

PDR CÔNG BỐ BCTC Q2/2026 và H1/2026: BỨC TRANH LỢI NHUẬN HAI MẶT

Ngày 30/07/2026, PDR đã công bố BCTC Q2/2026 với một số nội dung chính như sau:

[1] Doanh thu thuần Q2/2026 đạt **53,5 tỷ VND (+168,5% YoY)**; lũy kế 6T/2026 đạt **157,8 tỷ VND (-65,5% YoY)**. Biên lợi nhuận gộp Q2/2026 giảm còn 4,4% do cơ cấu doanh thu dịch chuyển gần như hoàn toàn sang doanh thu cung cấp dịch vụ (chiếm 95,6% doanh thu Q2/2026). Đây là tín hiệu cho thấy hoạt động bàn giao dự án cốt lõi tạm chững lại trong quý.

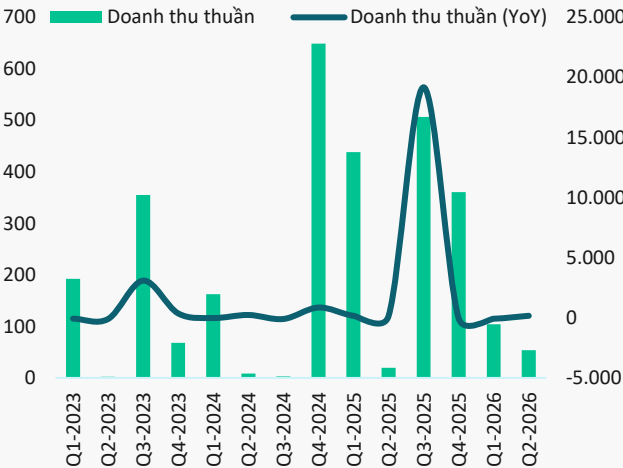
[2] LNST Công ty mẹ (NPAT-MI) Q2/2026 đạt **80,6 tỷ VND (+24,1% YoY)**; lũy kế 6T/2026 đạt **213 tỷ VND (+84,3% YoY)**, hoàn thành 25% kế hoạch LNST năm. Động lực chính đến từ doanh thu tài chính Q2/2026 đạt **474,4 tỷ VND (+111% YoY)**, trong đó lãi kế toán thanh lý từ khoản đầu tư đạt **473,4 tỷ VND**, gắn với hai giao dịch thoái vốn lớn trong kỳ:

- Chuyển nhượng toàn bộ vốn tại Serenity cho Fortis, giá trị 2.500 tỷ VND, tỷ lệ sở hữu về 0%.
- Chuyển nhượng 33 triệu cổ phần cho B-One Tech, giá trị 637,5 tỷ VND, tỷ lệ sở hữu còn 5%.

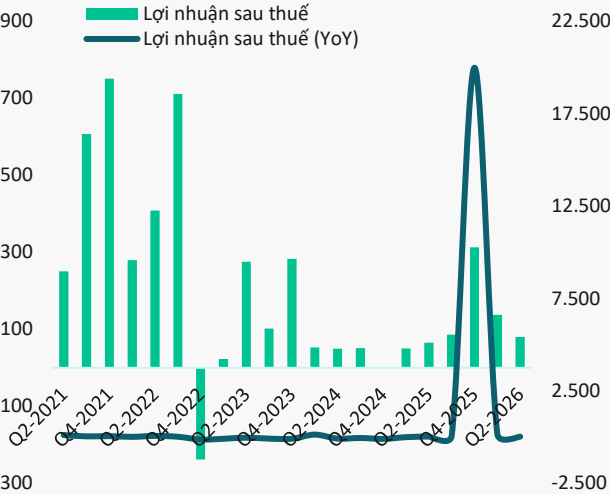
[3] Chi phí QLDN đạt **231,9 tỷ VND (+478,6% YoY)**, trong đó **164,4 tỷ VND là chi phí dự phòng** — liên quan rủi ro tổn thất giá trị đầu tư tại các dự án hạ tầng bị TP.HCM thu hồi/chấm dứt hình thức BT (theo Thông báo 129/TB-VP), gồm Trung tâm TDTT Phan Đình Phùng (Công trình PDP) và Khu Cù Lao Bà Sang (Coinin). Khoản dự phòng này làm triệt tiêu phần lớn lãi từ thoái vốn, khiến lợi nhuận từ HĐKD chỉ tăng nhẹ 4% YoY dù doanh thu tài chính tăng gấp đôi.

[4] Hàng tồn kho đạt **13.556 tỷ VND (-18,9% so đầu năm)**, tập trung tại dự án Thuận An 2 và Phát Đạt Bàu Cả. Tiền và tương đương tiền đạt **1.665,8 tỷ VND**, chủ yếu nhờ dòng tiền từ thoái vốn. Ngược lại, người mua trả tiền trước ngắn hạn đạt **123,8 tỷ VND**, cho thấy nguồn doanh thu được hỗ trợ trực tiếp bởi khoản khách hàng ứng trước còn hạn chể.

Hình 1: Doanh thu thuần và tăng trưởng doanh thu thuần
Đơn vị: tỷ VND, % | Nguồn: PDR, Kafi Research



Hình 2: LNST và tăng trưởng LNST
Đơn vị: tỷ VND, % | Nguồn: PDR, Kafi Research



Bảng kết quả hoạt động kinh doanh
Đơn vị: tỷ VND | Nguồn: PDR, Kafi Research

Chỉ tiêu	Q2.2026	Q2.2025	%YoY	H1.2026	H1.2025	%YoY
Doanh thu thuần	53,5	19,9	+168,5%	157,8	45,9	-65,5%
Lợi nhuận gộp	2,3	5,0	-52,7%	104,2	179,9	-42,1%
Biên lợi nhuận gộp	4,4%	24,9%	-20,5 điểm	66%	39,3%	-26,7 điểm
Doanh thu tài chính	474,4	225,9	+111,0%	1.381,5	227,8	+506,4%
Chi phí tài chính	(104,7)	(63,9)	+63,8%	(536.6)	(131)	+139,6%
LN thuần từ HĐKD	117,1	112,6	+4,0%	564,2	177,2	+218,6%
Lợi nhuận trước thuế	114,7	101,0	+13,6%	504,7	165,2	+205,5%
Lợi nhuận sau thuế (NPAT)	80,5	64,9	+24,0%	218,0	115,5	+88,7%
LNST Công ty mẹ (NPAT-MI)	80,6	64,9	+24,1%	213,0	115,5	+84,3%
EPS (đồng/cổ phiếu)	78	69	+13%	205	125	+64%

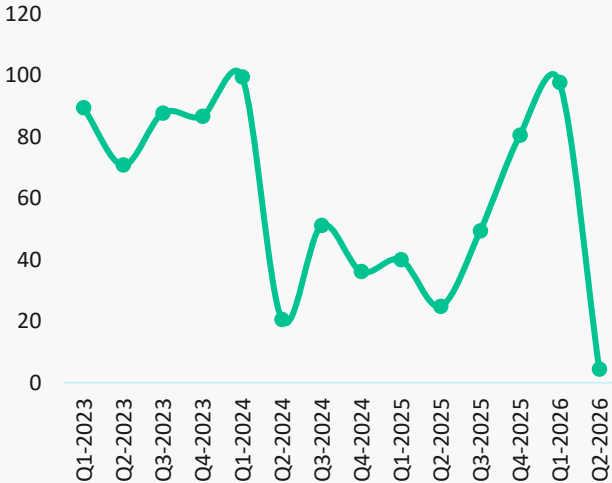
► Danh mục dự án đang triển khai của PDR (tính đến Q2/2026)

Dự án	Vị trí	Quy mô (m²)	Loại sản phẩm	Nguồn gốc đất	Tiến độ
Dự án BĐS thương mại					
Bình Dương Tower (Thuận An 1&2)	TP.HCM (Bình Dương cũ)	44.677	Căn hộ, Nhà Phố	Đấu thầu	Đã chuyển nhượng 80% Thuận An 1 cho đối tác Mitsubishi (Nhật Bản). PDR nhận về gần 1.902 tỷ VND ngay đợt thanh toán đầu tiên.
KDC Bắc Hà Thanh (Quy Nhơn Iconic	Gia Lai (Bình Định cũ)	431.605	Đất nền	Đấu giá	Tổng doanh thu dự kiến 4.400 tỷ VND, PDN đặt mục tiêu bán hết đến T6/2026, thu về gần 3.000 tỷ VND.
Hàn Riverside	Đà Nẵng	5.953	Condotel	Mua quỹ đất sạch (đã qua đấu thầu)	Đang trong giai đoạn triển khai thi công hoàn thiện các hạng mục ngầm. Chính thức khai trương nhà mẫu từ ngày 02/07/2026 để đón khách tham quan.
Trương Định	TP.HCM	1.185	Căn hộ	Mua đất sạch từ các hộ dân	Đã được chuyển nhượng hoàn toàn ra khỏi danh mục tồn kho và dự án đầu tư của PDR từ giai đoạn nửa cuối năm 2025 nhằm dồn lực tài chính cho các dự án trọng điểm khác.
239 Cách Mạng Tháng Tám	TP.HCM	3.000	Chung cư cao tầng	Nhận chuyển nhượng cổ phần AKYN từ Đại Quang Minh	Đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư và rót vốn nhận chuyển nhượng cổ phần. PDR lên kế hoạch triển khai toàn bộ dự án từ năm 2026 đến 2030 với tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 5.500 tỷ đồng.
Dự án BĐS du lịch					
Serenity Phước Hải	TP.HCM (Vũng Tàu cũ)	55.570	Condotel, Nhà phố	Mua quỹ đất sạch (đã qua đấu giá)	Tháng 06/2026, HĐQT Phát Đạt đã thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ 99,34% vốn tại công ty sở hữu dự án này để tái cơ cấu danh mục đầu tư.
Poulo Condo	TP.HCM (Vũng Tàu cũ)	120.000	Condotel, khách sạn, biệt thự	Mua quỹ đất sạch (đã qua đấu giá)	Đã hoàn thành phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và tiếp tục hoàn thiện các thủ tục đầu tư liên quan theo lộ trình chiến lược trung hạn của PDR.
Tropicana Long Hải (Tropicana Bến Thành)	TP.HCM (Vũng Tàu cũ)	99.675	Condotel. Shophouse	Mua quỹ đất sạch (đã qua giải phóng mặt bằng)	Dự án đã có quy hoạch 1:500 nhưng đang tiếp tục thực hiện các thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư và chuyển mục đích sử dụng đất.
KDC làng nghề Hàm Ninh	Phú Quốc	796.900	Các sản phẩm thấp tầng	n/a	Đã có quy hoạch 1:500; đang xin điều chỉnh chủ trương đầu tư và chuyển mục đích sử dụng đất. Tập trung tái cấu trúc tài chính và hoàn thiện pháp lý để chuẩn bị triển khai tiếp.

► **Hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính Q2/2026**

Hình 3: Biên lợi nhuận gộp

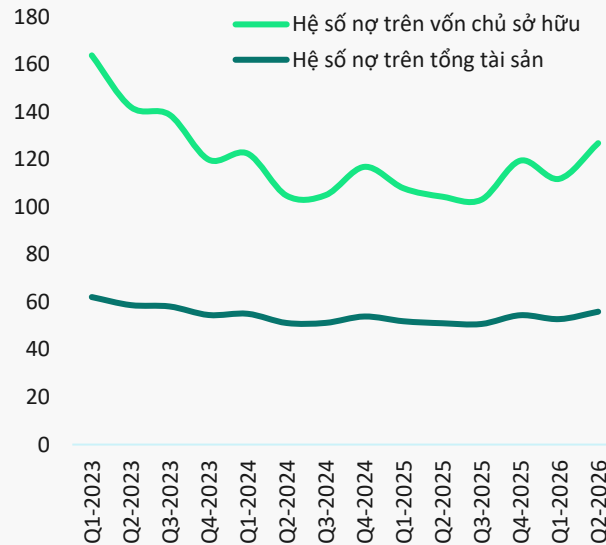
Đơn vị: % | Nguồn: PDR, Kafi Research



- **Biên lợi nhuận gộp Q2/2026 giảm mạnh xuống 4,4%** mức thấp nhất kể từ năm 2023. Diễn biến này cho thấy doanh thu trong quý chủ yếu đến từ các sản phẩm có biên lợi nhuận thấp, trong khi các dự án có biên lợi nhuận cao chưa bước vào giai đoạn ghi nhận doanh thu
- **Tổng các khoản phải thu Q2/2026 đạt 10.966 tỷ VND (+32% QoQ)**. Động lực chủ yếu đến từ phải thu khách hàng ngắn hạn, tiếp tục là khoản mục chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu phải thu. Việc quy mô phải thu tăng nhanh làm cho vốn lưu động tiếp tục bị chiếm dụng, cho thấy áp lực vốn lưu động vẫn ở mức cao và khả năng chuyển đổi lợi nhuận thành dòng tiền cần tiếp tục được theo dõi.

Hình 5: Các khoản phải thu của PDR

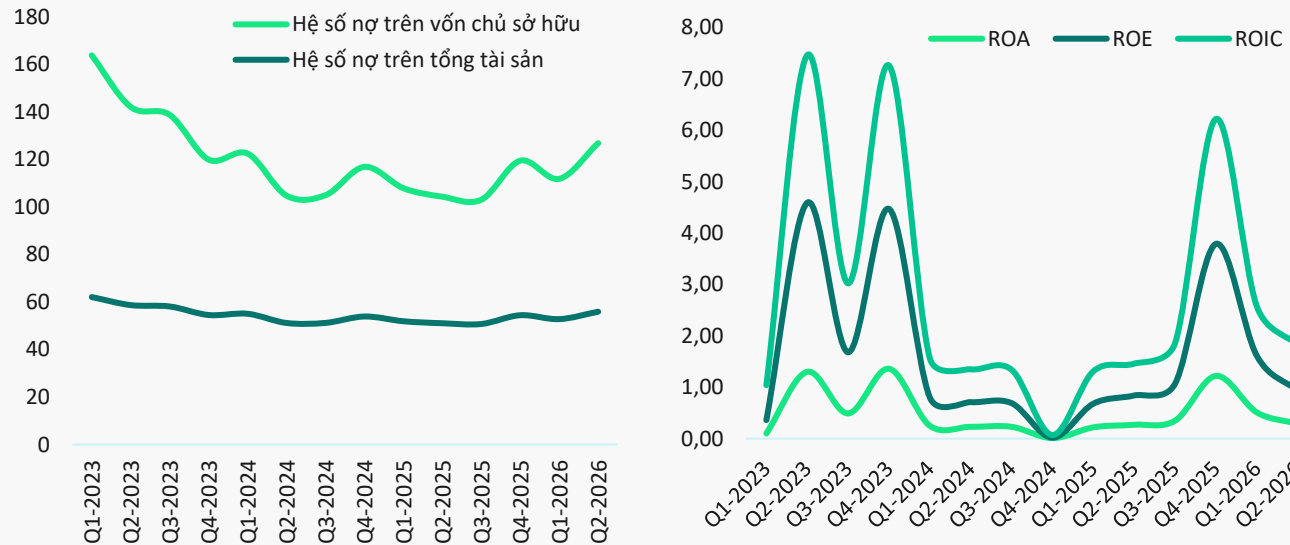
Đơn vị: tỷ VND | Nguồn: PDR, Kafi Research



- **Hệ số nợ/VCSH đạt 127% trong Q2/2026**, trong khi **hệ số nợ/TTS đi ngang đạt 56%**. Xu hướng tăng trở lại của các chỉ số đòn bẩy cho thấy PDR tiếp tục mở rộng quy mô nguồn vốn vay nhằm tài trợ cho hoạt động đầu tư và triển khai dự án. Trong bối cảnh biên lợi nhuận và lợi nhuận cùng suy giảm, qua đó làm gia tăng áp lực chi phí tài chính nếu đà tăng đòn bẩy tiếp tục kéo dài.
- **ROA, ROE và ROIC Q2/2026 lần lượt giảm xuống còn 0,29%, 0,64% và 0,9%**. Mức suy giảm mạnh trong quý phản ánh hiệu quả sử dụng tài sản, vốn chủ sở hữu và vốn đầu tư đều đi xuống khi lợi nhuận bị thu hẹp đáng kể. Điều này cho thấy việc cải thiện các chỉ tiêu này của PDR vẫn còn phụ thuộc đáng kể vào tiến độ bàn giao các dự án có biên lợi nhuận cao trong các quý tới và nửa cuối năm 2026.

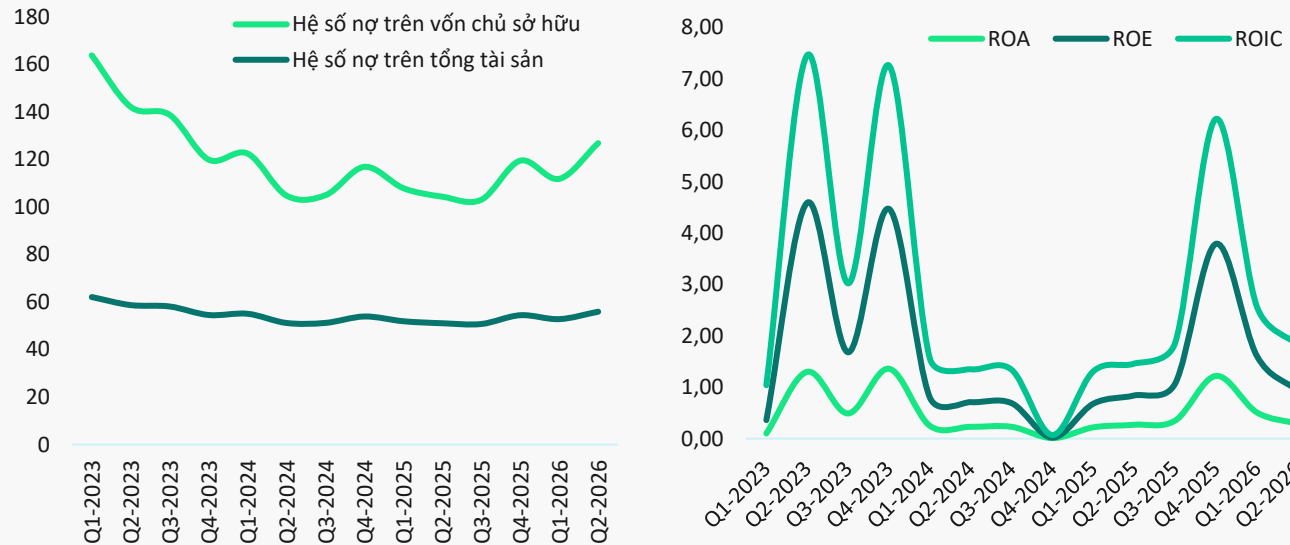
Hình 4: Các khoản phải thu

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



Hình 6: ROA, ROE và ROIC

Đơn vị: % | Nguồn: PDR, 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.