

CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (HoSE: KDH)

Đón "Sóng" Lợi Nhuận Q4/2025 - "Điểm rơi" từ Đại dự án Gladia

Bộ phận Phân tích của ProTrend xin gửi đến Quý khách hàng báo cáo đánh giá triển vọng của cổ phiếu KDH, dựa trên kết quả kinh doanh Q3/2025 vừa công bố và những thông tin cập nhật mới nhất về tiến độ dự án.

Chúng tôi đánh giá KDH đang bước vào giai đoạn then chốt nhất trong năm, hội tụ đủ các yếu tố cho một kỳ báo cáo Q4/2025 tăng trưởng đột biến.

1. Tóm tắt Luận điểm Đầu tư

- Động lực ngắn hạn (Q4/2025): KDH chuẩn bị bàn giao và hạch toán doanh thu/lợi nhuận "khủng" từ dự án trọng điểm **Gladia**. Đây là yếu tố chính thúc đẩy tăng trưởng lợi nhuận đột biến trong quý cuối năm.
- Bệ đỡ tài chính (Q3/2025): Kết quả Q3/2025 tăng trưởng ấn tượng (Lợi nhuận gộp gấp 5 lần) đã xác nhận sự khởi đầu của chu kỳ ghi nhận dự án mới, với biên lợi nhuận gộp cao kỷ lục (71%).
- Tầm nhìn dài hạn: Công ty sở hữu quỹ đất sạch khổng lồ (tồn kho > 23.000 tỷ), đặc biệt là dự án **KDC Tân Tạo (330 ha)**, đảm bảo nguồn thu gối đầu bền vững cho nhiều năm tới.

2. Phân tích Kết quả Kinh doanh Q3/2025

KDH đã công bố BCTC Q3/2025 với sự tăng trưởng vượt bậc, chủ yếu nhờ bắt đầu ghi nhận doanh thu từ các sản phẩm độc quyền của dự án Gladia trong tháng 9.

Chỉ tiêu	Q3/2025	Q3/2024	Tăng trưởng (YoY)
Doanh thu thuần	1.098 tỷ	~ 255 tỷ	+ 330% (gấp 4.3 lần)
Lợi nhuận gộp	775 tỷ	~ 155 tỷ	+ 400% (gấp 5 lần)
Biên lợi nhuận gộp	71%	60.8%	Cải thiện mạnh
LN Sau thuế	235 tỷ	~ 69 tỷ	+ 240% (gấp 3.4 lần)

- Lũy kế 9 tháng: KDH đã hoàn thành 84% kế hoạch lợi nhuận cả năm. Điều này cho thấy công ty gần như chắc chắn sẽ vượt xa mục tiêu năm 2025, khi mà "điểm rơi" lợi nhuận lớn nhất vẫn chưa được hạch toán.
- Điểm nhấn: Biên lợi nhuận gộp vọt lên 71% là một tín hiệu cực kỳ tích cực, cho thấy các dự án mới (cụ thể là Gladia) có giá vốn thấp và giá bán rất tốt, hứa hẹn mang lại lợi nhuận cao.

3. Động lực chính Q4/2025: "Bom tấn" Gladia

Đây là luận điểm quan trọng nhất cho triển vọng của KDH trong 3 tháng tới.

- **Quy mô dự án:** Gladia (KDH năm 51%) có tổng doanh thu ước tính riêng phân khu thấp tầng là **5.500 tỷ đồng**, với lợi nhuận gộp khoảng **2.700 tỷ đồng**.
- **Tiến độ bàn giao:** Dự án đã hoàn thiện và đang trong quá trình mở bán **226 căn** thấp tầng (giá 250 triệu/m²). KDH dự kiến sẽ **bàn giao và hạch toán phần lớn doanh thu này ngay trong Q4/2025**.
- **Tính chắc chắn (Tiến độ bán hàng):** Theo thông tin cập nhật, tính đến đầu tháng 10/2025, Giai đoạn 1 (Clarita) đã bán được **100/159 căn**, thu về hơn **4.000 tỷ đồng** tiền thanh toán/đặt cọc.
 - **Phân tích:** Con số 4.000 tỷ này là khoản "người mua trả tiền trước" (doanh thu chưa thực hiện). Nó sẽ được kết chuyển thẳng vào doanh thu và lợi nhuận trong Q4 khi KDH hoàn tất bàn giao nhà cho khách hàng. Điều này đảm bảo một quý kinh doanh bùng nổ.

4. Phân tích Sức khỏe Tài chính (Tại 30/09/2025)

Bảng cân đối kế toán của KDH phản ánh rõ chiến lược "tập trung nguồn lực để hoàn thiện dự án" trước khi bước vào giai đoạn thu hoạch.

- **Hàng tồn kho (23.085 tỷ):** Đây chính là quỹ dự án dồi dào, là tài sản cốt lõi đảm bảo tương lai cho KDH. Khoản mục này tập trung chủ yếu tại các dự án lớn như KDC Tân Tạo (330 ha), Green Village (133 ha), và Gladia.
- **Nợ vay tài chính (9.884 tỷ):** Nợ vay tăng khoảng 40% so với đầu năm. Đây là điều dễ hiểu khi công ty tăng cường vay nợ để đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện pháp lý và xây dựng các dự án trọng điểm (như Gladia) để kịp bàn giao.
- **Đánh giá:** Rủi ro nợ vay được kiểm soát tốt khi các khoản vay này được tài trợ cho các dự án **đã hoàn thiện và đang trong quá trình bán hàng**. Doanh thu "khủng" sắp thu về từ Gladia trong Q4 sẽ giúp KDH nhanh chóng cân bằng lại dòng tiền và giảm áp lực nợ vay.

5. Triển vọng và Kết luận

KDH không phải là câu chuyện của riêng một quý. Sau khi hoàn tất ghi nhận Gladia, công ty vẫn còn nhiều dự án "gối đầu" quy mô lớn để phát triển trong các năm **2026-2028**, nổi bật nhất là **KDC Tân Tạo (330 ha)**.

Chúng tôi đánh giá **KDH đang ở "chân trời" của một chu kỳ tăng trưởng lợi nhuận mới**. Kết quả Q3/2025 ấn tượng chỉ là bước khởi đầu. Động lực chính sẽ đến từ Q4/2025 với việc hạch toán đại dự án Gladia. Với tiến độ bán hàng và dòng tiền thu về khả quan, chúng tôi tin rằng KDH sẽ ghi nhận mức lợi nhuận Q4 cao kỷ lục, tạo động lực mạnh mẽ cho giá cổ phiếu trong ngắn hạn.

6. Tín hiệu giao dịch từ ProTrend System



The screenshot shows the ProTrend System interface with the following data for KDH:

Mã CK	Nhóm ngành	Giá	+/- Giá	Khối lượng	TS	Tín hiệu	Ngày KN	Giá KN	Lợi nhuận	T+	% Vol	Drg-H1	Drg-H3	Drg-D	Dòng tiền	Core	Target 1	Target 2
KDH	BDS	34,65	0,58%	3.625.700	32,0	Nắm giữ	12-11-2025	33,0	4,8%	2	0,45	40,0	63,5	47,1		8	38,2 (15,5%)	40,7 (23,2%)

Lưu ý: Dữ liệu được cập nhật liên tục trong giờ giao dịch (9:15 - 15:00) và tín hiệu chính thức sẽ được xác nhận khi phiên giao dịch kết thúc sau 15:00.

Bên cạnh câu chuyện cơ bản dài hạn, hệ thống phân tích dòng tiền của ProTrend System đang cung cấp các tín hiệu giao dịch cho cổ phiếu KDH như sau (tại ngày 14/11/2025):

- **Trạng thái:** **NẮM GIỮ**

- Ngày khuyến nghị: 12/11/2025
- Giá khuyến nghị: 33,0
- Mục tiêu 1 (Target 1): 38.2 (+15.5%)
- Mục tiêu 2 (Target 2): 40.7 (+23.2%)
- Dừng lỗ theo xu hướng (Trailing Stop - TS): 32,0

Chiến lược Giao dịch:

Hệ thống đang ở trạng thái "**NẮM GIỮ**" sau khi cho tín hiệu mua. ProTrend System đề xuất chiến lược **nắm giữ theo xu hướng (trend following)**.

1. **Chốt lời (Tùy chọn):** Nhà đầu tư có thể chốt lời từng phần tại các mục tiêu **38.2/40.7** và tiếp tục nắm giữ phần còn lại để tối đa hóa lợi nhuận.
2. **Bảo vệ lợi nhuận (Quan trọng):** Chỉ bán hết vị thế khi giá đảo chiều và **vi phạm mốc Trailing Stop (TS) tại 32,0**. Mốc TS này sẽ được hệ thống tự động nâng lên khi giá cổ phiếu tăng, giúp "khóa lợi nhuận" đã đạt được và đảm bảo nhà đầu tư không thoát khỏi xu hướng quá sớm.

Trân trọng.

Bộ phận Phân tích - ProTrend Research

Website: <https://protrend.vn>

Hotline/Zalo: 0833 340 239

Email: support@protrend.vn

Fanpage: <https://www.facebook.com/ProTrendSystem>

Mọi thông tin trong báo cáo này chỉ mang tính chất tham khảo và Chúng tôi không chịu trách nhiệm cho bất kỳ quyết định đầu tư nào của Quý nhà đầu tư.
