

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

KHUYẾN NGHỊ:

KHÔNG

Giá kỳ vọng (VND)	N/A
Giá thị trường (01/04/2019)	28,500
Lợi nhuận kỳ vọng	N/A

Bộ phận phân tích

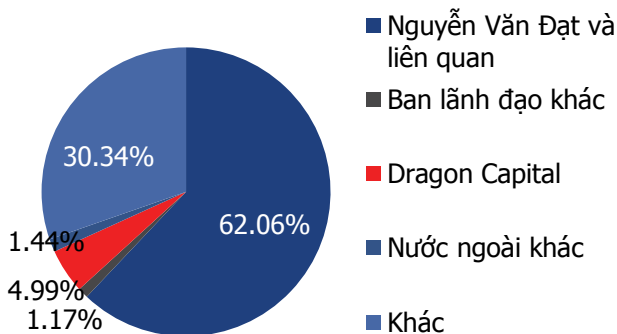
028 38 270 527
research@tcsc.vn

TỔNG QUAN CÔNG TY

Ngành nghề	Phát triển Bất Động Sản
Vốn điều lệ	2,664.0 tỷ
Vốn hóa	7,592.0 tỷ
Tăng trưởng DT 3 năm	72.0%
Tăng trưởng LNST 3 năm	62.0%
Cổ tức	23% cổ tức cổ phiếu
PE trailing	11.8x

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

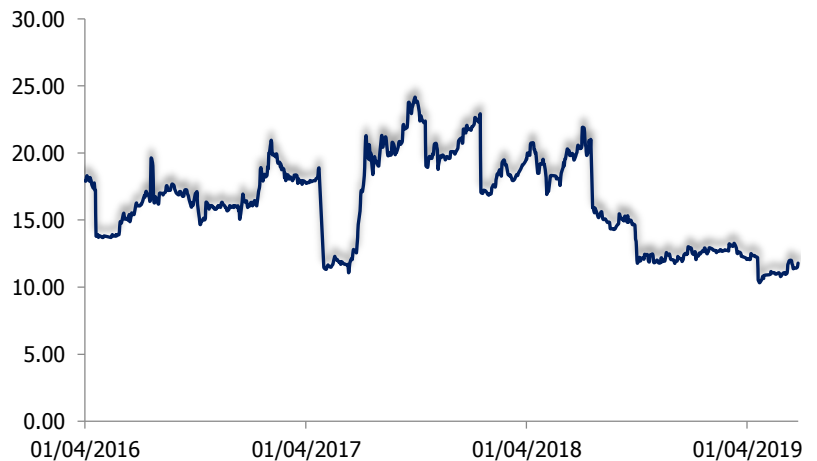
Cơ cấu cổ đông của công ty



Ngày 30/03/2019, chúng tôi có tham dự buổi ĐHCĐ thường niên 2019 của CTCP Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt (PDR). Qua buổi gặp gỡ, chúng tôi xin cập nhật một số thông tin trọng yếu như sau:

- Trong năm 2018, PDR đã đạt được kết quả kinh doanh hết sức ấn tượng, 2,268.8 tỷ đồng doanh thu và 643.3 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế.
- Kế hoạch doanh thu 9.000 tỷ, đến từ 4 dự án: Everich 2, Everich 3, Nhơn Hội, Bàu Cả. Trong đó kế hoạch LNST là 1.000 tỷ. Với kế hoạch này, doanh thu và LNST của PDR tăng trưởng lần lượt là 296.7% và 32.0%.
- Chia cổ tức: 23% bằng cổ phiếu, thời gian thực hiện dự kiến vào quý 2/2019.
- ĐHCĐ cũng thông qua việc phát hành 20 triệu cổ phiếu cho cổ đông chiến lược với giá tối thiểu là 25.000 đồng/cp.

P/E cơ bản của PDR trong năm 2016-2019



Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt là một trong những công ty BĐS lớn tại Việt Nam, được thành lập vào năm 2004, đến nay công ty đã trải qua 15 năm hoạt động trên thị trường Việt Nam, các dòng sản phẩm gắn liền với thương hiệu Everich là thương hiệu nổi tiếng của PDR. Trong năm 2018, PDR đạt doanh thu và LNST lần lượt là 2,269 tỷ và 643.3 tỷ đồng, mức cao nhất kể từ thành lập. Trong năm 2019, PDR đạt mục tiêu doanh thu và lợi nhuận trước thuế lần lượt là 9,000 tỷ và 1,000 tỷ đồng.

1. KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2018

	2016	2017	2018	Q1/2018	Q2/2018	Q3/2018	Q4/2018
Doanh số	1,524.0	1,542.0	2,268.8	381.8	71.4	4.9	1,699.4
Tăng trưởng doanh thu	239.6%	1.2%	47.1%	86.5%	-84.6%	-99.0%	629.7%
Lãi gộp	403.3	519.1	681.2	229.7	49.4	2.4	399.7
Tỷ suất lãi gộp	26.5%	33.7%	30.0%	60.2%	69.2%	49.0%	23.5%
Lợi nhuận hoạt động	305.3	359.9	559.8	189.0	28.0	-20.8	364.1
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động	20.0%	23.3%	24.7%	49.5%	39.2%	-424.5%	21.4%
Lãi/(lỗ) ròng trước thuế	304.4	550.9	758.1	190.7	93.6	104.8	369.7
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế	20.0%	35.7%	33.4%	49.9%	131.1%	2138.8%	21.8%
Lãi/(lỗ) thuần sau thuế	242.5	439.9	643.3	152.6	88.2	104.8	298.3
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế	15.9%	28.5%	28.4%	40.0%	123.5%	2138.8%	17.6%
Tăng trưởng LNST	55.7%	81.4%	46.2%	240.6%	8.9%	-8.3%	43.3%
EPS			2.41				
P/E (Giá = 28.500 đ)			11.83				

Trong năm 2018, PDR đã đạt được kết quả kinh doanh hết sức ấn tượng, 2,268.8 tỷ đồng doanh thu và 643.3 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, hoàn thành kế hoạch lợi nhuận sau thuế đề ra từ đầu năm 2018, tương đương với mức tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận sau thuế lần lượt là 47.1% và 46.2% so với năm 2017.

Với kết quả LNST đạt được trong năm 2018, EPS 2018 của công ty đạt 2,410 đồng, tương ứng với P/E trailing tại mức giá ngày 29/03/2019 là 11.8x.

Kết quả kinh doanh đạt được trong năm 2018 của PDR đến từ các dự án như sau:

	Năm 2018
Doanh thu	2,268.8
Dự án Everich 2	827.1
Dự án Everich 3	172.3
Dự án Everich Infinity	368.2
Dự án Millennium	521.8
Khác	379.4

Trong đó Everich 2 và Everich 3 chiếm gần 50% doanh thu của công ty trong năm 2018, còn lại đến từ các dự án là Everich Infinity và Millennium. Trong năm 2019, dự kiến PDR sẽ tiếp tục ghi nhận doanh thu còn lại của dự án Everich 2 và Everich 3.

Hiện trạng một số dự án của PDR:

TT	Dự án	Vị trí	Diện tích (ha)	Loại dự án	Tổng vốn đầu tư (tỷ)	Hiện trạng
1	EverRich 2	Quận 7	11.2	Khu dân cư	8,165	Đang hoàn tất chuyển nhượng
2	EverRich 3	Quận 7	9.9	Khu dân cư	8,560	Đang hoàn tất chuyển nhượng
3	EverRich Infinity	Quận 5	0.8	Khu dân cư	1,400	Đã bàn giao từ tháng 11/2016
4	Millennium	Quận 4	0.7	Khu dân cư	2,300	Đã bàn giao từ Quý 3/2018
5	Bàu Cả	Quảng Ngãi	7.7	Khu dân cư	400	Đã mở bán từ Quý 1/2019
6	Nhơn Hội – Khu 4	Bình Định	34.1	Khu dân cư	1.2	Xong đầu thầu
7	Resort Phú Quốc	Kiên Giang	40.6	Resort		Đang hoàn thiện pháp lý
8	KCN Hàm Ninh	Kiên Giang	138.6	KCN và KDC		Đang hoàn thiện pháp lý
Tổng cộng			243.6			

2. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2019

Trong năm 2019, PDR đặt kế hoạch doanh thu là 9.000 tỷ, doanh thu này đến từ 4 dự án: Everich 2, Everich 3, Nhơn Hội, Bàu Cả. Tương ứng với 9,000 tỷ doanh thu, kế hoạch lợi nhuận trước của cty trong năm 2019 là 1.000 tỷ. Với kế hoạch này, doanh thu và LNTT của PDR tăng trưởng lần lượt là 296.7% và 32.0%.

Doanh thu kế hoạch 2019 của PDR chi tiết đến từ các dự án như sau:

	2019F
Doanh thu	9,000.0
Everich 2	
Everich 3	6,830.0
Bàu cả (Quảng Ngãi)	780.0
Nhơn Hội - Bình Định	1,100.0
Dự án khác	290.0

Trong năm 2019, doanh thu chủ yếu của PDR vẫn đến từ dự án Everich 2 & 3 với giá trị dự kiến là 6,830 tỷ đồng (tương đương chiếm khoảng 75% tổng doanh thu năm 2019), 2 dự án ngoài tỉnh là Bàu Cả (Quảng Ngãi) và Nhơn Hội (Bình Định) dự kiến sẽ ghi nhận khoảng gần 2,000 tỷ.

Bên cạnh kế hoạch doanh thu 9,000 tỷ và LNTT 1,000 tỷ, kế hoạch trong 3-5 năm tới của PDR định hướng như sau:

- Tập trung hoàn thiện pháp lý các dự án BT.
- Tìm kiếm mua lại các dự án đã có thủ tục pháp lý hoàn chỉnh để tiếp tục phát triển.
- Chính trang đô thị - mua lại chung cư cũ trong Thành Phố, cải tạo lại dự án và bán với giá cao hơn.

3. CẬP NHẬT MỘT SỐ THÔNG TIN KHÁC TẠI ĐHCĐ 2019

Bên cạnh tình hình kinh doanh 2018 và kế hoạch kinh doanh 2019, ĐHCĐ 2019 cũng thảo luận các vấn đề như sau:

- Chia cổ tức: 23% bằng cổ phiếu, thời gian thực hiện dự kiến vào quý 2/2019. Công ty không tiến hành chia cổ tức bằng tiền trong năm 2019 do PDR đang có nhiều dự án, do đó công ty giữ lại tiền để tiến hành hoạt động đầu tư.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Cổ tức bằng tiền	10%	Không	Không	Không	Không	5%	Không	Không	Không
Cổ tức bằng cổ phiếu	Không	Không	Không	Không	5%	Không	10%	20%	23%

- Bên cạnh đó, ĐHCĐ cũng thông qua việc phát hành 20 triệu cổ phiếu cho cổ đông chiến lược với giá tối thiểu là 25.000 đồng/cp. Tổng tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành này tối thiểu là 500 tỷ, mục đích sử dụng tiền này nhằm mục đích phát triển các dự án trong tương lai.

Tình hình tài sản của công ty

	2016	2017	2018
Tiền và tương đương tiền	149.4	144.1	189.3
Tiền/Tổng tài sản	1.7%	1.4%	1.7%
Nợ vay ngắn và dài hạn	3,241.7	47.2	0.0
Nợ vay/Tổng tài sản	36.0%	0.5%	0.0%

	2016	2017	2018
Số ngày phải thu	150.5	256.8	286.9
Khoản phải thu/Tổng tài sản	6.6%	15.9%	18.0%
Số ngày hàng tồn kho	1603.5	1591.3	961.7
Hàng tồn kho/Tổng tài sản	81.7%	61.2%	53.0%
Số ngày phải trả	32.3	23.3	33.2
Khoản phải trả/Tổng tài sản	1.1%	1.0%	2.8%

	2016	2017	2018
Giá trị sổ sách	11.91	12.73	13.18

	Q1/2018	Q2/2018	Q3/2018	Q4/2018
Tiền và tương đương tiền	10.1	15.2	44.2	189.3
Tiền/Tổng tài sản	0.1%	0.1%	0.4%	1.7%
Nợ vay ngắn và dài hạn	400.0	888.0	1,051.0	0.0
Nợ vay/Tổng tài sản	3.8%	7.9%	9.2%	0.0%

	Q1/2018	Q2/2018	Q3/2018	Q4/2018
Số ngày phải thu	0	0	0	0
Khoản phải thu/Tổng tài sản	24.6%	13.5%	14.2%	18.0%
Số ngày hàng tồn kho	0	0	0	0
Hàng tồn kho/Tổng tài sản	59.7%	57.7%	57.3%	53.0%
Số ngày phải trả	0	0	0	0
Khoản phải trả/Tổng tài sản	0.6%	0.3%	0.2%	2.8%

	Q1/2018	Q2/2018	Q3/2018	Q4/2018
Giá trị sổ sách	13.32	11.68	12.07	13.18

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH NHIỆM

Các thông tin và nhận định trong báo cáo này được cung cấp bởi TCSC dựa vào các nguồn thông tin mà TCSC coi là đáng tin cậy, có sẵn và mang tính hợp pháp. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo tính chính xác hay đầy đủ của các thông tin này.

Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này cần lưu ý rằng các nhận định trong báo cáo này mang tính chất chủ quan của chuyên viên phân tích TCSC. Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

TCSC có thể dựa vào các thông tin trong báo cáo này và các thông tin khác để ra quyết định đầu tư của mình mà không bị phụ thuộc vào bất kì ràng buộc nào về mặt pháp lý đối với các thông tin đưa ra.

Báo cáo này không được phép sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công. Xin vui lòng ghi rõ nguồn trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này. Các thông tin có liên quan đến chứng khoán khác hoặc các thông tin chi tiết liên quan đến cổ phiếu này có thể được xem tại hoặc sẽ được cung cấp khi có yêu cầu chính thức.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH CÔNG (TCSC)

Phòng phân tích

Lầu 2, Số 6 Hồ Tùng Mậu, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (028) 38270527 | Fax: (028) 38218010

E-mail: info@tcsc.vn

Web: www.tcsc.vn