RONG VIET SECURITIES

BẢN TIN SÁNG

"XANH VỎ ĐỎ LÒNG"

Ngày 17/11/2026

NHẬT KÝ CHUYÊN VIÊN

Cập nhật KDH

RONG VIET SECURITIES

BÁO CÁO TRIỂN VỌNG ĐẦU TƯ MÙA CÔNG BỐ KQKD

CHỜ NHỊP DÒNG TIỀN

ĐÃ PHÁT HÀNH - THÁNG 11/2026



THỊ TRƯỜNG VÀ CHIẾN LƯỢC GIAO DỊCH

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Thị trường mở cửa phiên giao dịch tại mức 1.733,71 điểm và tiến đến mức cao nhất phiên tại 1.753,01 điểm. Tuy nhiên, VN-Index đã hạ nhiệt sau đó và đóng cửa tại mức 1.736,89 điểm, tăng 1,96 điểm (+0,11%). Thanh khoản giảm so với phiên trước, nhưng khối ngoại có trạng thái mua ròng nhẹ với giá trị 22,63 tỷ đồng trên sàn HOSE.
- Xét về mặt kỹ thuật, VN-Index ghi nhận phiên tăng điểm nhẹ nhưng có bóng nến trên dài, cho thấy nỗ lực tăng điểm gặp nhiều khó khăn. Đồng thời, chỉ số cũng đóng cửa dưới đường MA(20) thể hiện tâm lý giằng co của nhà đầu tư. Nếu động lực hỗ trợ của dòng tiền không được cải thiện thì VN-Index sẽ có rủi ro lùi bước và kiểm định lại vùng hỗ trợ quanh 1.700 điểm.

CHIẾN LƯỢC GIAO DỊCH

- Quý nhà đầu tư cần quan sát chặt chẽ diễn biến cung cầu tại vùng MA(20) để đánh giá trạng thái thị trường. Động thái mua ròng nhẹ của khối ngoại có thể giảm áp lực nguồn cung nhưng trạng thái lưỡng lự của thị trường đang gây khó khăn cho nhà đầu tư trong việc đánh giá xu hướng.
- Nhà đầu tư có thể tận dụng các nhịp hồi phục để chốt lời vị thế ngắn hạn hoặc cơ cấu danh mục, đồng thời vẫn cần quản trị rủi ro danh mục.
- Đối với hoạt động mua, Nhà đầu tư nên hạn chế mua đuổi theo giá đã tăng, cần chọn lọc kỹ cổ phiếu trước khi cân nhắc mua thăm dò.

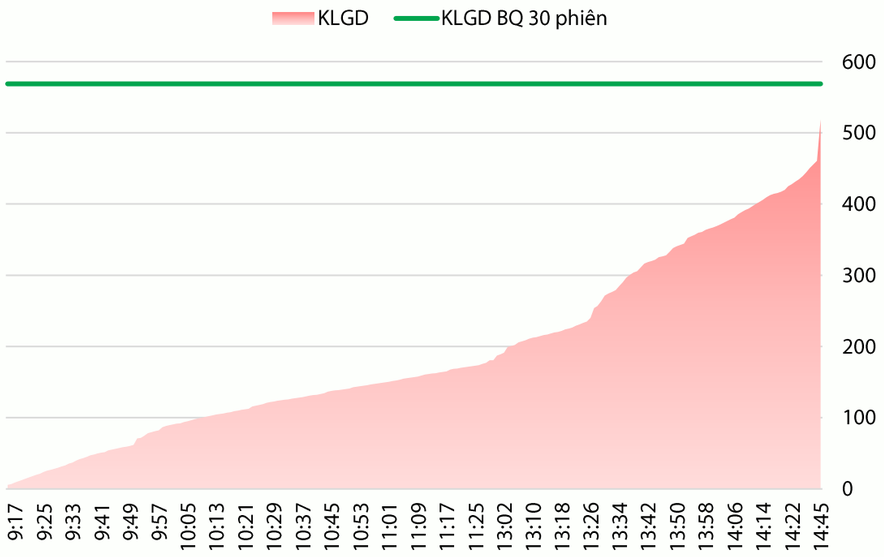
TÍN HIỆU KỸ THUẬT VN-INDEX | **XU HƯỚNG: SIDEWAY**



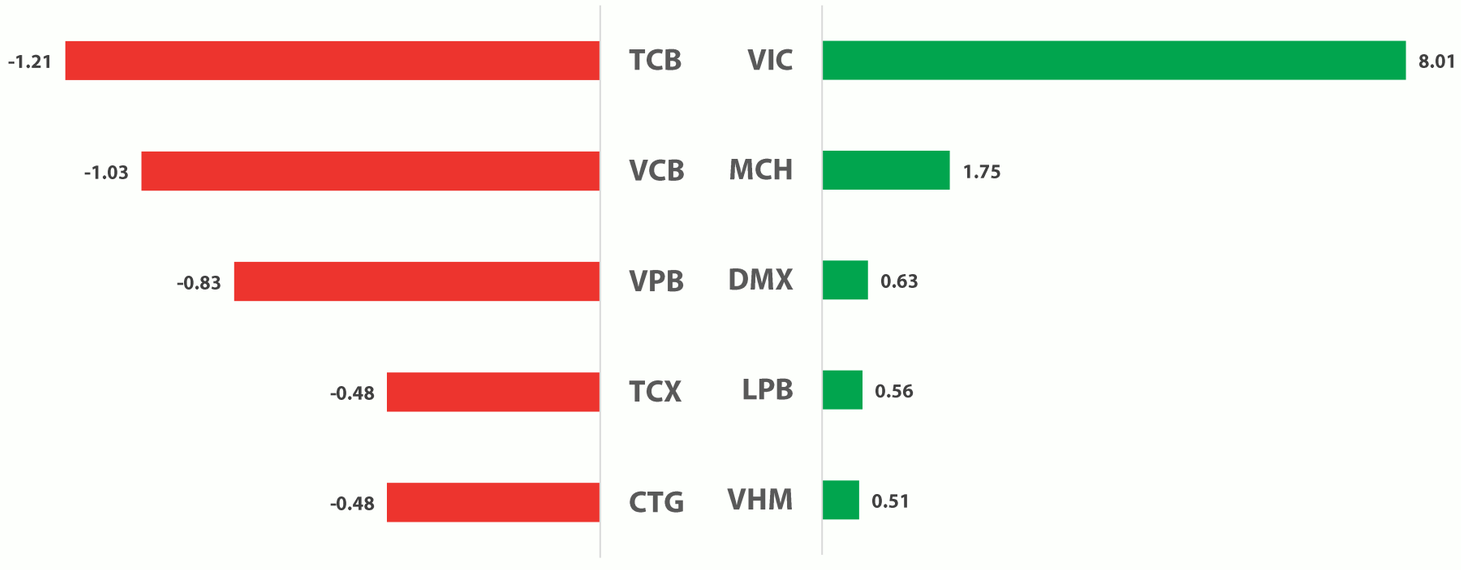
TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Ngày 16/11/2026

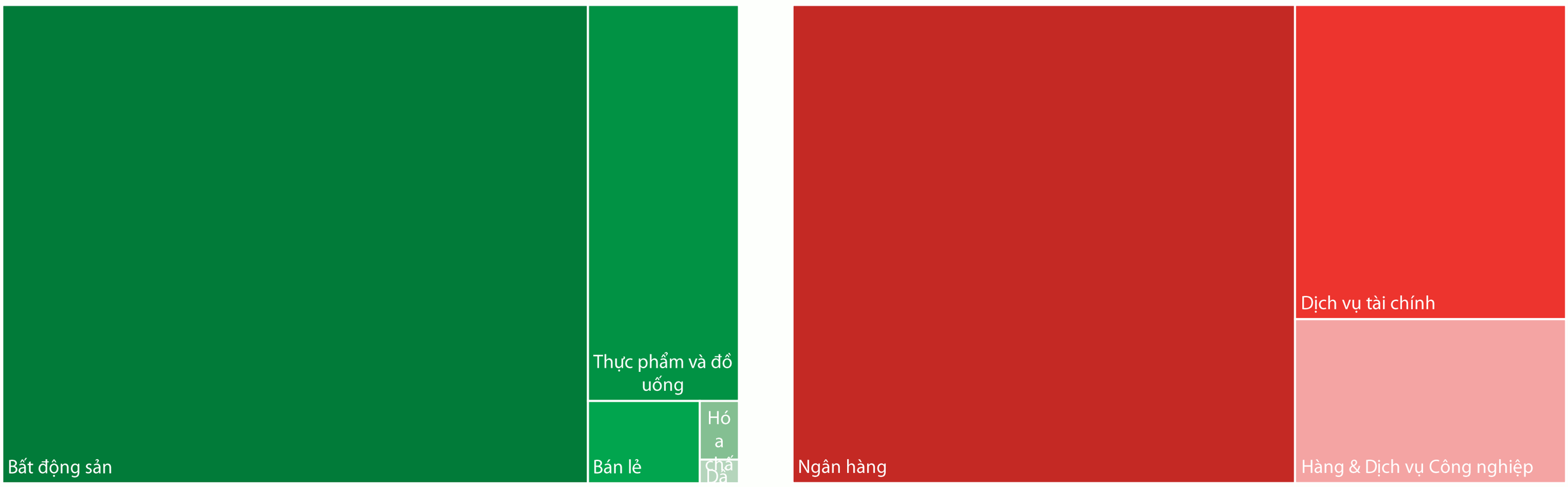
KHỐI LƯỢNG GIAO DỊCH (TRIỆU CỔ)



TOP CỔ PHIẾU ĐÓNG GÓP VÀO CHỈ SỐ (ĐIỂM)



TOP NGÀNH TĂNG/GIẢM TRONG PHIÊN (%)



Cổ phiếu	Bình luận kỹ thuật

DBC

Sideway

Hỗ trợ	Giá hiện tại	Kháng cự
15,9	16,4	18,5

Sau trạng thái cân bằng và kiểm định đường MA(20), DBC đã bật tăng và thử thách khả năng vượt vùng cản 16,5. Mặc dù vượt cản chưa thành do áp lực nguồn cung nhưng động thái tăng giá hiện tại cũng tạo tín hiệu hỗ trợ cho cổ phiếu. Khả năng rung lắc có thể còn tiếp diễn nhưng dự kiến DBC sẽ tiếp tục thử thách khả năng vượt vùng cản 16,5 trong thời gian tới.



MSN

Sideway

Hỗ trợ	Giá hiện tại	Kháng cự
70,0	71,5	80,0

Mặc dù vẫn đang chịu áp lực cản từ đường MA(200) nhưng MSN tiếp tục ghi nhận tín hiệu hỗ trợ khi lùi bước và liên tục áp sát đường trung bình động này. Đồng thời áp lực cung đang có chiều hướng hạ nhiệt. Các tín hiệu này có thể cho MSN cơ hội tiếp tục thử thách đường MA(200). Nếu vượt thành công thì cổ phiếu sẽ tiếp tục theo xu hướng tăng giá ngắn hạn.



GÓC NHẬT KÝ CHUYÊN VIÊN

KDH – Dòng tiền 2027 dự kiến đến từ việc đẩy nhanh mở bán dự án Solina và Cát Lái

- *Doanh thu thuần 9T2026 đạt 483 tỷ đồng (-83% YoY) chủ yếu đến từ bàn giao dự án Gladia thấp tầng, trong khi LNST-CĐM đạt 1.208 tỷ (+117% YoY, hoàn thành 81% kế hoạch kinh doanh) nhờ lợi nhuận tài chính, lợi nhuận khác từ các hoạt động mua rẻ, chuyển nhượng.*
- *Kế hoạch dòng tiền 2027 tham vọng với kế hoạch dòng tiền thu về đạt 15.132 tỷ đồng, phần lớn đến từ các dự án: Gladia thấp tầng, Gladia Height, Bình Trưng mở rộng và 11A.*
- *Dự án BT Mả Lạng - Gà Gạo (TMĐT khoảng 16.369 tỷ đồng) được thanh toán bằng quỹ đất Tân Tạo B (133 ha), dự kiến nhận theo tiến độ trong giai đoạn 2027-2029. Bài toán KDH cần giải trong giai đoạn này là khả năng triển khai và bán hàng đồng thời nhiều dự án để dòng tiền theo kịp chi phí lãi vay giai đoạn đầu tư.*

Kết quả kinh doanh và dòng tiền: Thu tiền 2026 chủ yếu từ Gladia và hợp tác liên doanh

Chúng tôi đã tham dự buổi gặp mặt nhà đầu tư của CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền (HOSE: KDH) và doanh nghiệp đã chia sẻ cụ thể về chiến lược phát triển trong giai đoạn sắp tới:

Kết quả 9T/2026. LNST-CĐM đạt 1.208 tỷ đồng, bằng 81% mục tiêu cả năm (1.500 tỷ đồng). Kết quả 9T được hỗ trợ bởi lãi mua rẻ An Lập (Q1), lãi thoái vốn Bình Trưng Mới (Q2) và tiền bồi thường (Q3), trong khi doanh thu hợp nhất Q3 thấp do lợi nhuận từ Công ty Bình Trưng Mới đã chuyển sang ghi nhận thành lợi nhuận công ty liên kết.

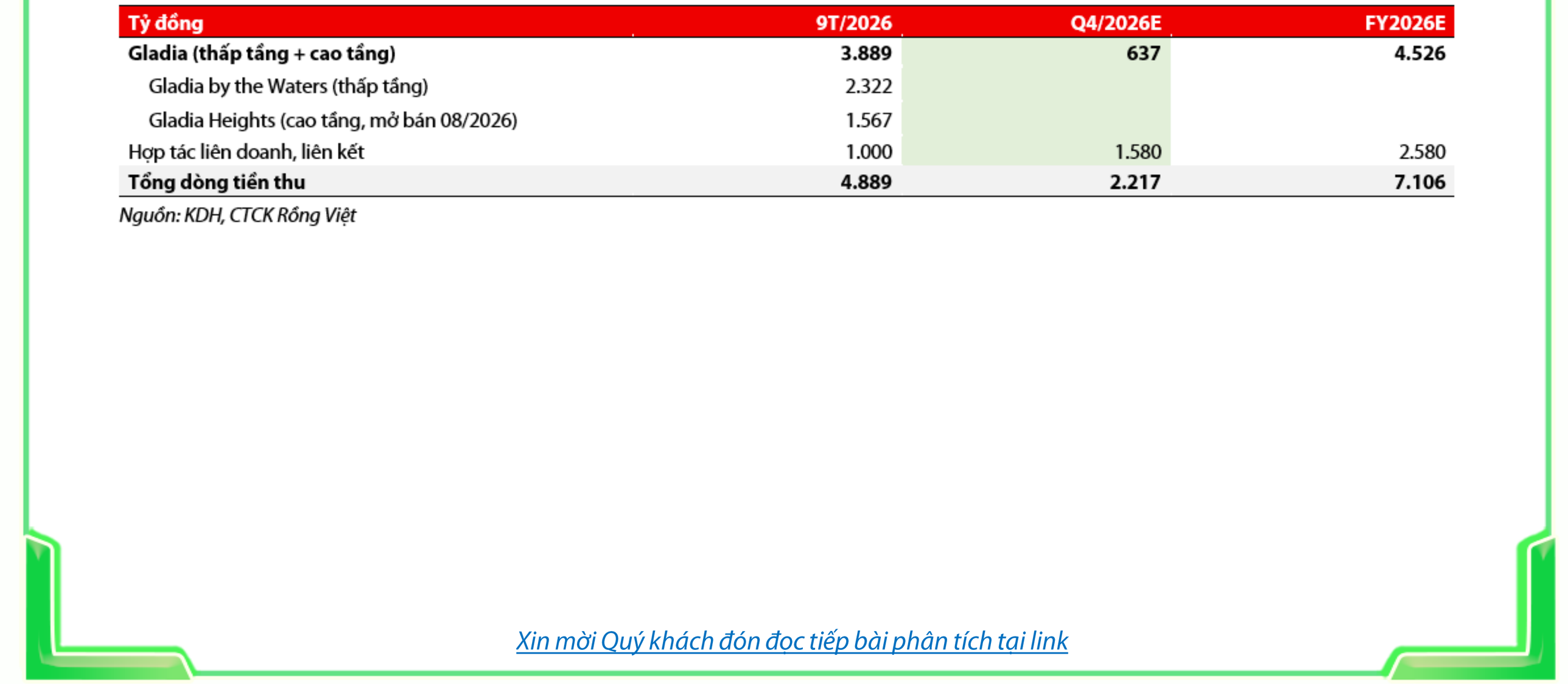
Dòng tiền thu trong 9T/2026 đạt 4.889 tỷ đồng, trong đó Gladia thấp tầng 2.322 tỷ đồng, Gladia cao tầng 1.567 tỷ đồng (mở bán từ tháng 8/2026) và hợp tác liên doanh, liên kết 1.000 tỷ đồng. Cả năm KDH dự kiến dòng tiền đạt 7.106 tỷ đồng, nghĩa là Q4 thu khoảng 2.217 tỷ đồng (trong đó 1.580 tỷ đồng từ hợp tác liên doanh, liên kết).

Bảng 1: Dòng tiền thu từ kinh doanh và hợp tác 2026 (tỷ đồng)

Tỷ đồng	9T/2026	Q4/2026E	FY2026E
Gladia (thấp tầng + cao tầng)	**3.889**	**637**	**4.526**
Gladia by the Waters (thấp tầng)	2.322		
Gladia Heights (cao tầng, mở bán 08/2026)	1.567		
Hợp tác liên doanh, liên kết	1.000	1.580	2.580
Tổng dòng tiền thu	**4.889**	**2.217**	**7.106**

Nguồn: KDH, CTCK Rồng Việt

Xin mời Quý khách đón đọc tiếp bài phân tích tại link



THỐNG KÊ CÁC KHUYẾN NGHỊ

Ngày KN	Mã	Giá Hiện tại	Giá KN MUA	Mục tiêu Ngắn hạn 1	Mục tiêu Ngắn hạn 2	Cắt lỗ	Giá đóng vị thế	Lời/ Lỗ	Trạng thái	Biến động VN-Index (*)
12/11	VCG	14,85	15,50	16,50	18,00	14,80		-4,2%		-0,6%
11/11	VNM	53,60	54,70	58,50	61,50	53,90	53,90	-1,5%	Đóng (13/11)	-0,5%
29/10	VNM	53,60	57,70	61,00	64,00	56,80	56,50	-2,1%	Đóng (02/11)	-3,2%
22/10	VIB	13,80	13,90	14,90	15,80	13,40	14,25	2,5%	Đóng (02/11)	-0,3%
15/10	TCB	21,30	21,73	23,00	24,67	20,93		-2,0%		1,9%
13/10	MSN	71,50	71,30	74,00	80,00	68,90		0,3%		0,9%
23/09	DCM	30,65	33,70	36,00	39,00	31,80	34,20	1,5%	Đóng (07/10)	-3,5%
28/08	VIB	13,80	13,61	14,34	15,34	12,69	14,00	2,9%	Đóng (07/10)	-4,3%
27/08	VCB	53,20	60,00	63,50	68,50	56,90	56,90	-5,2%	Đóng (08/10)	-4,5%
25/08	FPT	49,40	64,27	68,18	74,09	60,27	60,20	-6,3%	Đóng (07/10)	-2,0%
13/08	ACB	20,45	22,60	23,80	25,30	21,80	21,80	-3,5%	Đóng (18/08)	-3,4%
05/08	POW	12,85	13,70	14,80	16,50	12,90	12,90	-5,8%	Đóng (04/09)	4,3%
Hiệu quả Trung bình (QTD)								-1,4%		-1,6%

(*) Biến động VN-Index (tính từ ngày Khuyến nghị đến ngày đóng vị thế) làm cơ sở so sánh hiệu quả khuyến nghị.

Sự kiện trong nước

Thời gian	Sự kiện
02/11/2026	Công bố chỉ số quản lý thu mua (PMI) Việt Nam tháng 10
03/11/2026	Công bố số liệu kinh tế vĩ mô Việt Nam tháng 10/2026
11/11/2026	MSCI công bố cơ cấu danh mục định kỳ tháng 11/2026
19/11/2026	Đáo hạn Hợp đồng tương lai chỉ số VN30 tháng 11 (41I1GB000)

Sự kiện thế giới

Thời gian	Quốc gia	Sự kiện
02/11/2026	Châu Âu	Chỉ số PMI sản xuất (Chính thức)
02/11/2026	Anh	Chỉ số quản trị mua hàng sản xuất
02/11/2026	Mỹ	Chỉ số PMI sản xuất (Viện ISM)
04/11/2026	Mỹ	Số cơ hội việc làm mới
05/11/2026	Anh	Quyết định lãi suất & Tóm tắt chính sách BOE
05/11/2026	Mỹ	Số đơn xin trợ cấp thất nghiệp lần đầu
06/11/2026	Mỹ	Bảng lương phi nông nghiệp & Tỷ lệ thất nghiệp
09/11/2026	Trung Quốc	Chỉ số giá tiêu dùng y/y & Giá sản xuất y/y
12/11/2026	Mỹ	Số đơn xin trợ cấp thất nghiệp lần đầu
12/11/2026	Mỹ	Chỉ số giá tiêu dùng m/m & y/y
13/11/2026	Mỹ	Chỉ số giá sản xuất m/m & y/y
13/11/2026	Mỹ	Niềm tin tiêu dùng sơ bộ (ĐH Michigan)
16/11/2026	Trung Quốc	Sản lượng công nghiệp y/y & Doanh số bán lẻ y/y
17/11/2026	Anh	Thay đổi lượng đơn xin trợ cấp thất nghiệp
17/11/2026	Mỹ	Doanh số bán lẻ m/m
18/11/2026	Anh	Chỉ số giá tiêu dùng y/y
18/11/2026	Châu Âu	Chỉ số giá tiêu dùng chính thức y/y
19/11/2026	Mỹ	Biên bản họp chính sách tiền tệ Fed
19/11/2026	Mỹ	Số đơn xin trợ cấp thất nghiệp lần đầu
20/11/2026	Trung Quốc	Lãi suất cho vay cơ bản của Trung Quốc
20/11/2026	Anh	Doanh số bán lẻ m/m
25/11/2026	Mỹ	Tăng trưởng GDP sơ bộ q/q
25/11/2026	Mỹ	Chỉ số giá PCE lõi m/m & y/y
26/11/2026	Mỹ	Số đơn xin trợ cấp thất nghiệp lần đầu
27/11/2026	Mỹ	Biên bản họp chính sách tiền tệ Fed

SMART PORTFOLIO UPDATE

DANH MỤC KHUYẾN NGHỊ

Xem ngay danh mục smartPortfolio tại đây →

Quét ngay



TIN TỨC RỒNG VIỆT

BÁO CÁO CÔNG TY (5 báo cáo phát hành gần nhất)	Ngày phát hành	Khuyến nghị	Giá mục tiêu
PVS – Khi chu kỳ quay lại, lợi nhuận cất cánh	20/10/2026	Mua – 1 năm	45.000
PVD – Thêm giàn, thêm dư địa tăng trưởng	16/10/2026	Mua – 1 năm	21.800
PVT – Gió thuận chưa dừng, tăng trưởng lợi nhuận tiếp diễn	15/10/2026	Tích lũy – 1 năm	28.500
VHC – Kỳ vọng chiếm lại thị phần đã mất	15/10/2026	Mua – 1 năm	76.400
KDH – Vùng trũng bàn giao, dự án BT bước vào giai đoạn đầu tư ban đầu	13/10/2026	Mua – 1 năm	28.300
Vui lòng xem chi tiết tại https://www.vdsc.com.vn/trung-tam-phan-tich/doanh-nghiep			



THÔNG TIN LIÊN HỆ

TRUNG TÂM PHÂN TÍCH

Nguyễn Thị Phương Lam – Giám đốc

Trung tâm Phân tích

+84 28 6299 2006 Ext : 1313

lam.ntp@vdsc.com.vn

TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

- Bản báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua bán chứng khoán cụ thể nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng nhà đầu tư. Ngoài ra, nhà đầu tư cũng ý thức có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo khi đưa ra quyết định đầu tư và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. RongViet Securities tuyệt đối không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại, đối với việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay ý kiến nêu trong bản báo cáo này.
- Toàn bộ các quan điểm thể hiện trong báo cáo này đều là quan điểm cá nhân của người phân tích. Không có bất kỳ một phần thu nhập nào của người phân tích liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến các khuyến cáo hay quan điểm cụ thể trong bản báo cáo này.
- Thông tin sử dụng trong báo cáo này được RongViet Securities thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo rằng những thông tin này là hoàn chỉnh hoặc chính xác. Các quan điểm và ước tính trong đánh giá của chúng tôi có giá trị đến ngày ra báo cáo và có thể thay đổi mà không cần báo cáo trước.
- Bản báo cáo này được giữ bản quyền và là tài sản của RongViet Securities. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc sửa đổi trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của RongViet Securities đều trái luật. **Bản quyền thuộc RongViet Securities, 2026.**



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT - HỘI SỞ

Tầng 1 đến Tầng 8, Tòa nhà Viet Dragon, 141 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

T (+84) 28 6299 2006 E info@vdsc.com.vn

W www.vdsc.com.vn MST 0304734965

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Tầng 10, Tòa nhà Eurowindow, 02 Tôn Thất Tùng, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội

T (+84) 24 6288 2006

F (+84) 24 6288 2008

CHI NHÁNH NHA TRANG

Tầng 7, Tòa nhà Sacombank, 76 Quang Trung, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

T (+84) 25 8382 0006

F (+84) 25 8382 0008

CHI NHÁNH CẦN THƠ

Tầng 8, Tòa nhà Sacombank, 95-97-99 Võ Văn Tần, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ

T (+84) 29 2381 7578

F (+84) 29 2381 8387

CHI NHÁNH VŨNG TÀU

Tầng 2 Tòa nhà VCCI Building, 155 đường Nguyễn Thái Học, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh

T (+84) 25 4777 2006

CHI NHÁNH BÌNH DƯƠNG

Tầng 3 Tòa nhà Becamex Tower, số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh

T (+84) 27 4777 2006

CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Tầng 8 Tòa nhà TTC Plaza, 53-55 đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, Tỉnh Đồng Nai

T (+84) 25 1777 2006