

Báo cáo cập nhật KQKD 2Q/2026 và 1H2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
(HOSE: PDR)**

Ngày 20 tháng 8 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT (HOSE: PDR)

THOÁI VỐN TIẾP TỤC GÁNH TOÀN BỘ LỢI NHUẬN;
TRỌNG TÂM CHUYỂN SANG LOTTE THỦ THIÊM

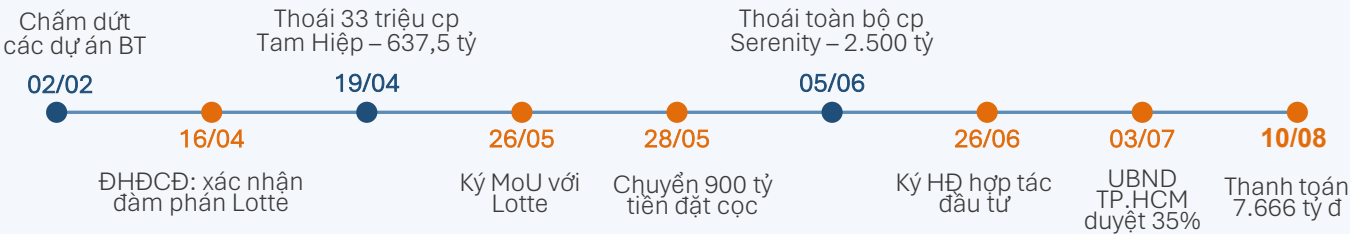
Chỉ tiêu (tỷ đồng)	Q2/2026	yoy	qoq	1H2026	yoy	%KH 26
Doanh thu thuần	54	169%	-49%	158	-66%	2%
Lợi nhuận gộp	2	-53%	-98%	104	-42%	
LN thuần HKKD	(233)			(240)		
Lợi nhuận trước thuế	115	14%	-71%	505	206%	28%
Lợi nhuận sau thuế	80	24%	-41%	218	89%	25%

ĐỊNH GIÁ & KHUYẾN NGHỊ

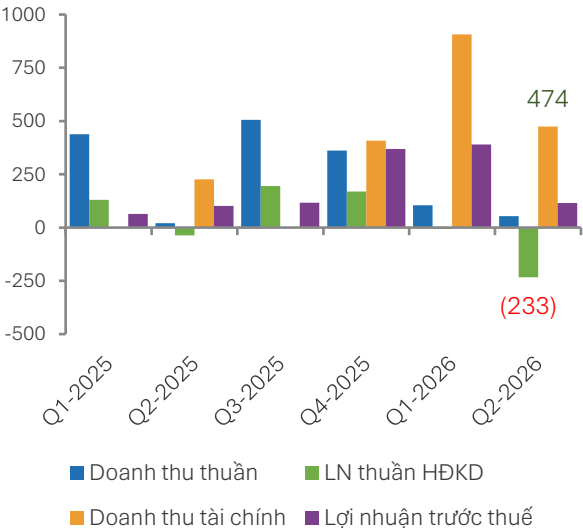
NĂM GIỮ

Giá kỳ vọng (VND/cp)	18.600
Giá hiện tại (20/08/2026)	11.800
Tiềm năng tăng giá	+57.6%

DÒNG SỰ KIỆN NỔI BẬT



Kết quả kinh doanh PDR theo quý (tỷ đồng)

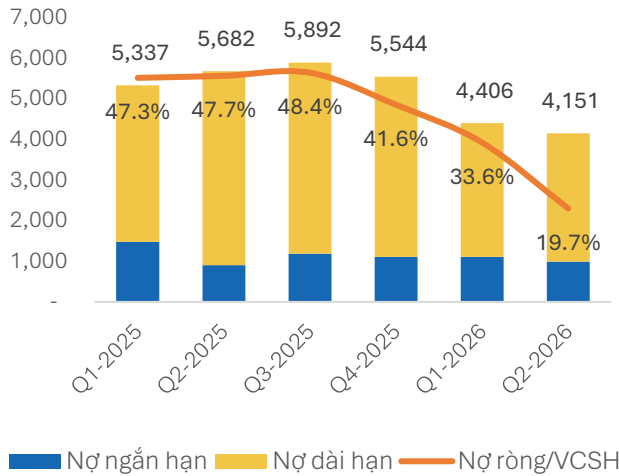


1. Kinh doanh cốt lõi tiếp tục ở đáy, chi phí dự phòng đẩy HKKD lỗ sâu

- Doanh thu thuần Q2/2026 đạt 54 tỷ đồng (+169% yoy), trong đó 51 tỷ dịch vụ tại La Pura; quý thứ hai liên tiếp không có doanh thu chuyển nhượng BĐS. Lũy kế 1H2026 đạt 158 tỷ đồng (–66% yoy), mới hoàn thành 2% kế hoạch năm.
- Biên gộp Q2 chỉ 4,4%, rơi từ mức kỷ lục 97,7% của Q1 do giá vốn dịch vụ tăng lên 50,5 tỷ đồng – gần 99% doanh thu dịch vụ.
- Chi phí BH&QLDN Q2 lên 235 tỷ đồng (+469% yoy), riêng dự phòng 164 tỷ. LN thuần HKKD âm 233 tỷ, quý thứ hai liên tiếp âm; lũy kế 1H2026 âm 240 tỷ so với dương 93 tỷ cùng kỳ. Dự phòng phải thu khó đòi tăng từ 26 tỷ lên 223 tỷ đồng.
- Hai dự án BT tại TP.HCM bị chấm dứt theo văn bản 129/TB-VP ngày 02/02/2026 khiến PDR xóa ~407 tỷ đồng chi phí xây dựng và vốn góp trong Q1; XDCB dờ dang giảm từ 533 tỷ xuống 200 tỷ. Ngoài ra, dự án Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình (7,98 tỷ) vẫn đang chờ rà soát.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT (HOSE: PDR)

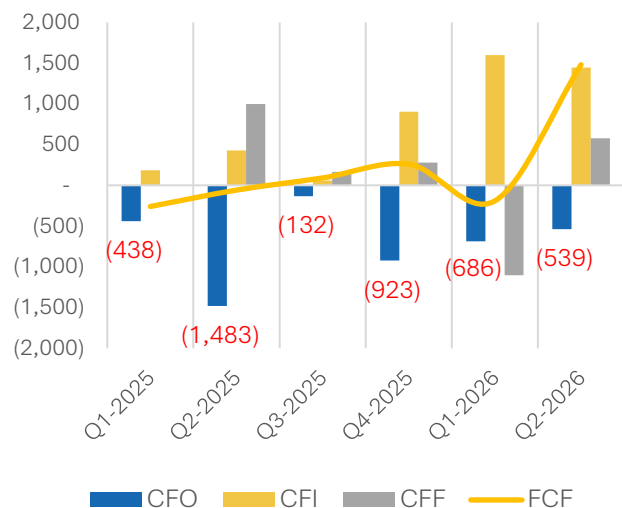
Nợ vay và đòn bẩy tài chính



2. Thoái vốn tiếp tục là trụ cột lợi nhuận duy nhất

- Doanh thu tài chính Q2 đạt 474 tỷ đồng, gần như toàn bộ là lãi thanh lý khoản đầu tư: chuyển nhượng toàn bộ cổ phần Serenity cho BĐS Fortis ngày 05/06 (2.500 tỷ; dự án Phước Hải Serenity) và 33 triệu cp Tam Hiệp cho B-ONE Tech ngày 19/04 (637,5 tỷ; giảm tỷ lệ sở hữu 35% → 5%).
- LNTT Q2 đạt 115 tỷ đồng (+14% yoy), LNST 80 tỷ; lũy kế 1H2026 LNTT 505 tỷ (+206% yoy), LNST 218 tỷ (+89% yoy). Loại 1.381 tỷ doanh thu tài chính, LNTT cốt lõi 1H âm ~877 tỷ đồng. Như vậy lợi nhuận hoàn toàn đến từ bán tài sản và thoái vốn dự án.

Dòng tiền PDR



3. Giảm đòn bẩy mạnh nhưng chất lượng tài sản đi xuống

- CFO Q2 âm 539 tỷ đồng (1H âm ~1.226 tỷ). CFI +1.444 tỷ và CFF +576 tỷ đưa lưu chuyển tiền thuần lên +1.481 tỷ, tiền cuối kỳ 1.666 tỷ đồng. Tuy nhiên, đây là nguồn tiền đến từ bán tài sản và thoái vốn, không phải từ bán hàng.
- Nợ vay giảm còn 4.151 tỷ đồng (-25% so đầu năm), nợ ròng/VCSE về 19,7%, mức thấp nhất trong 6 quý.
- Hàng tồn kho giảm 19% còn 13.556 tỷ tuy nhiên phải thu dài hạn tăng vọt từ 41 tỷ lên 2.596 tỷ đồng (trong đó, Ô. Nguyễn Thành Hiền 1.700 tỷ, Serenity 694 tỷ). Tổng phải thu chiếm đến 37% tổng tài sản. Các giao dịch thoái vốn trong kỳ thực chất chuyển từ tồn kho sang phải thu mà chưa thành dòng tiền thật.

4. Dự án Lotte Thủ Thiêm: tác động đối với PDR

- Ngày 10/08/2026, PDR hoàn tất thanh toán 7.666 tỷ đồng để sở hữu 35% Lotte Properties HCMC – chủ đầu tư dự án Lotte Eco Smart City Thu Thiem, sau khi ký kết MoU này 26/05 và đặt cọc 900 tỷ ngày 28/05.
- Thương vụ Lotte Thủ Thiêm đánh dấu bước dịch chuyển của PDR sang phát triển dự án với quy mô lớn cùng đối tác quốc tế. Quy mô cam kết chiếm tỷ trọng lớn trong vốn chủ sở hữu, tài trợ bằng tín dụng và được hoàn tất trong 76 ngày kể từ khi ký MoU được đánh giá là khá ngắn so với thông lệ của các giao dịch cùng quy mô.
- Với quy mô lớn, dự án Lotte Thủ Thiêm sẽ chưa thể tạo dòng tiền trong ngắn hạn và khó có doanh thu lợi nhuận trước 2029. Trong khi đó, đòn bẩy nhiều khả năng tăng trở lại từ Quý 3/2029. Kết quả kinh doanh của PDR trong 2–3 năm tới vì vậy phụ thuộc chủ yếu vào tiến độ thu hồi các khoản phải thu và các thương vụ thoái vốn tiếp theo.

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,
Lotte Center Hà Nội, số
54 Liễu Giai, phường
Giảng Võ, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Chi nhánh Hà Nội

Tầng trệt tòa Somerset
Grand Hanoi & Phòng
505, tầng 5 Tòa Tháp Hà
Nội, số 49 Hai Bà Trưng,
phường Cửa Nam, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Sài Gòn, TP HCM

Hotline: 0283.838.5917

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH

Báo cáo này thuộc sở hữu của NHSV. Mọi hành vi sao chép, in ấn khi không có sự cho phép của NHSV đều bị nghiêm cấm. Báo cáo này không nên được coi là một lời đề nghị giao dịch mua bán bất kỳ cổ phiếu nào. Mặc dù những thông tin, dự báo và nhận định trong báo cáo này được dựa trên các nguồn thông tin đáng tin cậy, NHSV không thể khẳng định sự chính xác và hoàn thiện của các nguồn thông tin này. NHSV sẽ không chịu trách nhiệm trước bất kỳ thiệt hại, mất mát nào đến từ việc sử dụng bất kỳ thông tin, nhận định nào đến từ báo cáo này.

