



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

Bản tin Nhà Đầu tư

Tháng 02/2025





Phần 1. Bối cảnh Kinh tế Vĩ mô

Trang 2



Phần 2. Diễn biến Thị trường

Trang 4



Phần 3. Câu chuyện Phát Đạt

Trang 9

PHẦN 1. BỐI CẢNH KINH TẾ VĨ MÔ



Chỉ số Kinh tế



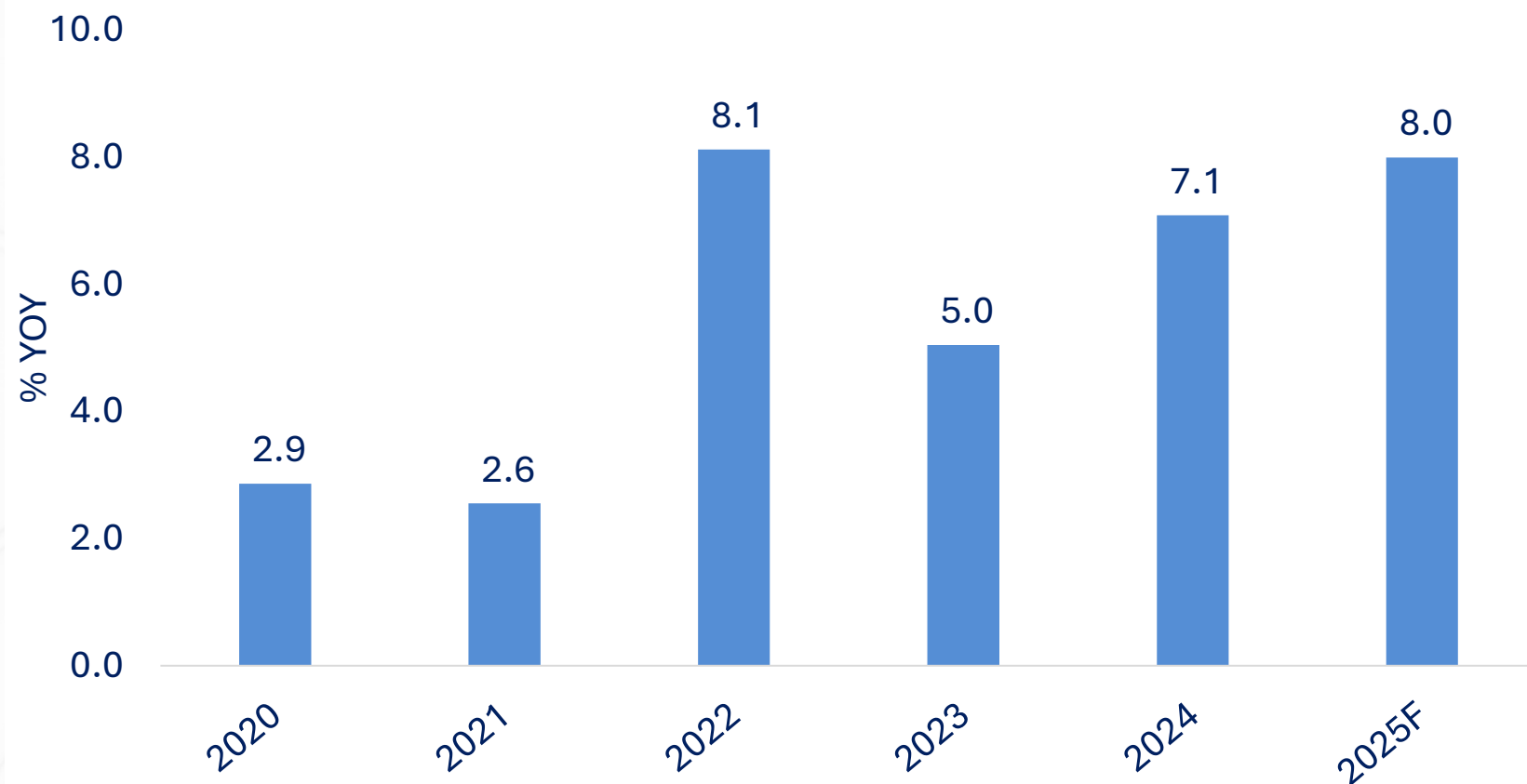
CHỈ SỐ KINH TẾ



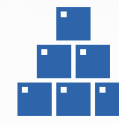
Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng GDP trên 8.0% năm 2025

- ❖ Chính phủ Việt Nam vừa ban hành Nghị quyết số 25/NQ-CP, đặt mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2025 đạt từ 8% trở lên – mức cao nhất trong nhiều năm qua.
- ❖ Đây là năm có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, đánh dấu giai đoạn “tăng tốc, bứt phá, về đích” trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 2021-2025.

Tăng trưởng kinh tế



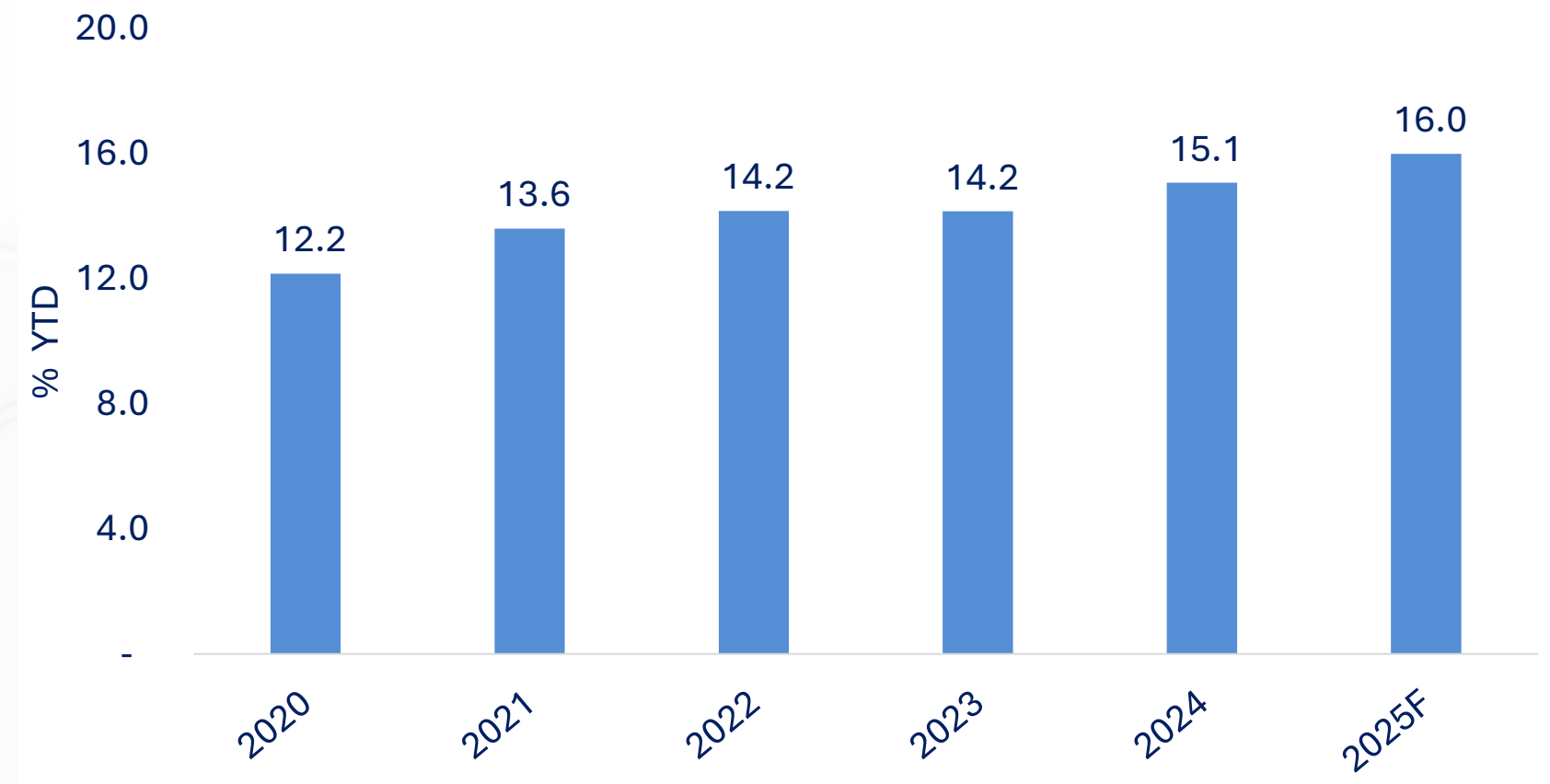
Nguồn: Chính phủ Việt Nam



Tăng trưởng tín dụng dự kiến được mở rộng, tăng 16% trong 2025

- ❖ Nhằm đồng hành với mục tiêu tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ, Ngân hàng Nhà nước đặt kế hoạch tăng trưởng tín dụng đến 16%, mức rất cao so với các năm trước.
- ❖ Đồng thời, chính sách kiểm soát lạm phát cũng có sự điều chỉnh linh hoạt hơn, với lạm phát mục tiêu được nâng lên trong khoảng 4.5% - 5.0%.

Tăng trưởng tín dụng



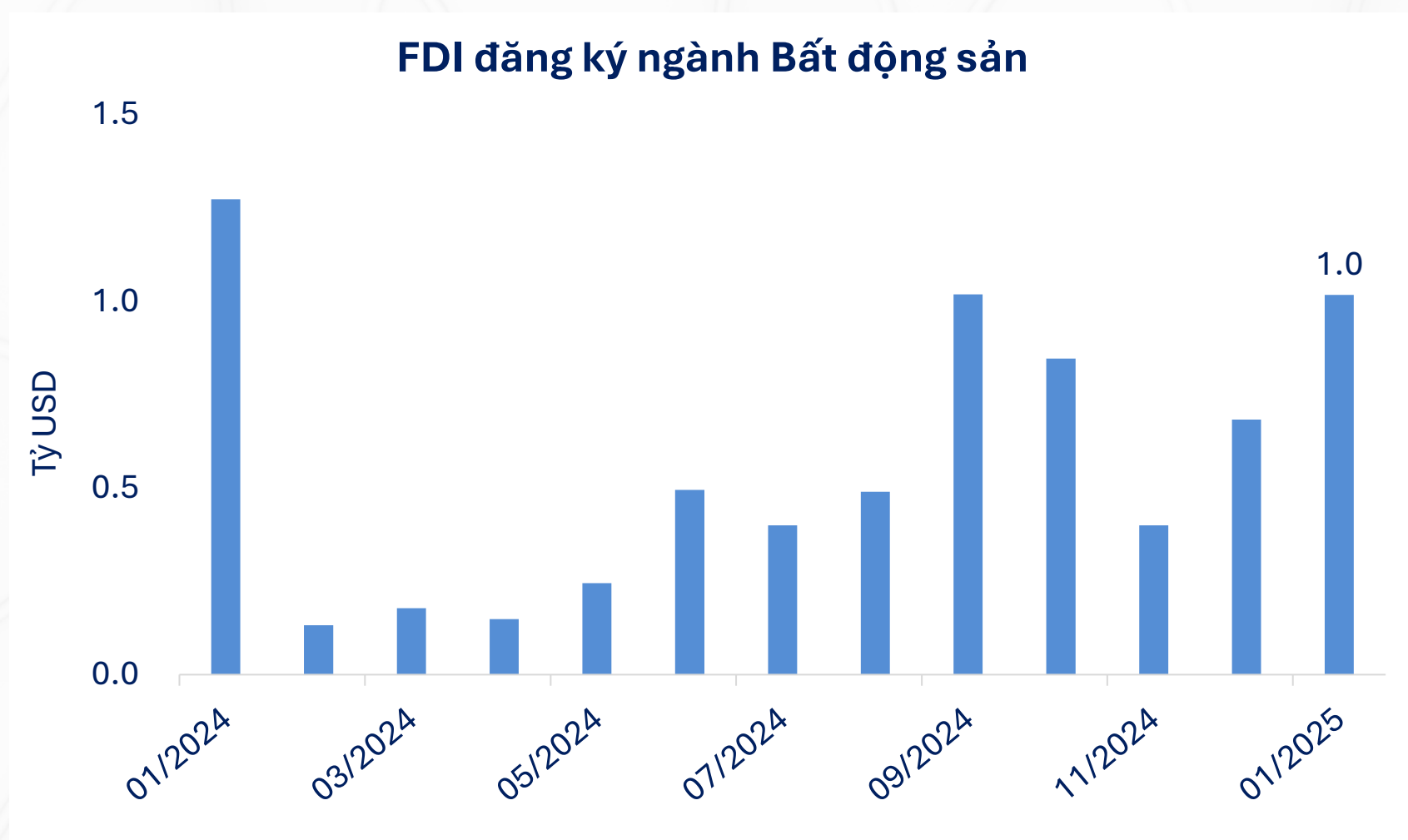
Nguồn: Ngân hàng nhà nước

CHỈ SỐ KINH TẾ



FDI Bất động sản đạt trên 1 tỷ USD trong tháng 01/2025

- ❖ Dòng vốn FDI vào ngành bất động sản trong tháng 01/2025 đạt 1.01 tỷ USD, mức cao nhất trong vòng một năm qua.
- ❖ Trong năm 2024, tổng vốn FDI vào lĩnh vực này đạt 6.3 tỷ USD, mức cao kỷ lục. Sự gia tăng đột biến này chủ yếu đến từ việc hoàn thiện Bộ ba Luật Bất động sản sửa đổi (ban hành tháng 8/2024).

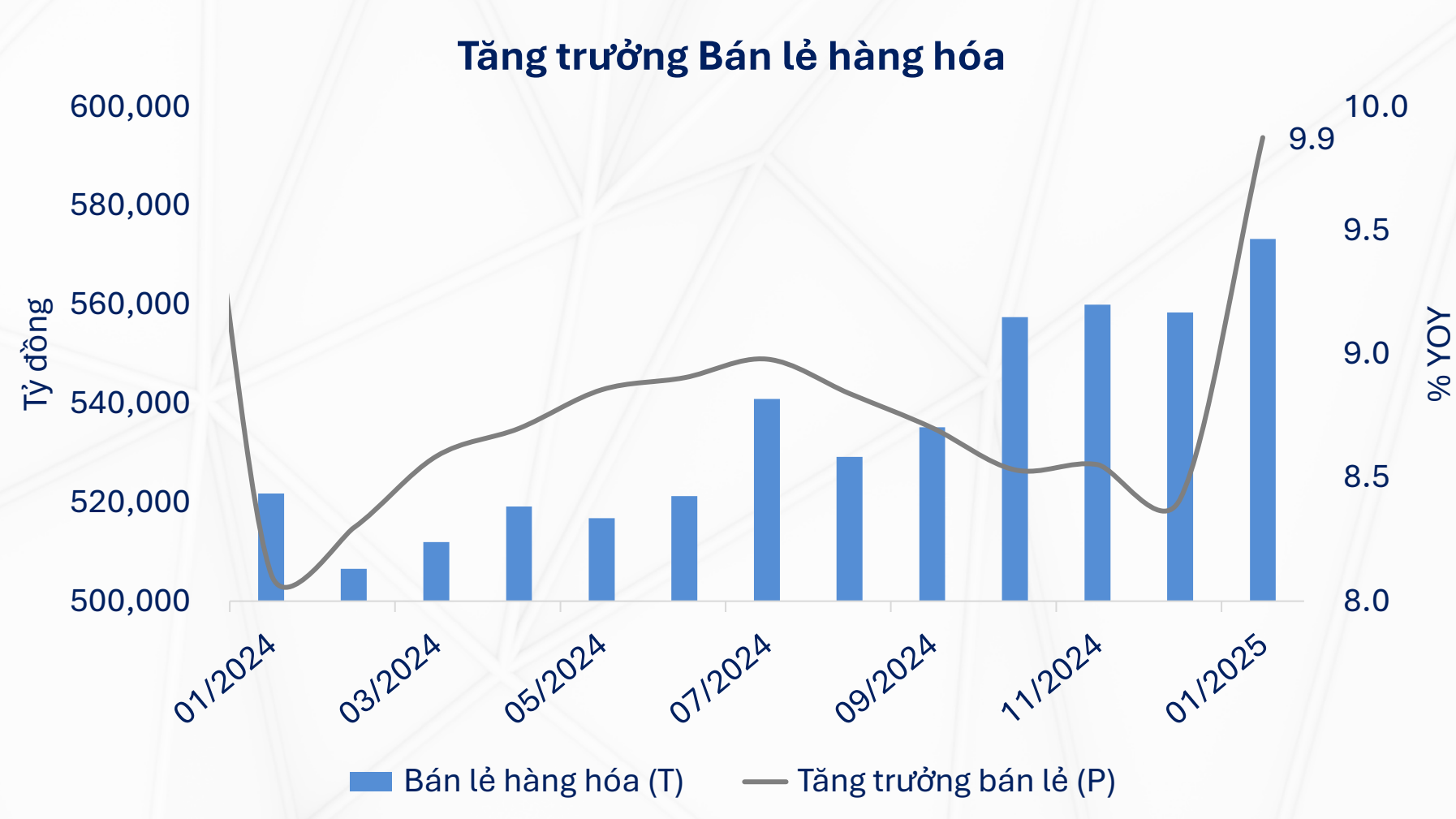


Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư



Tăng trưởng bán lẻ tăng tốc kỳ nghỉ Tết, đạt 9.5%

- ❖ Theo Tổng cục Thống kê, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng trong tháng 01/2025 tăng 9.9% so với cùng kỳ năm trước, đạt mức cao nhất trong hơn 2 năm.
- ❖ Chính phủ đánh giá đây là tín hiệu tích cực, tạo nền tảng quan trọng để thúc đẩy tăng trưởng ngành bán lẻ trong những tháng tiếp theo năm 2025.



Nguồn: Tổng cục thống kê

CHỈ SỐ KINH TẾ



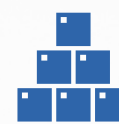
Tăng trưởng sản xuất chậm lại khi PMI suy giảm tháng 01/2025

- ❖ Sản xuất trong nước tháng 01/2025 suy giảm nhẹ do ảnh hưởng của kỳ nghỉ Tết dài ngày.
- ❖ Theo S&P Global, chỉ số PMI của Việt Nam đạt 48.9 điểm, phản ánh xu hướng tăng trưởng suy yếu. Số lượng đơn đặt hàng mới đã giảm lần đầu tiên trong bốn tháng vào tháng 1.

Chỉ số sản xuất PMI



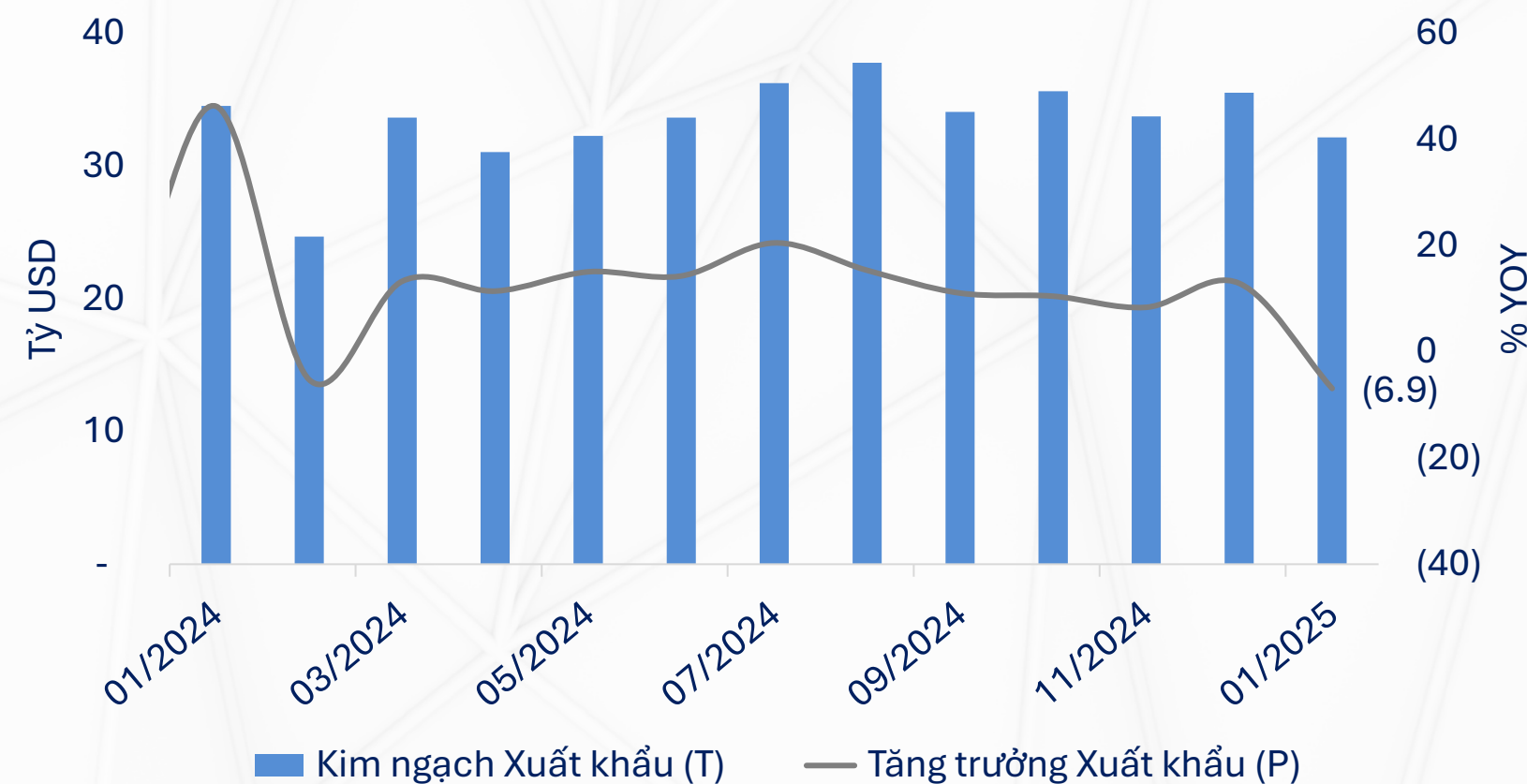
Nguồn: S&P Global



Xuất khẩu giảm tốc do ảnh hưởng kỳ nghỉ Tết kéo dài

- ❖ Song song đó, xuất khẩu cũng giảm tốc, đạt 32.2 tỷ USD trong tháng 1, thấp hơn 6.9% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, mức sụt giảm này chủ yếu do yếu tố thời vụ từ kỳ nghỉ Tết kéo dài.
- ❖ Cán cân thương mại hàng hóa tháng 01/2025 duy trì xuất siêu lớn, đạt 3.03 tỷ USD. Hoa Kỳ vẫn là thị trường xuất khẩu lớn nhất, đạt 9.8 tỷ USD.

Tăng trưởng Xuất khẩu



Nguồn: Tổng cục Hải quan

PHẦN 2. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG



Thị trường Bất động sản



Thị trường Chứng khoán

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



Đầu năm, Đầu tư công được đẩy mạnh, khởi công cao tốc đầu tiên nối TP. HCM với Bình Dương, Bình Phước, Tây Nguyên

- ❖ Đầu năm mới, Bộ Giao thông Vận tải được Thủ tướng Chính phủ giao hơn 81.000 tỷ đồng trong 2025, với mục tiêu giải ngân trên 95% kế hoạch.
- ❖ Cao tốc đầu tiên nối TPHCM với Bình Dương, Bình Phước, Tây Nguyên được khởi công ngay đầu năm.



Bình Định đề nghị bàn giao đất để mở rộng sân bay Phú Cát

- ❖ Tỉnh Bình Định đã đề nghị Bộ Quốc Phòng bàn giao 109 ha đất quốc phòng để xây dựng đường băng số 2 tại Cảng hàng không Phù Cát.
- ❖ Cảng Hàng không Phù Cát có vị trí quan trọng thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng cho khu vực Nam Trung Bộ.



- **Đầu tư công được đẩy mạnh từ đầu năm, Bình Dương tiếp tục được tăng cường kết nối hạ tầng, hỗ trợ tốt cho giao thông đi lại ở dự án Thuận An 1 & 2**
- **Cảng hàng không Phù Cát tăng tốc sẽ góp phần hỗ trợ giao thông, phát triển kinh tế địa phương, cũng như tăng kết nối cho dự án Quy Nhơn Iconic**

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



Bình Dương đang dẫn đầu cả nước về lợi suất cho thuê

- ❖ Căn hộ tại Hà Nội và TP.HCM có tỷ lệ tăng giá khá cao so với năm 2023 với mức tăng lần lượt là 36% và 24%. Tuy nhiên, hiệu suất thuê lại kém hơn Bình Dương.
- ❖ Bình Dương đang dẫn đầu cả nước về hiệu suất cho thuê, với lợi suất 4.7%, trong khi TP.HCM chỉ 3.6% và Hà Nội là 3.7%.

Địa phương	Giá căn hộ trung bình 2024 (m2)	% tăng so với 2023	Lợi suất cho thuê (%)
Bình Dương	*45-50 triệu đồng		4.70%
TP.HCM	55 triệu đồng	24%	3.60%
Hà Nội	61 triệu đồng	36%	3.70%

*Phân khúc cao cấp

Lý do Bình Dương có lợi suất cho thuê cao	
Giá mua hợp lý	Vùng giá vẫn còn thấp so với Hà Nội và TP.HCM
Nhu cầu thuê tăng mạnh	Thủ phủ công nghiệp với hơn 50 KCN
	Tỷ lệ lấp đầy cao (80-90%)
Hệ thống hạ tầng phát triển	Metro kết nối với TP.HCM, đường Mỹ Phước - Tân Vạn
	Tiện ích: Trung tâm thương mại, bệnh viện quốc tế, trường học,...

Nguồn: Batdongsan.com



Bất động sản Bình Định tiếp tục mở rộng thu hút đầu tư và có loạt bước tiến tích cực

- ❖ Loạt khu đất trong Khu kinh tế Nhơn Hội vừa được tỉnh Bình Định công bố đưa ra đấu giá gồm: Khu du lịch sinh thái Eo Gió (Tp. Quy Nhơn); Điểm số 2 (2-1); Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến (huyện Phù Cát); Điểm dừng chân ngắm cảnh biển Trung Lương (huyện Phù Cát).
- ❖ Trước đó, tỉnh Bình Định cũng công bố danh mục 29 khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư triển khai hàng loạt dự án.



Nguồn: Batdongsan.com

➤ **Thị trường bất động sản tiếp tục khởi sắc, tại 2 địa phương Bình Dương và Bình Định có nhiều điểm sáng, củng cố những triển vọng tăng trưởng của 2 dự án trọng điểm Thuận An 1 & 2 (Bình Dương) và Quy Nhơn Iconic (Bình Định)**

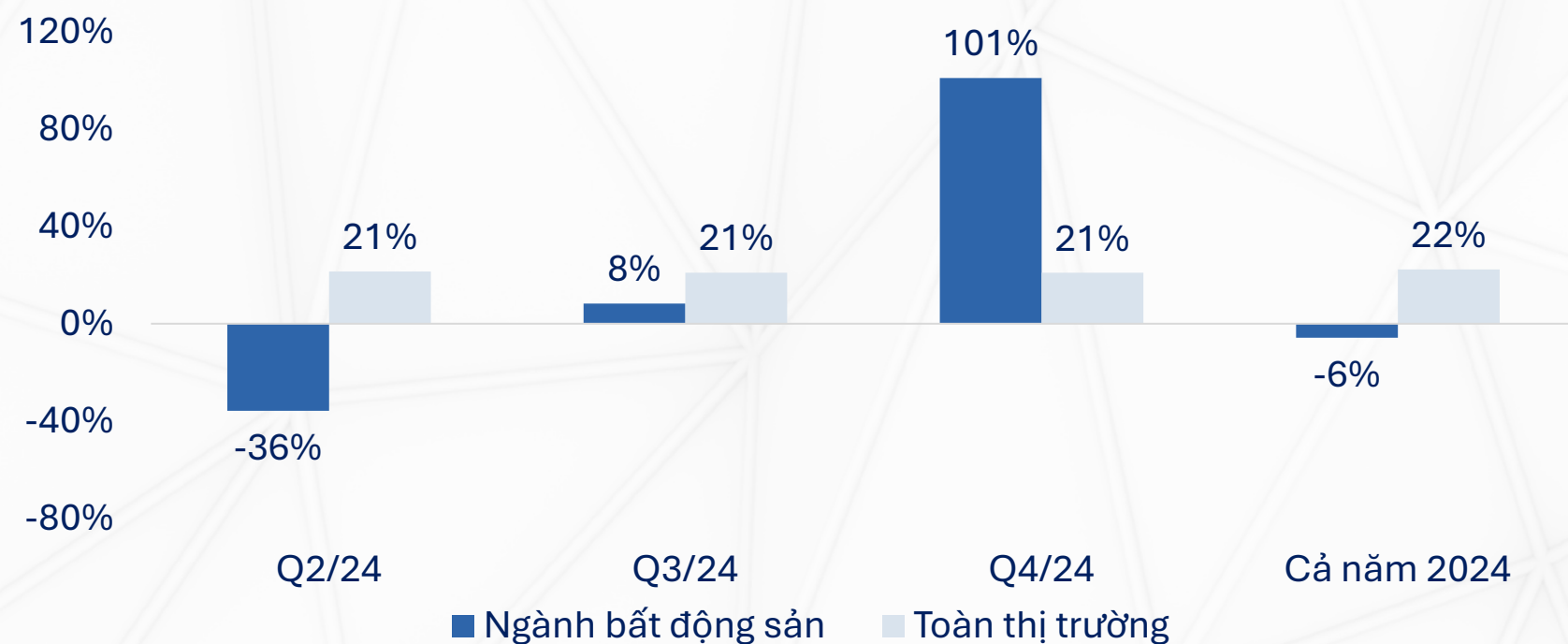
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



Bất động sản nằm trong top 5 ngành có tăng trưởng lợi nhuận mạnh nhất trong Quý IV/2024

- ❖ Đến ngày 03/02/2025, đã có 83/131 doanh nghiệp Bất động sản niêm yết (~ 96.2% vốn hóa ngành) công bố kết quả kinh doanh quý IV và cả năm 2024.
- ❖ Quý IV/2024, lợi nhuận ngành Bất động sản tăng trưởng 101.3%, lọt vào top 5 ngành tăng trưởng lợi nhuận mạnh nhất.

Tăng trưởng Lợi nhuận sau thuế ngành Bất động sản và toàn thị trường



Nguồn: Fiin-ProX



Tồn kho bất động sản tại các dự án trên cả nước giảm nhanh

- ❖ Tồn kho Bất động sản tại các dự án cả nước giảm mạnh từ 25,937 trong Quý 3 xuống còn 17,058 sản phẩm trong Quý 4, giảm hơn 34%. Trong đó:
 - Đất nền: Giảm từ 8,999 xuống còn 4,768 sản phẩm
 - Chung cư: Giảm từ 4,688 xuống còn 1,072 sản phẩm
 - Nhà ở riêng lẻ: Giảm từ 12,250 xuống còn 11,218 sản phẩm

Tồn kho Bất động sản tại các dự án cả nước



Nguồn: Bộ Xây dựng

- **Đầu tư công được đẩy mạnh từ đầu năm, Bình Dương tiếp tục là trọng tâm kết nối hạ tầng, hỗ trợ tốt cho giao thông đi lại ở dự án Thuận An 1 & 2**
- **Cảng hàng không Phú Cát tăng tốc sẽ góp phần hỗ trợ giao thông, phát triển kinh tế địa phương, cũng như tăng kết nối cho dự án Quy Nhơn Iconic**

THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN

Tính đến ngày 05/02/2025

PDR HOSE
19,750 VND

Beta	2.24
EPS	642
P/E	30.76
BVPS	13,084
P/B	1.51

Cao nhất 52w (VND/cp)	29,770
Thấp nhất 52w (VND/cp)	17,000
Khối lượng bình quân 52w (triệu cổ phiếu)	10.120
Số lượng cổ phiếu lưu hành (triệu cổ phiếu)	873.14

10.003

Khối lượng giao dịch trung bình Tháng 1
(triệu cp/ngày)

6.82%

Tỷ lệ sở hữu
nước ngoài

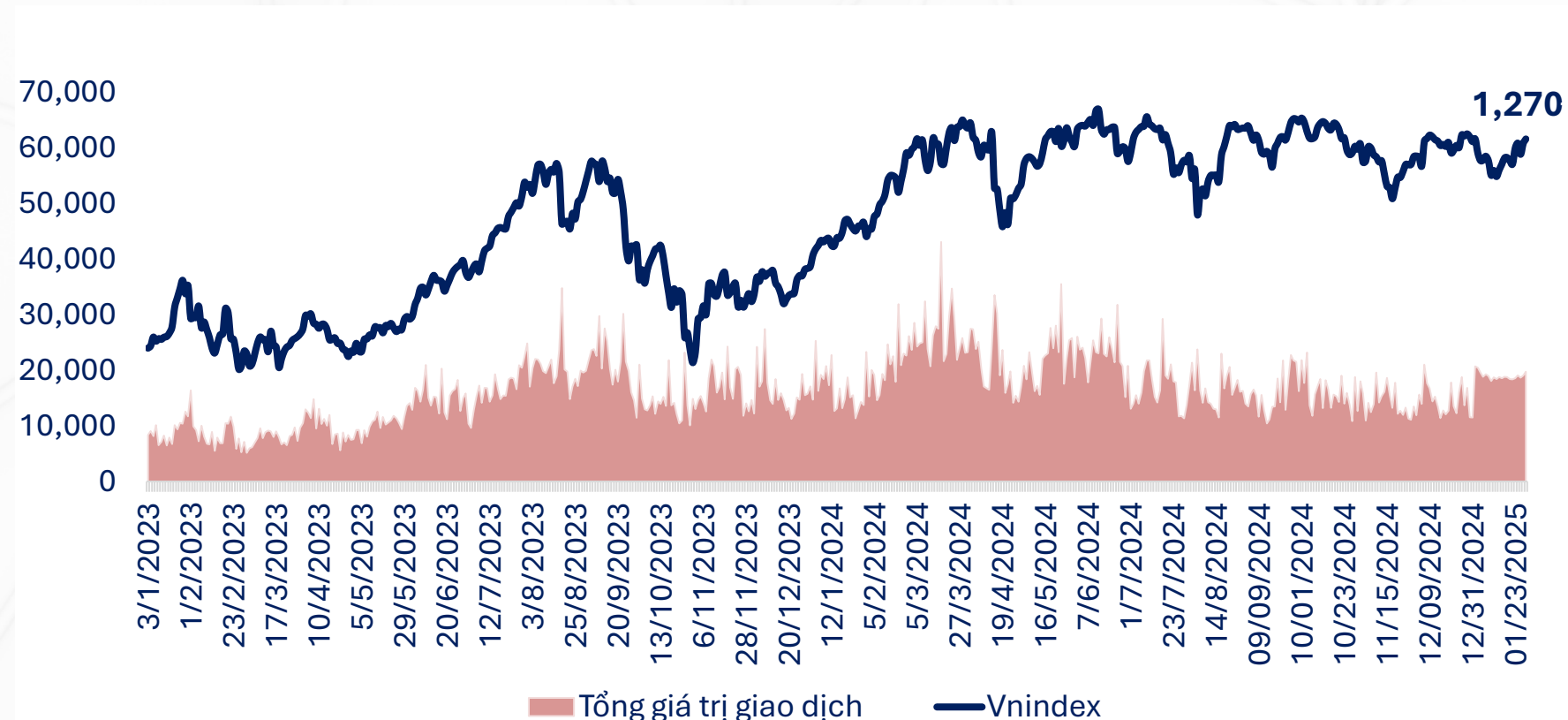
17,086

Vốn hóa thị trường
(tỷ đồng)

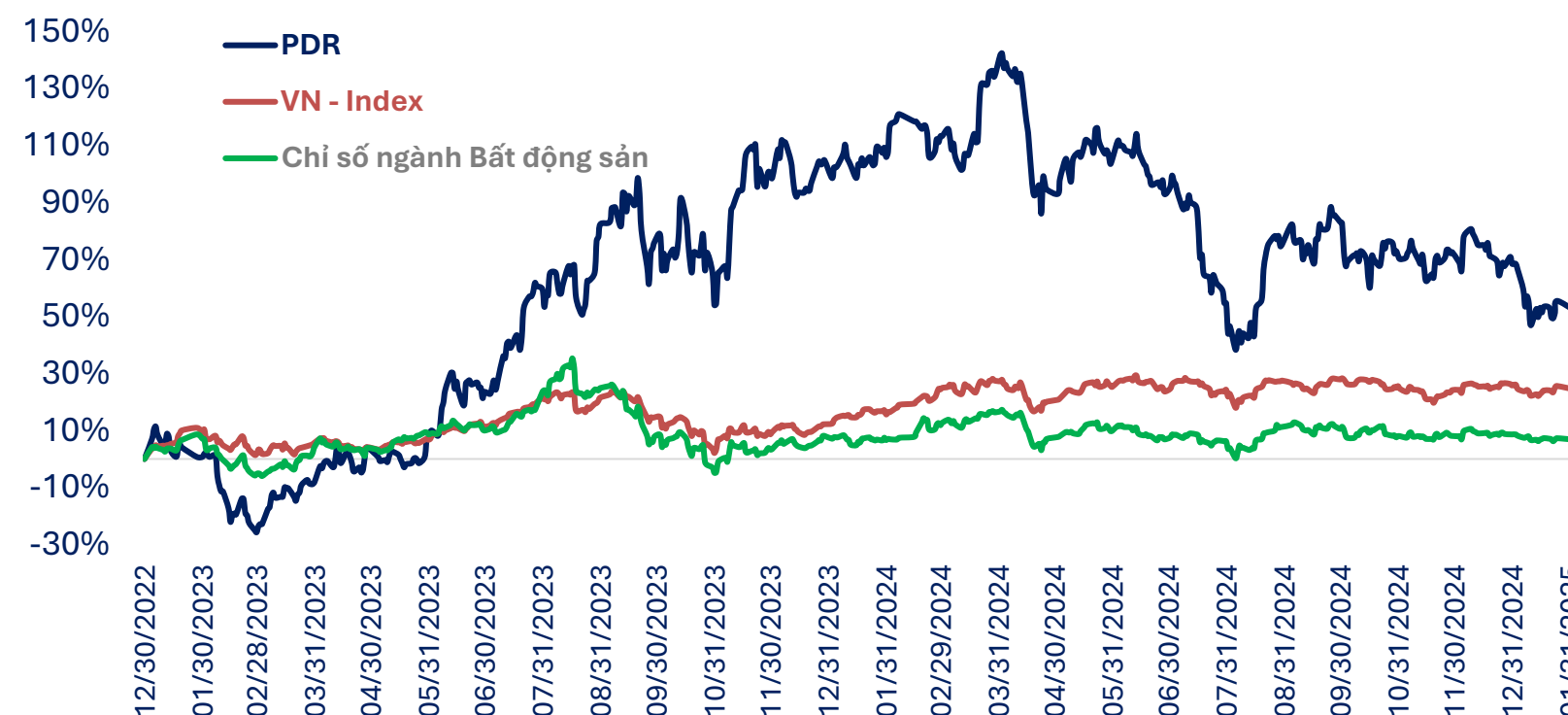
45%

Free float

VN – Index biến động giảm trong tháng 1



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



Nguồn: FiinPro-X

PHẦN 3. CÂU CHUYỆN PHÁT ĐẠT



Kết quả kinh doanh ấn tượng trong năm 2024



Quy Nhơn Iconic được hấp thụ tích cực



Dự án Thuận An 1 & 2: Đã làm việc với đối tác chiến lược, sẵn sàng mở bán sau bước ngoặt pháp lý



Lãnh đạo tỉnh Đồng Tháp thăm và chúc tết Tập đoàn Phát Đạt



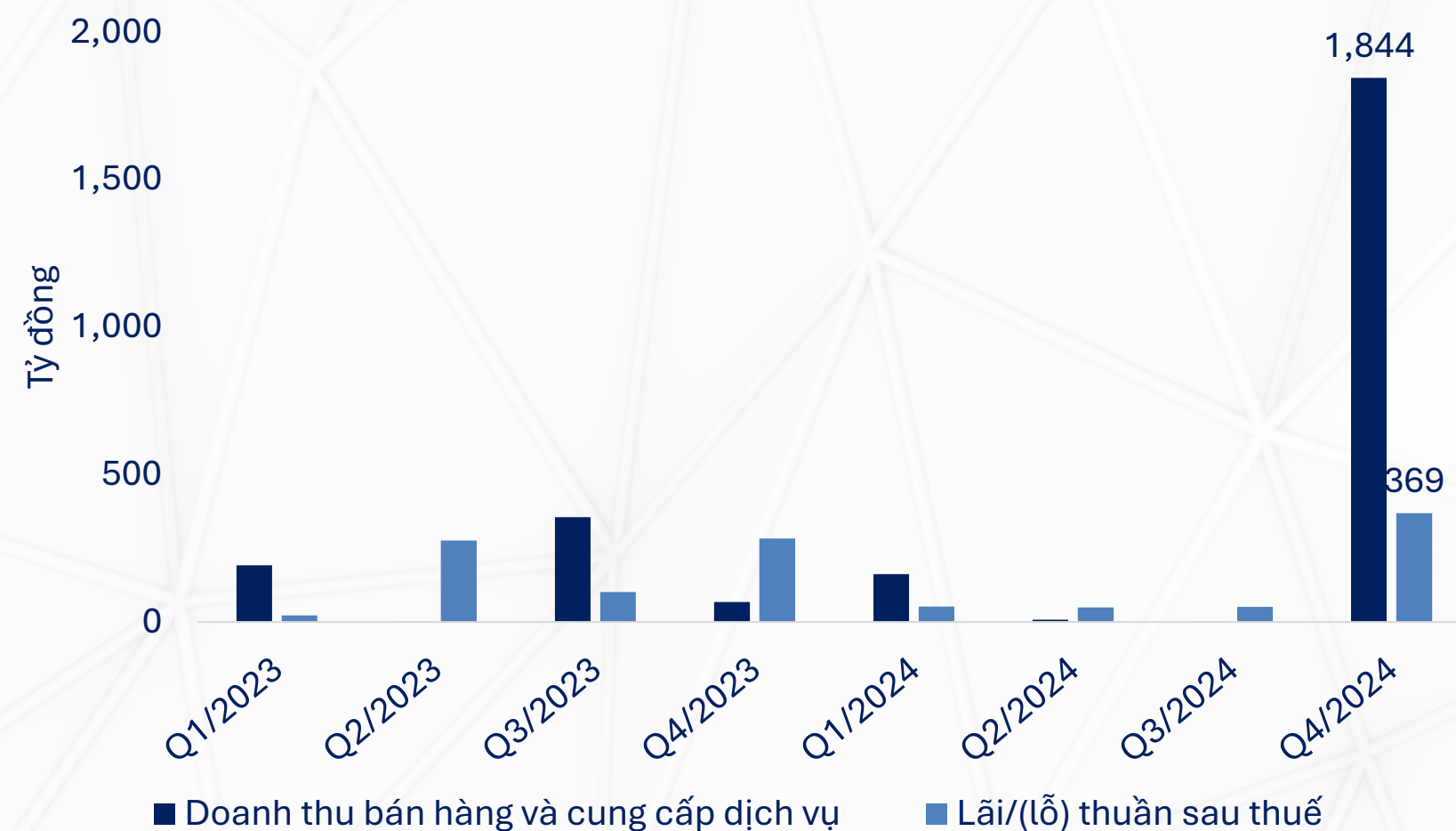
Phát Đạt bổ nhiệm 2 phó tổng giám đốc mới



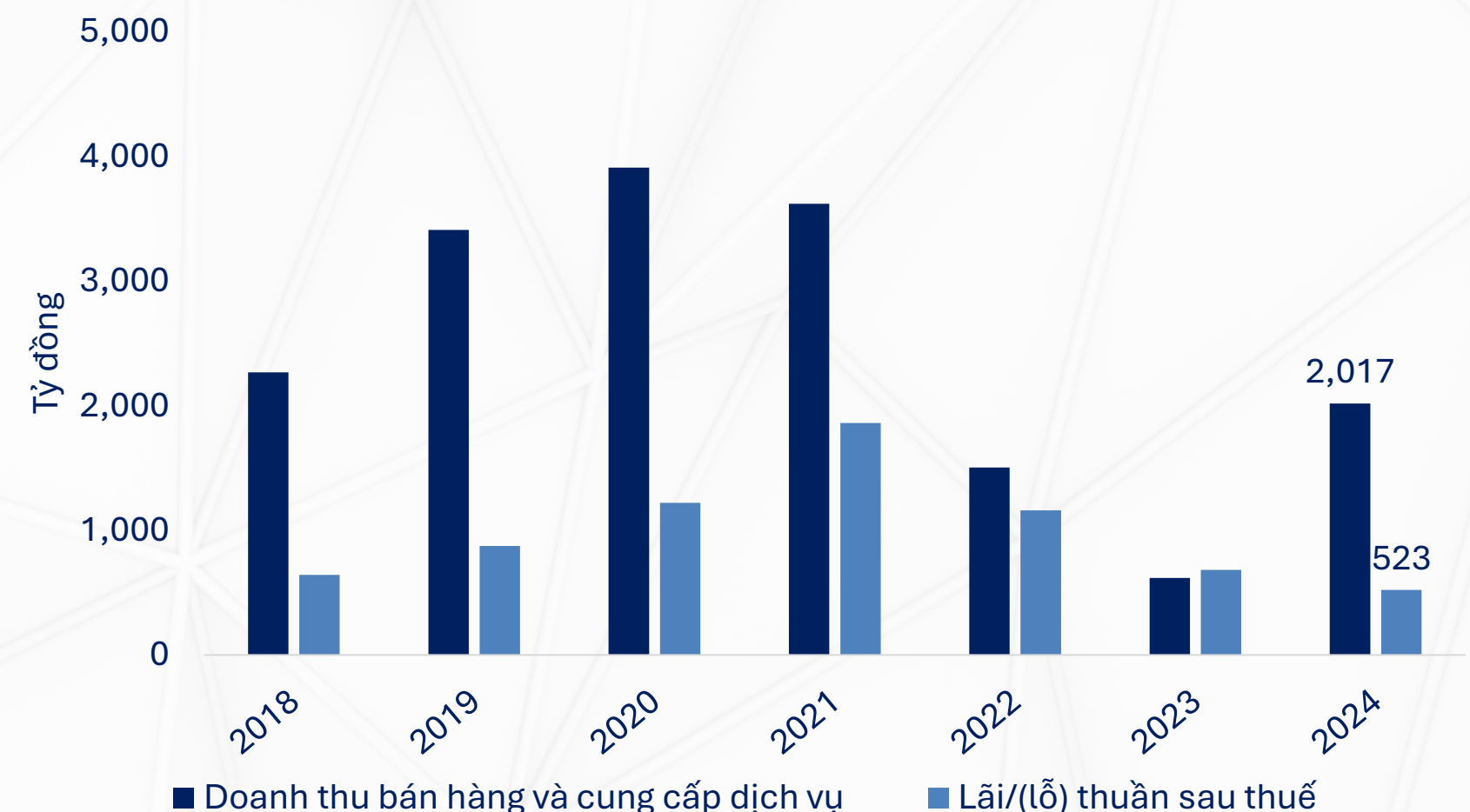
KẾT QUẢ KINH DOANH ẤN TƯỢNG TRONG NĂM 2024

- ❖ Phát Đạt công bố Báo cáo tài chính Quý 4/2024 với những con số ấn tượng. Doanh thu thuần đạt 1,844 tỷ, lợi nhuận trước thuế và sau thuế lần lượt đạt gần 478 tỷ và 370 tỷ VNĐ.
- ❖ Cả năm 2024, doanh thu thuần đạt 2,017 tỷ VNĐ, tăng đáng kể so với 617.5 tỷ VNĐ của năm 2023. Kết quả này đặc biệt đến từ dự án Quy Nhơn Iconic giai đoạn 1 (tên thương mại của KĐT Bắc Hà Thanh).

Kết quả kinh doanh, theo quý



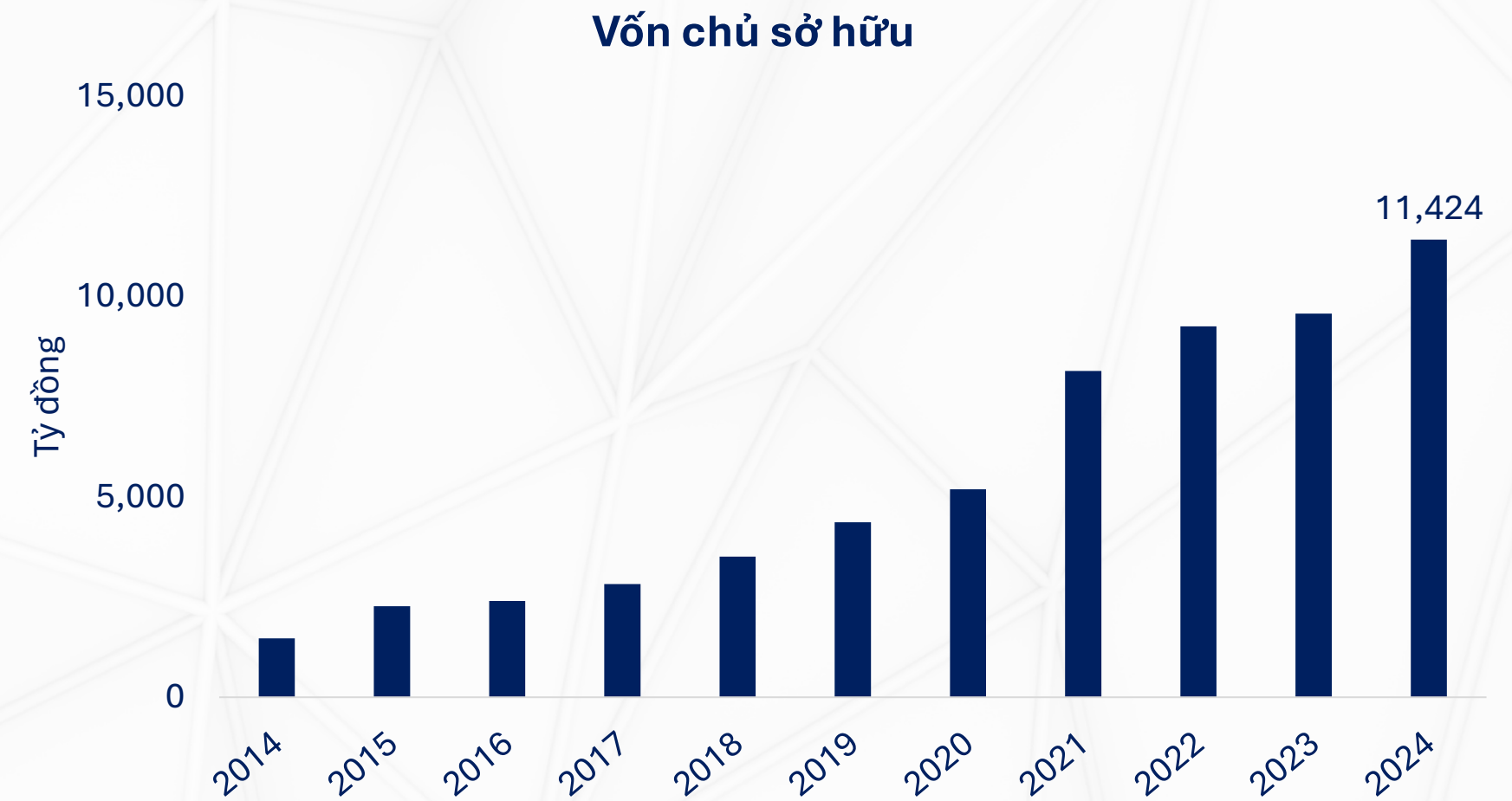
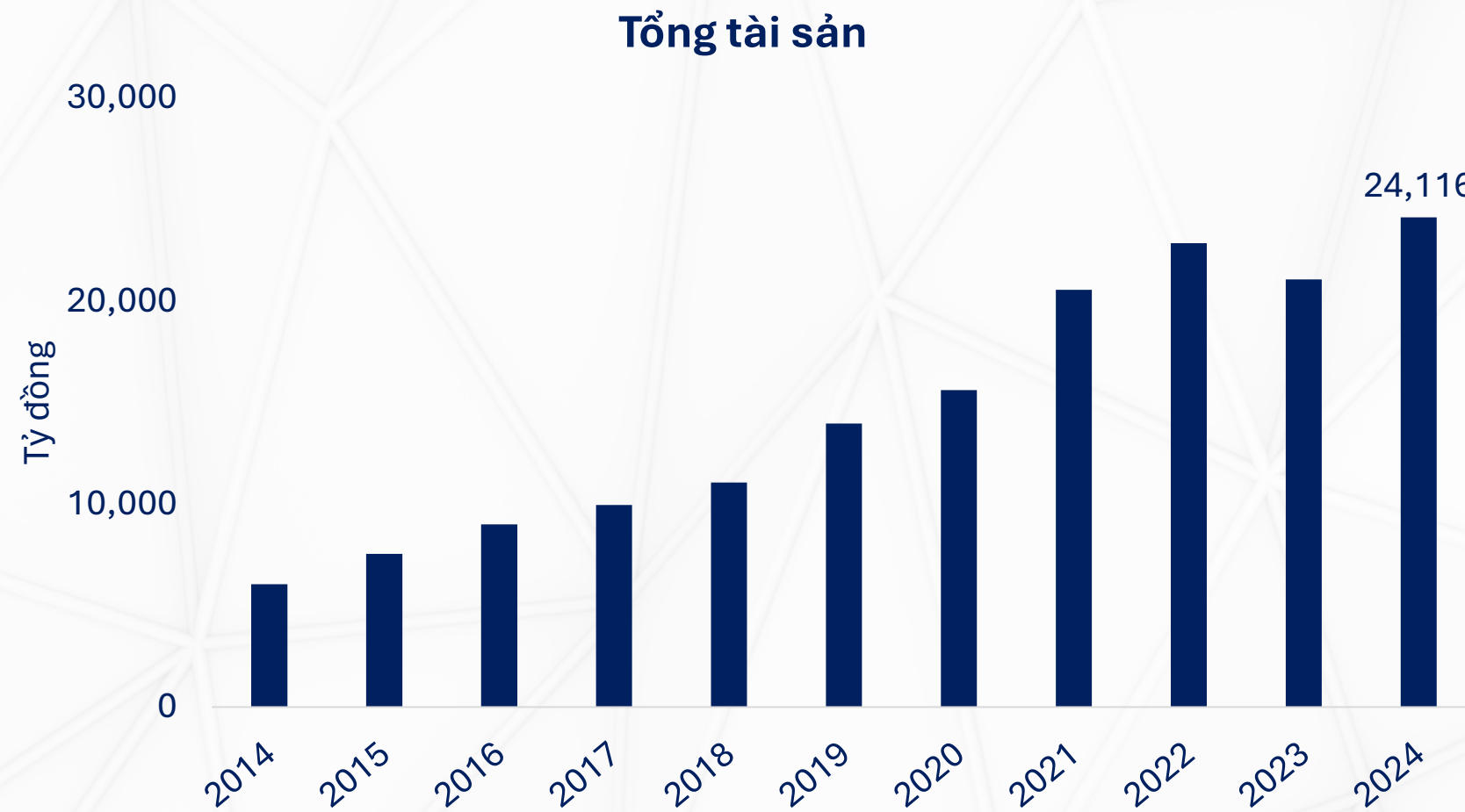
Kết quả kinh doanh, theo năm



➤ **Phát Đạt đã có sự phục hồi mạnh mẽ về kết quả kinh doanh trong quý 4/2024 để về đích với những con số ấn tượng trong năm nay. Nền tảng từ doanh thu, lợi nhuận 2024 sẽ là bệ phóng để doanh nghiệp tiếp tục phát triển hoạt động kinh doanh trong năm 2025.**

KẾT QUẢ KINH DOANH ẤN TƯỢNG TRONG NĂM 2024

- ❖ Tổng tài sản cuối năm 2024 là 24,116 tỷ VND, tăng 14.5% so với 21,068 tỷ VND cuối năm 2023. Tài sản ngắn hạn tăng 28% từ 16,916 tỷ VND trong 2023 lên 21,706 tỷ VND trong 2024, chủ yếu nhờ vào hoạt động xây dựng và bán hàng dự án Quy Nhơn Iconic.
- ❖ Vốn chủ sở hữu tăng 19.3%, từ 9,579 tỷ đồng lên 11,424 tỷ đồng, nhờ tăng vốn cổ phần (tăng 18.2% so với 2023) và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (tăng 26.6% so với 2023).



- Công ty đã xây dựng nền tảng tài chính vững chắc chuẩn bị cho giai đoạn mới. Sang năm 2025, Phát Đạt sẽ tăng tốc triển khai các dự án lớn, không chỉ để củng cố vị thế mà còn nhằm đa dạng hóa danh mục đầu tư.
- Phát Đạt kỳ vọng các dự án này sẽ mang về 50,000 tỷ đồng doanh thu từ 6 dự án trọng điểm kể từ nay đến năm 2027.

DỰ ÁN QUY NHƠN ICONIC ĐƯỢC HẤP THỤ TÍCH CỰC

- ❖ Toàn bộ 627 sản phẩm (gồm 92 căn ODV và 535 nền đất) thuộc giai đoạn 1 của dự án Quy Nhơn Iconic đã được hấp thụ hết và đóng góp lớn vào kết quả kinh doanh của công ty trong quý IV.
- ❖ Dự án này có biên lợi nhuận thuần cao lên đến 37% (biên lợi nhuận trước thuế 24%), góp phần đưa lợi nhuận ròng quý 4 lên mức cao nhất trong nhiều năm trở lại đây.
- ❖ Trong nửa đầu năm 2025, dự án Quy Nhơn Iconic sẽ tiếp tục là điểm sáng, với gần 800 sản phẩm từ các giai đoạn tiếp theo chuẩn bị được tung ra thị trường, mang lại dòng tiền ổn định.



- **Khả năng hấp thụ tốt của Quy Nhơn Iconic đã bổ sung nguồn lực tài chính cho công ty phát triển trong dài hạn. Sự thành công trong giai đoạn 1 cũng là nền tảng quan trọng để công ty mở bán 800 sản phẩm tiếp theo của dự án trong 6 tháng đầu năm 2025.**
- **Quy Nhơn Iconic thành công cũng là tín hiệu tích cực cho một chu kỳ mới của công ty và thị trường bất động sản nói chung.**

DỰ ÁN THUẬN AN 1 & 2: ĐÃ LÀM VIỆC VỚI CÁC ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC, SẴN SÀNG MỞ BÁN SAU BƯỚC NGOẶT PHÁP LÝ

- ❖ Thuận An 1 & 2 đã có nhiều khâu đi đến những bước thi công cuối cùng như hoàn thiện cảnh quan, trang trí.

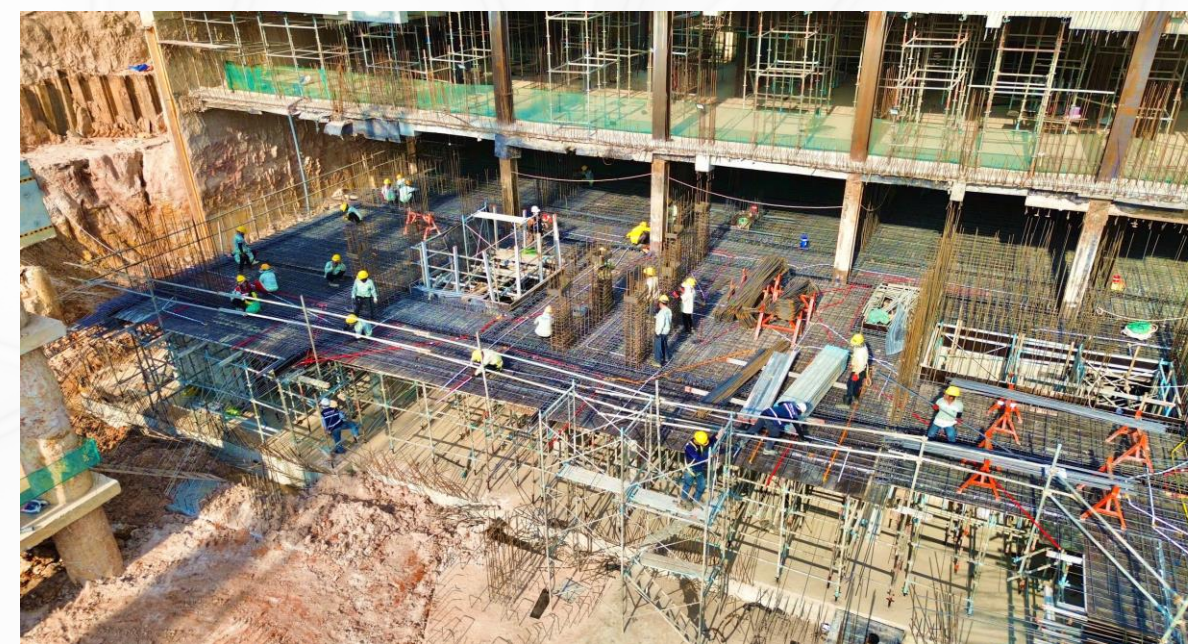
Tháp A1

- ❖ Hoàn tất thi công móng bè B3.
- ❖ Hoàn thành lấp đất các zone, khối podium hầm B3
- ❖ Thi công móng khối podium. Đạt khối lượng: 39/39 móng
- ❖ Thi công bê tông sàn B2. Đạt khối lượng: 100% (khối tháp)
- ❖ Thi công bê tông sàn tầng trệt. Đạt khối lượng: 40%.
- ❖ Lấp đất các zone, khối podium hầm B3, đạt khối lượng: 85%.



Tháp A2, A3

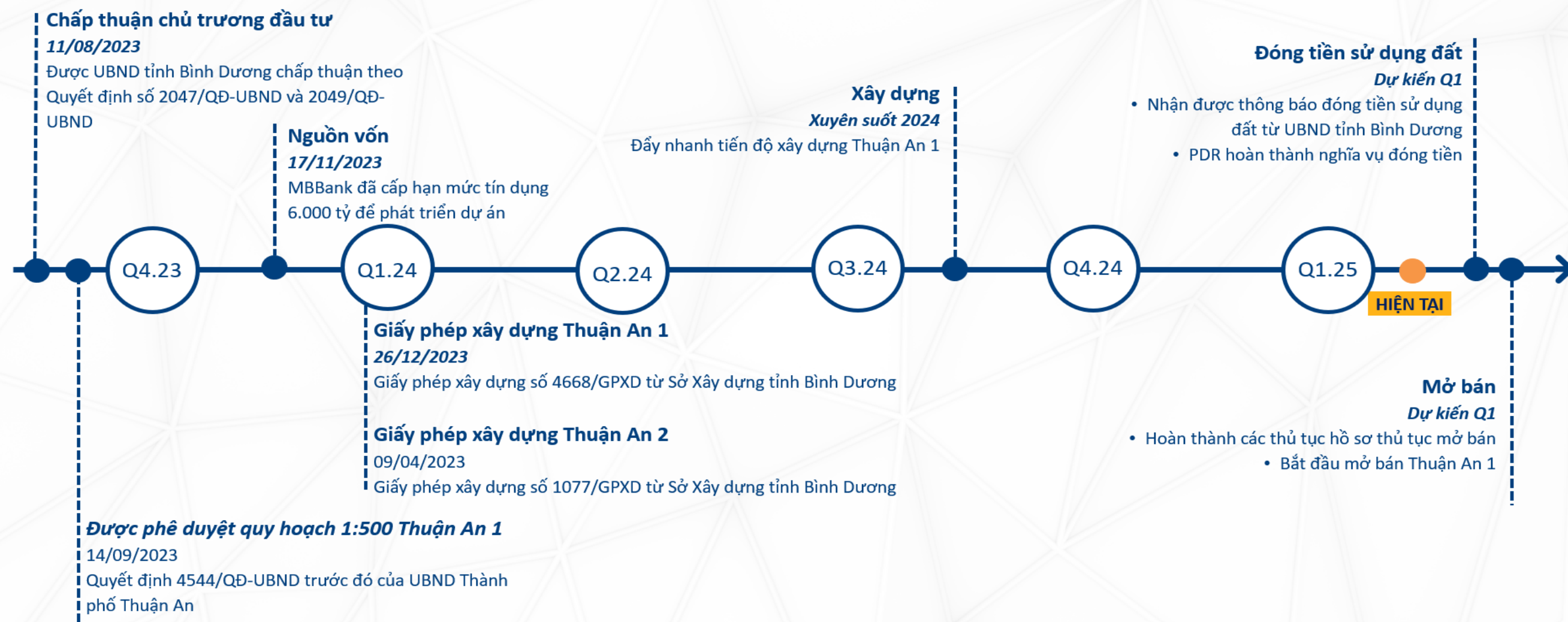
- ❖ Hoàn tất thi công tường vây tháp A2, A3
- ❖ Thi công cọc đại trà tháp A2, A3. Đạt khối lượng: 70/406 cọc



- ❖ Thuận An 1 & 2 có vị trí đặc địa tại trung tâm phát triển của thành phố Thuận An, kết nối với Đại lộ Bình Dương, đường Phú Lợi và đường Mỹ Phước – Tân Vạn. Đây là dự án lớn nhất của công ty tại Bình Dương và là một trong những dự án có mức độ hoàn thiện về pháp lý và thi công cao nhất tại địa phương.

DỰ ÁN THUẬN AN 1 & 2: ĐÃ LÀM VIỆC VỚI CÁC ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC, SẴN SÀNG MỞ BÁN SAU BƯỚC NGOẶT PHÁP LÝ

- ❖ Tập đoàn Phát Đạt đã làm việc với Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Chiến lược Bất động sản Big Four - đối tác chiến lược của dự án, để sẵn sàng đưa dự án Thuận An 1 & 2 vào kinh doanh ngay trong 6 tháng đầu năm 2025.
- ❖ Vừa qua, tỉnh Bình Dương cũng đã điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 – 2024 và phê duyệt đơn giá đất của 3 dự án Bất động sản tại thành phố Dĩ An và dự kiến sẽ đẩy nhanh xử lý vướng mắc tại nhiều công trình khác trên địa bàn trong thời gian tới. Qua đó, tạo điều kiện giúp Phát Đạt hoàn thiện những bước pháp lý cuối cùng đối với dự án Thuận An 1 & 2.



❖ **Đối tác chiến lược đánh giá cao về uy tín, năng lực hoàn thiện pháp lý, và khả năng thi công của Tập đoàn Phát Đạt. Dự kiến trong 6 tháng đầu năm 2025, sau khi có bước ngoặt pháp lý, Phát Đạt có thể ngay lập tức mở bán và ghi nhận doanh thu.**

LÃNH ĐẠO TỈNH ĐỒNG THÁP THĂM VÀ CHÚC TẾT TẬP ĐOÀN PHÁT ĐẠT

- ❖ Vừa qua Lãnh đạo tỉnh Đồng Tháp thăm và chúc Tết Tập đoàn Phát Đạt, bày tỏ mong muốn tăng cường hợp tác với các doanh nghiệp lớn, trong đó có Tập đoàn Phát Đạt, nhằm thúc đẩy các dự án đầu tư phát triển kinh tế địa phương trong kỷ nguyên vươn mình của đất nước.
- ❖ Đại diện Tập đoàn Phát Đạt đã gửi lời cảm ơn chân thành tới sự quan tâm, ủng hộ của Lãnh đạo Tỉnh Đồng Tháp. Đánh giá cao tiềm năng phát triển của Tỉnh, Chủ tịch Phát Đạt mong muốn được tham gia phát triển các dự án BĐS và BĐS Khu Công nghiệp tại Thành phố Cao Lãnh và một số địa bàn khác thuộc Tỉnh.



- **Sau quá trình tái cơ cấu, Phát Đạt đã sẵn sàng tham gia vào đường đua Bất động sản khu công nghiệp. Công ty đã và đang liên tục tìm kiếm các cơ hội trong mảng này.**
- **Phát Đạt hiện có dự định triển khai loạt dự án khu công nghiệp tại nhiều tỉnh thành khác nhau: Quảng Ngãi, Bà Rịa Vũng Tàu,... Chính quyền các tỉnh thành đều đánh giá cao đóng góp kinh tế xã hội từ các dự án và tạo điều kiện để công ty thực hiện.**

PHÁT ĐẠT BỔ NHIỆM 2 PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC MỚI

❖ Để chuẩn bị cho chu kỳ tăng trưởng mới, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã bổ nhiệm 2 phó tổng giám đốc mới:

Bà ĐẶNG VIỆT TÚ UYÊN (PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC)

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:

- 2010 - 2013: Phó Tổng Giám đốc Khối Kinh Doanh – Công ty Địa ốc Khang An
- 2013 - 2024: Phó Tổng Giám đốc – Tập đoàn Hưng Thịnh
- 01/2025 đến nay: Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt



Ông NGUYỄN HỮU (PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC)

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng.

Quá trình công tác:

- 10/2013 - 5/2017: Giám đốc dự án – CTCP Xây dựng số 1
- 6/2017- 4/2021: Phó Tổng Giám đốc – CTCP Xây dựng số 1
- 5/2021 - 7/2022: Giám đốc Quản lý Xây Dựng – Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
- 7/2022 đến 12/2024: Trợ lý Tổng Giám đốc phụ trách Khối Mua Sắm – Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
- 01/2025 đến nay: Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.



- Bà Tú Uyên đã có nhiều năm kinh nghiệm cũng như từng đảm nhiệm loạt vị trí lãnh đạo trong lĩnh vực bất động sản, là nhân tố mới sẽ góp phần quan trọng cho công ty trong chu kỳ tăng trưởng sắp tới.
- Ông Nguyễn Hữu đã đồng hành cùng công ty hơn 5 năm ở nhiều vị trí quản lý. Với bề dày kinh nghiệm và hiểu biết về văn hóa doanh nghiệp, trong vị trí lãnh đạo mới, ông Hữu sẽ hỗ trợ Phát Đạt vươn tới những tầm cao mới.



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