

KDH CÔNG BỐ BCTC Q2 và H1/2026: M&A THẤP SÁNG LỢI NHUẬN, BÀN GIAO CHỜ BỨT TỐC

Ngày 29/07/2026, KDH đã công bố BCTC Q2/2026 với một số nội dung chính như sau:

[1] Doanh thu thuần đạt **160,6 tỷ VND (-84,7% YoY)**, lũy kế 6T/2026 đạt **442 tỷ VND (-74,9% YoY)** – KDH đã hoàn tất mở bán và bàn giao hầu hết các dự án trước đó, trong khi các dự án mới quy mô lớn (*The Solina, Gladia Heights, Gladia by the Waters*) đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý và chuẩn bị mở bán trong nửa cuối năm 2026 và 2027.

[2] LNST (NPAT) H1/2026 hoàn thành 73% kế hoạch năm (hợp nhất), nhờ các khoản lợi nhuận tài chính & M&A:

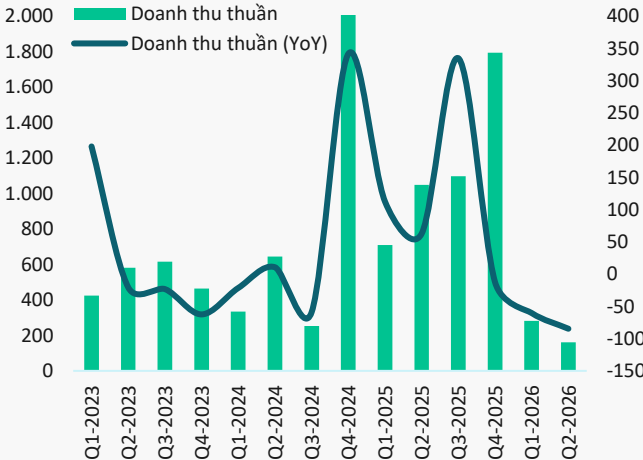
- Q2/2026 đạt **770,05 tỷ VND (+277,3% YoY)**, lũy kế 6T/2026 đạt **1.097 tỷ VND (+221,3%)**.
- Động lực chính đến từ doanh thu tài chính và thu nhập khác:
 - Thoái 2% vốn tại Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới (giảm TLSH xuống còn 48,95%, chuyển từ Công ty con sang Công ty liên kết) – khoản mục này được ghi nhận vào doanh thu tài chính của KDH.
 - Nhận chuyển nhượng 99% vốn CTCP Phát triển Bất Động Sản An Lập với giá 2.552,8 tỷ VNĐ – khoản mục này được ghi nhận vào mục thu nhập khác của KDH.

[3] Hàng tồn kho đạt **29.488,1 tỷ VND (+26,8%)**, tập trung tại các dự án chiến lược: KDC Tân Tạo (9,238 tỷ VND), An Lập – Bình Trưng Đông (5,499 tỷ VND), Bình Trưng – Bình Trưng Đông (4,901 tỷ VND),...

[4] Nợ vay/VCSH nâng từ **0,48x (cuối năm 2025) lên 0.83x** chủ yếu để tài trợ triển khai xây dựng các dự án quy mô lớn đang đồng loạt thi công (KCN Lê Minh Xuân mở rộng, cụm dự án Bình Trưng Đông, Khu dân cư Tân Tạo).

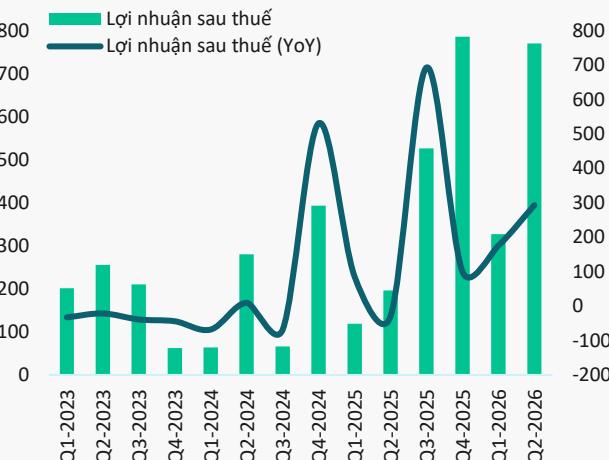
Hình 1. Doanh thu thuần và tăng trưởng doanh thu thuần

Đơn vị: tỷ VND, % | Nguồn: KDH, Kafi Research



Hình 2. LNST và tăng trưởng LNST

Đơn vị: tỷ VND, % | Nguồn: KDH, Kafi Research



Bảng kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị: tỷ đồng | Nguồn: KDH, Kafi Research

Chỉ tiêu	Q2.2025	Q2.2026	%YoY	H1/2025	H1/2026	%YoY
Doanh thu thuần	1.046,8	160,6	-84,7%	1.759,2	442,0	-74,9%
Lợi nhuận gộp	404,9	80,6	-80,1%	710,4	263,4	-62,9%
Biên lợi nhuận gộp	38,7%	50,2%	+11,5 điểm	40,4%	59,6%	+19,2 điểm
Lợi nhuận từ HĐKD	242,6	823,1	239,3%	404,2	899,7	+122,6%
Doanh thu tài chính	4,2	906,2	n.m	23,8	913,3	n.m
Chi phí tài chính	(53,9)	(29,7)	-44,9%	(101,8)	(47,1)	-53,7%
Lợi nhuận trước thuế	245,2	800,3	+226,3%	402,0	1.156,0	+187,6%
Chi phí thuế TNDH	(49,3)	(30,3)	-38,5%	(87,0)	(58,9)	-32,3%
LNST (NPAT)	196,0	770,1	+293,0%	314,9	1.097,1	+248,4%
LNST Công ty mẹ (NPAT-MI)	198,7	749,8	+277,3%	321,0	1.031,2	+221,3%
EPS (nghìn đồng/cp)	0,18	0,62	+244,4%	0,27	0,85	+214,8%

► Cập nhật các dự án Bất động sản dở dang (tính đến Q2/2026)

	Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025	Q4/2025	Q1/2026	Q2/2026
Khang Phúc - KDC Tân Tạo	7.200	8.146	8.271	8.681	8.925	9.238
An Lập - Bình Trưng Đông	-	-	-	-	5.445	5.500
Bình Trưng - Bình Trưng Đông	4.542	4.638	4.764	4.825	4.887	4.961
Đoàn Nguyên - Bình Trưng Đông	3.686	3.725	3.667	3.482	3.446	3.467
Khu dân cư Bình Hưng 11A	1.855	1.865	1.909	2.005	2.067	2.147
Khu định cư Phong Phú 2	1.810	1.835	1.864	1.891	1.918	2.679
Bình Trưng mới - Bình Trưng Đông	1.413	1.451	1.237	980	969	-
Dự án khác	1.524	1.343	1.370	2.374	1.469	1.496

Nguồn: KDH, Kafi Research

► Cập nhật tiến độ phát triển các dự án của Khang Điền (tính đến Q2/2026)

Động lực tăng trưởng doanh thu ngắn hạn: với trọng tâm là Gladia by the Waters và Gladia Heights tại Quận 2. Phân khu thấp tầng của Gladia by the Waters đã sẵn sàng bàn giao, mang lại nguồn thu tức thì. Trong khi đó, phân khu cao tầng (hơn 600 căn hộ) cùng dự án Gladia Heights đã chính thức khởi công đầu năm 2026, ra mắt thị trường trong T6/2026 và dự kiến ghi nhận bàn giao vào Q4/2027.

Chuẩn bị quỹ đất và mảng KCN dài hạn:

- **Dự án The Solina (Bình Chánh):** đã khởi công phân khu cao tầng vào tháng 01/2026 và đang phối hợp hoàn thiện các thủ tục pháp lý.
- **Mảng KCN & Quỹ đất gối đầu:** Dự án KCN Lê Minh Xuân mở rộng (109,9 ha) cùng các đại dự án chiến lược như Mega Township (330 ha), cụm dự án Bình Trưng và Phong Phú 2 tiếp tục được gấp rút hoàn thiện pháp lý, tạo nền tảng tăng trưởng bền vững cho giai đoạn tiếp theo.

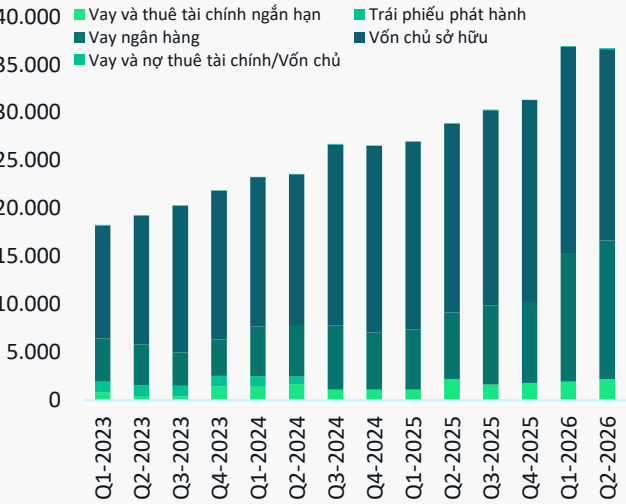
Dự án	Vị trí	DT đất (ha)	Sản phẩm	Tiến độ
DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI				
KCN Lê Minh Xuân (mở rộng)	Bình Chánh	109,9	KCN	Đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý
Gladia by the Waters	Quận 2	11,8	Phân khu thấp tầng (226 Biệt thự & Nhà liên kế có sân vườn) Phân khu cao tầng (616 căn hộ và 23 căn TMDV).	- Phân khu thấp tầng đã được xây dựng hoàn thiện nhà, cảnh quan, tiện ích, sẵn sàng bàn giao. - Phân khu cao tầng đã động thổ T1/2026 và dự kiến bàn giao Q4/2027.
Gladia Heights	Quận 2	1,26	- 616 căn hộ. - 23 căn TMDV.	- Khởi công T1/2026 - Chính thức ra mắt thị trường vào 12/6/2026 - Dự kiến bàn giao Q4/2027
The Solina	Bình Chánh	-	Phân khu cao tầng đã động thổ tháng 1/2026 và dự kiến bàn giao Q4/2027.	Đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý
DỰ ÁN SẼ TRIỂN KHAI				
Mega Township	Bình Tân	330	Khu đô thị	Đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý
Cụm dự án Bình Trưng	Bình Trưng Đông	-	Nhà liền kề, biệt thự, căn hộ	Đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý
Cụm dự án Phong Phú 2	Bình Chánh	-	Khu nhà ở thấp tầng và khu căn hộ	Đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý

Nguồn: KDH, Kafi Research

► Hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính

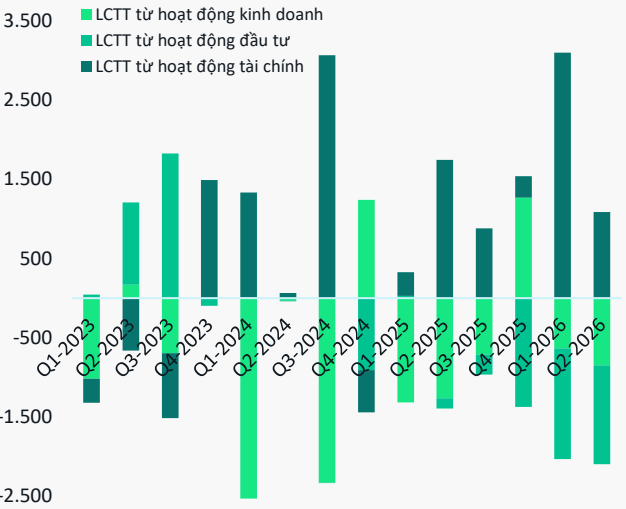
Hình 3. Đòn bẩy tài chính

Đơn vị: tỷ VND | Nguồn: KDH, Kafi Research



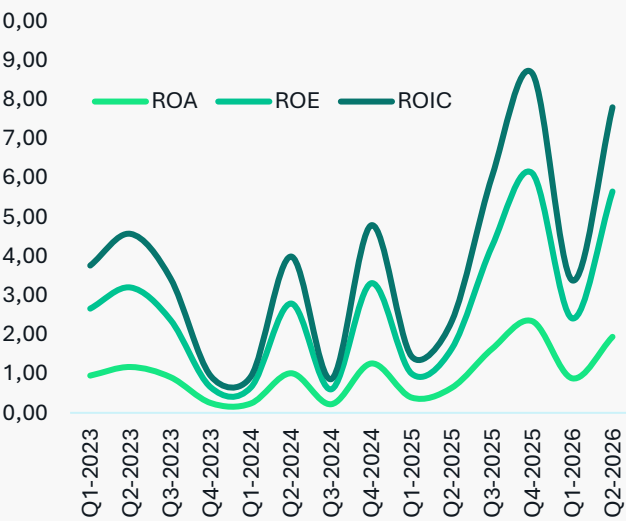
Hình 5. Lưu chuyển tiền tệ

Đơn vị: tỷ VND | Nguồn: KDH, Kafi Research



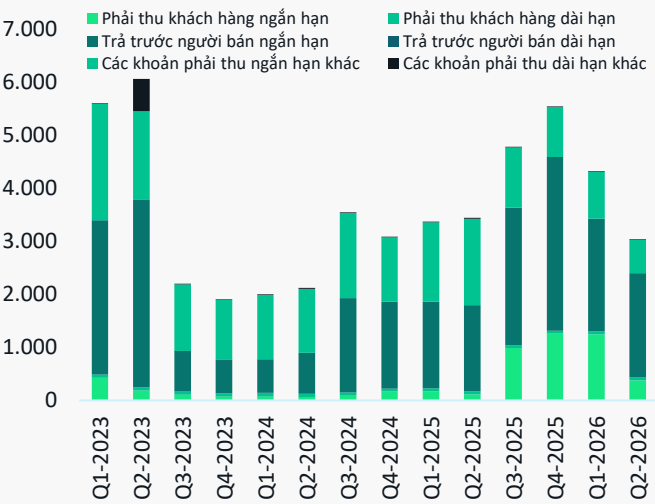
Hình 7. ROA, ROE và ROIC

Đơn vị: % | Nguồn: KDH, Kafi Research



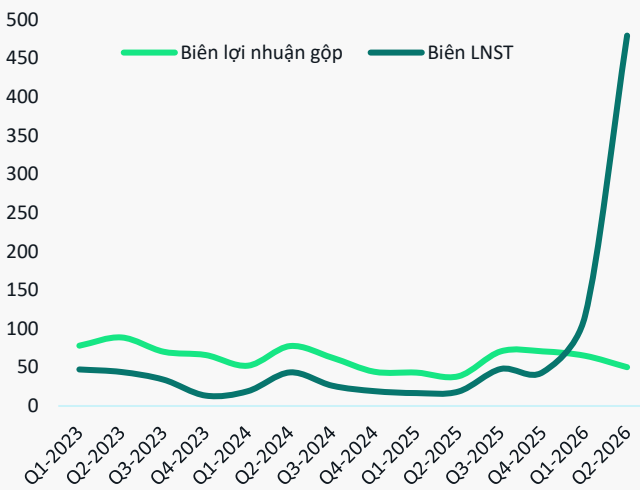
Hình 4. Các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn

Đơn vị: tỷ VND | Nguồn: KDH, Kafi Research



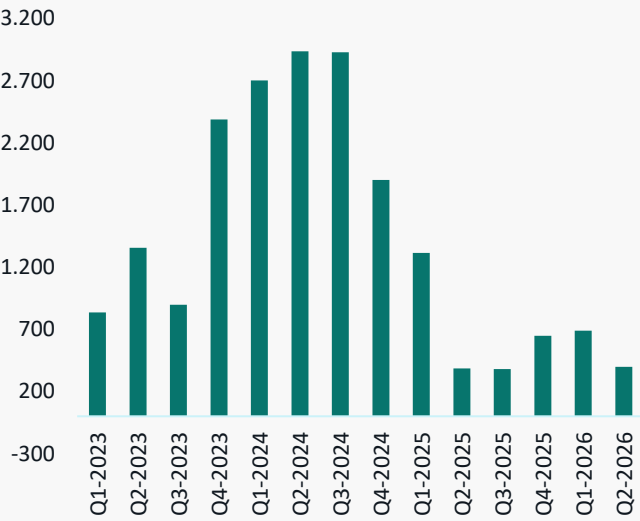
Hình 6. Biên lợi nhuận gộp, biên LNST

Đơn vị: % | Nguồn: KDH, Kafi Research



Hình 8. Người mua trả trước

Đơn vị: tỷ VND | Nguồn: KDH, Kafi Research



Khuyến nghị

Khuyến nghị đầu tư của Trung tâm Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán KAFI (“KAFI”) được xây dựng trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (1) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố, (2) tỷ suất cổ tức dự kiến

Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

KHẢ QUAN: Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên

TRUNG LẬP: Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -15% đến 15%.

KÉM KHẢ QUAN: Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -15%.

Trong một số trường hợp, khuyến nghị dựa trên tiềm năng tăng giá 1 năm có thể được điều chỉnh lại theo ý kiến của chuyên viên phân tích sau khi cân nhắc một số yếu tố thị trường có thể làm ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trong ngắn hạn và trung hạn.

Tuyên bố miễn trừ

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Trung tâm Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán KAFI (“KAFI”). Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố theo nhận thức tốt nhất của KAFI. KAFI không chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ hay tính cập nhật của những thông tin này. Một số đường dẫn báo cáo này có thể liên kết với những trang web khác do các bên thứ ba quản lý, không thuộc quyền kiểm soát của KAFI. KAFI không đưa ra phát biểu nào về tính chính xác hoặc về bất kỳ khía cạnh nào khác của những thông tin đăng tải trên các trang web đó.

Các quan điểm, khuyến nghị trong báo cáo này được KAFI đưa ra sau khi xem xét kỹ càng, cẩn thận và dựa trên nhận thức tốt nhất cũng như trên cơ sở nỗ lực đem lại một quan điểm mang tính chất tham khảo cho nhà đầu tư. Những quan điểm, khuyến nghị này có thể thay đổi mà KAFI không cần thông báo trước hay có trách nhiệm cập nhật liên tục các thay đổi này.

Không một thông tin cũng như khuyến nghị nào trong báo cáo này được trình bày nhằm mục đích mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào. Việc sử dụng bất kỳ nội dung, thông tin nào trong báo cáo này sẽ do các nhà đầu tư toàn quyền quyết định và tự chịu hoàn toàn trách nhiệm và rủi ro. Các nhà đầu tư cần hiểu rõ kết quả đầu tư có thể phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố khách quan và hoàn toàn nằm ngoài khả năng nhận biết, dự đoán hoặc kiểm soát của KAFI. Do vậy, các nhà đầu tư nên xem xét mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về vấn đề tài chính, thuế, pháp lý và các khía cạnh khác trước khi thực hiện giao dịch đối với bất kỳ chứng khoán nào của (các) công ty được đề cập trong báo cáo này.

KAFI không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào phát sinh từ hoặc liên quan đến các sai sót, bỏ sót hoặc hệ quả nào từ việc sử dụng các thông tin, áp dụng các khuyến nghị trong báo cáo này. Trong mọi trường hợp, KAFI cùng các đơn vị hợp danh hoặc pháp nhân hoặc thành viên, đại lý hoặc nhân viên của KAFI sẽ không chịu trách nhiệm đối với các nhà đầu tư hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào từ bất kỳ quyết định hoặc hành động nào được thực hiện dựa vào những thông tin, khuyến nghị trong báo cáo này hoặc bất kỳ thiệt hại mang tính hệ quả, cụ thể hoặc thiệt hại tương tự thậm chí trong trường hợp KAFI đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại đó.

Báo cáo này là sản phẩm thuộc quyền sở hữu của KAFI, không bên nào được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông (toàn bộ hoặc một phần) nội dung báo cáo mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của KAFI.