

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 2/2025

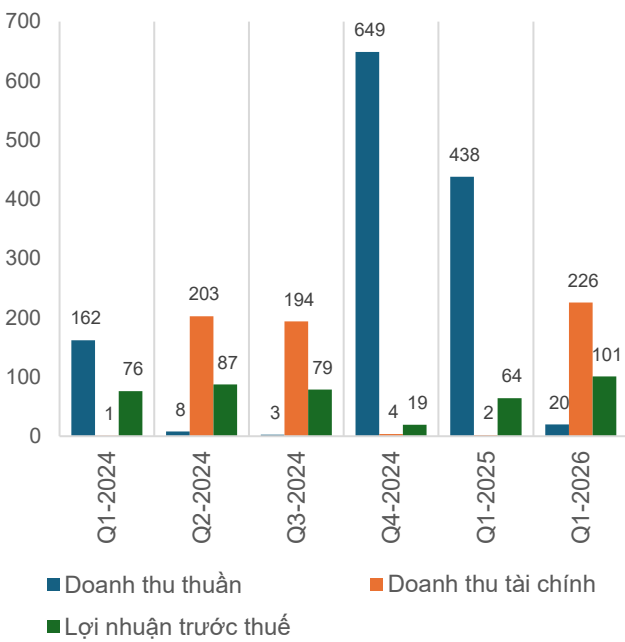
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT (HOSE: PDR)

Ngày 19/09/2025

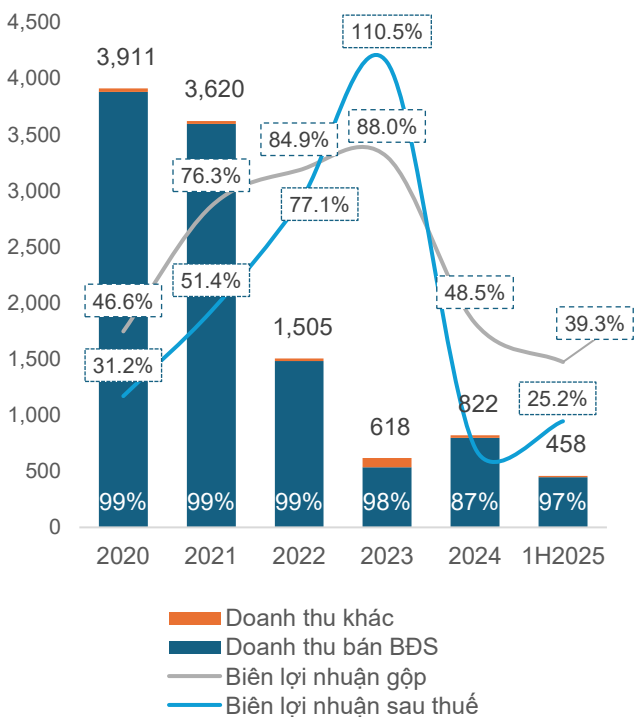


CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT (HOSE: PDR)

Doanh thu thuần và doanh thu từ hoạt động tài chính PDR



Hiệu quả hoạt động



2Q2025: LỢI NHUẬN ĐẾN TỪ THU NHẬP TÀI CHÍNH TRONG KHI HĐKD CỐT LỖ GIẢM MẠNH

1. Doanh thu sụt giảm mạnh do không có dự án bàn giao trong kỳ

- Trong Q2/2025, doanh thu thuần chỉ đạt 20 tỷ đồng (+114% yoy, -95% qoq) với mức tăng trưởng yoy cao do Q2/2024 PDR gần như không có doanh thu từ hoạt động kinh doanh BĐS tạo mức nền so sánh thấp. Tính chung 1H2025, doanh thu thuần đạt 458 tỷ đồng (+169 yoy) nhưng doanh thu phần lớn được ghi nhận từ Q1/2025 (chiếm khoảng 96% doanh thu 6 tháng đầu năm). Số lượng sản phẩm bàn giao trong Q2/2025 gần như không đáng kể, khiến tỷ lệ hoàn thành sau 6 tháng mới chỉ đạt 14% kế hoạch năm và ~50% dự phóng năm 2025 của chúng tôi.
- Biên lợi nhuận gộp có xu hướng giảm liên tục trong các quý gần đây so áp lực từ giá vốn và cơ cấu dự án bàn giao. Trong khi đó, chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp vẫn duy trì ở mức cao, khiến HĐKD trong Q2/2025 ghi nhận khoản lỗ 36 tỷ đồng. Tuy nhiên, lũy kế 6 tháng đầu năm, lợi nhuận thuần từ HĐKD đạt 93 tỷ đồng, tăng 33% so với cùng kỳ 2024, nhờ phần lớn đóng góp trong Q1/2025. Điều này cho thấy kết quả nửa đầu năm vẫn tích cực hơn so với nền thấp năm trước, nhưng rủi ro suy giảm trong các quý tới nếu tiến độ bàn giao không được cải thiện.

2. Thu nhập tài chính hỗ trợ lợi nhuận trong kỳ

- Trong 1H2025, PDR ghi nhận thu nhập tài chính 226 tỷ đồng, trở thành động lực chính đóng góp vào lợi nhuận. Con số này chủ yếu đến từ hai giao dịch lớn:
 - Tháng 4/2025, công ty chuyển đổi thành công khoản vay 30 triệu USD thành cổ phiếu với giá 20.000 đồng/cp cho ACA Vietnam Real Estate III LP, qua đó ghi nhận khoản chênh lệch tỷ giá 84,63 tỷ đồng;
 - Tháng 6/2025, PDR hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP Đầu tư BĐS Ngõ Mây cho Công ty TNHH Đầu tư Quy Nhơn 68 với giá trị 435 tỷ đồng. Sau giao dịch này, đến ngày 30/6/2025, PDR còn khoản phải thu 275 tỷ đồng từ Quy Nhơn 68, dự kiến sẽ được thu hồi trước 31/3/2026.

Các khoản thu nhập này giúp duy trì lợi nhuận sau thuế 1H2025 ở mức 116 tỷ đồng (+16% yoy), dù hoạt động cốt lõi suy giảm.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
(HOSE: PDR)

- Cuối 1H2025, tổng dư nợ vay của PDR đạt 5.682 tỷ đồng, tăng 6% so với cuối 2024. Nợ vay ngân hàng chiếm hơn 91% và tiếp tục gia tăng tỷ trọng, trong khi vay từ các bên khác giảm mạnh; đáng chú ý 87% là nợ dài hạn, phần nào giảm áp lực thanh khoản ngắn hạn. Tỷ lệ nợ ròng/VCSH tăng từ 0,45 lần cuối 2024 lên 0,51 lần, cho thấy xu hướng gia tăng đòn bẩy; chi phí tài chính theo đó nhiều khả năng sẽ tiếp tục gây sức ép lên kết quả kinh doanh trong các quý tới.

3. Cập nhật tiến độ triển khai dự án và phát triển quỹ đất

- Trong tháng 8/2025 PDR đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 2 lô đất tại thành phố HCM (lô đất 589,17 m2 tại p. Chợ Quán và lô đất 879m2 tại phường Bàn Cờ) mở rộng quỹ đất của PDR tại trung tâm HCM.
- Dự án Thuận An: Tháng 6/2025, hơn 1.100 căn hộ thuộc dự án Thuận An 1 đủ điều kiện huy động vốn và sẵn sàng mở bán. Theo thông tin từ công ty, PDR dự kiến chuyển nhượng 80% dự án cho một đối tác Nhật Bản với thời gian thanh toán từ tháng 9/2025.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 2/2025 VÀ 1H2025

	Q2-2025	Q2-2024	Q1-2025	YoY	QoQ	1H 2025	1H 2024	YoY	%KH 2025	%2025 E
Doanh thu thuần	20	8	438	141%	-95%	458	170	169%	14%	51%
Doanh thu từ kinh doanh BĐS	12	-	435		-97%	447	159	180%		34%
Giá vốn bán hàng	(15)	(7)	(263)			(278)	(8)			
Lợi nhuận gộp	5	2	175	193%	-97%	180	163	10%		
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(41)	(46)	(45)			(87)	(93)			
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	(36)	(45)	130		-128%	93	70	33%		
Thu nhập tài chính	226	203	2	12%	11917%	228	204	12%		
Chi phí tài chính	(64)	(73)	(67)			(131)	(138)			
Thu nhập từ công ty liên doanh liên kết	(13)	(9)	(0)			(13)	(17)			
Thu nhập trước thuế	101	87	64	16%	57%	165	163	1%	18%	43%
Lợi nhuận sau thuế	65	50	51	30%	28%	116	102	13%	16%	43%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	65	50	51	31%	28%	116	102	13%		43%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q2-2025	Q2-2024	Q1-2025	YoY	QoQ	1H 2025	1H 2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	24.9%	20.5%	40.0%	21 đcp	-38 đcp	39.3%	95.6%	-59 đcp
Biên lợi nhuận từ HĐKD	-182.7%	-541.7%	29.6%			20.4%	41.1%	-50 đcp
Biên lợi nhuận sau thuế	325.7%	603.0%	11.6%	-46 đcp	2718 đcp	25.2%	60.0%	-58 đcp
Tồn kho/Tổng tài sản	58.2%	55.6%	60.8%	5 đcp	-4 đcp	58.2%	55.6%	5 đcp
Nợ ròng/VCSH	47.7%	27.2%	47.3%	75 đcp	1 đcp	47.7%	27.2%	75 đcp

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,
Lotte Center Hà Nội, số 54
Liễu Giai, phường Giảng
Võ, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

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, HN

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Sài Gòn, HCM

Hotline: 0283.838.5917

Fax: 0283.620.0887

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.