

BDS Phát Đạt (PDR)

Tóm tắt ĐHĐCĐ: Những tia hy vọng mới

Tóm tắt ĐHĐCĐ thường niên

- Ban lãnh đạo PDR đã tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 vào ngày 30/6 để giải quyết những vướng mắc chính về khả năng chi trả nghĩa vụ nợ cũng như KHKD sắp tới. Chúng tôi vui mừng được thông báo về kế hoạch ra mắt sắp tới và vấn đề phát hành cổ phiếu riêng lẻ.

Phát hành tăng vốn ồ ạt và gây tranh cãi

- Tỷ lệ đòn bẩy ròng giảm xuống 39.3% vào cuối Q1/23 so với mức 41.7% vào cuối Q4/22. Điều khiến người cho vay lo lắng là việc DN chậm trả hai mã trái phiếu với tổng số tiền lên tới 212.7 tỷ đồng. Ngày đáo hạn mới là tháng 7 và tháng 8. Số tiền trái phiếu đáo hạn trong 12 tháng tính đến cuối Q1/23 là 1,621 tỷ đồng.
- Để giảm bớt gánh nặng nợ vay, công ty đặt mục tiêu huy động 2,015 tỷ đồng thông qua 1) đợt phát hành vốn cổ phần riêng lẻ trị giá 670 tỷ đồng cho 7 nhà đầu tư chuyên nghiệp với giá 10,000 đồng (10% tổng số cổ phiếu đang lưu hành) và 2) quyền phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu, theo tỷ lệ 5,5:1 (cứ 5,5 cổ phiếu sở hữu thì có thể mua 1 cổ phiếu mới) với giá 10,000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng nguồn vốn thu được có thể dùng tài trợ cho các lô đất Bắc Hà Thanh (511.2 tỷ đồng), Tháp Bình Dương 2 (300 tỷ đồng), Khách sạn Serenity 5 sao (400 tỷ đồng) và phần còn lại có thể thanh toán các khoản trái phiếu đến hạn trong nửa cuối năm 2023 và 6 tháng đầu năm 2024.
- Phương án phát hành cho 7 nhà đầu tư sẽ loại trừ các cổ đông do có thể làm loãng tỷ lệ sở hữu.

Những tia hy vọng nhen nhóm từ kế hoạch ra mắt các dự án

- Theo ban lãnh đạo DN, khoảng 13,000 căn hộ có thể được tung ra thị trường trong giai đoạn 2023-24 và HĐQT đã làm rõ một số quy trình về cấp giấy phép.

	2018A	2019A	2020A	2021A	2022A
Doanh thu (tỷ đồng)	2,148	3,400	3,911	3,620	1,505
Tăng trưởng (% n/n)	61.9	58.3	15.0	(7.4)	(58.4)
LN hoạt động (tỷ đồng)	560	1,101	1,574	2,525	977
LN ròng (tỷ đồng)	643	874	1,220	1,865	1,137
EPS (đồng)	2,287	2,534	2,926	3,866	1,634
Tăng trưởng (% n/n)	22.1	10.8	15.5	32.1	(57.7)
EBITDA (tỷ đồng)	564	1,107	1,581	2,534	991
PE (x)	6.8	6.2	5.4	4.4	9.7
EV/EBITDA (x)	7.5	6.3	5.3	4.4	15.4
PB (x)	1.3	1.3	1.3	1.2	1.4
ROE (%)	20.5	22.6	26.0	30.7	15.0
Suất sinh lợi cổ tức (%)	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0

Ghi chú: LN ròng, EPS and ROE dựa trên lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ.

Khuyến nghị **Không đánh giá**

Giá mục tiêu

Lợi nhuận

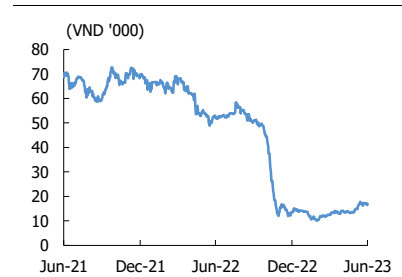
Thông kê

VNIndex (30/6, điểm)	1,122
Giá cp (30/6, đồng)	16,950
Vốn hóa (triệu USD)	483
SLCP lưu hành (triệu)	672
Caو/Thấp 52 tuần (đồng)	58,400/10,100
GTGDTB 6T (triệu USD)	5.37
Tỷ lệ CP tự do / Sở hữu NN (%)	45.8/2.8
Cổ đông lớn (%)	
Nguyễn Văn Đạt (Chủ tịch)	51.48
Phat Dat Holdings	8.93

Biến động giá cổ phiếu

	1T	6T	12T
Tuyệt đối (%)	16.9	24.6	(67.3)
Tương đối với VNI (%p)	12.5	12.4	(62.6)

Xu hướng giá cổ phiếu



Nguồn: Bloomberg

Phòng Phân Tích

researchdept@kisvn.vn

- PDR có thể được chấp thuận đầu tư chính cho dự án căn hộ Thuận An (hay còn gọi là Bình Dương Tower 2, Astral City với tổng số 4,982 căn hộ) vào tháng 7, tạo điều kiện thuận lợi cho KHKD và thu tiền từ các đại lý môi giới Danh Khôi với số tiền còn lại là 1,500 tỷ đồng.
- Công ty cũng tin tưởng sẽ nhận được sự hỗ trợ thiết thực từ các cơ quan cấp phép của chính quyền tỉnh Bình Định để có thể tung ra thị trường trong thời gian sớm nhất.
- KHKD năm 2023: LNTT dự kiến đạt 850 tỷ đồng, -42,7% n/n đã được thông qua tại cuộc họp và 384 tỷ đồng LNTT được ghi nhận trong 6T23.

Vực dậy từ vùng đáy

- Thị giá PDR tăng mạnh trở lại sau đợt sụt phá vào tháng 11 nhưng chúng tôi cho rằng như vậy là chưa đủ và PDR xứng đáng được nhiều hơn thế. So với các đối thủ khác, bảng cân đối kế toán của PDR an toàn hơn rất nhiều và KHKD cũng khả thi hơn. Chúng tôi tin rằng ban lãnh đạo của PDR một lần nữa có thể lèo lái công ty vượt qua giai đoạn khó khăn.

Bảng 1: Các khoản nợ của PDR tính đến cuối Q1/23

	Số tiền (tỷ đồng)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo (cổ phiếu PDR)
Nợ vay ngắn hạn (tỷ đồng)	110		
VCB Bank	56		4,500,000
CTG Bank	54		
Nợ vay dài hạn (tỷ đồng)	673.7		
CTG bank	168	25/4/2030	
MBB bank	206	17/04/2030	
MBB bank	300	5/7/2027	15,400,000
Tổng nợ vay (tỷ đồng)	784.1		
Nợ ngắn hạn khác (tỷ đồng)			
Công ty Tài chính Mirae Asset	100	15/5/2023	14,000,000
CTCP ĐT Năng lượng Phát Đạt	102	25/10/2025	
Đoàn Đức Luyện	70	7/7/2023	5,000,000
Vũ Dương Hiền	91	7/7/2023	6,500,000
Nợ dài hạn khác (tỷ đồng)			
BDS ACA	708.45		Tương đương USD30,000,000

Nguồn: Dữ liệu công ty

Bảng 2: Thanh toán trái phiếu của PDR tính đến cuối Q1/23

Số tiền trái phiếu (tỷ đồng)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo (cổ phiếu)	Chú thích
147.9	28/04/2023	11,320,000.00	Chậm trả đến 27/07/2023
64.8	7/5/2023	11,103,246.00	Chậm trả đến 08/07/2023
199.0	11/8/2023	16,860,700.00	
132.9	24/09/2023	26,000,000.00	
141.3	2/12/2023	27,660,000.00	
296.5	8/12/2023	14,227,052.00	
496.3	23/12/2023	21,341,000.00	
143.0	25/03/2024	25,606,000.00	
1,621.7		154,117,998.0	

Nguồn: Dữ liệu công ty, HNX

■ **Nguyên tắc đánh giá của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam với cổ phiếu dựa trên lợi nhuận kỳ vọng trong 12 tháng tới**

- MUA: Tổng lợi nhuận kỳ vọng là 15% hoặc hơn.
- Nắm giữ: Tổng lợi nhuận kỳ vọng từ -5% đến 15%.
- Bán: Tổng lợi nhuận kỳ vọng là -5% hoặc thấp hơn.
- CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không cung cấp giá mục tiêu với cổ phiếu khuyến nghị Nắm giữ hoặc Bán.

■ **Nguyên tắc đánh giá của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam với ngành trong 12 tháng tới**

- Nâng tỷ trọng: Khuyến nghị tăng tỷ trọng của ngành trong danh mục so với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.
- Trung lập: Khuyến nghị giữ tỷ trọng của ngành trong danh mục bằng với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.
- Giảm tỷ trọng: Khuyến nghị giảm tỷ trọng của ngành trong danh mục so với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.

■ **Xác nhận của chuyên viên phân tích**

Chúng tôi, chuyên viên phân tích thực hiện báo cáo này, xác nhận rằng báo cáo phản ánh chính xác quan điểm cá nhân của chúng tôi về công ty được phân tích trong báo cáo. Chúng tôi cũng xác nhận rằng chúng tôi đã, đang và sẽ không nhận được các khoản lợi ích cá nhân nào, liên quan đến khuyến nghị và quan điểm trong báo cáo, một cách trực tiếp hoặc gián tiếp.

■ **Thông tin công khai quan trọng**

Ở thời điểm cuối tháng liền trước của ngày phát hành báo cáo (hoặc cuối tháng thứ 2 liền trước nếu ngày phát hành báo cáo sau ngày cuối tháng liền trước ít hơn 10 ngày), CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không nắm giữ 1% hoặc nhiều hơn cổ phần của công ty được phân tích trong báo cáo.

Không có mâu thuẫn lợi ích quan trọng nào giữa chuyên viên phân tích, CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam và các bên liên quan tại thời điểm phát hành báo cáo.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không quản lý hoặc đồng quản lý việc phát hành ra công chúng cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo trong vòng 12 tháng qua.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không nhận được khoản lợi ích nào từ dịch vụ ngân hàng đầu tư từ công ty được phân tích trong báo cáo trong 12 tháng qua; CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không kỳ vọng hoặc tìm kiếm các khoản lợi ích nào từ dịch vụ ngân hàng đầu tư từ công ty được phân tích trong báo cáo trong ba tháng tới.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc cá bên liên quan không tạo lập thị trường cho cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo tại thời điểm phát hành báo cáo.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không nắm hơn 1% cổ phần của công ty được phân tích trong báo cáo tại ngày 30/06/2023.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam đã không cung cấp trước báo cáo này cho các bên thứ ba khác.

Cả chuyên viên phân tích thực hiện báo cáo này và người liên quan không sở hữu cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo tại ngày 30/06/2023.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam đã phát hành chứng quyền có đảm bảo với cổ phiếu BDS Phát Đạt (PDR) và hiện là công ty tạo lập thị trường.

Người thực hiện: Phòng Phân Tích

Miễn Trừ Trách Nhiệm

Báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing cho chứng khoán Việt Nam được thực hiện và phát hành bởi phòng phân tích của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam, công ty được cấp giấy phép đầu tư của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam. Chuyên viên phân tích, người thực hiện và phát hành báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing, được cấp chứng chỉ hành nghề và được quản lý bởi UBCKNN Việt Nam. Báo cáo này không được sao chụp, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam.

Báo cáo này được viết nhằm mục đích chỉ cung cấp thông tin. Bản báo cáo này không nên và không được diễn giải như một đề nghị mua hoặc bán hoặc khuyến khích mua hoặc bán bất cứ khoản đầu tư nào. Khi xây dựng bản báo cáo này, chúng tôi hoàn toàn đã không cân nhắc về các mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính hoặc các nhu cầu cụ thể của các nhà đầu tư. Cho nên khi đưa ra các quyết định đầu tư cho riêng mình các nhà đầu tư nên dựa vào đánh giá cá nhân hoặc tư vấn của chuyên gia tư vấn tài chính độc lập của mình và tùy theo tình hình tài chính cá nhân, mục tiêu đầu tư và các quan điểm thích hợp khác trong từng hoàn cảnh. CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không đảm bảo nhà đầu tư sẽ đạt được lợi nhuận hoặc được chia sẻ lợi nhuận từ các khoản đầu tư. CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam, hoặc các bên liên quan, và các nhân sự cấp cao, giám đốc và nhân viên tuyên bố miễn trừ trách nhiệm với các khoản lỗ hoặc tổn thất liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc một phần báo cáo này. Thông tin và nhận định có thể thay đổi bất cứ lúc nào mà không cần báo trước và có thể khác hoặc ngược với quan điểm được thể hiện trong các mảng kinh doanh khác của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam. Quyết định đầu tư cuối cùng phải dựa trên các đánh giá cá nhân của khách hàng, và báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing không thể được sử dụng như là chứng cứ cho các tranh chấp pháp lý liên quan đến các quyết định đầu tư.

Bản quyền © 2023 của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam. Báo cáo này không được sao chụp, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam.