

KDH - LNST sau lợi ích CĐTTS nửa đầu năm 2026 tăng mạnh 221% YoY nhờ khoản lãi thoái vốn bất thường - Báo cáo KQKD

Doanh Nghiệp • 29/07/2026

- CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (KDH) công bố doanh thu quý 2/2026 đạt 161 tỷ đồng (-85% YoY và -43% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTTS đạt 750 tỷ đồng (+277% YoY và +166% QoQ). Chúng tôi hiện đang chờ ban lãnh đạo cung cấp thêm thông tin về cơ cấu doanh thu; tuy nhiên, theo đánh giá của chúng tôi, hoạt động bàn giao các căn thấp tầng tại dự án Gladia nhiều khả năng là nguồn đóng góp doanh thu chính. Trong khi đó, lợi nhuận quý 2/2026 được thúc đẩy chủ yếu bởi khoản doanh thu hoạt động tài chính bất thường trị giá 896 tỷ đồng, sau khi KDH hoàn tất chuyển nhượng 2% vốn góp tại Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Bình Trưng Mới (vào ngày 23/06), làm giảm tỷ lệ sở hữu từ 51% xuống 49% và Bình Trưng Mới trở thành công ty liên kết. Khoản lãi bao gồm 22 tỷ đồng tiền lãi từ việc chuyển nhượng 2% vốn góp (chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ tài sản thuần) và khoản lãi 875 tỷ đồng được tái phân loại từ LNST chưa phân phối đã ghi nhận trong các năm trước.
- Trong nửa đầu năm 2026 (6T 2026), LNST sau lợi ích CĐTTS của KDH đạt 1,03 nghìn tỷ đồng (+221% YoY), hoàn thành 64% dự báo cả năm của chúng tôi. Mặc dù khoản lãi bất thường trong quý 2 chưa được đưa vào dự báo, chúng tôi hiện cho rằng không có thay đổi đáng kể đối với dự báo LNST sau lợi ích CĐTTS năm 2026 là 1,6 nghìn tỷ đồng (+53% YoY), do chúng tôi kỳ vọng khoản lãi này về cơ bản sẽ được bù đắp bởi giả định ghi nhận số lượng căn thấp tầng tại dự án Gladia trong năm 2026 thấp hơn so với dự kiến trước đây, dù cần thêm đánh giá chi tiết.
- Phân khu cao tầng của dự án Gladia (616 căn hộ và 23 căn shophouse) đã được cấp giấy phép bán hàng và dự kiến chính thức mở bán từ ngày 01/08, với số lượng đăng ký đặt chỗ đã vượt 2.000 căn (theo thông tin từ các đơn vị môi giới tính đến ngày 20/07).
- Ngày 07/07, công ty đã thông báo kết quả lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, theo đó cổ đông đã thông qua (1) việc KDH tham gia dự án BT Mả Lạn và Chợ Gà - Gạo, và (2) điều chỉnh tổng vốn đầu tư cho dự án Tân Tạo (do công ty con mà KDH sở hữu 100% vốn làm chủ đầu tư; quy mô dự án khoảng 330 ha). Để biết thêm chi tiết, vui lòng tham khảo [bản tin chứng khoán ngày 29/06/2026](#) của chúng tôi. Chúng tôi chưa đưa dự án BT này vào mô hình định giá và dự báo hiện tại.

KQKD quý 2/2026 và 6T 2026 của KDH

Tỷ đồng	Q2 2025	Q2 2026	YoY	6T 2025	6T 2026	YoY	Dự báo 2026	KQ 6T 2026/ dự báo 2026
Doanh thu thuần	1.047	161	-85%	1.759	442	-75%	6.272	7%
Lợi nhuận gộp	405	81	-80%	710	263	-63%	4.284	6%
Chi phí bán hàng & quản lý (SG&A)	-112	-134	19%	-228	-230	1%	-711	32%
Lợi nhuận từ HĐKD	292	-53	-118%	482	33	-93%	3.573	1%
Thu nhập tài chính	4	906	216x	24	913	38,3x	41	23,1x
Chi phí tài chính	-54	-30	-45%	-102	-47	-54%	-236	20%
Thu nhập khác ròng	3	-23	N.M.	-2	256	N.M.	279,1	92%
LNTT	245	800	226%	402	1.156	188%	3.658	32%
Chi phí thuế TNDN	-49	-30	-39%	-87	-59	-32%	-732	8%
Lợi ích CĐTS	3	-20	N.M.	6	-66	N.M.	-1.323	5%
LNST sau lợi ích CĐTS	199	750	277%	321	1.031	221%	1.603	64%
Biên lợi nhuận gộp	38,7%	50,2%		40,4%	59,6%		68,3%	

Chi phí SG&A/doanh thu	10,7%	83,4%		13,0%	52,0%		11,3%	
Biên lợi nhuận từ HĐKD	27,9%	N.M.		27,4%	7,6%		57,0%	
Biên LNST sau lợi ích CĐTS	19,0%	466,8%		18,2%	233,3%		25,6%	

Nguồn: KDH, dự báo của Vietcap (cập nhật ngày 11/05/2026)

