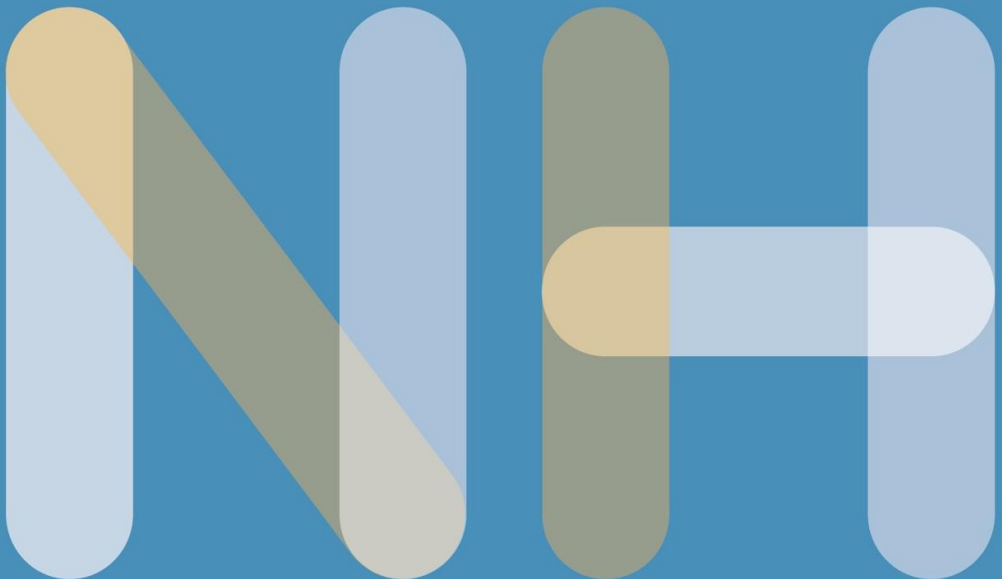


Báo cáo cập nhật KQKD Quý 1/2026

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

Ngày 05 tháng 5 năm 2026



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

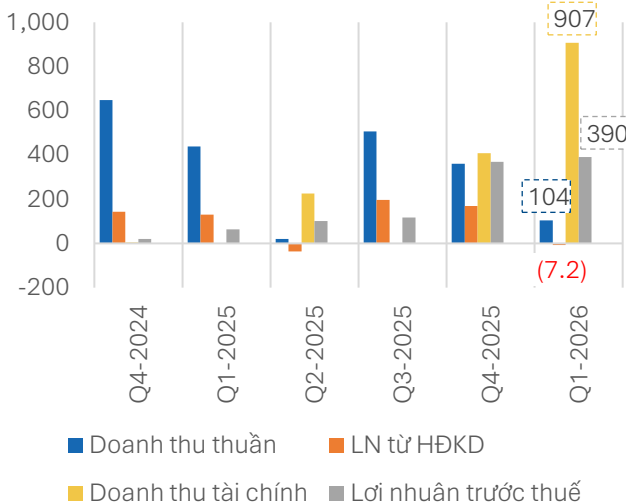
Mã cổ phiếu	PDR
Giá hiện tại (05/05/2026)	16.400
Giá kỳ vọng (VND/cổ phiếu)	18.600
KHUYẾN NGHỊ	NẮM GIỮ

KINH DOANH CỐT LÕI SỤT GIẢM MẠNH, THU NHẬP TỪ THOÁI VỐN LÀ TRỤ CỘT LỢI NHUẬN

1. Hoạt động kinh doanh cốt lõi ghi nhận lỗ trong kỳ

- Doanh thu thuần quý I/2026 đạt 104 tỷ đồng, giảm 76% so với cùng kỳ năm 2025 và giảm 71% so với quý IV/2025. Toàn bộ doanh thu trong kỳ đến từ dự án La Pura, được hạch toán vào mảng cung cấp dịch vụ do PDR đóng vai trò là đơn vị phát triển dự án, không phát sinh doanh thu chuyển nhượng BĐS do không có dự án nào đang trong giai đoạn bàn giao. Đặc thù cơ cấu chi phí của mảng dịch vụ với giá vốn chỉ chiếm 1,5–2% doanh thu giúp biên lợi nhuận gộp đạt mức kỷ lục 97,7%, cải thiện mạnh so với mức 40% cùng kỳ và 80% quý IV/2025.
- Lợi nhuận thuần từ HĐKD ghi nhận âm 7,2 tỷ đồng trong quý I/2026. Nguyên nhân chính xuất phát từ sự tăng mạnh của chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp với tổng chi phí là 109 tỷ đồng, cao hơn tổng doanh thu thuần trong kỳ.

Doanh thu thuần và doanh thu từ hoạt động tài chính PDR



2. Chi phí tài chính tăng đột biến

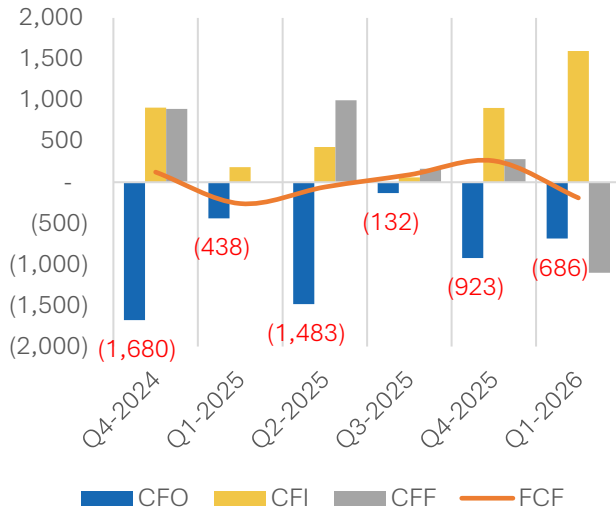
- Chi phí tài chính tăng khoảng 6,4 lần lên gần 432 tỷ đồng được lý giải là khoản chi phí phát sinh do PDR đánh giá khả năng thu hồi vốn đầu tư tại 2 dự án BT là TT TDTT Phan Đình Phùng và dự án HTKT khu Cổ đại có thể bị tổn thất, từ đó hạch toán toàn bộ chi phí xây dựng của hai dự án này theo nguyên tắc kế toán thận trọng. Nếu được cơ quan chức năng bồi hoàn trong tương lai, khoản tiền này sẽ được hoàn nhập vào thu nhập trong các kỳ tới.

3. Doanh thu tài chính từ thoái vốn là trụ cột lợi nhuận duy nhất trong kỳ

- Kết quả kinh doanh quý I/2026 được bù đắp hoàn toàn bởi doanh thu tài chính đạt 907 tỷ đồng từ chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP BĐS Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long (dự án Thuận An 1), thu về số tiền thanh toán đợt 1 hơn 1.900 tỷ đồng. Nhờ đó, LNTT đạt 390 tỷ đồng (+507% YoY).
- Đến 31/3/2026, PDR vẫn còn khoản phải thu 368 tỷ đồng từ bên nhận chuyển nhượng dự án này.

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

Dòng tiền PDR



- LNST đạt 138 tỷ đồng, tăng gấp 2,7 lần so với cùng kỳ năm 2025, nhưng giảm mạnh 56% so với quý IV/2025. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ lên tới hơn 252 tỷ đồng, chiếm gần 65% tổng lợi nhuận trước thuế. Ngoài ra, tính đến ngày 31/3/2026, nợ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn của PDR cũng tăng lên hơn 383 tỷ đồng, +95% so với đầu năm.
- Như vậy đến hết Q1/2026, PDR mới chỉ hoàn thành 11% doanh thu và 16% LNST kế hoạch năm 2026.

4. Dòng tiền tiếp tục chịu áp lực lớn

- Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh (CFO) trong quý I/2026 tiếp tục âm ở mức -686 tỷ đồng, duy trì xu hướng âm kéo dài nhiều quý. Mặc dù dòng tiền từ hoạt động đầu tư (CFI) đạt +1.565 tỷ đồng nhờ khoản tiền thu về từ chuyển nhượng dự án Thuận An 1, dòng tiền tự do (FCF) vẫn ở mức âm, tiếp tục chịu áp lực lớn.

KẾT QUẢ KINH DOANH Q1/2026

	2025	YoY	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	QoQ	YoY	KH2026	% KH 2026	%2026 F
Doanh thu thuần	1,325	61%	104	361	438	-71%	-76%	8,830	11%	6%
Giá vốn bán hàng	(605)		(2)	(70)	(263)					
Lợi nhuận gộp	720	81%	102	290	175	-65%	-42%			11%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(261)		(109)	(120)	(45)					
Lợi nhuận thuần HĐKD	459	175%	(7)	170	130	NA	NA			
Thu nhập tài chính	638	59%	907	408	2					
Chi phí tài chính	(349)		(432)	(144)	(67)					
Thu nhập trước thuế	651	149%	390	369	64	6%	507%	1,788	22%	38%
Lợi nhuận sau thuế	515	232%	138	313	51	-56%	172%	868	16%	17%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	515	232%	132	314	51	-58%	162%			16%

CHỈ SỐ CHÍNH

	2025	YoY	Q1-2025	Q4-2024	Q1-2024	QoQ	YoY
Biên lợi nhuận gộp	54.4%	-45 đcb	97.7%	80.4%	40.0%	21 đcb	144 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	34.7%	-62 đcb	-6.9%	47.0%	29.6%		
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	38.8%	-83 đcb	131.8%	86.9%	11.6%	52 đcb	1041 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	61.3%	1 đcb	56.6%	61.3%	60.8%	8 đcb	1 đcb
Nợ ròng/VCSH	41.6%	67 đcb	33.6%	41.6%	47.3%	24 đcb	-12 đcb

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.

