

**CTCP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT (HOSE: PDR)
BẤT ĐỘNG SẢN**

**Kế hoạch kinh doanh tham vọng cho 2026,
dồn lực triển khai BT để mở rộng quỹ đất**

- PDR đặt kế hoạch tổng doanh thu năm 2026 ở mức 8,830 tỷ đồng, bao gồm doanh thu thuần từ HĐKD và doanh thu chuyển nhượng cổ phần công ty con/công ty liên kết, tương ứng với mức tăng 264% svck. Lợi nhuận trước thuế ở mức 1,788 tỷ đồng, tăng 175% svck, chưa tính phần trích lập dự phòng một lần cho các dự án BT. Lợi nhuận sau thuế sau trích lập dự phòng dự kiến đạt 868 tỷ đồng, tăng 69% svck.
- Trong bối cảnh lãi suất cao và room tín dụng của ngân hàng cho lĩnh vực bất động sản đang hạn chế gây khó khăn cho hoạt động huy động vốn, PDR dự kiến tập trung triển khai các dự án BT trong năm 2026 để đổi lấy quỹ đất phát triển dự án tương lai.
- Công ty lên kế hoạch chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10%, dự kiến thu về tối đa 1.197 tỷ đồng; cũng như chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 5:1, dự kiến thu về 1,996 tỷ đồng.

Chúng tôi đã tham dự các cuộc họp ĐHCĐ thường niên năm 2026 và Gặp gỡ Nhà đầu tư của PDR, và có những ghi nhận chính như sau:

Kế hoạch kinh doanh năm 2026

Phát Đạt đặt **kế hoạch tổng doanh thu năm 2026 ở mức 8,830 tỷ đồng**, bao gồm doanh thu thuần từ HĐKD và doanh thu chuyển nhượng cổ phần công ty con/công ty liên kết, tương ứng với mức **tăng 264% svck**. Trong đó:

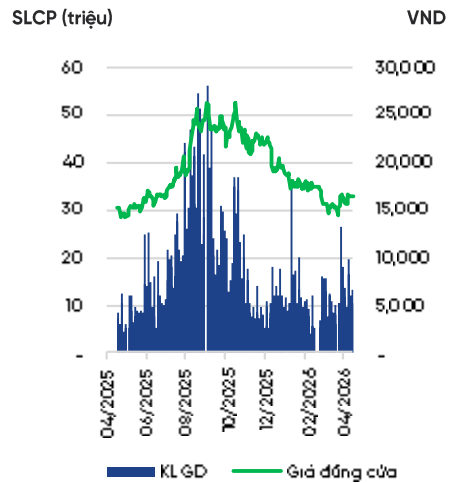
- PDR đã nhận được khoản 1,901 tỷ đồng tiền bán 80% cổ phần dự án Thuận An 1 (1.83ha, phường Thuận Giao, TP.HCM) trong tháng 2/2026, và đang hoàn thiện pháp lý để ghi nhận lợi nhuận trong năm nay. Bên cạnh đó, doanh nghiệp đang đàm phán với đối tác để bán toàn bộ cổ phần tại Thuận An 2 (2.65ha).
- Doanh thu dự kiến tiếp tục được thúc đẩy từ hoạt động bàn giao tại dự án Quy Nhơn Iconic (43.16ha, Bình Định), và doanh thu quản lý từ dự án La Pura (phường Bình Hòa, TP.HCM).
- Như vậy, phần lớn kế hoạch tăng trưởng doanh thu trong năm 2026 dự kiến sẽ đến từ các giao dịch thoái vốn dự án đã công bố và một số dự án khác, do đó chất lượng lợi nhuận sẽ mang tính thời điểm và phụ thuộc nhiều vào tiến độ pháp lý các thương vụ. Trên cơ sở thận trọng, chúng tôi dự báo lợi nhuận từ thương vụ Thuận An 2 sẽ được ghi nhận vào năm 2027, với doanh thu dự kiến 3,000 tỷ đồng.

Công ty đặt **kế hoạch lợi nhuận trước thuế ở mức 1,788 tỷ đồng, tăng 175% svck**, chưa tính phần trích lập dự phòng một lần cho các dự án BT (xây dựng - chuyển giao lại cho Nhà nước). PDR đang đề xuất 2 dự án BT tại TPHCM với tổng giá trị đầu tư 24,000 tỷ đồng, bao gồm Bệnh viện Ung Bướu TP.HCM và trường Đại học Bách Khoa TP.HCM. **Lợi nhuận sau thuế sau trích lập dự phòng theo kế hoạch là 868 tỷ đồng, tăng 69% svck**. Như vậy, giá trị trích lập dự phòng dự kiến đạt khoảng 700 tỷ đồng.

PDR dự kiến tập trung triển khai các dự án BT trong năm 2026 để đổi lấy quỹ đất phát triển dự án tương lai. Trong bối cảnh lãi suất cao và room tín dụng của ngân hàng cho lĩnh vực bất động sản đang hạn chế gây khó khăn cho hoạt động huy động vốn, đây có thể được xem là một hướng đi thay thế giúp doanh nghiệp tiếp tục mở rộng quỹ đất. Tuy nhiên, việc triển khai các dự án BT vẫn đòi hỏi năng lực tài chính nhất định, hiệu quả phụ thuộc lớn vào tiến độ thực hiện và khả năng điều phối dòng tiền của doanh nghiệp.

Giá đóng cửa (đồng/CP)	16,400
Vốn hóa (tỷ đồng)	16,364
Số CP lưu hành (tr CP)	997.8
Cao nhất 52 tuần	26,300
Thấp nhất 52 tuần	14,170
Giá mục tiêu (điều chỉnh theo SLCP tại ngày 31/12/2025)	25,600
Tiềm năng tăng giá	56.1%
Tỷ suất cổ tức	0%
Tổng tỷ suất sinh lời	56.1%

DIỄN BIẾN GIÁ CỔ PHIẾU



	PDR	VNINDEX
P/E trượt 12T (lần)	30.9	14.4
P/B hiện tại (lần)	1.3	2.1
ROA (%)	2.0	2.4
ROE (%)	4.4	16.1

** dữ liệu tại ngày 16/04/2026*

Cổ đông lớn

Nguyễn Văn Đạt	27.54%
CT TNHH Phát Đạt Holdings	7.92%
Cổ đông khác	64.54%

Tổng quan doanh nghiệp

Thành lập năm 2004, PDR là một trong những doanh nghiệp bất động sản lớn tại Việt Nam, từng ghi dấu ấn với các dự án cao cấp và nghỉ dưỡng tại miền Trung và miền Nam. Bước vào giai đoạn 2025-2030, công ty định hướng phát triển sang phân khúc nhà ở trung cấp, đáp ứng nhu cầu ở thực, đồng thời tập trung vào các khu đô thị tích hợp và dự án quy mô lớn. PDR sở hữu quỹ đất gần 6,665 ha tại cuối năm 2025.

Chuyên viên phân tích

Phan Thị Thanh Huyền
huyenptt@vpbanks.com.vn

Tiến độ triển khai các dự án bất động sản của PDR

Nhìn chung, danh mục dự án của PDR đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý và chuẩn bị đầu tư, hỗ trợ cho đà tăng trưởng lợi nhuận trong trung hạn:

- Senerity Phước Hải (7.3ha, phường Vũng Tàu, TP.HCM): Đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 vào tháng 12/2025.
- Dự án số 239 Cách Mạng Tháng 8 (0.35ha, TP.HCM): Đang thu xếp nguồn vốn để nâng tỷ lệ sở hữu tại dự án này lên 100% và hoàn thiện thủ tục pháp lý để có giấy phép xây dựng vào Q4/26.
- Hàn Riverside (0.88ha, Đà Nẵng) và Poulo Condor (12ha, Côn Đảo, TP.HCM): Đang hoàn thiện thủ tục pháp lý để có giấy phép xây dựng vào Q4/26.
- Hai dự án được thí điểm theo Nghị quyết 171 ở Bình Dương, bao gồm Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Phú Hòa cũ (28.3 ha) và Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tương Bình Hiệp cũ (17.2 ha): đang đến bù giải phóng mặt bằng.
- Tháng 12/2025, PDR đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất hai dự án nhà ở phức hợp cao tầng ở tỉnh Đồng Nai, bao gồm: Khu đất tại phường Tam Hiệp với diện tích hơn 2.75ha, giá 1,050 tỷ đồng; khu đất thứ hai tại phường Trăn Biên có diện tích 1.92ha, giá 690 tỷ đồng.

Ngoài ra, PDR cùng với CTCP Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt (doanh nghiệp của Chủ tịch Nguyễn Văn Đạt) đang cùng phát triển các dự án KCN:

- Cụm công nghiệp Vàm cỏ (500ha) và Cụm công nghiệp Thạnh Lợi (420ha) ở Long An: đang hoàn tất thủ tục pháp lý, dự kiến được phê duyệt quy hoạch 1/500, trong năm 2026.
- KCN Tân Phước (500ha) ở Đồng Tháp

Kế hoạch chia cổ tức và huy động vốn

PDR lên kế hoạch chia cổ tức năm tài chính 2025 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10%, số cổ phiếu phát hành thêm tối đa là 119.7 triệu cổ phiếu, qua đó dự kiến thu về 1,197 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, Đại hội cổ đông cũng đã thông qua kế hoạch chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 5:1 trong năm 2026, khối lượng tối đa 100,5 triệu cổ phiếu, với giá bán 10.000 đồng/cp. Nguồn vốn huy động được dự kiến đạt 1,996 tỷ đồng, nhằm phục vụ các mục tiêu: 145,6 tỷ đồng bổ sung vốn lưu động; 1,550 tỷ đồng thực hiện dự án Hàn Riverside; và 300 tỷ đồng để mua cổ phần tại dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám.

Nếu cả hai kế hoạch phát hành đạt 100%, chúng tôi ước tính vốn điều lệ của công ty sẽ tăng từ 9,978 tỷ đồng lên 12,180 tỷ đồng.

Ngoài ra, trong tháng 3, PDR đã phát hành hai lô trái phiếu doanh nghiệp với lãi suất coupon 11%/năm, bao gồm một lô trị giá 3,600 tỷ đồng, kỳ hạn một năm và một lô trị giá 2,000 tỷ đồng, kỳ hạn hai năm. Việc huy động thành công 5,600 tỷ đồng trái phiếu giúp doanh nghiệp cải thiện thanh khoản và tạo nguồn vốn để triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2026. Tuy nhiên, quy mô phát hành lớn cùng kỳ hạn tương đối ngắn có thể làm gia tăng áp lực chi phí tài chính và nghĩa vụ trả nợ trong thời gian tới.

TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Các thông tin, số liệu thống kê và khuyến nghị trong bản báo cáo này, bao gồm cả các nhận định cá nhân, được dựa trên các nguồn thông tin công bố đại chúng theo quy định của pháp luật, hoặc các nguồn thông tin mà chúng tôi cho rằng đáng tin cậy tính đến thời điểm phát hành báo cáo. Phòng Phân Tích Ngành và Cổ phiếu chỉ sử dụng mà không thực hiện xác minh lại các thông tin này, do đó Phòng Phân Tích Ngành và Cổ phiếu không đảm bảo về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin này.

Các nhận định, khuyến nghị, so sánh trong bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn trọng, theo đánh giá chủ quan của người lập là hợp lý tại thời điểm thực hiện báo cáo. Do đó các phân tích này có thể thay đổi trong tương lai theo tình hình biến động thực tế mà chúng tôi không có trách nhiệm tự động cập nhật liên tục, trừ trường hợp được yêu cầu chính thức từ Ban lãnh đạo Công ty hoặc ràng buộc trong các điều khoản điều kiện của hợp đồng kinh tế đã được công ty ký kết với các đối tác liên quan.

Báo cáo phân tích, định giá này nhằm mục đích tham khảo và không có giá trị pháp lý như một chứng thư thẩm định giá. Báo cáo phân tích này và các tài liệu đi kèm được lập bởi Phòng Phân Tích Ngành và Cổ phiếu – CTCP Chứng Khoán VPBank, tất cả các quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến báo cáo này đều thuộc sở hữu của CTCP Chứng khoán VPBank. Công ty nghiêm cấm mọi việc sử dụng, in ấn, sao chép, tái xuất bản toàn bộ hoặc từng phần bản Báo cáo này vì bất cứ mục đích gì mà không có sự chấp thuận của Công ty.

Công ty cổ phần Chứng khoán VPbank

Tầng 21 và 25, VPBANK Tower, 89 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: 1900 636679

Email: cskh@vpbanks.com.vn

Website: www.vpbanks.com.vn

Phòng Phân tích Ngành và Cổ phiếu

Email: equityresearch@vpbanks.com