

# KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2023 (PDR)

## CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt

|            |            |         |         |
|------------|------------|---------|---------|
| Ngày       | 27,850 VNĐ |         |         |
| 29/12/2023 |            |         |         |
| Thay đổi   | 1 tháng    | 3 tháng | 6 tháng |
|            | -1.8%      | 23.2%   | 64.8%   |

|                   |        |
|-------------------|--------|
| DT thuần          | 2023   |
| 618               | tỷ VNĐ |
| YoY: ▼887  -59.0% |        |

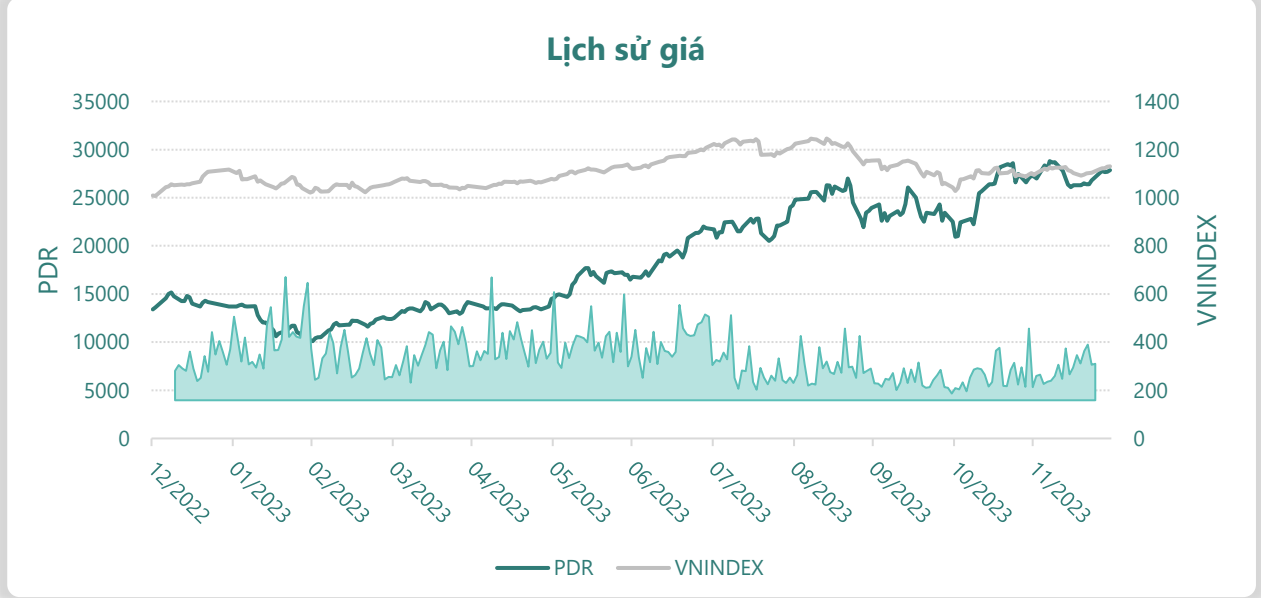
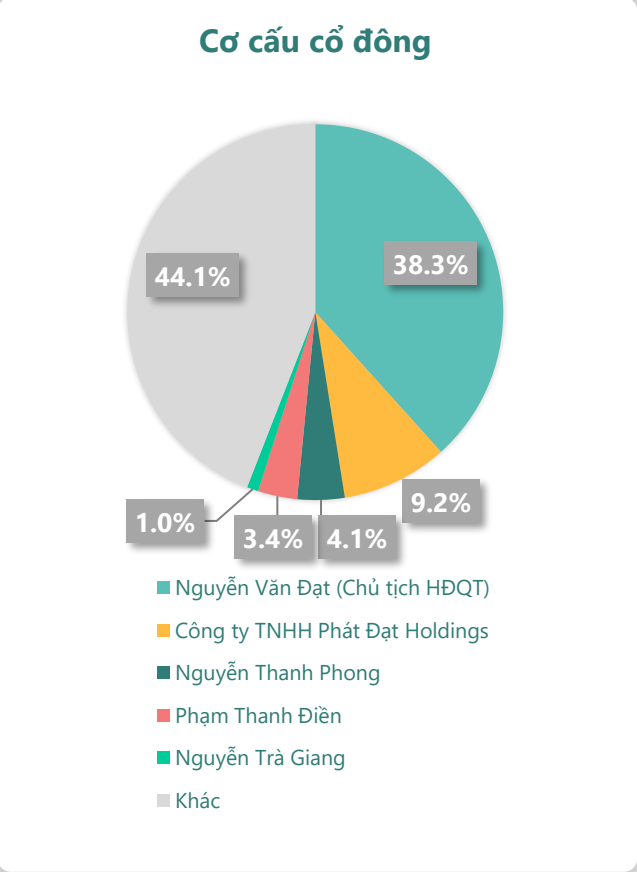
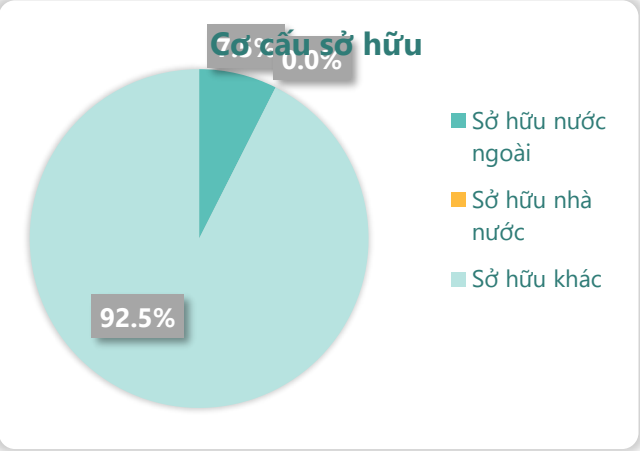
|                   |        |
|-------------------|--------|
| LN thuần          | 2023   |
| 859               | tỷ VNĐ |
| YoY: ▼729  -45.9% |        |

|                   |        |
|-------------------|--------|
| LN sau thuế       | 2023   |
| 683               | tỷ VNĐ |
| YoY: ▼478  -41.2% |        |

|                  |      |
|------------------|------|
| Tỷ suất lãi EBIT | 2023 |
| 200%             |      |
| YoY: +/-▲ 67.6%  |      |

|                |      |
|----------------|------|
| ROE            | 2023 |
| 7.3%           |      |
| YoY: +/-▼ 5.8% |      |

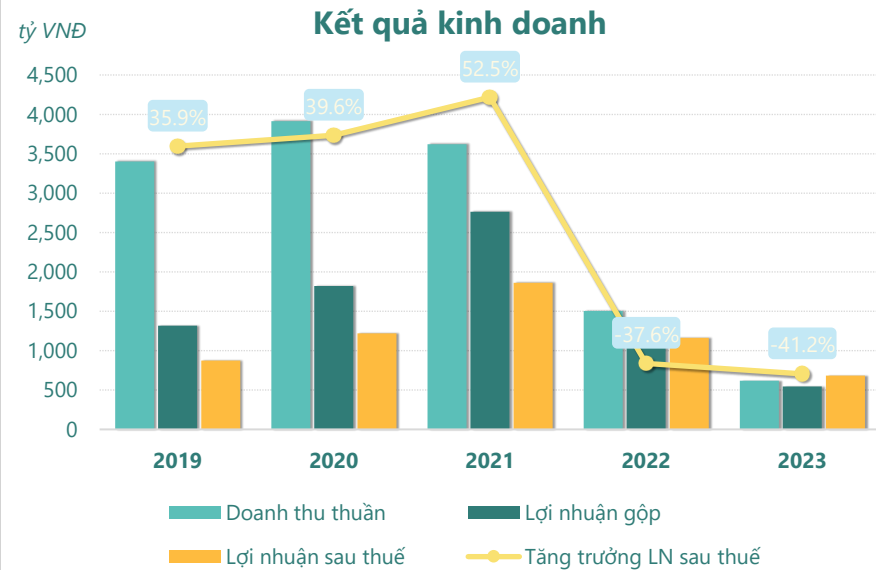
|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Sàn giao dịch         | HSX             |
| Khoảng giá 52 tuần    | 10,100 - 28,800 |
| Vốn hóa (tỷ VNĐ)      | 20,576          |
| Số lượng CPLH (CP)    | 738,810,840     |
| KLGD BQ 20 phiên (CP) | 11,674,551      |
| Sở hữu nước ngoài     | 7.5%            |
| Beta                  | 2.02            |
| EPS                   | 926             |
| P/E                   | 30.1            |



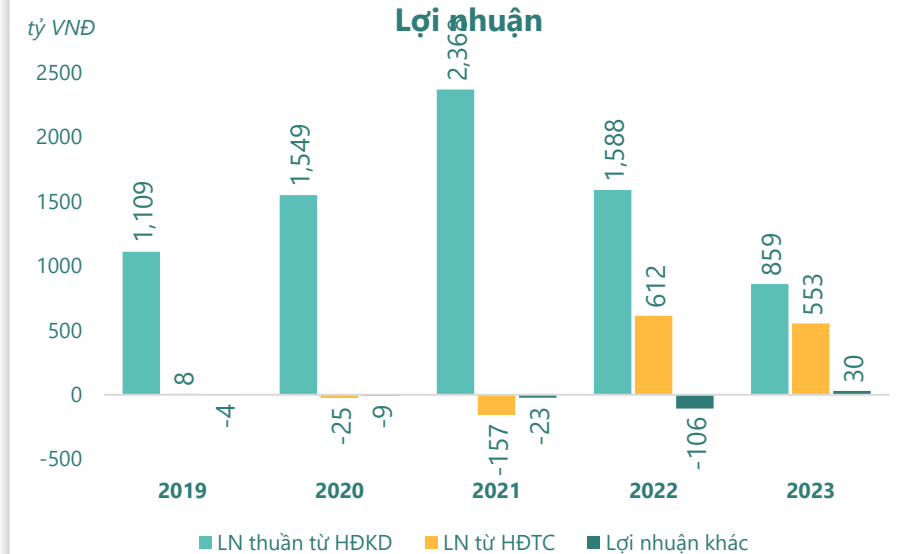
Kết quả kinh doanh PDR năm 2023, doanh thu thuần giảm mạnh 59.0% chỉ còn 617.5 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế giảm mạnh 41.2% chỉ còn 682.5 tỷ đồng.

Sự sụt giảm về doanh thu và lợi nhuận cùng với ROE ở mức 7.26%. Cho thấy công ty đang gặp khó khăn trong việc duy trì và tăng trưởng lợi nhuận. Cần tối ưu

## KẾT QUẢ KINH DOANH

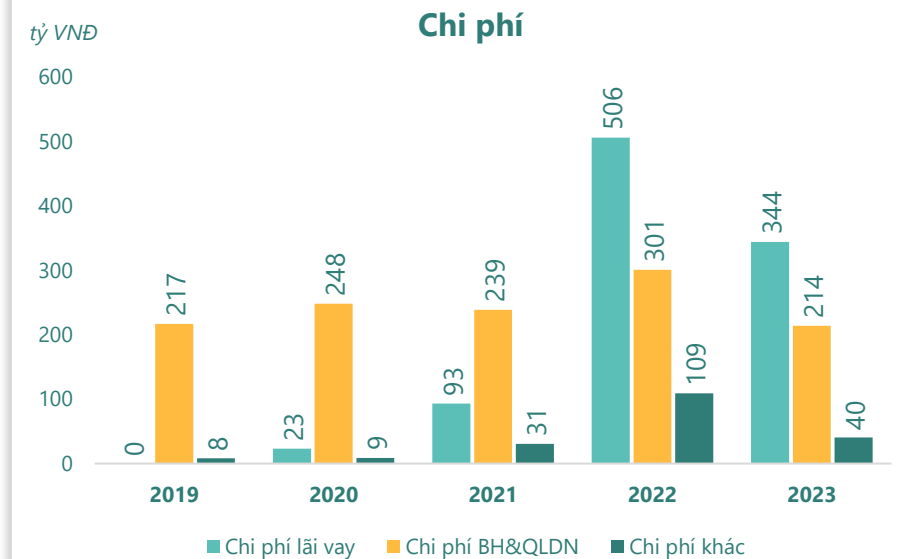
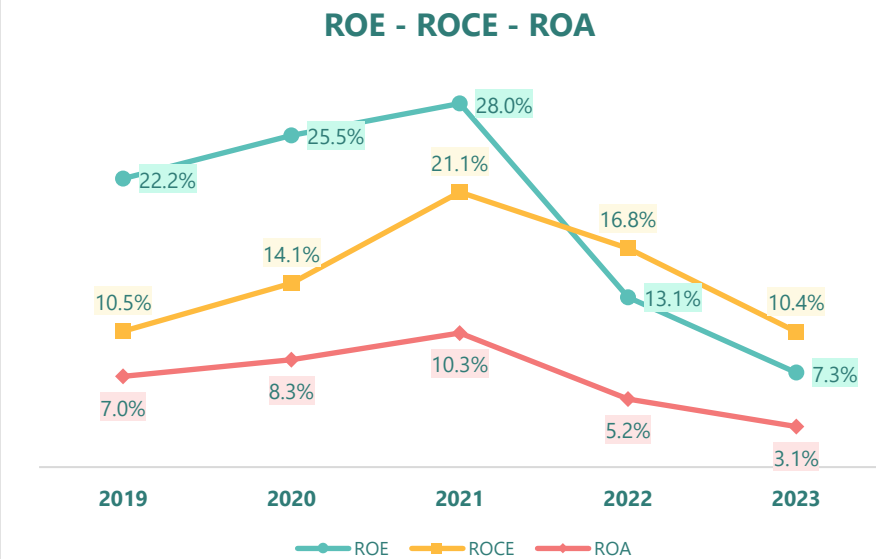


Năm 2023, PDR có lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 859.3 tỷ đồng, giảm đi 729.0 tỷ so với năm trước. Và thấp hơn mức bình quân lợi nhuận thuần 5 năm (1,495 tỷ đồng) là 635.4 tỷ đồng. Cho thấy xu hướng không tích cực từ hoạt động kinh doanh, cần điều chỉnh chiến lược để hoạt động kinh doanh phục hồi.



Chi phí lãi vay giảm xuống so với năm trước, còn 344.2 tỷ đồng. Cùng với đó chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp cũng giảm xuống còn 213.9 tỷ đồng. Bên cạnh đó, chi phí khác bằng 40.30 tỷ đồng, giảm xuống so với năm trước.

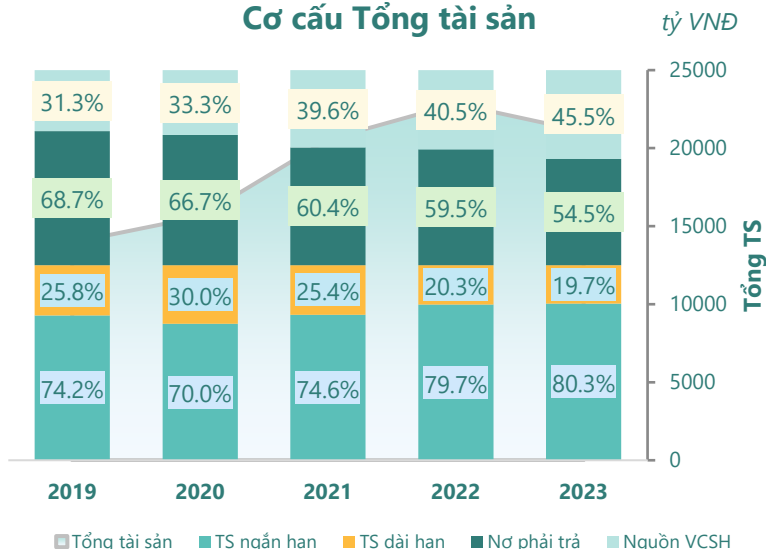
ROE của PDR năm 2023 giảm so với năm trước còn 7.26%, đây là mức ROE thấp nhất trong vòng 5 năm gần đây.





## TÀI SẢN - NGUỒN VỐN

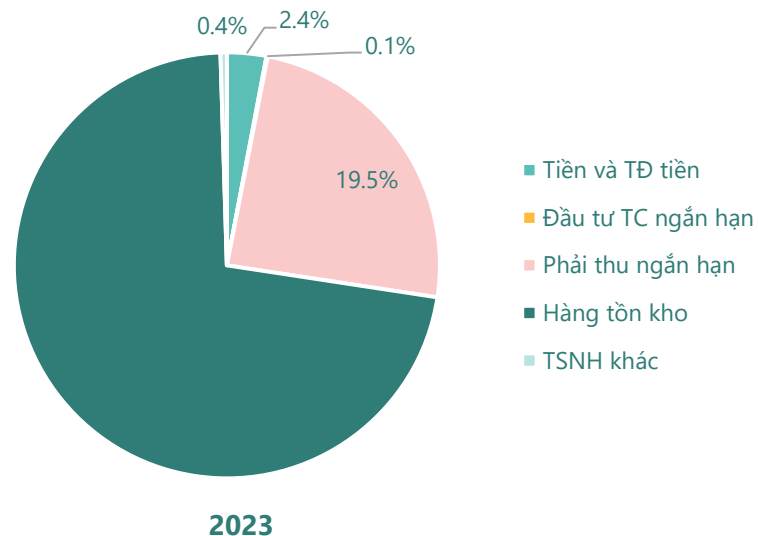
### Cơ cấu Tổng tài sản



Tổng tài sản của PDR năm 2023 đạt 21,068 tỷ đồng, giảm 7.77% so với năm trước. Trong đó, tỷ trọng của tài sản ngắn hạn trong Tổng tài sản là 80.3%, lớn hơn tài sản dài hạn. Cơ cấu Nguồn vốn có sự khá cân bằng khi tỷ trọng của nợ phải trả và vốn chủ sở hữu lần lượt là 54.5% và 45.5%.

Cần phân tích cụ thể sự thay đổi giá trị cũng như cơ cấu tổng tài sản những năm gần đây.

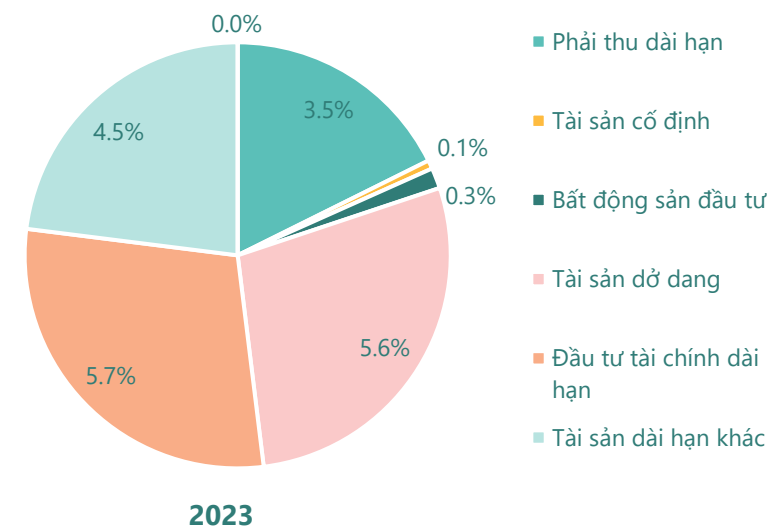
### Cơ cấu Tài sản ngắn hạn/Tổng TS



Tài sản ngắn hạn của PDR năm 2023 giảm 7.14% so với năm trước, đạt 16,916 tỷ đồng. Tuy nhiên, tỷ trọng tài sản ngắn hạn tăng lên so với năm trước chiếm 80.3% tổng tài sản. Trong đó, hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn nhất 57.9%, tiếp đến là phải thu ngắn hạn chiếm 19.5% trên tổng tài sản.

Phân tích cơ cấu tài sản ngắn hạn giúp đánh giá khả năng thanh toán ngắn hạn và mức độ cân đối trong cấu trúc tài sản.

### Cơ cấu Tài sản dài hạn/Tổng TS

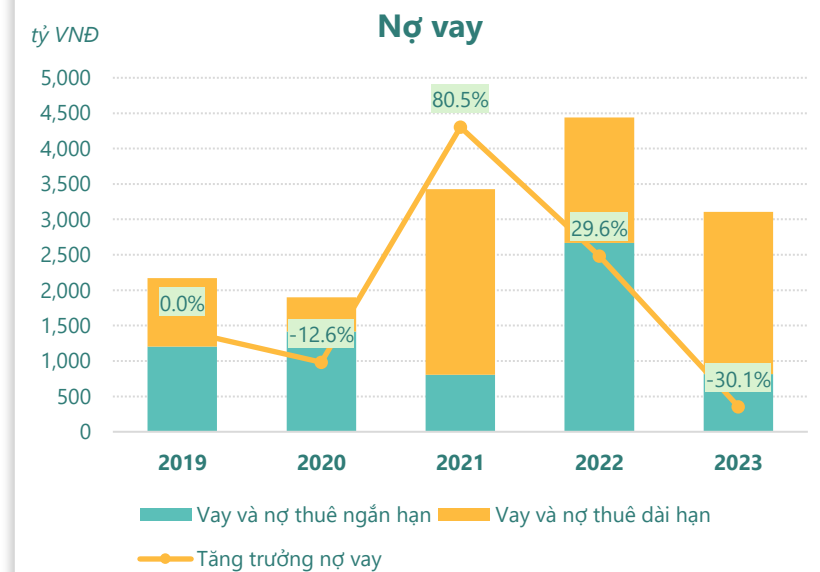
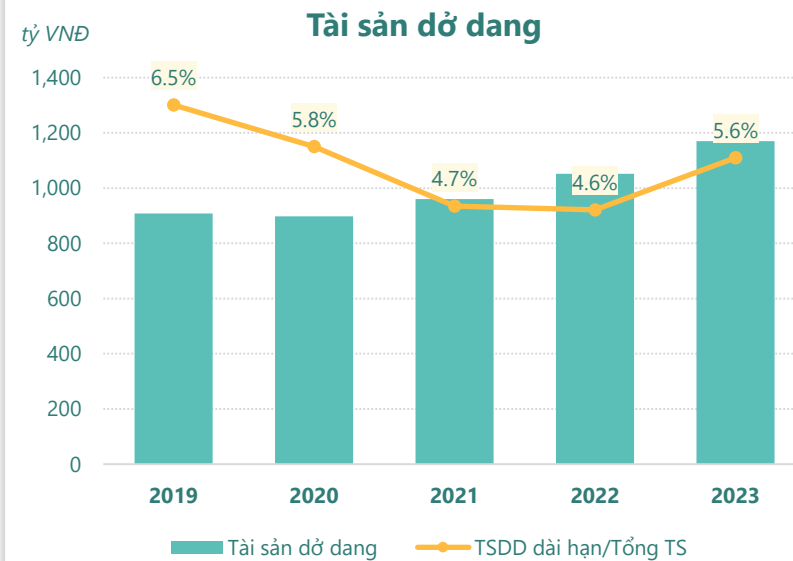
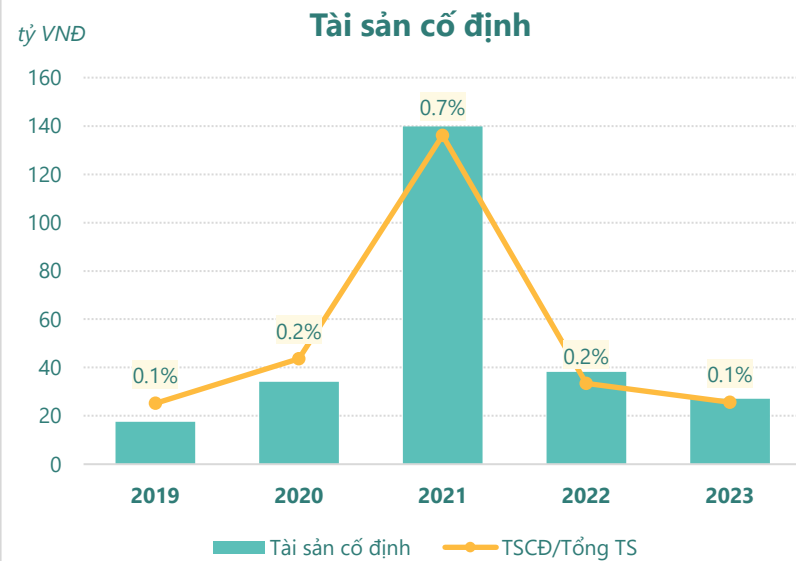
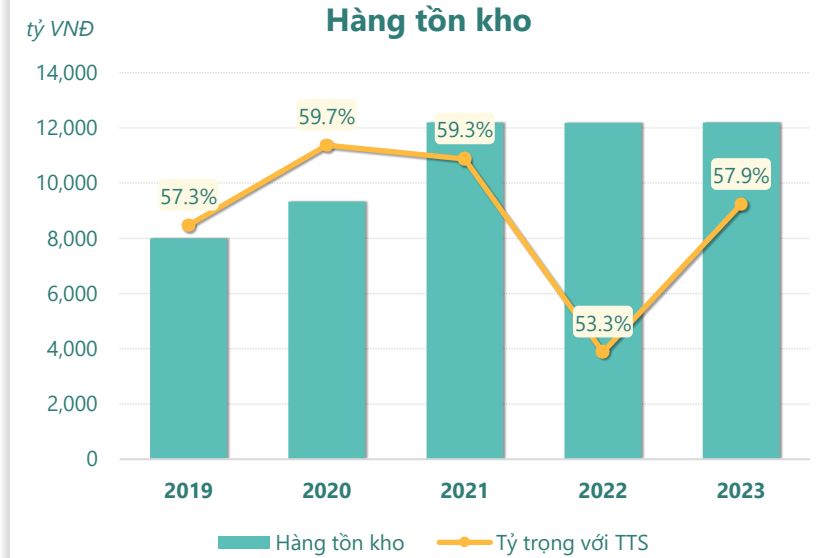
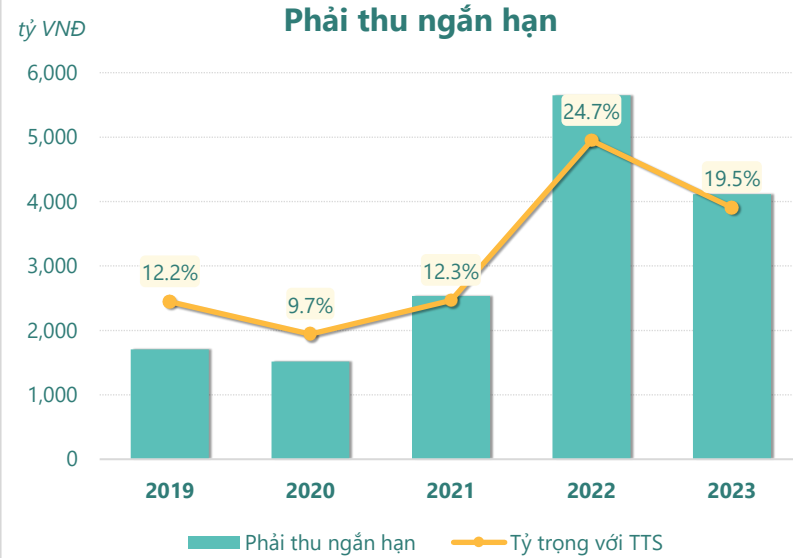
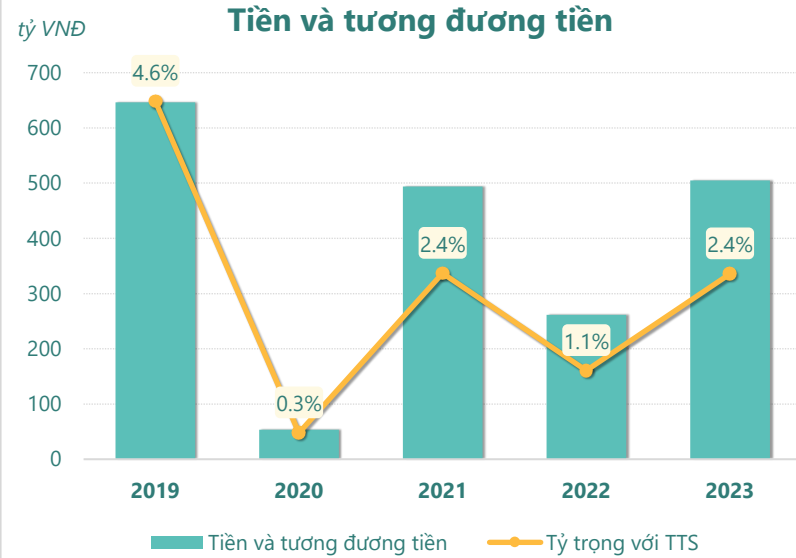


Tài sản dài hạn đạt 4,151 tỷ đồng giảm 10.3% so với năm trước. Dẫn đến, tỷ trọng trên tổng tài sản giảm còn 19.7%. Trong đó đầu tư tài chính dài hạn chiếm cao nhất 5.70%, sau đó là tài sản dở dang chiếm 5.55%.

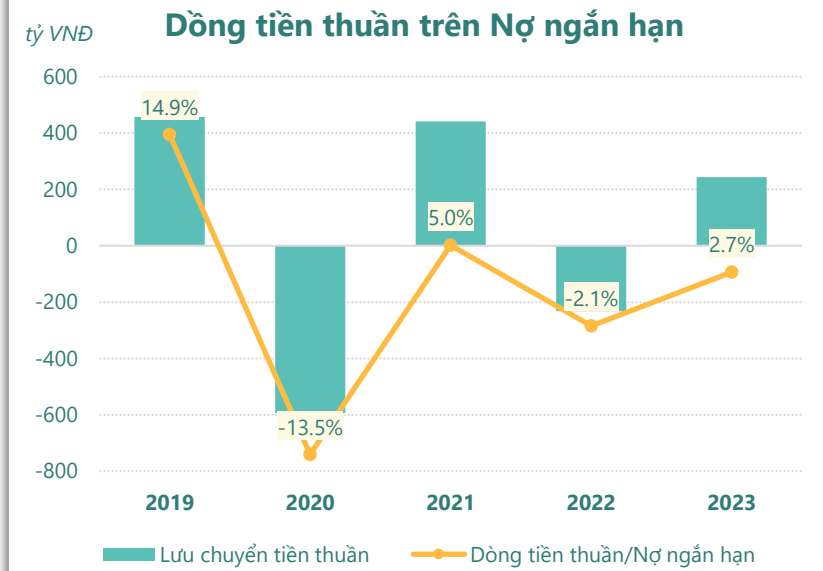
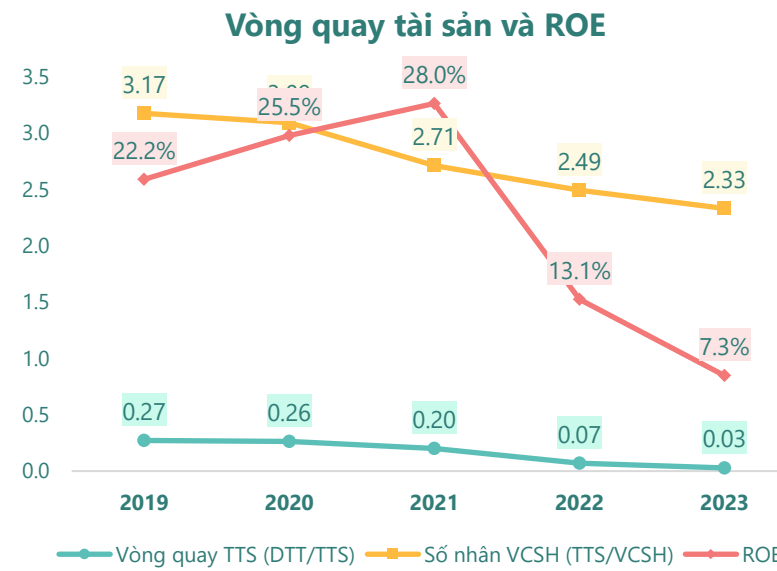
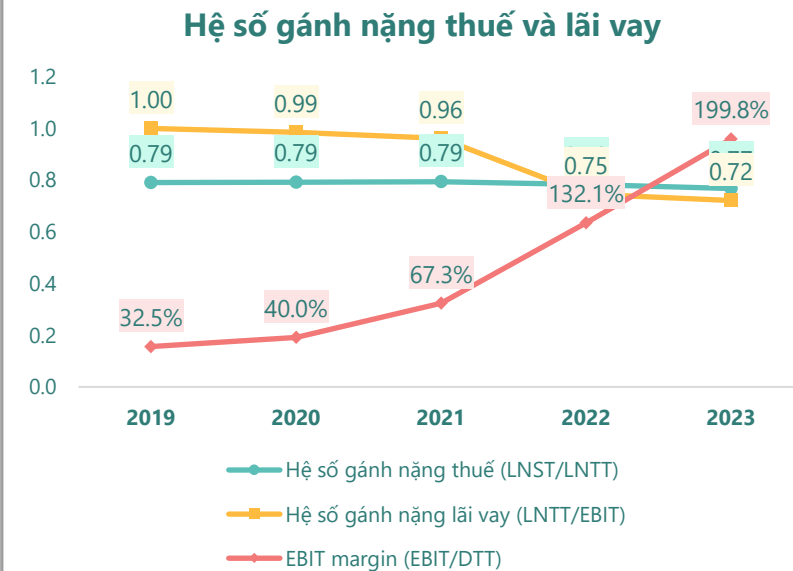
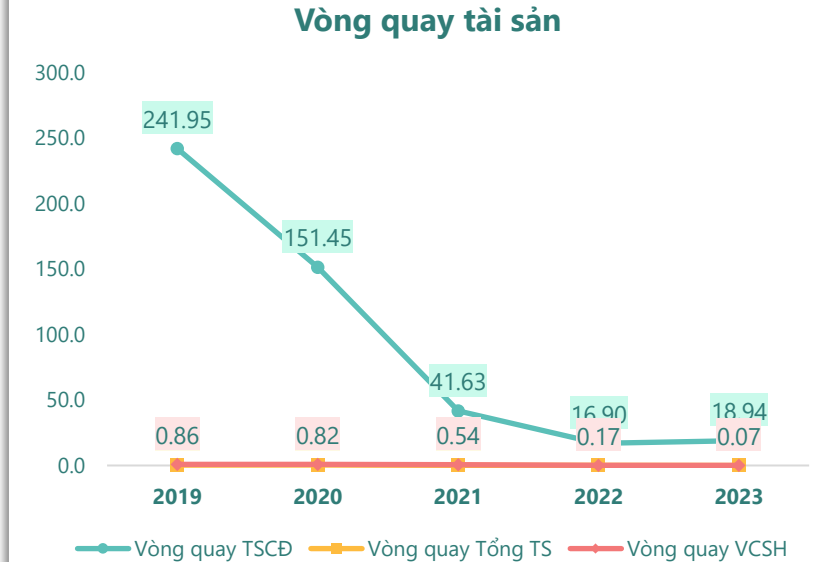
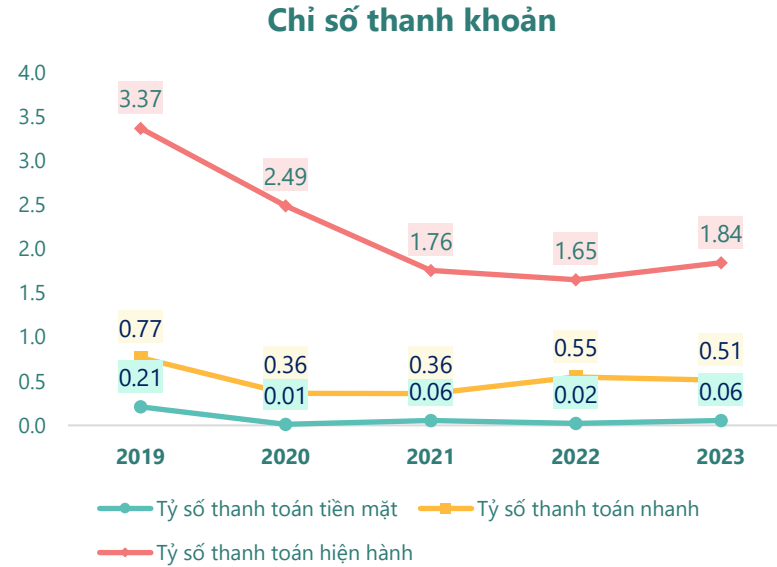
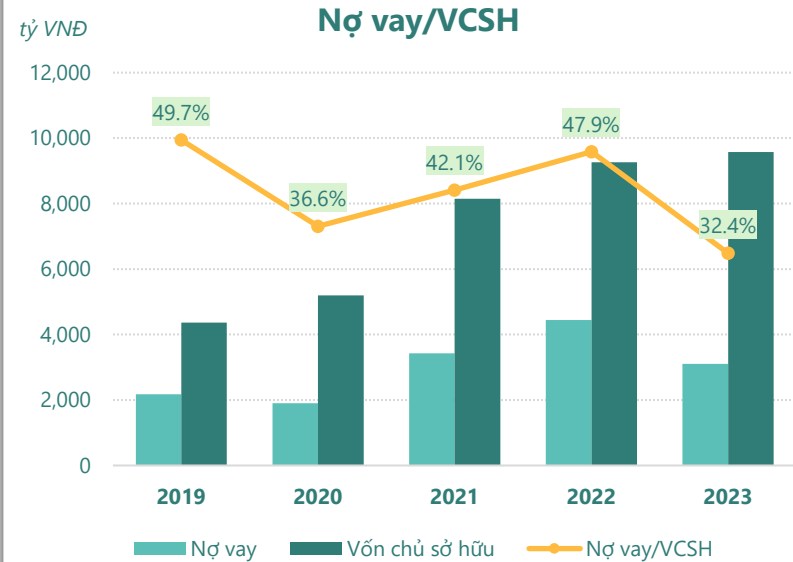
Phân tích cơ cấu tài sản dài hạn giúp đánh giá khả năng sinh lợi dài hạn, khả năng chi trả nợ dài hạn và khả năng tạo ra giá trị cho cổ đông. Cần đánh giá tổng quan với các doanh nghiệp cùng ngành để đưa ra kết luận tốt hơn.



## TÀI SẢN - NGUỒN VỐN



## HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG



## KẾT QUẢ KINH DOANH

(tỷ VNĐ)

|                           | 2020         | 2021         | 2022         | 2023       |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| <b>Doanh thu thuần</b>    | <b>3,911</b> | <b>3,620</b> | <b>1,505</b> | <b>618</b> |
| Giá vốn hàng bán          | 2,089        | 857          | 227          | 73.8       |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>      | <b>1,822</b> | <b>2,763</b> | <b>1,277</b> | <b>544</b> |
| Doanh thu HĐTC            | 6.12         | 6.74         | 1,372        | 952        |
| Chi phí TC                | 31.1         | 163          | 760          | 399        |
| <b>Chi phí lãi vay</b>    | <b>23.0</b>  | <b>93.2</b>  | <b>506</b>   | <b>344</b> |
| LN trong công ty LKLD     | 0            | -0.11        | -0.06        | -23.2      |
| Chi phí bán hàng          | 118          | 18.0         | 26.3         | 14.5       |
| Chi phí QLDN              | 130          | 221          | 275          | 199        |
| <b>LN thuần từ HĐKD</b>   | <b>1,549</b> | <b>2,368</b> | <b>1,588</b> | <b>859</b> |
| Lợi nhuận khác            | -8.64        | -23.5        | -106         | 30.0       |
| <b>LN trước thuế</b>      | <b>1,540</b> | <b>2,344</b> | <b>1,482</b> | <b>889</b> |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b> | <b>1,220</b> | <b>1,861</b> | <b>1,161</b> | <b>683</b> |
| <b>LNST của CĐ cty mẹ</b> | <b>1,220</b> | <b>1,865</b> | <b>1,137</b> | <b>684</b> |

## LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(tỷ VNĐ)

|                              | 2020        | 2021       | 2022        | 2023       |
|------------------------------|-------------|------------|-------------|------------|
| Lưu chuyển tiền từ HĐKD      | 4,385       | 797        | -3,779      | 425        |
| Lưu chuyển tiền từ HĐĐT      | -4,293      | -2,753     | 2,585       | 490        |
| Lưu chuyển tiền từ HĐTC      | -685        | 2,397      | 962         | -672       |
| Tiền đầu kỳ                  | 646         | 53.2       | 494         | 262        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần</b> | <b>-593</b> | <b>441</b> | <b>-232</b> | <b>243</b> |
| Ảnh hưởng tỷ giá             | 0           | 0          | 0           | 0          |
| Tiền cuối kỳ                 | 53.2        | 494        | 262         | 505        |

## CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(tỷ VNĐ)

|                             | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Tổng tài sản</b>         | <b>15,617</b> | <b>20,552</b> | <b>22,843</b> | <b>21,068</b> |
| <b>Tài sản ngắn hạn</b>     | <b>10,929</b> | <b>15,337</b> | <b>18,217</b> | <b>16,916</b> |
| Tiền và tương đương tiền    | 53.2          | 494           | 262           | 505           |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn   | 12.2          | 21.6          | 9.37          | 15.4          |
| Phải thu ngắn hạn           | 1,516         | 2,533         | 5,650         | 4,115         |
| Hàng tồn kho                | 9,331         | 12,192        | 12,181        | 12,200        |
| Tài sản ngắn hạn khác       | 16.7          | 96.0          | 114           | 81.5          |
| <b>Tài sản dài hạn</b>      | <b>4,688</b>  | <b>5,215</b>  | <b>4,627</b>  | <b>4,151</b>  |
| Phải thu dài hạn            | 988           | 1,831         | 732           | 733           |
| Tài sản cố định             | 34.1          | 140           | 38.2          | 27.0          |
| Bất động sản đầu tư         | 69.4          | 67.9          | 66.3          | 64.8          |
| Tài sản dở dang             | 898           | 960           | 1,052         | 1,170         |
| Đầu tư tài chính dài hạn    | 1,734         | 1,129         | 1,776         | 1,202         |
| Tài sản dài hạn khác        | 965           | 1,086         | 962           | 955           |
| Lợi thế thương mại          | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Nợ phải trả</b>          | <b>10,423</b> | <b>12,407</b> | <b>13,583</b> | <b>11,488</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>          | <b>4,386</b>  | <b>8,731</b>  | <b>11,029</b> | <b>9,177</b>  |
| Vay và nợ thuê ngắn hạn     | 1,414         | 807           | 2,668         | 815           |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 288           | 148           | 457           | 243           |
| <b>Nợ dài hạn</b>           | <b>6,037</b>  | <b>3,676</b>  | <b>2,554</b>  | <b>2,311</b>  |
| Vay và nợ thuê dài hạn      | 485           | 2,620         | 1,772         | 2,290         |
| <b>Nguồn vốn chủ sở hữu</b> | <b>5,194</b>  | <b>8,145</b>  | <b>9,261</b>  | <b>9,579</b>  |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>       | <b>5,194</b>  | <b>8,145</b>  | <b>9,261</b>  | <b>9,579</b>  |
| Vốn điều lệ                 | 3,962         | 4,928         | 6,716         | 7,388         |
| <b>Kinh phí và quỹ khác</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |