

# Dự phóng kết quả kinh doanh 2Q2026

Đơn vị: tỷ đồng

Ngành	Mã CK	DT Q2.2026F	LNST Q2.2026F	DT 1H2026F	LNST 1H2026F	Ghi chú
BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở	NLG	850 (+10% yoy)	163 (+67% yoy)	2,129 (-17% yoy)	272 (-49% yoy)	<p>Nguồn thu kỳ vọng trong Q2/2026 đến hoàn toàn từ bàn giao sản phẩm tại các dự án hiện hữu (Akari City, Mizuki Park, Waterpoint, Izumi City). Chúng tôi dự kiến không ghi nhận doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng lô lớn trong kỳ như trong Q1/2026 và biên LN gộp có thể cải thiện lên mức trên 30%. Chi phí vận hành dự báo tiếp tục được kiểm soát tốt.</p> <p>Lũy kế 1H2026F: Kết quả sụt giảm so với cùng kỳ chủ yếu do mức nền so sánh cao của 1H2025 khi ghi nhận khoản lợi nhuận đột biến từ thương vụ chuyển nhượng 15% Izumi City cho Tokyu Corporation.</p>
	KDH	350 (-67% yoy)	102 (-47% yoy)	631 (-65% yoy)	429 (+27% yoy)	<p>Trong Q2/2026, nguồn thu cốt lõi chủ yếu đến từ việc tiếp tục bàn giao một số sản phẩm tại dự án Gladia by the water. Biên LN gộp trong kỳ kỳ vọng cải thiện và chi phí bán hàng có xu hướng giảm đáng kể khi dự án bước vào giai đoạn bán hàng sau của phân khu thấp tầng. Đối với thương vụ chuyển nhượng 51% vốn tại công ty Bình Trưng Mới (giá trị hơn 1.700 tỷ đồng), do tiến độ dự kiến hoàn tất chậm nhất trong Q3/2026, chúng tôi ước tính doanh thu/lợi nhuận từ giao dịch này sẽ được ghi nhận trong Q3/2026.</p> <p>Lũy kế 1H2026F: DT ước đạt 631 tỷ đồng (-65% yoy) thấp hơn cùng kỳ, nhưng LNST dự kiến đạt 429 tỷ đồng (+27% yoy) cao hơn cùng kỳ nhờ khoản thu nhập bất thường 291 tỷ đồng từ giao dịch nhận chuyển nhượng dự án Cát Lái (An Lập) đã được ghi nhận trước đó trong Q1/2026.</p>

# Dự phóng kết quả kinh doanh 2Q2026

Đơn vị: tỷ đồng

Ngành	Mã CK	DT Q2.2026F	LNST Q2.2026F	DT 1H2026F	LNST 1H2026F	Ghi chú
BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở	DXG	870 (+13% yoy)	206 (-24% yoy)	2,338 (+38% yoy)	420 (+21% yoy)	Chúng tôi ước tính đà tăng trưởng doanh thu Q2/2026 chậm lại đáng kể so với mức đột biến của Q1/2026 do thị trường BĐS có dấu hiệu chững lại, khiến mảng môi giới (DXS) khó duy trì tốc độ tăng đột biến như Q1. Biên lợi nhuận thu hẹp trong Q2 khiến LNST giảm so với cùng kỳ dù doanh thu tăng, phản ánh chi phí bán hàng & QLDN có thể tăng trong quá trình tái cấu trúc, cùng với tỷ trọng doanh thu môi giới tiếp tục gia tăng trong cơ cấu doanh thu hợp nhất. Lũy kế 1H2026, cả doanh thu và LNST vẫn tăng trưởng tích cực so với cùng kỳ nhờ nền Q1/2026 tăng mạnh bù đắp cho sự suy giảm tương đối của Q2.
	HDC	208 (+159% yoy)	49 (-16%yoy)	457 (+155% yoy)	107 (+49% yoy)	Doanh thu thuần ước đạt 208 tỷ đồng (+159% YoY, -16% QoQ), chủ yếu đến từ hoạt động bàn giao tiếp tục tại The Light City GD1. Biên lợi nhuận gộp duy trì ở mức cao nhưng giảm nhẹ so với Q1. Không còn khoản thu nhập tài chính đột biến như Q2/2025 (72 tỷ từ thoái vốn dự án Đại Dương), khiến LNNT và LNST giảm nhẹ so với cùng kỳ (-8% và -16% YoY) dù lợi nhuận thuần từ HĐKD cốt lõi đã đảo chiều mạnh từ lỗ 7 tỷ (Q2/2025) sang lãi 62 tỷ.
	PDR	130 (+554% yoy)	110 (+69% yoy)	235 (-49% yoy)	248 (+114% yoy)	Doanh thu Q2/2026 tiếp tục đến từ phí dịch vụ phát triển La Pura, tăng nhẹ so với Q1 nhờ nhịp thi công đẩy mạnh. LNST cải thiện so với cùng kỳ do ghi nhận lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng CTCP PTĐT Tam Hiệp đã hoàn thành trong Q2/2026 với lợi nhuận ước tính ở mức thận trọng. Doanh thu lũy kế 6 tháng dự phóng giảm mạnh so với cùng kỳ (-49% yoy) tuy nhiên LNST lũy kế ước tính tăng hơn gấp đôi (+114% yoy) nhờ đóng góp tập trung từ doanh thu tài chính thoái vốn hai giao dịch — Thuận An 1 trong Q1 và Tam Hiệp trong Q2

### 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.

