dân cư 11A Bình Hưng

Dự kiến khởi công vào năm 2026 và mở bán trong năm 2027

Vị trí dự án



ngày 25/1/2026, dự kiến tạo ra doanh thu khoảng 10,000 tỷ đồng và lợi nhuận gộp khoảng 6,000 tỷ đồng. Giai đoạn 2 của dự án dự kiến sẽ tiếp tục được mở bán trong 2026.

Tính đến hết 2025, KDH đã bán được khoảng 120 sản phẩm thấp tầng và ghi nhận bàn giao lũy kế khoảng 70 căn. KDH cho biết sẽ đẩy nhanh tốc độ bán hàng đối với phần còn lại của phân khu thấp tầng trong 2026 với mục tiêu bán khoảng 80% giỏ hàng trong 2026 và hoàn tất bán hàng trong 2027.

Phân khu cao tầng: Đã khởi công vào ngày 25/01/2026, bao gồm 3 toà tháp, với khoảng 600 căn hộ, dự kiến mở bán trong Q3/2026 và bàn giao vào Q4/2027. NSI cho rằng với nền tảng từ việc bàn giao sổ hồng thấp tầng chỉ khoảng 3,5 tháng sau mở bán, Chủ đầu tư KDH đã thiết lập được uy tín pháp lý rõ ràng cho giai đoạn cao tầng sắp mở bán

Mặc dù mức giá bán trung bình 220–240 triệu đồng/m² cao hơn so với mặt bằng chung của các sản phẩm thấp tầng trong khu vực như The Global City (khoảng 300 – 350 triệu/m²) và Zeit River, tuy nhiên với việc định vị phân khúc cao cấp, NSI vẫn kỳ vọng tốc độ hấp thụ tại các đợt mở bán phân khúc thấp tầng tiếp theo sẽ duy trì tích cực, nhờ được hỗ trợ bởi kết quả bán hàng khả quan trong giai đoạn 1, dự báo dự án sẽ mang về tổng lợi nhuận ròng khoảng 8,000 tỷ đồng trong đó khoảng hơn 4,000 tỷ đồng thuộc về KDH.

Đồng thời, dự án Gladia không chỉ mang lại lợi nhuận ngắn hạn, mà còn mở khóa định vị mới cho KDH để bán hàng dự án kế tiếp.

Năm 2018, KDH đã hoàn tất thương vụ thu tóm toàn bộ 100% BCCI qua đó lấy về toàn bộ quỹ đất tiềm năng của doanh nghiệp này tại khu vực Nam Sài Gòn trong đó bao gồm cả 3 dự án được coi là trọng tâm trong trung và dài hạn hiện tại của KDH là: The Solina – KDC 11A Bình Hưng, Mega Township – KDC Tân Tạo và KCN Lê Minh Xuân mở rộng. Trước đó, KDH đã triển khai 11 dự án từ BCCI bao gồm Mega Ruby, Mega Village, Melosa Garden.

Dự án khu dân cư 11A Bình Hưng với tên thương mại The Solina có vị trí tại khu dân cư 11A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM, nằm ngay tại nút giao giữa Quốc lộ 50 và đường Nguyễn Văn Linh – tuyến giao thông quan trọng đối với khu vực Nam Sài Gòn. Dự án được **UBND TP.HCM phê duyệt quy hoạch 1/500 từ tháng 02/2015** khi BCCI còn là chủ đầu tư, sau đó chuyển về tay KDH sau thương vụ thu tóm BCCI năm 2015–2018.

Dự án có quy mô 16.42 ha được chia làm 2 giai đoạn:

Giai đoạn 1 tập trung vào diện tích gần 14ha, chiếm phần lớn quỹ đất, dành khoảng 40% cho đất nhóm nhà ở (bao gồm chung cư cao tầng và nhà ở thấp tầng). Phần còn lại được dành cho các công trình công cộng và hạ tầng thiết yếu.

Giai đoạn 2 với diện tích hơn 2.4ha sẽ bổ sung thêm khu nhà thấp tầng cùng các công trình phục vụ chung như trạm xử lý nước thải, hồ điều tiết và diện tích cây xanh.

Phối cảnh Nhà phố, biệt thự

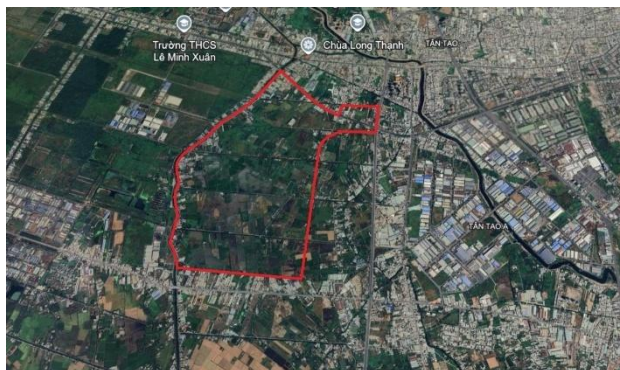


Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, nhận được quyết định tạm giao đất từ giai đoạn trước 2004 cho BCCI, tuy nhiên tiến độ triển khai diễn ra tương đối chậm. Năm 2024, KDH mới bắt đầu đẩy nhanh tốc độ triển khai đối với dự án này với việc chi khoảng 1,200 tỷ đồng. Mặc dù vậy, trong 2025 dự án vẫn chưa có nhiều chuyển biến mới đáng chú ý khi KDH tập trung nguồn lực cho Gladia by the Waters.

Hiện KDH đã hoàn thành thanh toán tiền sử dụng đất và nhận được giấy phép xây dựng cho giai đoạn 1 của dự án.

NSI đánh giá đây sẽ là dự án trọng điểm tiếp theo của KDH, định vị ở phân khúc trung cấp với giá bán dự kiến cho sản phẩm thấp tầng đạt khoảng 10-12 tỷ đồng/căn và sản phẩm cao tầng đạt khoảng 4 tỷ đồng/căn, phù hợp với đặc điểm vị trí khi không nằm quá gần khu vực trung tâm. Đồng thời, định hướng này cũng tương đồng với mặt bằng phát triển tại các khu đô thị lân cận, tiêu biểu như Mizuki Park của NLG. Với quan điểm thận trọng, *NSI cho rằng dự án sẽ bắt đầu mở bán trong 2027 và sẽ mất từ 3-5 năm để thị trường có thể hấp thụ toàn bộ và đem về dòng tiền hơn 10,000 tỷ đồng cho KDH.*

2. Mega Township – KDC Tân Tạo



Dự án Mega Township nằm ở phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP HCM với quy mô gần 330 ha, là một trong số ít quỹ đất khu dân cư còn lại tại khu vực TP.HCM (cũ) sở hữu diện tích hơn 300 ha.

Dự án được chia làm 4 phân khu, phân khu 1 có quy mô khoảng 135 ha, tập trung phát triển khu dân cư thấp tầng kết hợp công viên trung tâm. Phân khu 2 rộng khoảng 72 ha, định hướng là khu dân cư thấp tầng gắn với các công trình dịch vụ – thương mại. Phân khu 3 có diện tích khoảng 57 ha, tiếp tục phát triển mô hình nhà ở thấp tầng đi kèm các tiện ích nội khu. Trong khi đó, phân khu 4 với quy mô khoảng 65.6 ha được quy hoạch chủ yếu cho các công trình chung cư và nhà ở xã hội.

Dự án được BCCI bắt đầu lập quy hoạch và xin chủ trương đầu tư từ 2008, tới tháng 08/2016, dự án đã được duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500. Cho tới nay, KDH chủ yếu thực hiện công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng đối với dự án và hiện đã hoàn thiện công tác giải phóng khoảng 85%.

Với quy mô lớn và nhu cầu vốn đáng kể, trong khi nguồn lực của KDH hiện tập trung chủ yếu cho đầu tư hạ tầng bên cạnh việc triển khai đồng loạt các dự án trọng điểm khác cũng như kinh nghiệm trong việc triển khai các dự án có quy mô lớn còn hạn chế, doanh nghiệp khó có khả năng tự triển khai dự án trong ngắn hạn.

NSI cho rằng KDH có thể bán một phần dự án cho chủ đầu tư khác để thu hồi vốn nhanh hoặc tiến hành hợp tác với một nhà phát triển lớn khác để có thể giảm bớt áp lực tài chính.

Sau thành công với KCN Lê Minh Xuân có diện tích khoảng 100 ha, năm 2016, BCCI tiếp tục đề xuất đầu tư dự án KCN Lê Minh Xuân mở rộng với quy mô 109.9 ha.

3. KCN Lê Minh Xuân mở rộng

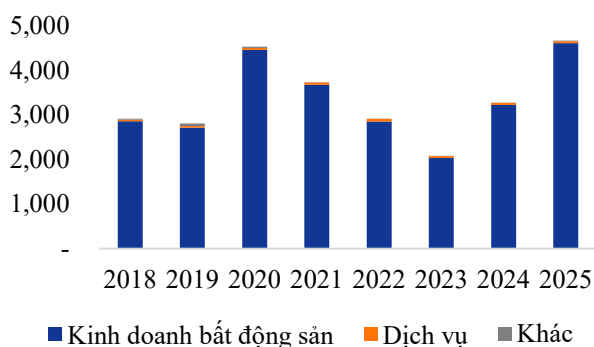
Dự án nằm tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh cũ, cạnh KCN Lê Minh Xuân hiện hữu và cách trung tâm TP.HCM khoảng 15 km.

Đầu 2016, UBND TP.HCM đã duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Tháng 5/2016, chủ trương đầu tư đối với dự án KCN Lê Minh Xuân mở rộng được trình lên Thủ tướng Chính phủ, và được chấp thuận đầu tư vào tháng 09/2016. Tới tháng 10/2020, KDH đã được BQL các Khu chế xuất và Công nghiệp TP.HCM cấp giấy chứng nhận đầu tư để đầu tư hạ tầng dự án.

Tính tới cuối 2025, KDH đã hoàn tất nộp tiền sử dụng đất và đang chờ nhận giấy phép xây dựng để tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng và bắt đầu cho thuê.

Phân tích tình hình kinh doanh

Cơ cấu doanh thu



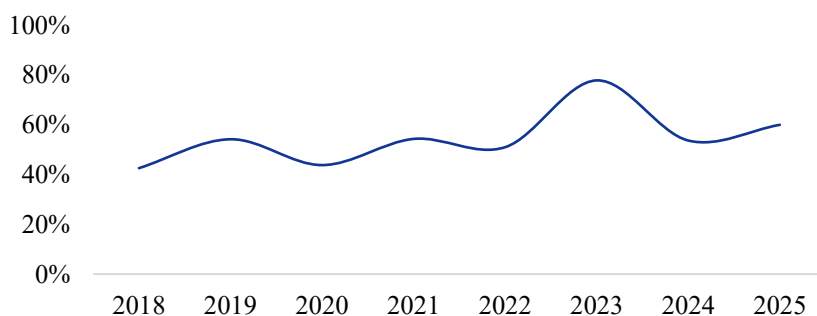
Hoạt động kinh doanh cốt lõi của KDH tập trung vào việc kinh doanh bất động sản dân cư. Tỷ trọng doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản luôn chiếm tỷ trọng số 1 trong cơ cấu doanh thu của doanh nghiệp với tỷ lệ trung bình lên tới hơn 97%.

Các hoạt động kinh doanh khác chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong cơ cấu doanh thu của doanh nghiệp.

Mặc dù sau năm 2018, sau khi thu tóm BCCI, KDH có phát sinh doanh thu đến từ việc cho thuê đất KCN với dự án KCN Lê Minh Xuân, tuy nhiên tỷ lệ không quá lớn do dư địa cho thuê tại dự án không còn nhiều.

Mảng phát triển bất động sản của KDH có biên lợi nhuận khá cao, trung bình trên 50%, chủ yếu do (1) doanh nghiệp tập trung phát triển phân khúc thấp tầng và (2) quỹ đất được thu tóm từ lâu do đó chi phí tiền sử dụng đất của KDH không quá lớn.

Biên lợi nhuận gộp mảng bất động sản dân cư



Kết quả kinh doanh năm 2025 tích cực

Kết quả kinh doanh năm 2025 ghi nhận sự phục hồi mạnh mẽ, chủ yếu nhờ hoạt động mở bán tích cực và bắt đầu ghi nhận doanh thu từ dự án Gladia by the Waters.

Cụ thể, trong năm 2025, KDH ghi nhận doanh thu thuần đạt 4,674 tỷ đồng, tăng 43% so với năm 2024, trong khi lợi nhuận sau thuế đạt 1,634 tỷ đồng, gấp đôi cùng kỳ, vượt 23% kế hoạch doanh thu (3,800 tỷ đồng) và vượt 63% chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế (1,000 tỷ đồng) được đặt ra trong năm.

Với việc KDH bắt đầu bàn giao các sản phẩm thấp tầng đầu tiên từ dự án The Gladia by the Water, biên lợi nhuận gộp của KDH tăng mạnh trong nửa cuối 2025, qua đó kéo biên lợi nhuận gộp cả năm của doanh nghiệp tăng lên mức 59%, tăng 6 điểm phần trăm so với 2024.

Đơn vị: tỷ đồng	Q4/25	Q4/24	yoy	2025	2024	yoy
Doanh thu thuần	1,816	2,048	-11%	4,674	3,279	43%
Phát triển BĐS	1,801	2,031	-11%	4,611	3,224	43%
Dịch vụ	12	12	-4%	48	46	4%
Khác	2	3	-23%	15	8	91%
Lợi nhuận gộp	1,290	908	42%	2,776	1,740	60%
<i>Biên lợi nhuận gộp</i>	<i>71%</i>	<i>44%</i>	<i>60%</i>	<i>59%</i>	<i>53%</i>	<i>12%</i>
Doanh thu tài chính	12	8	41%	40	38	6%
Chi phí tài chính	(75)	(171)	-56%	(180)	(216)	-17%
Chi phí lãi vay	-	-	-	-	-	-
Lãi/lỗ từ CT LDLK	-	-	-	-	-	-
Chi phí SG&A	(616)	(394)	56%	(616)	(432)	43%
Thu nhập khác	26	(9)	-	18	(79)	-
LN trước thuế	983	505	95%	2,039	1,051	94%
LN sau thuế	793	393	102%	1,634	804	103%

Nguồn: Fiinpro

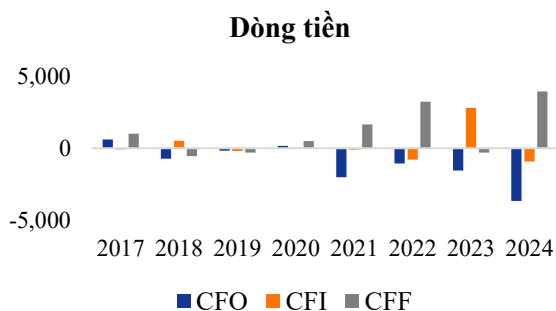
Trong những năm gần đây, KDH có xu hướng phụ thuộc rõ rệt hơn vào dòng tiền từ hoạt động tài chính (CFF) để tài trợ cho hoạt động.

Giai đoạn 2021–2025, dòng tiền kinh doanh (CFO) liên tục âm, đặc biệt năm 2024 âm khoảng 3,648 tỷ đồng và năm 2025 tiếp tục âm 3,175 tỷ đồng. Song song với đó, quy mô nợ vay cũng tăng mạnh trong giai đoạn gần đây, chủ yếu do KDH đẩy mạnh triển khai các dự án có quy mô lớn hơn như các đại đô thị, khiến nhu cầu vốn đầu tư ban đầu tăng cao. Xu hướng này giúp doanh nghiệp mở rộng quỹ đất và tạo nền tảng tăng trưởng dài hạn, nhưng cũng đồng thời làm gia tăng áp lực tài chính và chi phí lãi vay trong các năm tới.

NSI cho rằng áp lực vay nợ với KDH là không quá lớn dựa trên năng lực triển khai dự án, thương hiệu uy tín của chủ đầu tư từ các dự án của doanh nghiệp đã được chứng minh trong quá khứ. KDH thuộc nhóm bất động sản nhà ở TP.HCM có **bảng cân đối lành mạnh**, có khả năng chống chịu tốt hơn trong bối cảnh tín dụng và trái phiếu siết chặt.

Năm 2026, KDH dự kiến lợi nhuận ròng đạt trên 2,000 tỷ, gấp đôi so với năm 2025, với đóng góp chính tiếp tục đến từ dự án Gladia by the Waters với việc doanh nghiệp dự kiến hoàn tất bán hàng và ghi nhận lợi nhuận từ các sản phẩm thấp tầng tại dự án này.

Theo chia sẻ từ Khang Điền, giai đoạn 2026–2027 sẽ là thời điểm doanh nghiệp tăng tốc triển khai xây dựng và kinh doanh các dự án trọng điểm. Hiện công ty đang đồng thời phát triển 4 dự án tại TP. Hồ Chí Minh với pháp lý



Kế hoạch kinh doanh 2026 duy trì tăng trưởng cao

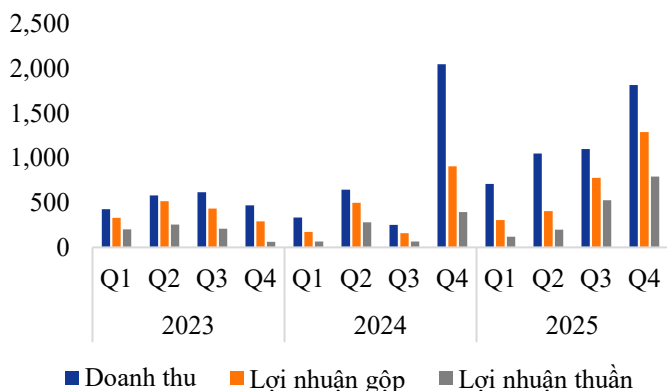
hoàn chỉnh, tổng quy mô hơn 150 ha, bao gồm Chung cư Gladia, dự án Bình Trưng Đông (18 ha), dự án 11A tại xã Bình Hưng (16.5 ha) và KCN Lê Minh Xuân mở rộng (109 ha).

NSI cho rằng kế hoạch trên của KDH là tương đối tham vọng trong bối cảnh các dự án khác chưa được triển khai, kết quả kinh doanh của KDH sẽ phụ thuộc hoàn toàn vào dự án Gladia by the Water.

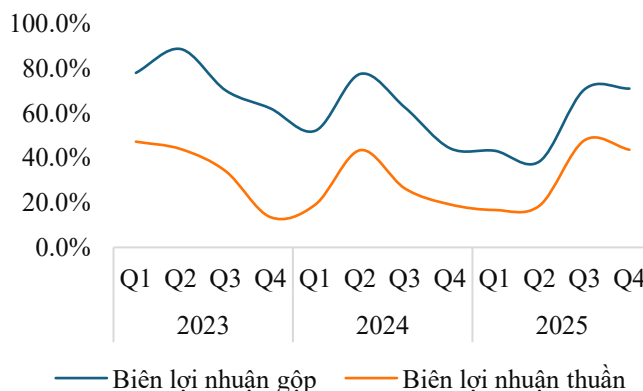
Trong kịch bản cơ sở, KDH hoàn tất bàn giao sản phẩm còn lại tại phân khu thấp tầng của dự án Gladia, NSI cho rằng KDH sẽ ghi nhận khoảng 8,000 tỷ đồng doanh thu và lợi nhuận khoảng 1,812 tỷ đồng đóng góp vào hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Kết quả kinh doanh theo quý

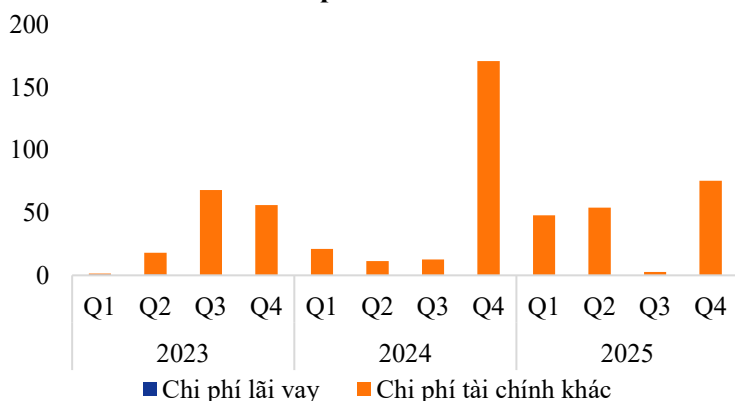
Kết quả hoạt động kinh doanh



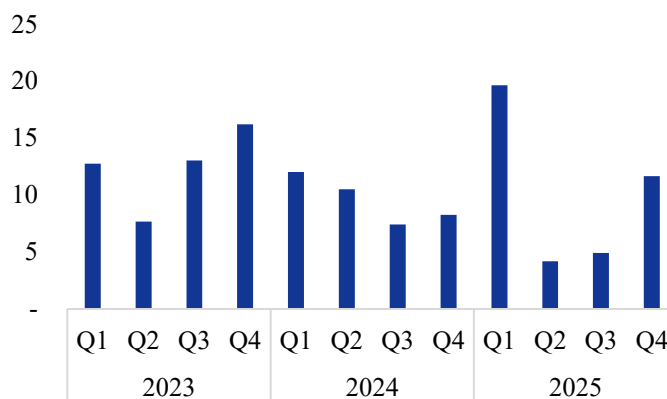
Biên lợi nhuận



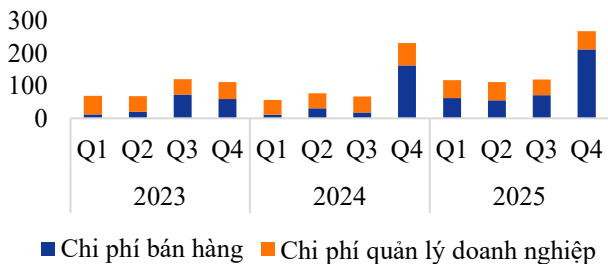
Chi phí tài chính



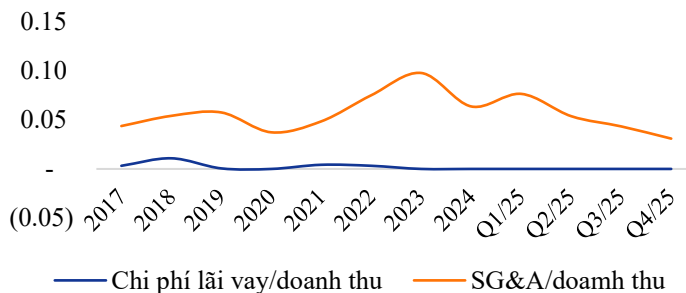
Doanh thu tài chính



Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp



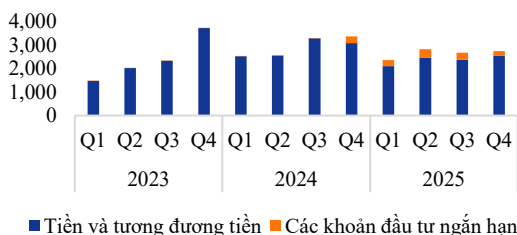
Cơ cấu chi phí



Cơ cấu tài sản, nguồn vốn

Tiền mặt giảm mạnh so với 2024 chủ yếu do đầu tư

Tiền mặt



Tiền, tương đương tiền và các khoản đầu tư ngắn hạn của KDH trong năm 2025 có xu hướng giảm so với thời điểm cuối 2024. Cụ thể, kết thúc năm 2025, KDH đang nắm giữ khoảng 2,755 tỷ đồng, giảm khoảng 18% so với năm trước.

Tiền, tương đương tiền và các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng chiếm tỷ trọng chính khoảng 92% trong cơ cấu tiền mặt của doanh nghiệp.

Hàng tồn kho và chi phí xây dựng cơ bản dở dang tiếp tục duy trì xu hướng tăng

Hàng tồn kho



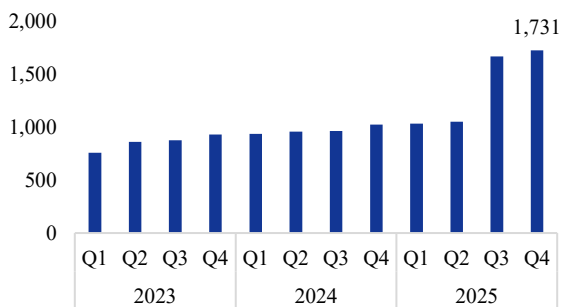
Hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn nhất, 68.3% trong tổng tài sản của doanh nghiệp. Tại thời điểm ngày 31/12/2025, giá trị hàng tồn kho đạt 23,264 tỷ đồng, tăng khoảng 1,700 tỷ đồng so với đầu năm, tương đương tăng 5% và chiếm 68.3% trong cơ cấu tổng tài sản của doanh nghiệp.

Trong đó, giá trị hàng tồn kho tập trung chủ yếu tại các dự án KDC Tân Tạo (330 ha), Gladia (12 ha), Solina (16 ha), Phong phú 2 (26 ha), Bình Trung Đông (18 ha)...

Chi tiết giá trị hàng tồn kho của KDH

Dự án (tỷ đồng)	2025	2024	Chênh lệch
KDC Tân Tạo	8,684	6,861	1,823
Gladia by the Waters	8,308	8,085	223
Solina	2,005	1,816	189
Phong Phú 2	1,891	1,810	81
Bình Trung Đông mở rộng	980	1,374	-394
Khác	1,394	2,232	-838
Tổng	23,263	22,178	1,085

Xây dựng cơ bản dở dang

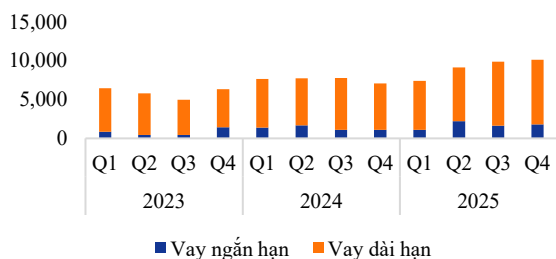


Phần đầu tư cho Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng được ghi nhận trong khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang cũng ghi nhận đà tăng mạnh, bắt đầu từ thời điểm Q3/2025 khi KDH bắt đầu triển khai xây dựng hạ tầng. Tại thời điểm cuối 2025, KDH đã đầu tư tổng cộng khoảng 1,730 tỷ đồng vào dự án KCN Lê Minh Xuân mở rộng, tăng hơn 700 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm.

Tỷ lệ nợ vay tăng cao đi cùng với việc phát triển dự án, việc giảm áp lực nợ vay sẽ phụ thuộc lớn vào tiến độ bán hàng dự án

Việc KDH bắt đầu triển khai các dự án có quy mô lớn hơn (các dự án trong quá khứ của doanh nghiệp thường chỉ có quy mô dưới 10 ha) khiến áp lực vốn gia tăng đối với KDH. Nợ vay của doanh nghiệp có xu hướng tăng từ giai đoạn sau 2020.

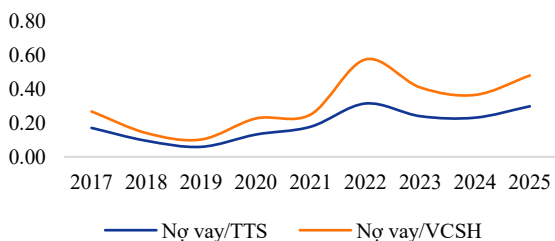
Cơ cấu nợ vay



Tính đến hết Q4/2025, tổng nợ vay ngắn hạn và dài hạn của KDH đạt 10,149 tỷ đồng, tăng hơn 3,000 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm 2025, trong đó vay nợ dài hạn chiếm tỷ trọng hơn 80%. Tỷ lệ nợ vay/vcsd đạt 0.45 lần tương đương so với mức trung bình của các doanh nghiệp cùng ngành.

Toàn bộ các khoản vay nợ của KDH tại thời điểm hiện tại đều là các khoản vay ngân hàng. Trước đó trong quý 3/2025, KDH đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ đối với lô trái phiếu có giá trị 1,100 tỷ đồng được phát hành trong năm 2022.

Tỷ lệ nợ vay ghi nhận xu hướng tăng



Việc tăng vay nợ cũng khiến áp lực trả lãi của KDH tăng trong năm 2025. Cụ thể, trong năm 2025, KDH đã phải trả 829 tỷ đồng tiền lãi vay, tăng khoảng 7% so với 745 tỷ đồng trong năm 2024. Toàn bộ chi phí lãi vay đã được KDH vốn hóa vào giá trị hàng tồn kho.

NSI cho rằng trong ngắn hạn KDH không phải chịu áp lực nợ vay quá lớn, đặc biệt khi doanh nghiệp vẫn còn hơn 2,700 tỷ đồng tiền mặt trong tay. Tuy nhiên về dài hạn việc trả nợ của doanh nghiệp sẽ phụ thuộc lớn vào tiến độ bán hàng đối với phần còn lại của dự án Gladia by the Waters.

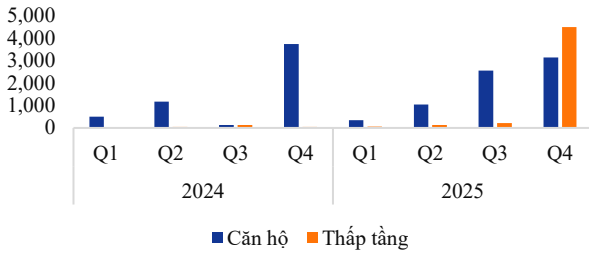
Luận điểm đầu tư

Thị trường bất động sản HCM phục hồi trong bối cảnh nguồn cung khan hiếm

Thị trường TP.HCM ghi nhận đà hồi phục trong giai đoạn nửa sau 2025. Thị trường bất động sản phía Bắc trong giai đoạn 2024–2025 ghi nhận sự phục hồi rõ nét, với lực cầu gia tăng mạnh, kéo theo giá bán phân khúc căn hộ tăng nóng và duy trì ở mức cao. Trong bối cảnh đó, từ nửa cuối năm 2025, dòng tiền có xu hướng dịch chuyển vào khu vực phía Nam, được xem là tín hiệu tích cực cho triển vọng thị trường tại đây.

Với việc pháp lý và dòng vốn được khơi thông, nguồn cung tại thị trường bất động sản đối với cả phân khúc cao tầng cũng như thấp tầng đều ghi

Nguồn cung mới TP.HCM (cũ)



Nguồn: CBRE, NSI tổng hợp

nhận dấu hiệu hồi phục trong nửa sau 2025. Cụ thể, nguồn cung căn hộ thị trường Tp.HCM cũ trong 2025 tăng khoảng 40% so với 2024 trong khi nguồn cung thấp tầng tăng mạnh gấp gần 20 lần so với 2024.

Mặc dù vậy nguồn cung mới phân khúc thấp tầng tại khu vực trung tâm và các quận lân cận Tp.HCM cũ gần như không có, do đó NSI cho rằng các dự án mới ra hàng tại khu các khu vực nội đô sẽ nhận được sự quan của nhà đầu tư.

Bên cạnh những cải thiện về mặt pháp lý, một động lực quan trọng được kỳ vọng thúc đẩy thị trường bất động sản phía Nam trong năm 2026 là sự tăng tốc của hệ thống hạ tầng giao thông với các dự án trọng điểm Vành đai 3, Vành đai 4 TP.HCM, các tuyến metro, tuyến đường sắt Bến Thành – Cần Giờ và Sân bay Long Thành...

Quỹ đất lớn, pháp lý rõ ràng tạo tiền đề tăng trưởng trong trung và dài hạn cho KDH



KDH hiện đang sở hữu quỹ đất sạch với tổng diện tích khoảng 500-600 ha, trong đó lớn nhất là Khu dân cư Tân Tạo với diện tích 330 ha.

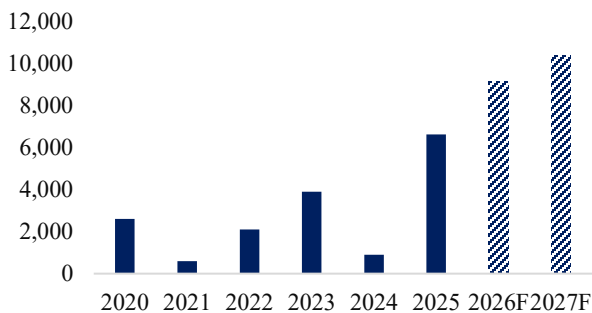
Trước đó, trong quá khứ KDH thường được biết đến là nhà phát triển bất động sản thấp tầng với quy mô nhỏ dưới 10 ha. Các dự án của KDH thường được triển khai với tốc độ nhanh, tỷ lệ hấp thụ cao ngay sau khi được mở bán.

Trong ngắn hạn, Gladia by the Water (cả phần còn lại của phân khu thấp tầng và cao tầng) sẽ tiếp tục là động lực chính thúc đẩy hoạt động kinh doanh trong ngắn hạn của KDH.

Trong khi đó, trong trung và dài hạn, dòng tiền của KDH sẽ đến từ các dự án The Solina, KDC Tân tạo (330 ha), Green Village (113 ha) cũng như KCN Lê Minh Xuân mở rộng.

Triển khai một loạt các dự án quan trọng trong giai đoạn 2026-2027

Doanh số bán hàng các dự án nhà ở (tỷ đồng)



Trong năm 2026, bên cạnh việc tiếp tục triển khai phân khu cao tầng dự án Gladia, KDH sẽ tập trung hoàn thiện pháp lý cho 3 dự án gồm Bình Trung mở rộng (18.2 ha), The Solina – 11A (16.4 ha) và KCN Lê Minh Xuân GĐ1, trong đó The Solina và KCN Lê Minh Xuân đã hoàn tất nghĩa vụ tiền sử dụng đất giai đoạn 1. Riêng dự án Bình Trung mở rộng đang ở giai đoạn pháp lý ban đầu, với chi phí tiền sử dụng đất ước khoảng 3,000 tỷ đồng.

Giai đoạn 2026–2027 được kỳ vọng là bước ngoặt đối với KDH khi doanh nghiệp cho biết cả 4 dự án lớn sẽ đồng loạt triển khai. NSI kỳ vọng doanh số bán hàng của KDH sẽ tăng trưởng mạnh trong 2026 và 2027 với mức lần lượt 9,100 và 10,300 tỷ đồng, đây sẽ là dòng tiền quan trọng giúp bổ sung nguồn vốn cho KDH.

Mặc dù các dự án của KDH nằm tại Tp.HCM, khu vực rất khan hiếm nguồn cung trong giai đoạn vừa qua, tuy nhiên NSI vẫn lưu ý một số rủi ro đối với việc hấp thụ tại các dự án lớn của KDH trong bối cảnh lãi suất cho vay có xu hướng nhích tăng nhẹ và chi phí phát triển dự án, chi phí tiền sử dụng đất tăng cao.

Dự án	Vị trí	Diện tích (ha)	TLSH	Tiến độ triển khai				
				2025	2026	2027	2028	2029
Gladia by the Waters	Thủ Đức	11.8	51%					
Phân khu thấp tầng								
Phân khu cao tầng								
Bình Trưng Đông MR	Thủ Đức	18.2	100%					
The Solina	Bình Chánh	16.4	100%					
Mega Township	Bình Tân	320	100%					
Green Village	Bình Chánh	26	100%					
KCN Lê Minh Xuân MR	Bình Chánh	110	100%					
					Mở bán		Bàn giao	

Nguồn: KDH, NSI tổng hợp

Tiến độ pháp lý dự án KDC Tân Tạo kỳ vọng được khơi thông sớm với việc bổ sung khoản 34 vào điều 79 luật đất đai sửa đổi 2024

Quốc hội thông qua Nghị quyết 254/2025/QH15, có hiệu lực từ 01/01/2026 và ban hành Nghị định 49/2026/NĐ-CP hướng dẫn nghị quyết trên. Cụ thể, theo điều 34, nếu chủ đầu tư đã giải tỏa hoặc thỏa thuận giải tỏa mặt bằng được 75% thì nhà nước sẽ đứng ra thu hồi diện tích đất còn lại để giao cho chủ đầu tư.

Do đó, NSI cho rằng dự án KDC Tân Tạo – Mega Township của KDH đã được giải phóng khoảng 85% diện tích sẽ có cơ sở pháp lý để có thể đẩy nhanh giải phóng nốt phần diện tích còn lại qua đó giúp doanh nghiệp triển khai dự án.

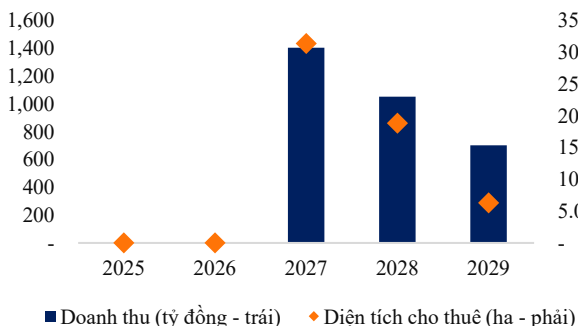
Dòng tiền từ mảng bất động sản KCN sẽ là nguồn bổ sung cần thiết cho KDH trong trường hợp thị trường bất động sản dân cư gặp khó khăn

Với dự án KCN Lê Minh Xuân mở rộng có vị trí chiến lược quan khi nằm ngay tại cửa ngõ phía Tây thành phố, khu vực này sở hữu lợi thế kết nối giao thông thuận tiện, dễ dàng tiếp cận trung tâm thành phố và các KCN khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, với khoảng cách lần lượt khoảng 15 km đến trung tâm TP.HCM, 23 km đến sân bay Tân Sơn Nhất và 11 km đến cao tốc TP.HCM – Trung Lương.

Dự án có quy mô 109.9 ha, trong đó diện tích đất thương phẩm khoảng 65 ha nằm trong cụm khu công nghiệp có tỷ lệ lấp đầy cao, nhờ đó không chỉ thu hút dòng vốn đầu tư mới mà còn hưởng lợi trực tiếp từ nhu cầu mở rộng sản xuất và phát triển của các doanh nghiệp phụ trợ trong khu vực.

Bên cạnh đó, NSI đánh giá cao tiềm năng cho thuê đất cũng như biên lợi nhuận của KCN Lê Minh Xuân khi nhu cầu thuê đất KCN cao tại Tp.HCM trong bối cảnh nguồn cung đất KCN mới tại các thị trường cấp 1 khu vực phía Nam tương đối khan hiếm.

Dự phóng kết quả kinh doanh mảng KCN



Tiếp tục mở rộng quỹ đất thông qua M&A

NSI kỳ vọng giá cho thuê tại dự án này của KDH trong khoảng 200-250 USD/m²/chu kỳ thuê và được KDH bắt đầu ghi nhận từ 2027.

Ngày 10/2/2026, KDH thông qua công ty con là Công ty BDS Phúc Thông, đã chi 2,552 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng 99% vốn điều lệ Công ty Bất động sản An Lập.

CTCP Phát triển Bất động sản An Lập là chủ đầu tư của dự án khu nhà ở có quy mô 8.2ha tại Phường Cát Lái, TP.HCM, nằm gần các dự án của KDH (Gladia và Bình Trưng Đông). Dự án này đã hoàn tất các thủ tục pháp lý, toàn bộ diện tích đất ở đã được cấp giấy chứng nhận, có phê duyệt quy hoạch 1/500 và sẵn sàng triển khai đầu tư, xây dựng.

Thương vụ này không chỉ giúp KDH gia tăng quỹ đất sạch tại khu vực trọng điểm mà còn cho thấy chiến lược chủ động tích lũy các dự án có pháp lý hoàn chỉnh, tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng dài hạn. Việc bổ sung các quỹ đất tiềm năng, có thể triển khai ngay cũng giúp doanh nghiệp duy trì nguồn cung ổn định, tối ưu vòng quay vốn và sẵn sàng bứt tốc khi thị trường thuận lợi hơn.

Định giá

NSI sử dụng phương pháp đánh giá lại giá trị tài sản (RNAV) đối với các dự án đang trong quá trình triển khai và doanh nghiệp có kế hoạch rõ ràng bao gồm: Gladia by the Water, The Solina và KCN Lê Minh Xuân mở rộng, trong khi đó, các dự án tiềm năng còn lại chúng tôi sử dụng phương pháp so sánh để định giá. **Qua đó, NSI đưa ra mức giá mục tiêu ở mức 37,600 đồng/cp, cao hơn 42% so với giá thị trường hiện tại của cổ phiếu.**

Hiện KDH đang được giao dịch với mức P/B khoảng 1.59 lần thấp hơn so với mức trung bình 5 năm của doanh nghiệp cũng như trung bình ngành bất động sản trong giai đoạn hiện tại.

Dự án	Phương pháp	Giá trị	TLSH	NPV to KDH
Gladia by the Waters	DCF	10,660	51%	5,436
The Solina	DCF	3,757	100%	3,757
KCN Lê Minh Xuân MR	DCF	2,304	100%	2,304
Bình Trưng Đông MR	MV	9,555	100%	9,555
Mega Township	MV	24,160	100%	24,160
Green Village	MV	2,990	100%	2,990
Khác	BV	-	100%	1,394
Tổng				49,597
(+) Tiền, các khoản đầu tư ngắn hạn				2,755
(-) Nợ vay				(10,149)
Giá trị vốn chủ sở hữu				42,203
SLCP lưu hành (triệu cp)				1,122.21
Giá mục tiêu (đồng/cp)				37,607
Giá thị trường (đồng/cp)				26,450
Tiềm năng tăng giá				42%

Thông tin, tiến độ các dự án đang triển khai

Gladia by the Waters



Dự án có quy mô 11.8 ha, nằm ngay mặt tiền đường Võ Chí Công, Bình Trưng Đông, Tp.HCM kết nối trực tiếp với các khu đô thị lớn như Thủ Thiêm hay Phú Mỹ Hưng.

KDH hiện tại sở hữu 51% dự án và đang hợp tác với Keppel Land để phát triển dự án.

Gladia by the Waters cung cấp 226 sản phẩm biệt thự, nhà liền kề và 616 căn hộ từ phân khu cao tầng.

Bình Trưng Đông mở rộng



Bình Trưng Đông phần mở rộng có vị trí nằm liền kề dự án Gladia, diện tích khoảng 18.2 ha, bao gồm 200 căn biệt thự & nhà phố và 3,500 căn hộ.

Dự án đã được phê duyệt chủ trương đầu tư vào tháng 10/2025. Hiện tại, KDH chưa hoàn thành nộp tiền sử dụng đất nhưng đã hoàn thành giải phóng mặt bằng.

KDH đặt mục tiêu bắt đầu triển khai trong 2026 và mở bán trong 2027. Với sự khan hiếm nguồn cung căn hộ tại khu vực lõi Tp.HCM, NSI kỳ vọng việc mở bán phân khu cao tầng tại cùn dự án Bình Trưng sẽ diễn ra thuận lợi.

The Solina



The Solina có vị trí nằm tại Bình Hưng, Bình Chánh, Tp.HCM.

Với quy mô 16.4 ha, The Solina được triển khai làm 2 giai đoạn trong đó giai đoạn 1, KDH sẽ tiến hành triển khai 13 ha, và 3.4 ha còn lại được triển khai trong giai đoạn 2.

Dự án cung cấp 268 căn nhà phố, 38 biệt thự và khoảng 1,500 căn hộ.

The Solina đã có quy hoạch 1/500, và hoàn thành nghĩa vụ tiền sử dụng đất giai đoạn 1.

Khu dân cư Tân Tạo – Mega Township



Dự án KDC Tân Tạo có quy mô 330 ha, nằm trong Phường Tân Tạo, quận Bình Tân, TP.HCM.

Khu đất của KDH có vị trí khá đắc địa khi nằm trong vành đai 3, giáp đường Trần Đại Nghĩa dễ dàng kết nối với khu vực trung tâm TP.HCM cũng như các tỉnh lân cận Tây Ninh, Long An...

Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ và đã nhận được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. KDH cho biết đã giải phóng mặt bằng và bồi thường khoảng 85-90%.

KDC Phong Phú 2 – Green Village



Dự án có vị trí tại Bình Chánh, TP.HCM có quy mô 26 ha, được phát triển với các sản phẩm căn hộ, biệt thự và nhà phố.

KDH đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và đang xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

KDH dự kiến bắt đầu khởi công dự án trong 2027.

KCN Lê Minh Xuân mở rộng



Dự án KCN Lê Minh Xuân mở rộng có vị trí tại quận Bình Chánh, HCM với quy mô 109.9ha, nằm giáp cạnh KCN Lê Minh Xuân (đã được lấp đầy) được chia làm 3 giai đoạn.

KCN Lê Minh Xuân mở rộng đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và phê duyệt quy hoạch 1/500.

Giai đoạn 1 của dự án có diện tích 89 ha đã được giải phóng mặt bằng và đang được xây dựng hạ tầng. Trong năm 2025, KDH đã đầu tư thêm khoảng 700 tỷ đồng vào dự án.

Dự án có thể bắt đầu cho thuê và ghi nhận doanh thu từ 2027.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA**Trụ sở chính:**

Tầng 5, Tòa nhà Samsora Premier, 105 Chu Văn An, Phường Yết Kiêu, Quận Hà Đông, Hà Nội.

Điện thoại: +84 4 3944 5474

Fax: +84 4 3944 5475

Chi nhánh TP Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: Tầng 1, 2 số 168 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: +84 8 3821 7262

Fax: +84 8 3821 7305

BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU

Ngô Quang Hiệp – Investment Analyst

Email: hiiepno@nsi.vn

Các sản phẩm nghiên cứu được cung cấp trực tuyến tại:

Website: <http://nsi.com.vn/NSINews.aspx>

Khuyến cáo: Các báo cáo nghiên cứu chỉ nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư. Các báo cáo nghiên cứu không phải lời đề nghị, kêu gọi, mời chào mua hay bán bất kỳ mã chứng khoán nào. Các thông tin trong báo cáo được chuẩn bị dựa trên các nguồn thông tin đã công bố ra công chúng được xem là đáng tin cậy. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và chúng tôi không đảm bảo về độ chính xác của thông tin. Ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, không được xem là quan điểm của NSI và có thể thay đổi mà không cần thông báo. NSI không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi báo cáo này dưới mọi hình thức cũng như thông báo với người đọc trong trường hợp các quan điểm, dự báo và ước tính trong báo cáo này thay đổi hoặc trở nên không chính xác.

NSI có thể sử dụng các nghiên cứu trong báo cáo cho hoạt động mua bán chứng khoán tự doanh, với tư cách là một khách hàng sử dụng sản phẩm nghiên cứu. Nhân viên của NSI có thể có các lợi ích tài chính đối với các chứng khoán và các công cụ tài chính có liên quan được đề cập trong báo cáo.

Báo cáo nghiên cứu này được viết với mục tiêu cung cấp những thông tin khuyến cáo chung với tất cả các khách hàng mà không cân nhắc khẩu vị rủi ro, năng lực rủi ro, các tiêu chí đầu tư cụ thể, tình trạng tài chính cụ thể hay nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nào nhận được hoặc đọc báo cáo này. Nhà đầu tư không nên chỉ dựa vào những khuyến nghị đầu tư (nếu có) trong bản báo cáo này để thay thế cho các quyết định đầu tư độc lập của bản thân. Nhà đầu tư phải lưu ý rằng giá chứng khoán luôn biến động, có thể lên hoặc xuống và những diễn biến trong quá khứ, nếu có, không hàm ý cho những kết quả tương lai. Trước khi ra quyết định đầu tư, nhà đầu tư nên liên hệ với các cố vấn đầu tư để thảo luận và đưa giá đánh giá cho các trường hợp cụ thể của mình. Không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của NSI.

Việc báo cáo nghiên cứu này được phân phối bằng phương thức điện tử không thể đảm bảo tính an toàn, cũng như bị hỏng, bị mất, đến chậm, không đầy đủ hay có chứa các mã độc hại. Do đó nếu báo cáo được phân phối bởi bên thứ ba hoặc có chứa liên kết của bên thứ ba, NSI không xem xét lại và không chịu trách nhiệm cho bất cứ nội dung nào được cung cấp bởi bên thứ ba đó. Người đọc có thể sử dụng bất kỳ phương thức tiếp cận thông tin nào phù hợp và hoàn toàn chịu rủi ro phát sinh.