



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

Bản tin Nhà đầu tư

Tháng 7/2024





Phần 1. Bối cảnh Kinh tế Vĩ mô

Trang 2



Phần 2. Diễn biến Thị trường

Trang 5



Phần 3. Câu chuyện Phát Đạt

Trang 9

PHẦN 1. BỐI CẢNH KINH TẾ VĨ MÔ



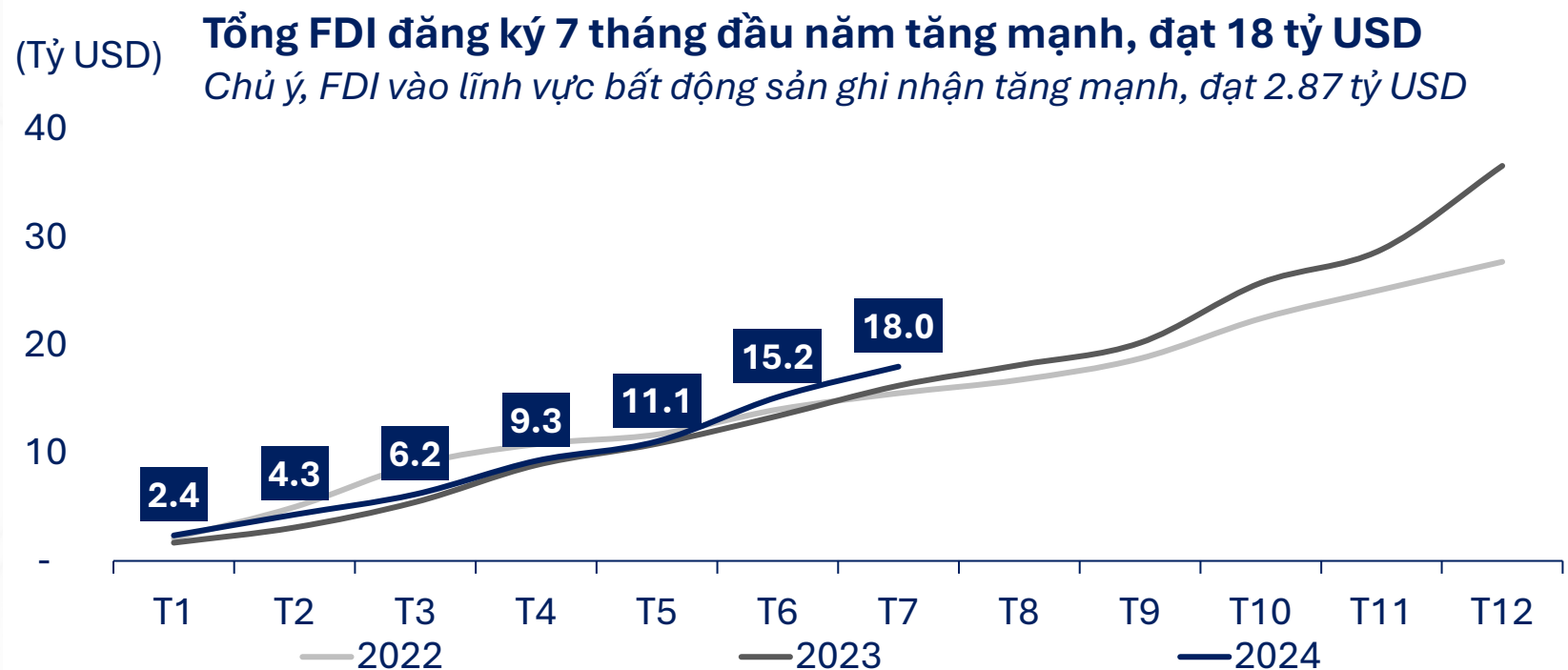
Chỉ số kinh tế



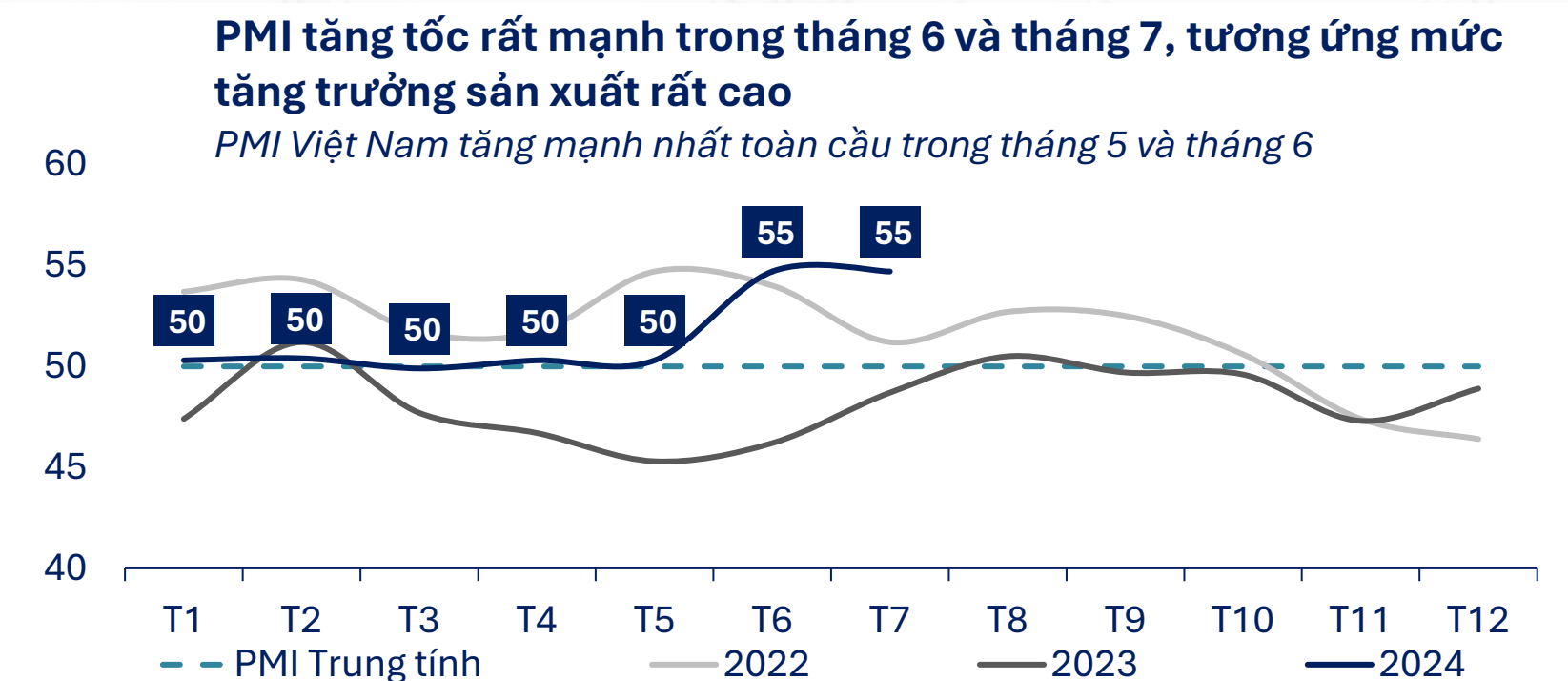
CHỈ SỐ KINH TẾ



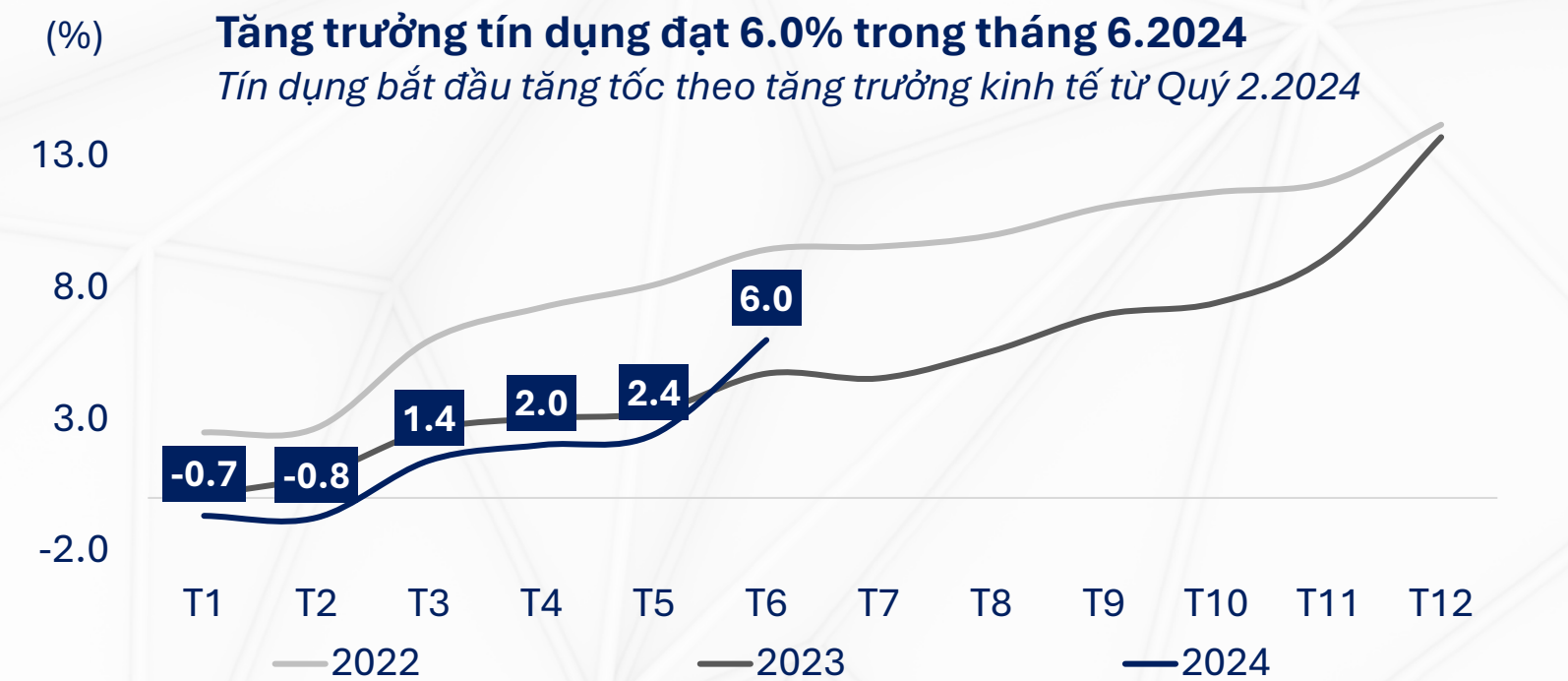
Tổng FDI đăng ký 7 tháng đầu năm đạt đến 18 tỷ USD



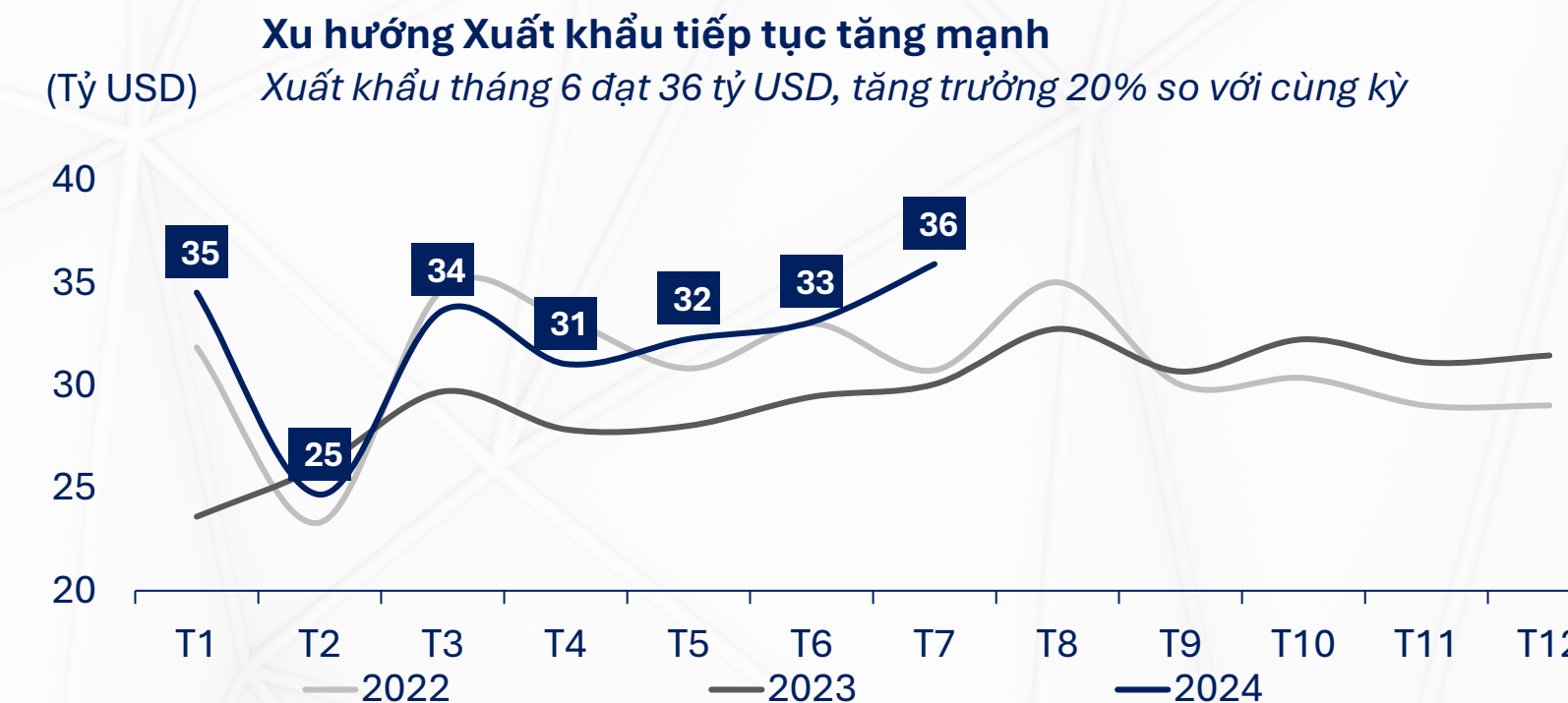
PMI tăng tốc trong tháng 6 và tháng 7



Tín dụng tăng tốc trong cuối quý 2 theo xu hướng kinh tế phục hồi



Xuất khẩu hướng tới kỷ lục mới trong nửa sau năm 2024



Nguồn: FiinProX, Tổng cục Hải quan, Tổng cục Thống kê, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, v.v.

PHẦN 2. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG



Thị trường Bất động sản



Thị trường Chứng khoán

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



Nhiều Bộ luật và nghị định liên quan Bất động sản quan trọng có hiệu lực từ 1/8

- ❖ Theo dự án luật được Quốc hội thông qua, 3 Luật liên quan tới thị trường bất động sản là: Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ 1/8/2024. Kỳ vọng sẽ trở thành “trợ lực” thúc đẩy thị trường bất động sản sớm ổn định và phát triển.
- ❖ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, có hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành (ngày 1/8/2024).

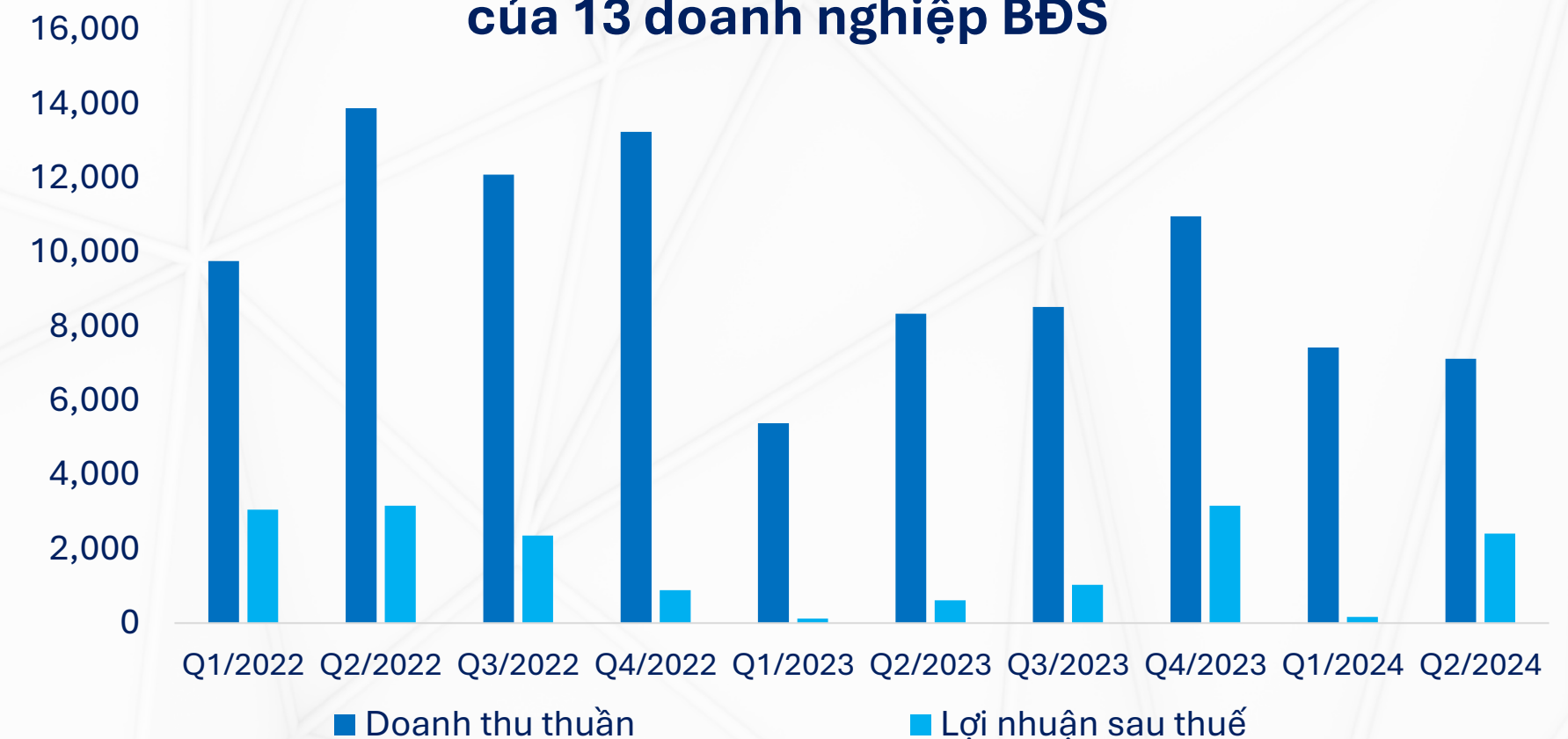
(Link [bài viết](#)).



Kết quả kinh doanh các doanh nghiệp Bất động sản trong Q2/2024

- ❖ Doanh thu các doanh nghiệp bất động sản tiếp tục phản ánh mùa thấp điểm, khi hoạt động kinh doanh chính vẫn đang chờ đợi Bộ 3 Luật Bất động sản có hiệu lực từ 1/8.
- ❖ Doanh thu giảm nhẹ, nhưng lợi nhuận tăng so với cùng kỳ và Quý 1. Lợi nhuận được ghi nhận chủ yếu từ các hoạt động tài chính như thanh lý tài sản, bán công ty con, bán dự án.

Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế của 13 doanh nghiệp BĐS



Nguồn: BCTC các doanh nghiệp

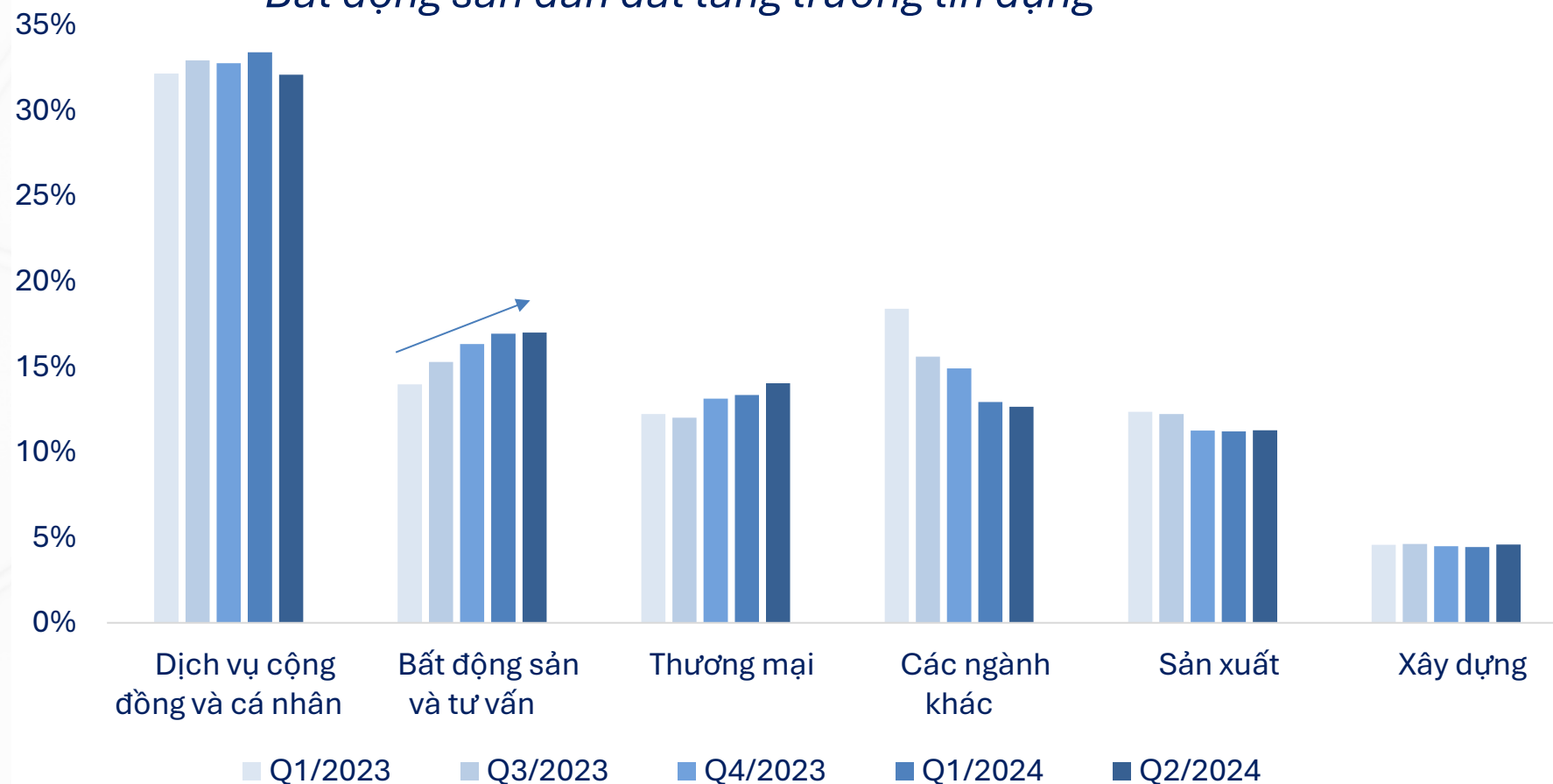
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



Tín dụng Bất động sản ghi nhận tăng trưởng lạc quan

- ❖ Theo số liệu của Ngân hàng Nhà nước công bố, đến 30/6, tăng trưởng tín dụng đạt 6% so với cuối năm 2023.
- ❖ Trong đó, Bất động sản và tư vấn đóng vai trò dẫn dắt tăng trưởng tín dụng, ghi nhận sự phục hồi của các doanh nghiệp bất động sản cũng như nhu cầu vay mua của người mua bất động sản.

Cơ cấu dư nợ cho vay khách hàng của các ngân hàng Bất động sản dẫn dắt tăng trưởng tín dụng



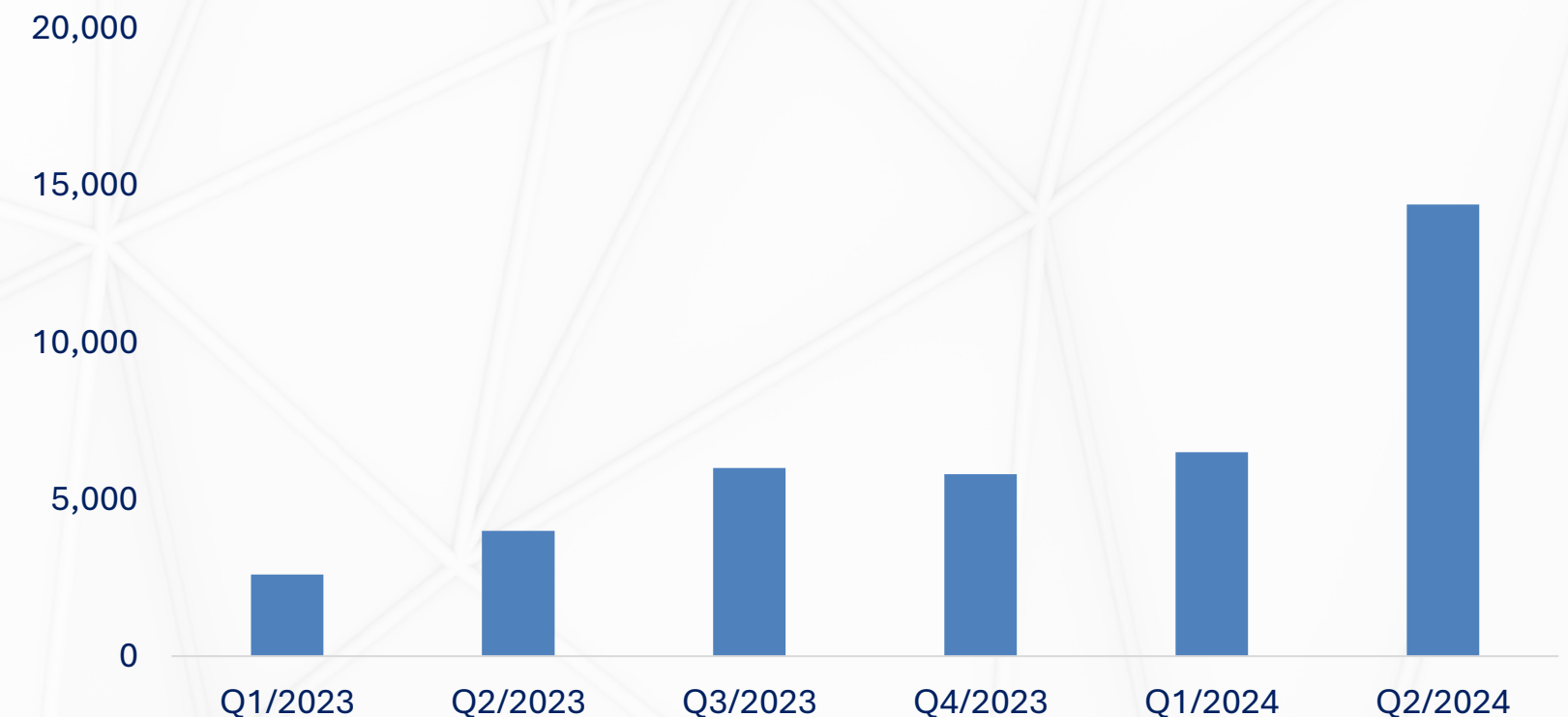
Nguồn: BCTC của 8 NHTM lớn



Thị trường được kỳ vọng duy trì sự phục hồi trong nửa sau 2024

- ❖ Sự phục hồi đã diễn ra trong nửa đầu năm 2024 nhưng có sự phân hóa, tập trung vào phân khúc có nhu cầu ở thật và mạnh mẽ hơn ở thị trường phía Bắc.
- ❖ Nguồn cung và nhu cầu bất động sản đều được kỳ vọng cải thiện trong nửa sau năm 2024.
- ❖ Các chính sách nới lỏng của NHNN và các bộ luật mới đưa vào thực thi, dự kiến mở ra một chu kỳ phát triển mới cho bất động sản.

Số lượng giao dịch BĐS Nhà ở qua các quý



Nguồn: Hội Môi giới BĐS Việt Nam (VARIS)

THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN

Tính đến ngày 31/07/2024

PDR HOSE
19,000 VND

Beta	1.49
EPS	677.1
P/E	25.55
BVPS	12,536
P/B	1.38

5.234

Khối lượng giao dịch trung bình Tháng 7
(triệu cp/ngày)

Cao nhất 52w (VND/cp)	29,770
Thấp nhất 52w (VND/cp)	18,552
Khối lượng bình quân 52w (triệu cổ phiếu)	11.170
Số lượng cổ phiếu lưu hành (triệu cổ phiếu)	873.14

6.80%

Tỷ lệ sở hữu
nước ngoài

15,105

Vốn hóa thị trường
(tỷ đồng)

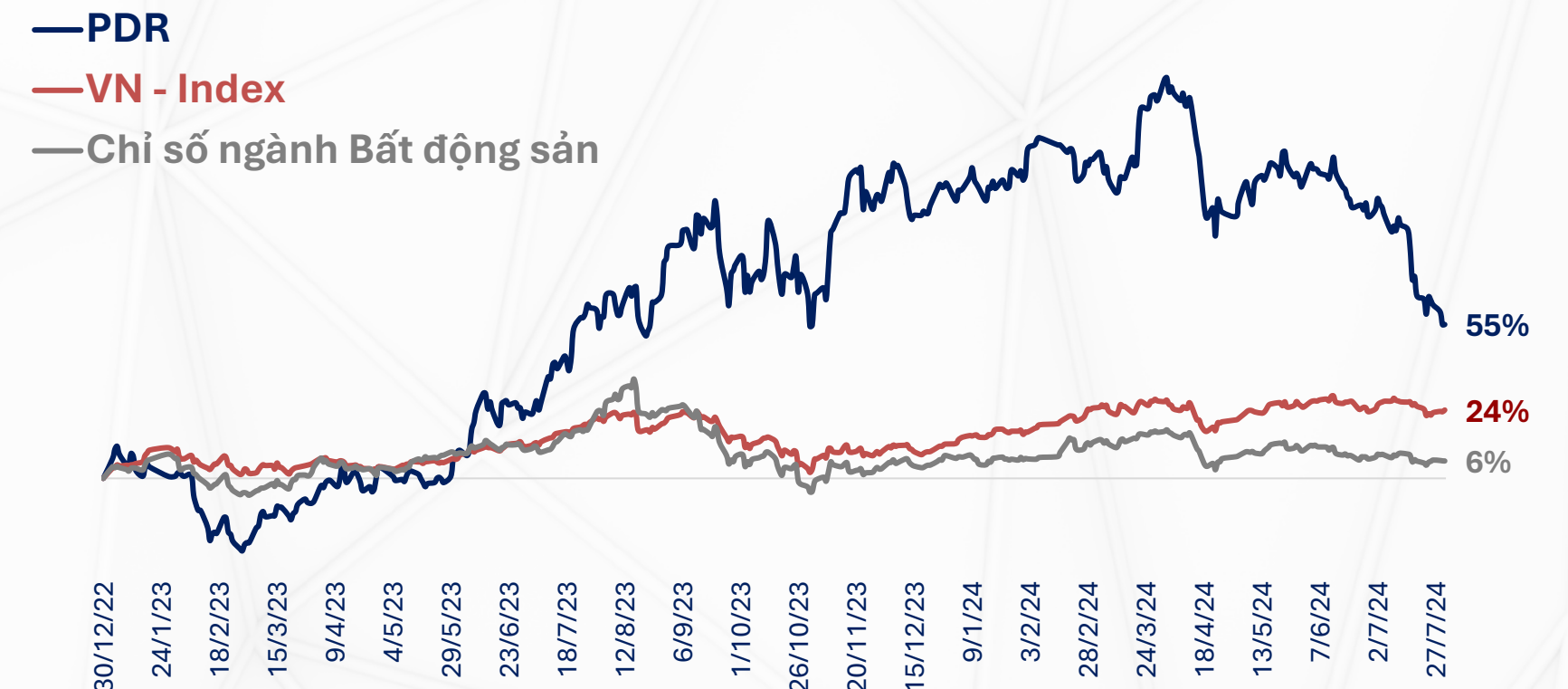
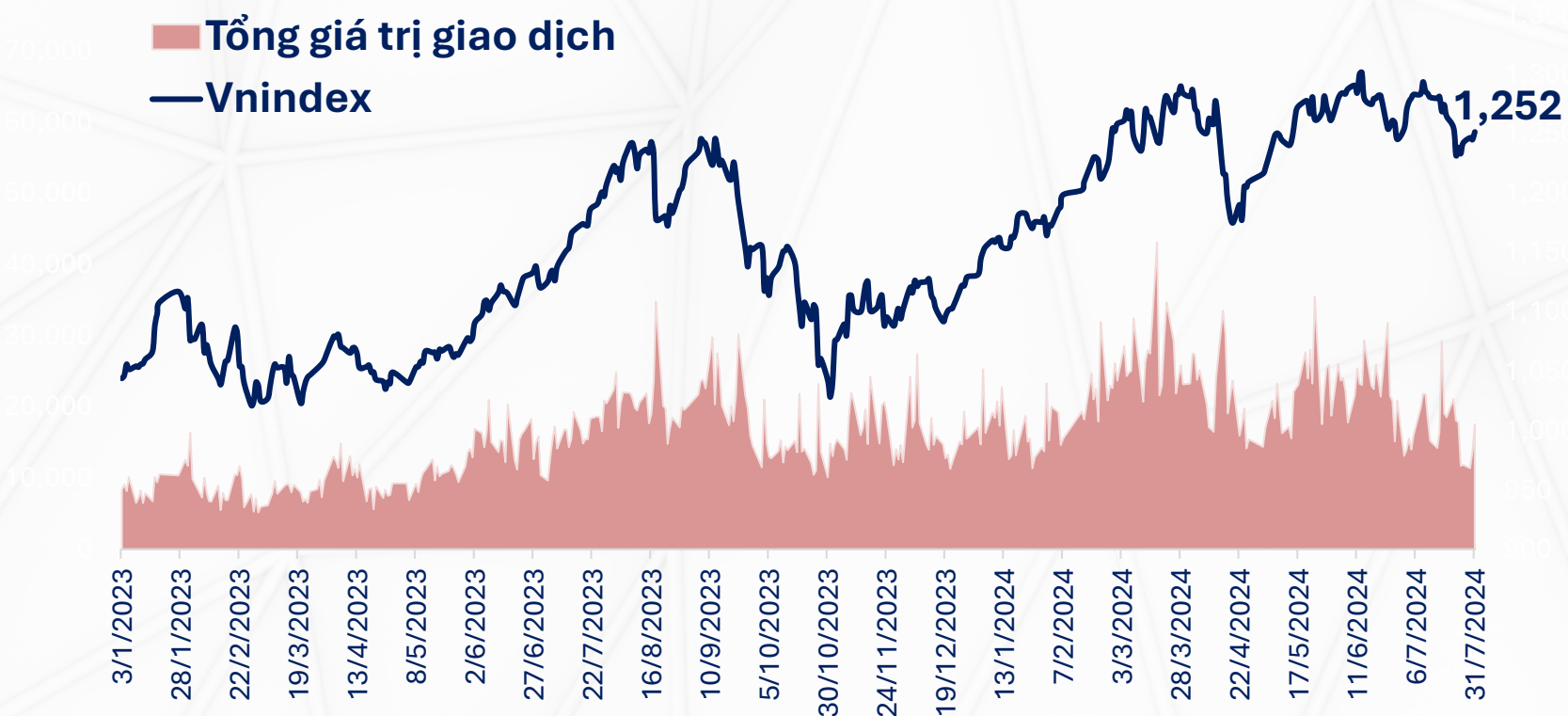
45%

Free float



VN – Index phục hồi nhẹ vào cuối tháng 7

Hiệu suất của PDR so với VN – Index và chỉ số ngành Bất động sản



PHẦN 3. CÂU CHUYỆN PHÁT ĐẠT



Các dự án trọng điểm tiếp tục được phát triển đúng tiến độ



CÁC DỰ ÁN TRỌNG YẾU TRONG NĂM 2024 ĐANG BƯỚC VÀO GIAI ĐOẠN XÂY DỰNG VÀ HOÀN THIỆN

➤ Các dự án trọng điểm trong kế hoạch phát triển của PDR cuối năm 2024 – 2025, với điều kiện pháp lý đã gần hoàn thiện



“Với Phát Đạt, chúng tôi đã có sự nghiên cứu kỹ càng về vấn đề này và đang xúc tiến để sớm hoàn tất đóng tiền sử dụng đất các dự án của công ty. Hai dự án là Khu đô thị Bắc Hà Thanh (Bình Định) và Khu Nhà ở Phức hợp Cao tầng Thuận An (Bình Dương) dự kiến sẽ được tính tiền sử dụng đất lần lượt ngay trong quý 3 và quý 4 năm nay...”

Tôi tin rằng với các bước chuẩn bị bài bản, các dự án của Phát Đạt sẽ là các dự án thuộc nhóm sớm nhất được tính tiền sử dụng đất. Phát Đạt cũng đã chuẩn bị đủ nguồn lực tài chính cần thiết để thực hiện các nghĩa vụ tài chính của các dự án nêu trên.”

Trích lời Ông **Bùi Quang Anh Vũ** – Tổng giám đốc CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt trong bài phỏng vấn gần nhất.

CÁC DỰ ÁN TRỌNG YẾU TRONG NĂM 2024 ĐANG BƯỚC VÀO GIAI ĐOẠN XÂY DỰNG VÀ HOÀN THIỆN

➤ Việc những dự án trọng điểm của PDR trong năm 2024 hoàn thành khâu pháp lý và mở bán chỉ còn là vấn đề thời gian

- ❖ Phát Đạt đã nhận đủ giấy phép xây dựng cho móng, cọc và thân của cao ốc Thuận An 1 (1,8 ha).
- ❖ Cao ốc Thuận An 2 (2,65 ha) đã nhận giấy phép xây dựng vào ngày 02/07/2024.
- ❖ Doanh nghiệp đang gấp rút xây dựng hạ tầng kỹ thuật và phần móng cọc cho Thuận An 2 để đảm bảo tiến độ.
- ❖ Các hạng mục như hệ thống điện, nước và tiện ích khác đang được triển khai đồng bộ.

CẬP NHẬT TIẾN ĐỘ DỰ ÁN THUẬN AN 1 & 2

THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

Quy mô: 44,677 m2, trong đó:

- Thuận An 1: 18,147 m2
- Thuận An 2: 26,530 m2

Sản phẩm: Đất nền, nhà phố, shophouse

Doanh thu dự kiến: 1.500 tỷ đồng

Thời gian khai thác dự kiến: 2024 - 2025

Chấp thuận chủ trương đầu tư
11/08/2023
Được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận theo Quyết định số 2047/QĐ-UBND và 2049/QĐ-UBND

Nguồn vốn
17/11/2023
MBBank đã cấp hạn mức tín dụng 6.000 tỷ để phát triển dự án

Đang thi công hạ tầng
Dự kiến nghiệm thu hoàn thiện vào cuối Q3
Đã hoàn thành tường bao, đang trong giai đoạn thi công móng và cọc đại trà

Đủ điều kiện bán hàng Block A1
Dự kiến cuối Q3

- Nghiệm thu hoàn thành móng, cọc, sàn, hầm Thuận An 1
- Xác định thời điểm đủ điều kiện bán Thuận An 1

Đủ điều kiện bán hàng Block A2 & A3
Dự kiến Q4

- Nghiệm thu hoàn thành móng, cọc, sàn, hầm Thuận An 1 (Block A2 & A3)
- Xác định thời điểm đủ điều kiện bán Thuận An 1 (Block A2 & A3)

Q4.23 — Q1.24 — Q2.24 — Q3.24 — **HIỆN TẠI** — Q4.24 —

Giấy phép xây dựng Thuận An 1
26/12/2023
Giấy phép xây dựng số 4668/GPXD từ Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương

Giấy phép xây dựng Thuận An 2
09/04/2023
Giấy phép xây dựng số 1077/GPXD từ Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương

Được phê duyệt quy hoạch 1:500 Thuận An 1
14/09/2023
Quyết định 4544/QĐ-UBND trước đó của UBND Thành phố Thuận An

Sau khi hoàn thiện các thủ tục pháp lý, Phát Đạt đã nhanh chóng có những chuẩn bị về mặt nguồn vốn để triển khai dự án đồng thời gấp rút tiến hành xây dựng.
Dự kiến Phát Đạt sẽ có thể mở bán dự án Thuận An vào từ cuối Q3/2024.

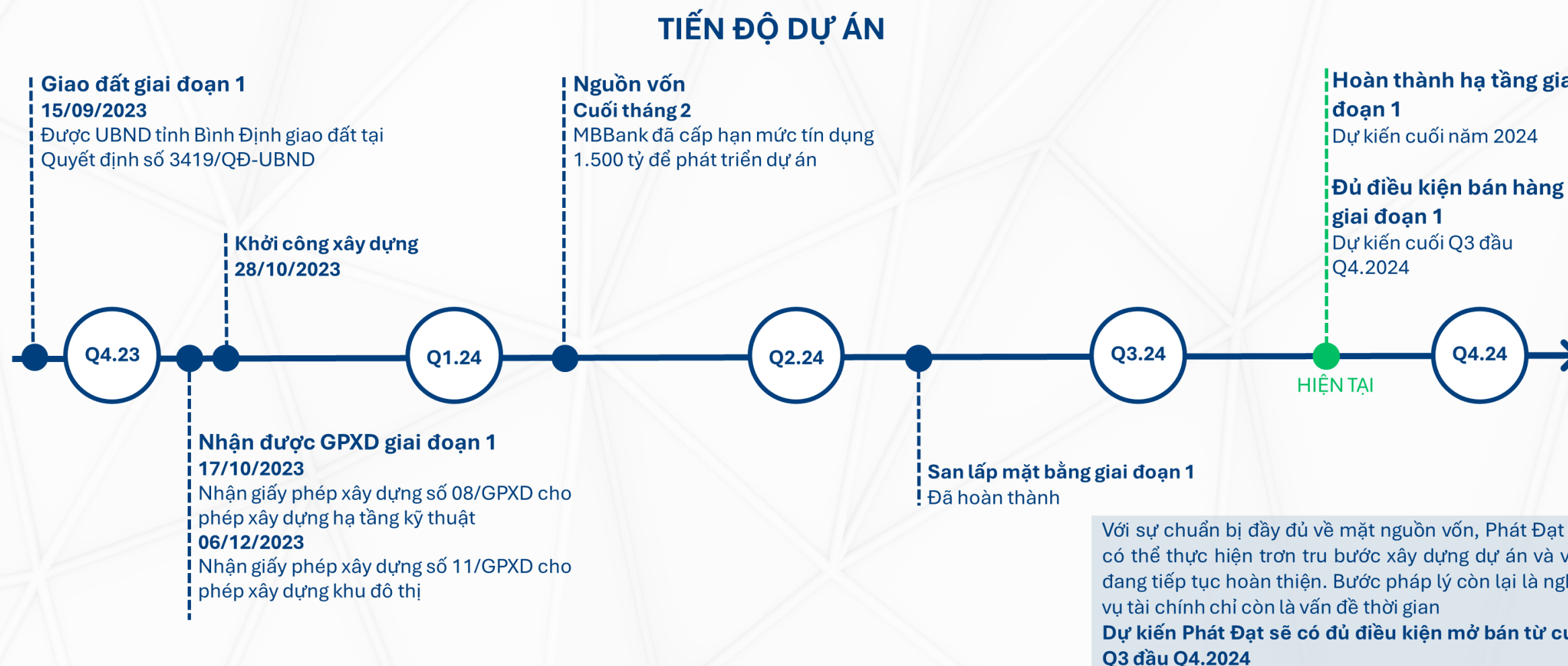
CÁC DỰ ÁN TRỌNG YẾU TRONG NĂM 2024 ĐANG BƯỚC VÀO GIAI ĐOẠN XÂY DỰNG VÀ HOÀN THIỆN

➤ Cập nhật mới nhất Tiến độ Dự án trọng điểm Bắc Hà Thanh trong tháng 7.2024

- ❖ Dự án Bắc Hà Thanh của Phát Đạt đã có giấy phép xây dựng và đang tiến hành xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1.
- ❖ Các hạng mục xây dựng đang tiến triển đúng tiến độ, một số đã chuyển sang giai đoạn 2.
- ❖ Đến nay, đã đắp đất san nền hơn 852 nghìn m³, đạt 96% khối lượng giai đoạn 1. Các công trình giao thông nội khu đang vượt tiến độ, sang giai đoạn 2.
- ❖ Tính đến ngày 02/08/2024, đã hoàn thành đổ bê tông móng & sàn tầng 1 cho 57/92 căn, tầng 2 cho 41/92 căn, và tầng 3 cho 34/92 căn.

CẬP NHẬT TIẾN ĐỘ DỰ ÁN BẮC HÀ THANH

THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN	Quy mô: 431,604.96 m ² , trong đó: <ul style="list-style-type: none"> • Giai đoạn 1: 212,992 m² • Giai đoạn 2: 218,612.96 m² 	Sản phẩm: Đất nền, nhà phố, shophouse Doanh thu giai đoạn 1 dự kiến: 2.000 tỷ đồng Thời gian khai thác dự kiến: 2024 - 2025
---------------------------	---	---



CÁC DỰ ÁN TRỌNG YẾU TRONG NĂM 2024 ĐANG BƯỚC VÀO GIAI ĐOẠN XÂY DỰNG VÀ HOÀN THIỆN

Các dự án trọng điểm của PDR trong nửa cuối năm 2024 - đầu 2025

- ❖ Bắc Hà Thanh và Thuận An 1 & 2 là hai dự án trọng điểm cho Phát Đạt trong nửa cuối năm 2024.
- ❖ Tiến độ thực hiện đang theo kế hoạch, dự kiến mở bán cuối năm.
- ❖ Cả hai dự án đã có giấy phép đầu tư, chỉ chờ hoàn thành nghĩa vụ tài chính.
- ❖ Phát Đạt sẽ hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho hai dự án vào cuối quý 3.2024, theo dự kiến.

Dự án	Vị trí	Quy mô (ha)	Sản phẩm	Hình ảnh dựng 3D	Hình ảnh thực tế (tháng 7)
Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh	Quốc lộ 19, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định	43.16	Đất nền nhà phố, Biệt thự xây sẵn và shophouse		
Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 & 2	Đường Nguyễn Thị Minh Khai, khu phố Hoà Lân 1, phường Thuận Giao, TP Thuận An, tỉnh Bình Dương	4.46	Căn hộ, thương mại dịch vụ, shophouse		
Dự án Cadia Quy Nhơn	Số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, TP Quy Nhơn, Bình Định	0.52	Khách sạn, Shophouse, Căn hộ du lịch		
Poulo Condo	Đường Bãi Vông, làng Cỏ Ống, huyện đảo Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	12	Căn hộ du lịch, Biệt thự, Khách sạn		



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CẢM ƠN!

Bản quyền thuộc về CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR). Tất cả nội dung trong Bản tin chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các Nhà đầu tư/Cổ đông, tổ chức/cá nhân của PDR. PDR nỗ lực đảm bảo tính minh bạch, đầy đủ và chính xác về các thông tin được trình bày trong Bản tin. Tuy nhiên, những thông tin này không phải là lời chào mua/chào bán cổ phiếu PDR, do đó, Nhà đầu tư/Cổ đông chỉ nên xem Bản tin này là một nguồn tham khảo và PDR miễn trừ trách nhiệm trước những trường hợp ngoài ý muốn khi có cá nhân khác sử dụng thông tin trên dưới bất kỳ mục đích nào.

Mời Quý Nhà đầu tư/Cổ đông tham khảo thêm công bố thông tin của CTCP

Phát triển Bất động sản Phát Đạt tại link:

[PDR CÔNG BỐ THÔNG TIN](#)

THÔNG TIN LIÊN HỆ



(+8428) 3898 6868



IR_PDR@phatdat.com.vn