

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 3/2025

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

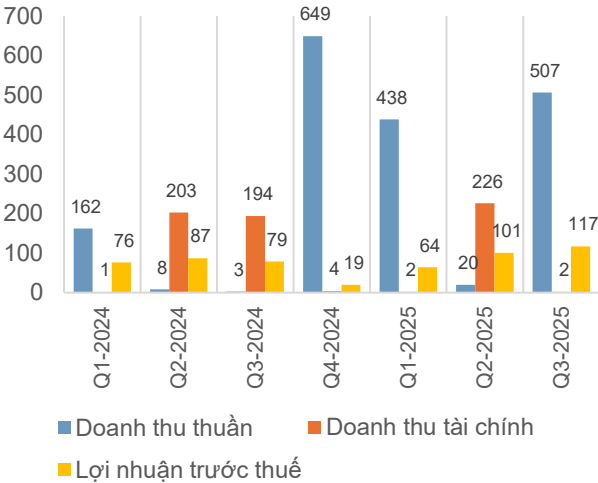
Ngày 10/12/2025



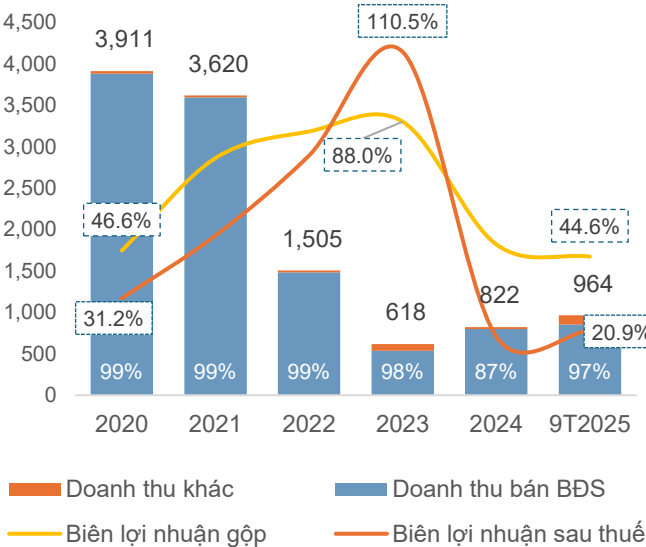
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT (HOSE: PDR)

KINH DOANH PHỤC HỒI VÀ ĐỘNG LỰC MỚI TỪ TÁI CẤU TRÚC DANH MỤC DỰ ÁN

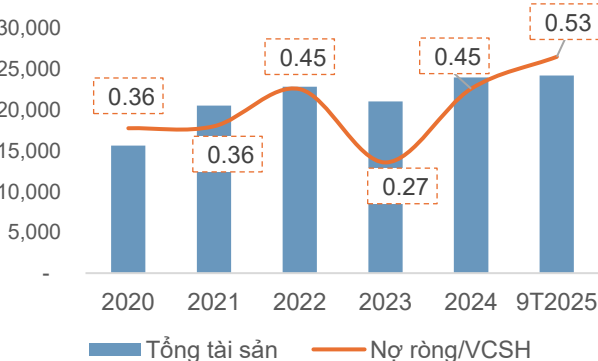
Doanh thu thuần và doanh thu từ hoạt động tài chính PDR



Hiệu quả hoạt động



Tỷ lệ đòn bẩy



1. Hoạt động kinh doanh phục hồi rõ rệt với doanh thu và biên lợi nhuận cải thiện

- Q3/2025 ghi nhận sự phục hồi mạnh mẽ khi PDR đạt 507 tỷ đồng doanh thu thuần, vượt tổng doanh thu của 1H2025. Động lực chính đến từ bàn giao các sản phẩm thấp tầng tại dự án Bắc Hà Thanh và ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng dự án Kỳ Đồng. Doanh thu dịch vụ đạt 101 tỷ đồng từ hợp đồng tư vấn phát triển dự án La Pura. Lũy kế 9T2025, doanh thu thuần đạt 964 tỷ đồng, gấp 5,5 lần 9T2024.
- Biên lợi nhuận gộp duy trì ổn định ở mức 49,4% nhờ cơ cấu doanh thu chủ yếu từ dự án thấp tầng có tỷ suất lợi nhuận cao. LNST Q3/2025 đạt 86 tỷ đồng, lũy kế 9T2025 vượt 200 tỷ đồng (+31% yoy), phục hồi khá tốt so với giai đoạn trầm lắng 3 quý đầu năm 2024.
- Thu nhập tài chính 9T2025 đóng góp 230 tỷ đồng, chủ yếu là được ghi nhận trong Q2/2025 (226 tỷ đồng từ chuyển nhượng cổ phần Công ty BĐS Ngô Mây và chênh lệch tỷ giá)

2. Áp lực nợ và dòng tiền vẫn lớn

- Tại 30/9/2025, tổng nợ đạt gần 5.900 tỷ đồng, tỷ lệ nợ ròng/VCSH tăng lên 0.53, mức cao nhất trong 5 năm trở lại đây. Trong đó 91% là nợ vay ngân hàng khiến chi phí lãi vay duy trì cao, ảnh hưởng lớn đến dòng tiền.
- Hàng tồn kho của PDR cuối Q3/2025 hầu như không thay đổi so với cuối năm 2024, duy trì ở mức 14 nghìn tỷ đồng. Giá trị tồn kho của phần lớn các dự án đều không có nhiều thay đổi do tiến độ triển khai chậm. Biến động chủ yếu chỉ từ hai dự án là Thuận An 1&2 và KDC Bắc Hà Thanh là hai dự án trọng điểm của PDR tại thời điểm hiện tại.
- CFO liên tục âm từ đầu năm 2024 đến nay trong đó Q4/2024 âm gần 1.800 tỷ đồng. Sang năm 2025 dòng tiền từ HĐKD có cải thiện nhưng vẫn luôn âm do dòng tiền từ hoạt động bán hàng chưa ổn định và chưa đủ để đảm bảo HĐKD cũng như nhu cầu vốn để triển khai dự án.

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

3. Quá trình tái cấu trúc danh mục diễn ra mạnh mẽ với nhiều thương vụ hợp tác và chuyển nhượng dự án

- Từ đầu năm 2025 đến nay, PDR đẩy mạnh quá trình tái cấu trúc danh mục dự án với mục tiêu tối ưu hóa hiệu quả đầu tư, thu hồi vốn nhanh và nâng cao chất lượng tài sản.
- Sau khi thành lập Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1 là chủ dự án Thuận An 1 vào tháng 9/2025, đến tháng 11/2025 PDR đã thông qua chủ trương chuyển nhượng 79% cổ phần tại Thuận An 1. Đây là động thái tiếp theo trong chiến lược thoái vốn và chuyển nhượng dự án cho đối tác Nhật Bản đã được ban lãnh đạo công ty thông báo trước đây. Ngoài ra, PDR cũng vừa thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Bắc Cường, CĐT dự án Khu đất 223-225 Trần Phú (Đà Nẵng). Tại thời điểm 30/9/2025, dự án này đang có giá trị tồn kho 640 tỷ và được kỳ vọng chuyển nhượng với giá trị tối thiểu 1.100 tỷ. Chúng tôi đánh giá việc thoái vốn ở các dự án sẽ giúp giảm áp lực dòng tiền và hỗ trợ thanh khoản trong giai đoạn cuối 2025 và năm 2026.
- Song song với chiến lược chuyển nhượng các DA trong danh mục hiện hữu, PDR cũng thực hiện các động thái mở rộng hợp tác đầu tư để tăng cường quỹ đất thông qua chủ trương hợp tác thành lập Công ty CP KĐT mới Đồng Nai Riverside và Công ty CP Phát triển Đô thị Tam Hiệp trong đó PDR góp vốn 35% ở cả hai công ty.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3/2025 VÀ 9T2025

	Q3-2025	Q3-2024	Q2-2025	YoY	QoQ	9T2025	9T2024	YoY	%2025E	% KH 2025
Doanh thu thuần	507	3	20	19176%	2442%	964	173	457%	108%	29%
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	405	0	12			851	159			
Doanh thu cung cấp dịch vụ	101	0	5			106	6			
Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư	0	3	2			5	8			
Giá vốn bán hàng	(256)	(1)	(15)			(534)	(9)			
Lợi nhuận gộp	250	1	5	18517%	4951%	430	164	162%		
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(54)	(48)	(41)			(141)	(141)			
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	196	(47)	(36)			289	23			
Thu nhập tài chính	2	194	226			230	398			
Chi phí tài chính	(74)	(75)	(64)			(205)	(213)			
Thu nhập trước thuế	117	79	101	49%	16%	282	242	17%	74%	31%
Lợi nhuận sau thuế	86	51	65	68%	32%	201	154	31%	75%	28%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	86	51	65	67%	32%	201	154	31%	75%	

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q3-2025	Q3-2024	Q2-2025	YoY	QoQ	9T2025	9T2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	49.4%	51.1%	24.9%	-3 đcp	99 đcp	44.6%	94.9%	-53 đcp
Biên lợi nhuận từ HĐKD	38.7%	-1789.5%	-182.7%			30.0%	13.3%	126 đcp
Biên lợi nhuận sau thuế	16.9%	1949.8%	325.8%	-99 đcp	-95 đcp	20.9%	88.7%	-76 đcp
Tồn kho/Tổng tài sản	61.8%	56.7%	58.2%	9 đcp	6 đcp	61.8%	56.7%	9 đcp
Nợ ròng/VCSH	48.4%	37.9%	47.7%	28 đcp	1 đcp	48.4%	37.9%	28 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.