

# Cập nhật Doanh nghiệp

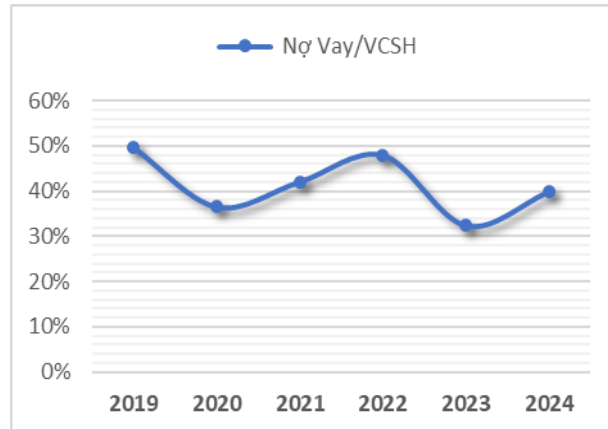
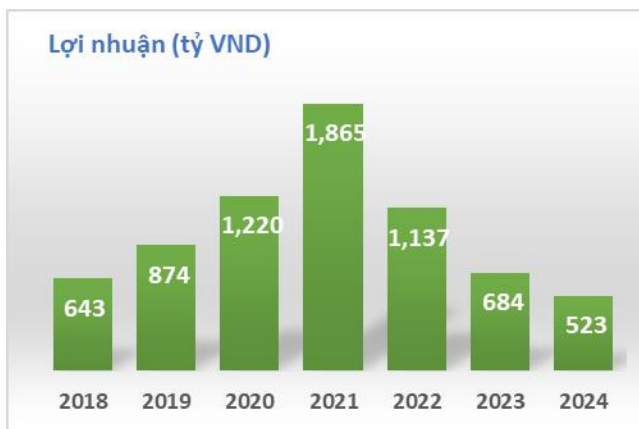
Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (HOSE: PDR)

## PDR đang từng bước phục hồi trong năm 2024

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR) đã công bố Báo cáo tài chính quý IV năm 2024, cung cấp cái nhìn tổng quan về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của công ty trong năm qua.

Tình hình tài chính và kết quả kinh doanh năm 2024:

- Trong quý IV/2024, Phát Đạt đạt doanh thu thuần 1.844 tỷ đồng, cao gấp 28 lần so với 68 tỷ đồng của quý IV/2023. Cả năm 2024, doanh thu thuần đạt 2.017 tỷ đồng, tăng đáng kể so với 617,5 tỷ đồng của năm 2023. Lợi nhuận gộp quý IV/2024 là 697,2 tỷ đồng, cao gấp 12 lần so với cùng kỳ năm 2023 (58,9 tỷ đồng). Lũy kế cả năm, lợi nhuận gộp đạt 861,4 tỷ đồng, tăng so với 543,7 tỷ đồng của năm 2023.
- Lợi nhuận trước thuế quý IV/2024 đạt 447,8 tỷ đồng, cả năm 2024 đạt 690 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế quý IV/2024 và cả năm 2024 lần lượt đạt 369,2 tỷ đồng và 522,8 tỷ đồng.
- Hàng tồn kho đạt 13.400 tỷ đồng, tương đương 55% tổng tài sản. Vốn chủ sở hữu tăng 19,3%, từ 9.579 tỷ đồng lên 11.424 tỷ đồng, nhờ tăng vốn cổ phần (+18,2%) và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (+26,6%).



### Các dự án đang triển khai:

- Khu đô thị Bắc Hà Thanh: Dự án có tổng diện tích 43,16 ha tại Bình Định đã được cấp giấy phép xây dựng cho cả hai giai đoạn. PDR dự kiến mở bán vào đầu tháng 12/2024 và hoàn thành vào quý IV/2025. Dự án này tập trung vào các sản phẩm thấp tầng, giúp công ty thu hồi vốn nhanh chóng và tạo dòng tiền ổn định cho các dự án tiếp theo.
- Tổ hợp cao ốc Thuận An 1&2: Tọa lạc tại Bình Dương, dự án có tổng mức đầu tư khoảng 10.800 tỷ đồng, dự kiến mở bán trong quý I/2025 và hoàn thành trong vòng hai năm. PDR đã lên kế hoạch chiến lược phân phối, tận dụng mạng lưới các công ty bất động sản và môi giới để tối ưu hóa việc bán hàng.
- Dự án tại Đà Nẵng: PDR dự kiến mở bán một dự án ở khu vực trung tâm TP. Đà Nẵng vào đầu năm 2025, mở rộng sự hiện diện tại thị trường miền Trung.
- Mảng bất động sản khu công nghiệp: PDR đang sở hữu 24 ha tại cảng Cái Mép, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đánh dấu bước đầu trong việc mở rộng sang lĩnh vực bất động sản công nghiệp.

Nhìn chung, năm 2024, PDR đối mặt với một số thách thức trong hoạt động kinh doanh, thể hiện qua sự sụt giảm lợi nhuận. Tuy nhiên, với việc triển khai các dự án mới và mở rộng sang lĩnh vực bất động sản công nghiệp, công ty đang nỗ lực đa dạng hóa nguồn thu và củng cố vị thế trên thị trường.

### Tiến độ các dự án của PDR

- Vào đầu tháng 12/2024, Bất động sản Phát Đạt đã tổ chức lễ bốc thăm chọn căn đợt 1 cho dự án Quy Nhơn Iconic, Bình Định. Dự án Quy Nhơn Iconic (Khu Đô thị Bắc Hà Thanh) có diện tích 43,16ha, nằm dọc Quốc lộ 19 - cung đường huyết mạch kết nối sân bay Phù Cát và trung tâm TP. Quy Nhơn. Dự án bao gồm 1.422 sản phẩm đất nền, biệt thự và nhà phố thương mại. Được biết trong sự kiện, toàn bộ giỏ hàng gồm 181 sản phẩm đã được đăng ký hết, và vẫn có nhiều đối tác cũng như khách hàng chiến lược mong muốn được bổ sung thêm lượt đăng ký quyền chọn sản phẩm.

Phát Đạt kỳ vọng sẽ ghi nhận khoản doanh thu hơn 1.000 tỷ đồng từ dự án ngay trong quý IV/2024, đóng góp đáng kể vào kế hoạch kinh doanh của công ty trong giai đoạn cuối năm.



- Hai dự án Khu phức hợp Thuận An 1 và 2 tọa lạc tại đường Nguyễn Thị Minh Khai, Bình Dương, Phát Đạt cho biết tiến độ xây dựng đang được đẩy mạnh và ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực trong tháng 11 vừa qua. Tổ hợp dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Thuận An 2 với tổng vốn đầu tư gần 11.000 tỷ đồng, dự kiến sẽ mang đến 5.970 căn hộ. Dự kiến, các dự án này sẽ chính thức mở bán vào quý I/2025. Lãnh đạo Phát Đạt cho biết, Khu phức hợp Thuận An 1 và 2 sẽ hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất vào tháng 10/2024 và bắt đầu bán hàng ngay trong tháng 11/2024.

Về hoạt động xử lý nợ: Doanh nghiệp đã hoàn tất xử lý nghĩa vụ nợ trái phiếu và tái cơ cấu tài chính về mức an toàn. Cổ phiếu PDR có thể xem là một trong nhóm bất động sản đang có tín hiệu cơ cấu lại tài sản theo chiều hướng tích cực và phục hồi vào điểm rơi 2025.

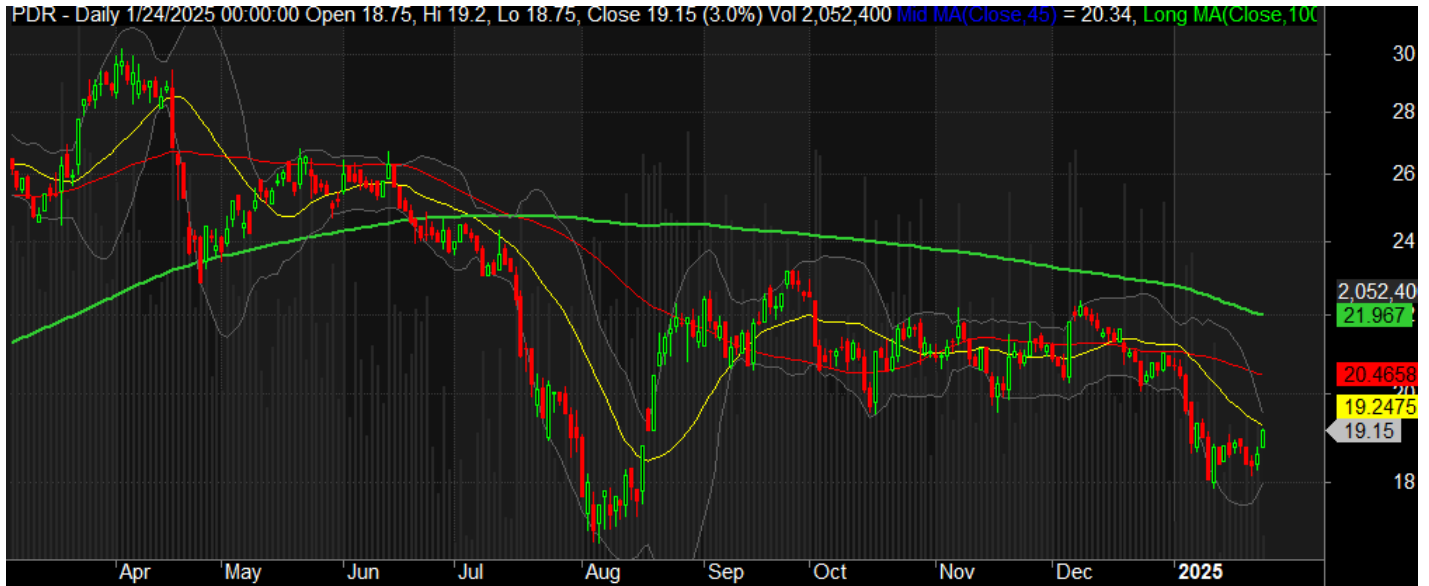
Theo kế hoạch của PDR, trong 3 năm tới, Phát Đạt dự kiến mang về 50.000 tỷ đồng doanh thu từ 6 dự án: Quy Nhơn Iconic (Khu đô thị Bắc Hà Thanh) tại Bình Định; Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và 2 tại Bình Dương; Q1 Tower tại Quy Nhơn; Khu phức hợp thương mại dịch vụ Như Nguyệt tại Đà Nẵng; Khu phức hợp nghỉ dưỡng Poulo Condor và Khu phức hợp nghỉ dưỡng Serenity Phước Hải tại Bà Rịa - Vũng Tàu. Tuy nhiên điều này còn tùy thuộc vào sức hút của các dự án và sự ấm lên của thị trường bất động sản trong thời gian tới.

**Một số thông tin về giao dịch cổ phiếu đáng chú ý:** Vào đầu tháng 1 một số lãnh đạo của PDR cùng đồng loạt đăng ký bán cổ phiếu ESOP là giao dịch bình thường, nhằm phục vụ nhu cầu cá nhân. Trước đó, ngày 3/1, Tổng Giám đốc Bùi Quang Anh Vũ sẽ bán ra toàn bộ 1,4 triệu cổ phiếu đang sở hữu, giảm tỷ lệ từ 0,16% về 0% cổ phần. Phó Tổng Giám đốc Nguyễn Khắc Sinh và Phó Tổng Giám đốc Trương Ngọc Dũng cùng đăng ký bán khoảng 62.000 cổ phiếu, giảm tỷ lệ sở hữu từ 0,019% về 0,011% cổ phần - tương đương 100.000 cổ phiếu. Tất cả các giao dịch được thực hiện từ ngày 9/1 đến ngày 7/2 theo hình thức khớp lệnh trên sàn hoặc giao dịch thỏa thuận. Phát Đạt cho biết các lãnh đạo đăng ký giao dịch bán cổ phiếu ESOP đã mua từ 3 năm trước để phục vụ nhu cầu cá nhân dịp cuối năm. Tuy nhiên việc nhiều lãnh đạo cùng bán ra cổ phiếu là đáng lưu ý và nhà đầu tư cần chờ xem diễn biến giá PDR trong thời gian tới.

## Giá cổ phiếu

PDR đã có sự phục hồi tương đối khá trong năm 2023 từ vùng giá 10 lên gần 30 vào giữa năm 2024 trước khi suy giảm trở lại. So với nhiều cổ phiếu bất động sản khác PDR giữ giá tương đối khá và ổn định quanh mức 20. Nhóm cổ phiếu bất động sản hiện vẫn chưa có dấu hiệu thu hút dòng tiền trở lại nên PDR sẽ chưa

thể biến động mạnh trong ngắn hạn tuy nhiên vùng đệm hỗ trợ mạnh PDR quanh 17-18 khá chắc chắn. Cùng với sự kỳ vọng phục hồi trong năm 2025 thì PDR là cổ phiếu đáng quan tâm trong thời gian tới.





## BP Phân tích

### Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi VIS để phân phối tại Việt Nam và quốc tế. Các ý kiến và dự báo chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành và có thể thay đổi mà không cần thông báo. Chúng tôi chỉ sử dụng những thông tin và quan điểm được cho là đáng tin cậy nhất, tuy nhiên chúng tôi không bảo đảm tuyệt đối tính chính xác và đầy đủ của những thông tin trên. Những quan điểm cá nhân trong báo cáo này đã được cân nhắc cẩn thận dựa trên những nguồn thông tin chúng tôi cho là tốt nhất và hợp lý nhất trong thời điểm viết báo cáo. Tuy nhiên những quan điểm trên có thể thay đổi bất cứ lúc nào, do đó chúng tôi không chịu trách nhiệm phải thông báo cho nhà đầu tư.

Công ty VIS cũng như các công ty con và toàn thể cán bộ công nhân viên hoàn toàn có thể tham gia đầu tư hoặc thực hiện các nghiệp vụ ngân hàng đầu tư đối với cổ phiếu được đề cập trong báo cáo này. Các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất cứ chứng khoán, quyền chọn, hợp đồng tương lai hay công cụ phái sinh nào. Nhà đầu tư cần nhắc kỹ lưỡng việc sử dụng thông tin cũng như các dự báo tài chính trong tài liệu trên, và VIS không chịu trách nhiệm với bất kỳ khoản lỗ trực tiếp hoặc gián tiếp nào do sử dụng những thông tin đó.

Tài liệu này chỉ nhằm mục đích lưu hành trong phạm vi hẹp vì vậy không được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của VIS.



Tầm nhìn mới, Giá trị mới

### Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (Hội Sở)

Tầng 3, 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng - Hà Nội

Tel: (84 24) 710 888 48, Fax: (84 24) 3944 5889

<https://www.vise.com.vn>

### Chi nhánh TP Hồ Chí Minh

Tầng 2, tòa nhà Savimex, Số 194 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Tel: (84 28) 7108 8848

Fax: (84 28) 3915 2931