

## CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (HOSE: PDR)

### Mùa đông sẽ qua

**Cập nhật KQKD Q3/2024:** Tổng doanh thu thuần PDR ghi nhận 2,63 tỷ VND (-99,23% y/y), tuy vậy, LNST ghi nhận 51,24 tỷ VND nhờ vào khoảng thu nhập tài chính 194,04 tỷ đồng. Khoản thu tài chính ghi nhận xuyên suốt từ Q2/2024 từ việc chuyển nhượng 111,7 triệu cổ phần tại công ty liên kết CTCP Đầu tư Bất động sản BIDICI đã giúp PDR duy trì mức ghi nhận tài chính lãi ròng trong giai đoạn ảm đạm của mảng bất động sản.

**Áp lực từ nhu cầu tiêu thụ sản phẩm bất động sản suy giảm gây khó khăn trong việc cải thiện hoạt động bán hàng vẫn đè nặng lên doanh nghiệp.**

Lũy kế 9 tháng đầu năm 2024, Phát Đạt ghi nhận 173 tỷ đồng từ doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, giảm 69% so với cùng kỳ, giảm 68% so với Quý 2/2024. PDR luôn tìm kiếm cơ hội đẩy mạnh bán hàng thông qua tìm kiếm đối tác cho hoạt động (1) Bán sỉ thông qua Realty Holdings và (2) Bán lẻ thông qua các sàn giao dịch bất động sản như: Khải Hoàng, Đất Xanh, ...

**Trong buổi AM, PDR có chia sẻ hành lang pháp lý dẫn được tháo gỡ nhờ vào sửa đổi Luật Đất Đai có hiệu lực từ 01/08/2024.** Các dự án sẽ được dẫn mở bán từ Quý 4/2024 và kỳ vọng sẽ hoàn thành vào Q4/2027. Đi đầu là Dự án Bắc Hà Thanh với 80% là các sản phẩm đất nền được kỳ vọng sẽ hoàn thành chu kỳ bán hàng vào cuối 2025. Năm dự án còn lại bao gồm Thuận An 1&2 (Bình Dương), Cadia (Quy Nhơn), Poulo Condor (Vũng Tàu), Serenity Phước Hải (Vũng Tàu), Han Riverside (Đà Nẵng) sẽ bắt đầu mở bán vào từ năm 2025. Trong năm 2025, PDR lên kế hoạch giới thiệu thêm 3 dự án mới trong năm 2025 thuộc phân khúc tầm trung, PDR cũng đề cập rằng phân khúc này sẽ là phân khúc chiến lược thích ứng mới trong các năm sau khi điều kiện thị trường bất động sản đang dần ấm lên.

**PDR kỳ vọng 6 dự án này (cùng với một số dự án mới) dự kiến sẽ tạo ra doanh thu từ 40 nghìn tỷ đến 50 nghìn tỷ đồng (1,6 tỷ USD - 2,1 tỷ USD) và lợi nhuận trước thuế 7 nghìn tỷ đồng (282 triệu USD) trong giai đoạn 25-27.** PDR cũng chia sẻ sẽ ưu tiên trả nợ ngân hàng, tránh tiền phạt và xoay vòng cho các dự án khác.

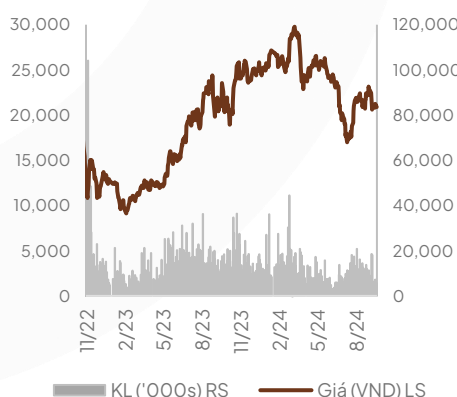
**Mảng bất động sản công nghiệp** đang được PDR ưu tiên giải quyết các vấn đề pháp lý trong giai đoạn cuối năm 2024.

Ngành	Bất động sản
Khuyến nghị	Đang cập nhật
Giá mục tiêu 1Y	Đang cập nhật
Giá cp 15/10/2024	20.100 VND/cp
Upside (%)	N/A

### THÔNG TIN GIAO DỊCH

Mã giao dịch	HOSE: PDR
KLGD TB 52 tuần	11.237.325
Khối lượng lưu hành	873.140.083
Biên độ 52 tuần	12.200 đ - 20.800 đ
Vốn hóa doanh nghiệp	12.036 tỷ VND
Beta	1,95
Sở hữu NĐTNN	6,79%

### Diễn biến giá cổ phiếu PDR



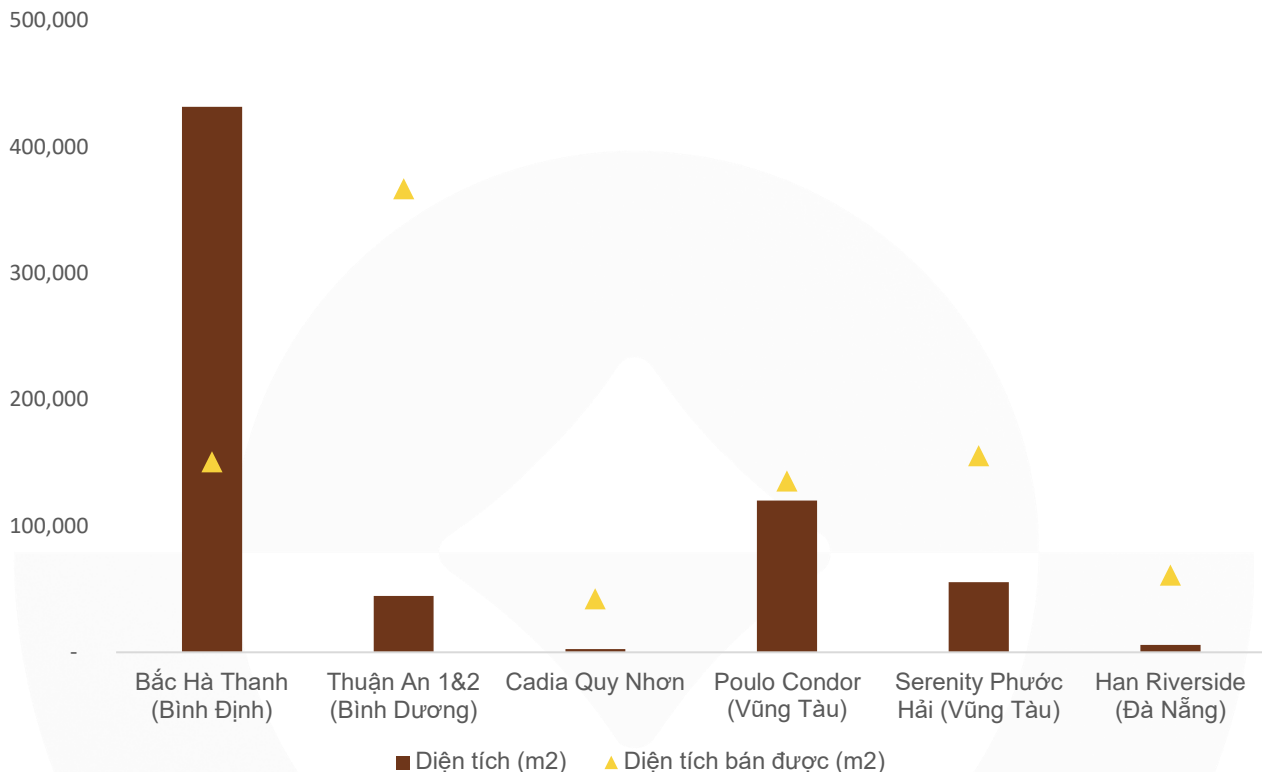
## BẢNG 1 – TIẾN ĐỘ DỰ ÁN SẴN SÀNG MỞ BÁN CHO GIAI ĐOẠN 2024 – 2027

STT	Dự án	Tình trạng	Bán hàng và ghi nhận doanh thu
1	Bắc Hà Thanh (Bình Định)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiến sử dụng đất giai đoạn 1 đã được thanh toán đầy đủ.</li> <li>Tiến sử dụng đất cho giai đoạn 2 đã được chuẩn bị và dự kiến sẽ được thanh toán đầy đủ vào tháng 10.</li> <li>Khởi động bán hàng vào tháng 11, ra mắt chính thức vào tháng 12. Dự kiến bàn giao cho khách hàng từ quý 4/24 (đất nền) đến quý 4/25 (nhà thấp tầng).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tháng 11/2024 khởi động bán hàng và tháng 12/2024 bắt đầu chính thức mở bán</li> <li>Hoàn tất việc bán hàng, xây dựng và bàn giao cho khách hàng Q4/2024 đến Q4/2025</li> </ul>
2	Thuận An 1&2 (Bình Dương)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dự kiến hoàn thành thanh toán tiến sử dụng đất vào tháng 11.</li> <li>Khởi động bán hàng vào tháng 12 năm 2024, ra mắt chính thức vào quý 1/25. Dự kiến bàn giao cho khách hàng vào quý 4/27.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tháng 12/2024 khởi động bán hàng và Q1/2025 chính thức mở bán.</li> <li>Q4/2026: Hoàn tất việc bán hàng, xây dựng và bàn giao cho khách hàng</li> </ul>
3	Cadia Quy Nhơn	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiến sử dụng đất đã được thanh toán.</li> <li>Dự kiến khởi động bán hàng vào quý 2/25. Dự kiến bàn giao cho khách hàng vào quý 4/26.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bắt đầu bán hàng từ Q2/2025</li> <li>Q4/2026: Hoàn tất việc bán hàng, xây dựng và bàn giao cho khách hàng</li> </ul>
4	Poulo Condor (Vũng Tàu)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiến sử dụng đất đang được xác định, dự kiến thanh toán vào quý 1/25. Dự kiến bàn giao cho khách hàng vào quý 4/27.</li> <li>Dự kiến khởi động bán hàng vào quý 3/25. Dự kiến bàn giao cho khách hàng vào quý 4/27.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bắt đầu bán hàng từ Q3/2025</li> <li>Q4/2027: Hoàn tất việc bán hàng, xây dựng và bàn giao cho khách hàng</li> </ul>
5	Serenity Phước Hải (Vũng Tàu)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiến sử dụng đất đã được thanh toán.</li> <li>Dự kiến khởi động bán hàng vào quý 1/25. Dự kiến bàn giao cho khách hàng vào quý 4/27.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bắt đầu bán hàng từ Q1/2025</li> <li>Q4/2027: Hoàn tất việc bán hàng, xây dựng và bàn giao cho khách hàng</li> </ul>
6	Han Riverside (Đà Nẵng)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiến sử dụng đất đã được thanh toán.</li> <li>Dự kiến khởi động bán hàng vào quý 4/25. Dự kiến bàn giao cho khách hàng vào quý 4/27.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bắt đầu bán hàng từ Q4/2025</li> <li>Q4/2027: Hoàn tất việc bán hàng, xây dựng và bàn giao cho khách hàng</li> </ul>

# QUICK NOTE – Analyst Meeting PDR (Q3/2024)

## BIỂU MẪU 1 – DIỆN TÍCH ĐẤT DỰ ÁN VÀ DIỆN TÍCH BÁN ĐƯỢC (TỶ VNĐ)

Đơn vị: m<sup>2</sup>



## CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN

**Phát hành cổ phiếu chuyển đổi nợ với ACA:** cổ phiếu sẽ được phát hành với giá 20.000 đồng và bị khóa trong một năm, không được phép giao dịch. Việc chuyển đổi dự kiến sẽ diễn ra từ ngày 15 tháng 11 năm 2024.

**The Everich 2:** Lãnh đạo PDR thông tin rằng PDR đã chuyển nhượng và không còn các quyền và nghĩa vụ liên quan, PDR chỉ đợi người mua hoàn thành pháp lý để xuất hóa đơn, nguồn gốc đất của dự án từ bồi thường của dân không có nguồn gốc nhà nước nên không có rủi ro.

## 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 chỉ sử dụng mà không thực hiện xác minh lại các thông tin này, do đó Phòng Phân tích 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 cùng các định giá nằm trong báo cáo phân tích (nếu có) nhằm mục đích tham khảo và không có giá trị pháp lý như một chứng thư thẩm định giá. Báo cáo phân tích và các tài liệu đi kèm được lập bởi Phòng Phân tích - CTCP Chứng Khoán LPBank, tất cả các quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến báo cáo này đều thuộc sở hữu của CTCP Chứng khoán LPBank. 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

## THÔNG TIN LIÊN HỆ

### Công ty Cổ phần Chứng khoán LPBank

#### Tòa nhà Thaisquare The Merit

43-45-47 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 730 98198

### Phòng Phân tích

Email: [research@lpbs.com.vn](mailto:research@lpbs.com.vn)