PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

BỨT PHÁ GIỚI HẠN

TÀI LIỆU DÀNH CHO NHÀ ĐẦU TƯ

THÁNG 11/2021

www.phatdat.com.vn Mã chứng khoán: **PDR**

DISCLAIMER

This document and any related presentations have been prepared by Phat Dat Real Estate Development Corporation (HoSE: PDR) solely for use at its presentation to prospective investors and may not be taken away, reproduced or redistributed to any other person. By attending this presentation, you are agreeing to be bound by these restrictions. Any failure to comply with these restrictions may constitute a violation of applicable securities laws.

This presentation does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, subscribe or issue or the recommendation or solicitation of an offer to buy, subscribe for or acquire securities of the Company or any of its subsidiaries or affiliates in any jurisdiction in which such offer, solicitation or sale would be unlawful prior to registration or qualification under the securities laws of any such jurisdiction or an inducement to enter into an investment activity. No part of this presentation, nor the fact of its distribution, should form the basis of, or be relied on in connection with, any contract or commitment or investment decision whatsoever.

The information contained in these materials ("Information") has been provided by the Company or, with respect to market data, industry data, and other industry statistics, derived from public or third-party sources and has not been independently verified. No representation or warranty express or implied is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the Information or opinions contained herein and nothing in this presentation is, or shall be relied upon as, a promise or representation by the Company. It is not the intention to provide, and you may not rely on these materials as providing, a complete or comprehensive analysis of the Company's financial or trading position or prospects. The Information and opinions in these materials are provided as at the date of this presentation and are subject to change without notice. None of the Company nor any of its respective affiliates, advisers or representatives shall have any liability whatsoever (in negligence or otherwise) for any loss howsoever arising from any use of these materials or their contents or otherwise arising in connection with the material.

This document contains, and any related presentation may contain, financial information regarding the businesses and assets of the Company and its consolidated subsidiaries. Such financial information may not have been audited, reviewed or verified by any independent accounting firm. The inclusion of such financial information in this document or any related presentation should not be regarded as a representation or warranty by the Company, any of its affiliates, advisers or representatives or any other person as to the accuracy or completeness of such information's portrayal of the financial condition or results of operations of the Company and should not be relied upon when making an investment decision.

The information contained herein is preliminary, limited in nature and subject to completion and amendment. All opinions and estimates included in this document speak as of the date of this document (or earlier, if so indicated in this document) and are subject to change without notice. Neither the Company nor any of its affiliates, advisers or representatives make any undertakings to update any such information subsequent to the date hereof.

This document contains certain "forward-looking statements." All such forward-looking statements are subject to certain risks and uncertainties that could cause actual results to differ materially from those contemplated by the relevant forward-looking statement. Such forward-looking statements are made based on management's current expectations or beliefs as well as assumptions made by, and information currently available to, management. Caution should be taken with respect to such statements, and you should not place undue reliance on any such forward-looking statements. The Company does not undertake to revise forward-looking statements to reflect future events or circumstances, nor can it give any assurance that future events will occur, that projections will be achieved, or that its assumptions are correct.

This document contains certain statistical analyses. Numerous assumptions were used in preparing the statistical information, which may or may not be reflected herein. The Company has not verified such information with independent sources. As such, no assurance can be given as to the statistical information's accuracy, appropriateness or completeness in any particular context; nor as to whether the statistical information and/or the assumptions upon which they are based reflect present market conditions or future market performance. The statistical information should not be construed as either projections or predictions or as legal, tax, financial or accounting advice.

NỘI DUNG

1 TỔNG QUAN VỀ DOANH NGHIỆP

2 ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

3 CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH TIÊU BIỂU

TỔNG QUAN PDR

CAGR 51%

PDR đặt kế hoạch LNTT lũy kế giai đoạn 2019 – 2023 ghi nhận 14,270 tỷ VNĐ, CAGR 51%.

DOANH NGHIỆP TIÊN PHONG

Cùng phương châm phát triển dự án có tính tương thích cao với định hướng phát triển của địa phương, PDR là nhà phát triển tiên phong tại các thị trường Bình Dương, Bình Định và Quảng Ngãi.

AM HIỂU ĐỊA PHƯƠNG

Bên cạnh cốt lõi đề cao chất lượng, uy tín, sản phẩm BĐS của PDR đa dạng về loại hình, phù hợp với nhu cầu đặc thù đại đa số nhà đầu tư khắp cả nước.

CHIẾN LƯỢC BÁN HÀNG LINH HOẠT

Điểm nhấn về tốc độ bán hàng/Hoàn thành dự án

QUỸ ĐẤT ĐA DẠNG

PDR chủ trương duy trì chiến lược tăng trưởng bền vững thông qua việc đa dạng hóa loại hình kinh doanh (Dân dụng/Công nghiệp, khu đô thị, khu phức hợp, cao tầng, thấp tầng) và địa phương (TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Bình Dương, BR – VT, Quảng Ngãi, Phú Quốc).

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2004

PDR được thành lập.

Hợp tác đầu tư thực hiện các dự án tại Khu dân cư Trung Sơn - Bình Chánh và dự án khu căn hộ Sao Mai tại quận 5, TP.HCM.

2006

Khởi công xây dựng dự án The EverRich 1 tại quận 11, TP.HCM với tổng vốn đầu tư 1.100 tỷ đồng.

2007

Tiếp tục triển khai xây dựng Dự án The EverRich 1.

Phát triển quỹ đất cho các dự án mới tại quận 7, quận 9, Nhà Bè, TP.HCM.

2008

Chính thức trở thành công ty đại chúng, tăng vốn điều lệ lên 1.298 tỷ đồng

Đầu tư resort cao cấp tại Cam Ranh, Hội An, Phú Quốc.

Ký hợp đồng với Tập đoàn Starwood và Marriott để quản lý vận hành The Westin Resort & Spa (Cam Ranh) và khách sạn Marriott (Hội An).

2009

Hoàn thành và bàn giao căn hộ dự án The EverRich 1 cho khách hàng.

Chính thức ra mắt hệ thống nhận diện thương hiệu với logo và slogan mới.

2010

Chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn HOSE (Mã CK: PDR)

Khởi công xây dựng và khai trương hệ thống nhà mẫu dự án The EverRich 2 - quận 7, TP.HCM.

Khởi công xây dựng cầu Phú Thuận - quận 7, TP.HCM.

2011

Khánh thành và bàn giao cầu Phú Thuận

Triển khai thi công dự án The EverRich 3, quận 7, TP.HCM.

* Top 10 Nhà phát triển dự án do BCI Asia Top 10 Awards trao tặng.

2012

Tiếp tục triển khai xây dựng tại dự án The EverRich 2.

Hoàn thiện các thủ tục pháp lý và đầu tư để đưa Khu biệt thự của dự án The EverRich 3 vào giai đoạn kinh doanh.

2013

Tiếp tục triển khai xây dựng và cất nóc block C, dự án The EverRich 2.

Đầu tư cơ sở hạ tầng và các hạng mục tạo cảnh quan của dự án The EverRich 3.

2014

Hoàn thành việc xây dựng block C, dự án The EverRich 2 và bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Khởi công dự án BOT đầu tư xây dựng cầu Mỹ Lợi, nối Long An và Tiền Giang.

2015

Triển khai xây dựng dự án căn hộ The EverRich Infinity, quận 5, TP.HCM.

Khánh thành cầu Mỹ Lợi, đưa vào vận hành và khai thác.

Tăng vốn điều lệ lên 2.018,1 tỷ đồng.

2016

Khởi công xây dựng dự án Millennium tại quận 4, TP.HCM.

Cất nóc dự án The EverRich Infinity.

Hoàn thành Khu biệt thự của dự án The EverRich 3 và bàn giao các villa cho khách hàng.

2017

Trao giấy chứng nhận sở hữu tài sản cho cư dân tại dự án The EverRich Infinity.

Trả toàn bộ các khoản nợ gốc trái phiếu, nợ vay và các khoản lãi phát sinh cho các trái chủ và Ngân hàng Đông Á.

Top 10 nhà phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam do BCI Asia Awards 2017 trao tặng.

Giải thưởng Dự án căn hộ cao cấp tốt nhất của Giải thưởng BĐS Việt Nam 2017 (Vietnam Property Awards 2017) cho dự án The EverRich Infinity.

2018

Khởi công dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I - Khu Cồ Đại, quận 9, TP.HCM.
Hoàn thành và bàn giao toàn bộ dự án Millennium.

Tăng vốn điều lệ của Công ty lên 2.663,9 tỷ đồng.

Hạng 62 trong Top 500 Doanh nghiệp tư nhân có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report.

Hạng 313 trong Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report.

2019

Đấu giá thành công tại Dự án KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (116,2 ha), dự án Bắc Hà Thanh (55,7 ha) và khu đất số 1 Ngô Mây, TP. Quy Nhơn.

Tăng vốn điều lệ lên 3.276,58 tỷ đồng.

Đầu tư 639 tỷ đồng để sở hữu 3,73 ha đất tại Bình Dương.

Lợi nhuận trước thuế đạt 1.105 tỷ đồng, lần đầu tiên trong lịch sử doanh nghiệp vượt mốc 1.000 tỷ đồng.

Hạng 54 trong Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report.

Hạng 251 trong Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report.

Vị trí thứ 07 trong Top 10 BCTN tốt nhất – nhóm vốn hóa lớn do Sở GDCK TP.HCM phối hợp với Sở GDCK Hà Nội và Báo Đầu tư Chứng khoán tổ chức.

2020

Công bố điều chỉnh tăng kế hoạch lợi nhuận trước thuế của kế hoạch 5 năm, 2019 – 2023, từ 11.850 tỷ đồng lên 14.270 tỷ đồng, tương ứng với tỷ lệ CAGR từ 38% lên 51%.

Chính thức mở rộng kinh doanh sang mảng BĐS công nghiệp với dự án đầu tiên tại khu vực Cảng Cái Mép (Bà Rịa Vũng Tàu).

* Được ghi nhận ở cấp độ quốc tế khi được xếp vào Top 200 công ty có doanh thu dưới một tỉ đô la tốt nhất châu Á của Forbes Asia và Giải Đồng - Giải Thưởng Kinh doanh Quốc tế The International Business Awards®, hạng mục Thành tựu Tăng trưởng của The Stevie Awards.

BAN LÃNH ĐẠO
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG NGUYỄN VĂN ĐẠT
CHỦ TỊCH HĐQT

Cổ đông sáng lập và giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT từ năm 2004.

Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xuất nhập khẩu và phát triển BĐS.

BÀ TRẦN THỊ HƯỜNG
PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT

Gia nhập PDR từ tháng 03/2006

Hơn 35 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính và kế toán quản trị.

ÔNG NGUYỄN TẤN DANH
PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT

Hơn 5 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và BĐS.

ÔNG LÊ QUANG PHÚC
THÀNH VIÊN HĐQT

Hơn 20 năm kinh nghiệm đảm nhiệm các vị trí quản lý và vai trò cố vấn tại nhiều công ty lớn.

ÔNG BÙI QUANG ANH VŨ
THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và quản lý doanh nghiệp.

ÔNG ĐOÀN VIẾT ĐẠI TỪ
THÀNH VIÊN HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH

Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tư vấn tài chính và đầu tư.

ÔNG KHƯƠNG VĂN MƯỜI
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Hơn 30 năm kinh nghiệm trong ngành kiến trúc

Là thành viên của Hội Kiến trúc sư TP.HCM

ÔNG TRẦN TRỌNG GIA VINH
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Hơn 15 năm kinh nghiệm quản lý nhân sự cho các công ty trong và ngoài nước

ÔNG LÊ MINH DŨNG
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong ngành hàng hải và quản lý doanh nghiệp.

BAN LÃNH ĐẠO
BAN GIÁM ĐỐC

ÔNG BÙI QUANG ANH VŨ
THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và quản lý doanh nghiệp.

ÔNG NGUYỄN THANH THẢO
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản trị tài chính và kế toán.

ÔNG DƯƠNG HỒNG CẨM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC ĐẦU TƯ

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư BĐS.

ÔNG NGUYỄN ĐÌNH TRÍ
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC XÂY DỰNG

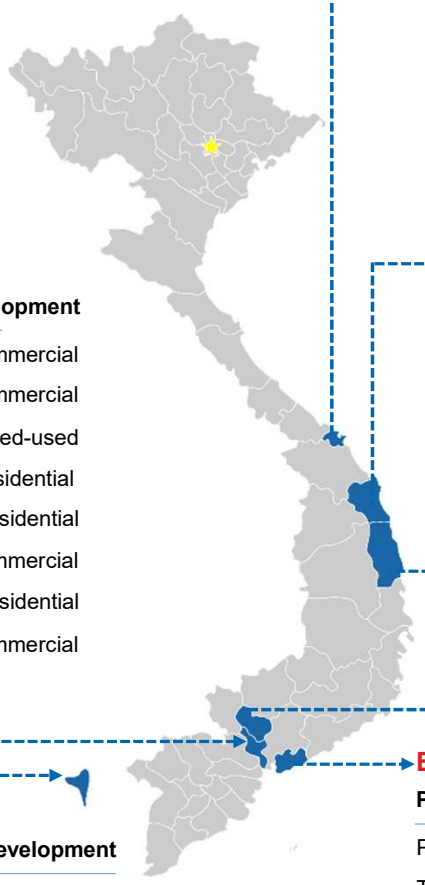
Hơn 20 năm kinh nghiệm trong vai trò quản lý xây dựng.

CHIẾN LƯỢC KINH DOANH
TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG DỰA TRÊN 3 TRỤ CỘT

Trong kế hoạch 5 năm 2021-2025, PDR đặt mục tiêu nằm trong top 5 nhà phát triển BĐS lớn nhất Việt Nam dựa trên 3 trụ cột chính:

Bất động sản Dân dụng	- Tập trung vào các cơ hội chỉnh trang đô thị cũng như tại các Trung tâm hành chính,tài chính mới của địa phương - Đa dạng hoá thị trường và sản phẩm tiêu thụ, cụ thể: • Phân khúc căn hộ cao cấp (TP.HCM) • Township với chất lượng hoàn thiện cao (đô thị loại 2) • BĐS nghỉ dưỡng (trung tâm du lịch như Phú Quốc, Bình Định, Bà Rịa Vũng Tàu)
Bất động sản Công nghiệp	- Tận dụng sự dịch chuyển của các doanh nghiệp FDI, PDR tập trung phát triển Khu công nghiệp và BĐS dân dụng đi kèm với cơ sở hạ tầng hiện đại (mô hình khu đô thị dịch vụ công nghiệp) - Tân dụng nguồn lực từ Nhà đầu tư trong và ngoài nước, PDR tìm kiếm các cơ hội đầu tư có sự tương thích cao giữa lợi nhuận doanh nghiệp và trách nhiệm xã hội, góp phần phát triển kinh tế – xã hội
Nhà xưởng Logistics	- Tìm kiếm cơ hội mở rộng quỹ đất tại các vùng kinh tế trọng điểm, đặc biệt là khu lân cận các sân bay quốc tế và cảng biển - Nghiên cứu xây dựng trung tâm dịch vụ công nghiệp và logistics theo các tiêu chuẩn quốc tế nhằm đáp ứng cho nhu cầu thuê mướn và sử dụng dịch vụ của các đối tác trong và ngoài nước - Hình thành mạng lưới nhà xưởng, cơ sở sản xuất và dịch vụ đi kèm hướng đến việc cung cấp giải pháp logistics trọn vẹn cho tập khách hàng/nhà đầu tư đa dạng

QUỸ ĐẤT ĐA DẠNG LÀ CƠ SỞ CHO TĂNG TRƯỞNG LỢI NHUẬN BỀN VỮNG



Da Nang

Project	Land Area (ha)	Development
Da Nang	535	Residential
Bach Dang	0.275	Residential

Ho Chi Minh City

Project	Land Area (ha)	Development
Tran Hung Dao	0.23	Commercial
Phan Van Dat	0.09	Commercial
Dien Bien Phu	0.37	Mixed-used
Thu Duc	0.79	Residential
Project A	3.13	Residential
Ba Sang island	23.94	Commercial
Truong Dinh	0.17	Residential
39 PNT – HQ Office	0.07	Commercial

Quang Ngai

Project	Land Area (ha)	Development
Bo Bac	44.16	Residential
Quang Ngai 1	3,138.90	Residential
Phat Dat – Dung Quat Industrial – Urban – Service Complex	1152.00	Industrial

Binh Dinh

Project	Land Area (ha)	Development
Nhon Hoi	116.19	Residential
Bac Ha Thanh	43.16	Residential

Binh Duong

Project	Land Area (ha)	Development
Astral City	3.73	Residential
Binh Duong NTMK	4.47	Residential

Phu Quoc

Project	Land Area (ha)	Development
Ham Ninh	138.85	Mixed-used
Phu Quoc resort	40.61	Commercial
Ham Ninh Industrial Cluster	59	Industrial

Ba Ria – Vung Tau

Project	Land Area (ha)	Development
Phuoc Hai	5.56	Residential/ Commercial
Tropicana	9.97	Residential/ Commercial
Poulo Condo	12.00	Residential/ Commercial
Tai Tien General Warehousing, Port Logistics and Logistics Services	24	Industrial

II ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

> **Công thức thành công rút gọn** của PDR: Chỉ tập trung phát triển các dự án BĐS tại vị trí đắc địa, có cơ sở pháp lý rõ ràng, có triển vọng sinh lợi nhuận cao và thu hồi dòng tiền nhanh.

KẾ HOẠCH LNTT LŨY KẾ GIAI ĐOẠN 2019 – 2023 14,270 TỶ VNĐ

CÁC DỰ ÁN GHI NHẬN DOANH THU ĐẾN 2023

2019

PHÁT ĐẠT BÀU CẢ
Quảng Ngãi

NHƠN HỘI NEW CITY
Bình Định

2020

PHÁT ĐẠT BÀU CẢ
Quảng Ngãi

NHƠN HỘI NEW CITY
Bình Định

2021

NHƠN HỘI NEW CITY
Bình Định

NHƠN HỘI NEW CITY
Bình Định

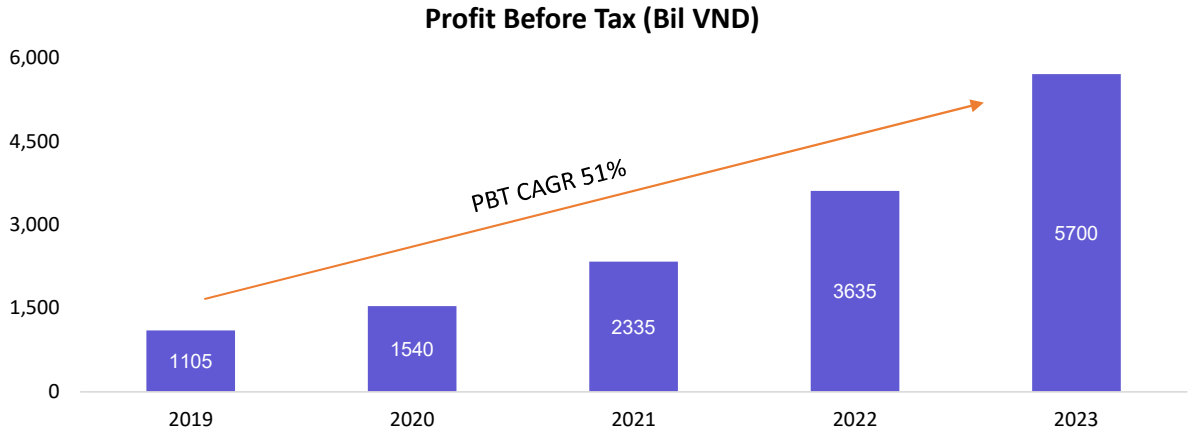
2022

ASTRAL CITY
Bình Dương

NHƠN HỘI NEW CITY
Bình Định

2023

- **Phước Hải**
  Bà Rịa – Vũng Tàu
- **Bắc Hà Thanh**
  Bình Định
- **Bình Dương NTMK**
  Bình Dương



DOANH NGHIỆP PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN DÂN DỤNG HÀNG ĐẦU

1. Tình hình tài chính vững mạnh
2. Khả năng triển khai thành công các dự án trải dài trên nhiều tỉnh thành phố
3. Đô thị công nghiệp mũi nhọn phát triển mới
4. Tình hình tài chính vững mạnh
5. Nền tảng quản trị doanh nghiệp vững chắc với chiến lược phát triển xoay quanh các giá trị bền vững
6. Điều kiện vĩ mô thuận lợi

II ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

1. DOANH NGHIỆP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN DÂN DỤNG HÀNG ĐẦU

1.1 BĐS DÂN DỤNG LÀ LĨNH VỰC CỐT LÕI CỦA PDR

Trong giai đoạn 2019 – 2023, BĐS dân dụng là trụ cột doanh thu và lợi nhuận của PDR. Dựa trên tình hình tài chính, tiến độ pháp lý và nhu cầu thị trường, PDR lên kế hoạch "gối đầu" các dự án nhằm duy trì đà tăng trưởng bền vững.

ĐIỆN BIÊN PHỦ, TP. HCM

- Vị trí: Bình Thạnh, HCM
- Diện tích: 0,37 ha
- Loại hình: Căn hộ cao cấp
- Khởi công: 2024

Astral City, Bình Dương

- Vị trí: Thành phố Thuận An, Bình Dương
- Diện tích: 3,73ha
- Loại hình: 4,966 căn hộ cao cấp
- Khởi công: 2021

Hàm Ninh, Phú Quốc

- Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang
- Diện tích: 138,85 ha
- Loại hình: Nhà ở biệt lập, biệt thự, căn hộ du lịch
- Khởi công: Đang trong kế hoạch

Bờ Bắc, Quảng Ngãi

- Vị trí: Quảng Ngãi
- Diện tích: 44,16 ha
- Loại hình: Đất nền, Shophouse
- Khởi công: 2024

Phước Hải, Bà Rịa – Vũng Tàu

- Vị trí: Thị Trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ
- Diện tích: 5,56 ha
- Loại hình: Khu căn hộ du lịch
- Khởi công: 2022

1.2 BA TRỤ CỘT CHÍNH GIÚP PDR DUY TRÌ ƯU THẾ TRONG MẢNG BĐS DÂN DỤNG

ĐÔ THỊ HÓA

• Chiến lược đô thị hóa tập trung vào các đô thị loại 2 có tiềm năng phát triển kinh tế mạnh và từng bước phát triển các đô thị này thành các khu đô thị mới.
• PDR đã thành công bước đầu trong dự án đô thị hóa đầu tiên của mình. Năm 2019, PDR tung ra dự án 'Nhơn Hội Bình Định' được thị trường đón nhận nồng nhiệt.
• Các thành phố / vùng ven biển có tiềm năng du lịch và phát triển cao bao gồm Quảng Ngãi, Phú Quốc, Bình Định, Bà Rịa-Vũng Tàu và tỉnh Bình Dương.

PHÁT TRIỂN CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI

• Mua lại quỹ đất ở những vị trí trọng yếu theo quy hoạch phát triển đô thị của các thành phố lớn. Trọng tâm chính sẽ là những cơ hội đất đai đã có pháp lý hoàn thiện.
• PDR đã thành công bước đầu trong dự án đô thị hóa đầu tiên của mình.
• Chiến lược phát triển các sản phẩm bất động sản trung cấp đến cao cấp.

CẢI TẠO ĐÔ THỊ

• Tái phát triển các toà nhà xuống cấp ở vị trí đắc địa và nằm trong đồ án quy hoạch mới.
• Các tòa nhà sẽ được tái phát triển thành các tòa nhà cao tầng nhắm vào phân khúc cao cấp. Ví dụ: Các vị trí trung tâm như Quận 1, Quận 3, Quận 4 và Bình Thạnh.

1.3 CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM VÀ THƯƠNG HIỆU ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ CAO

Chất lượng sản phẩm và thương hiệu của PDR được người trong ngành đánh giá cao. PDR đã hợp tác với các công ty quốc tế và trong nước trong suốt quá trình phát triển, và Tập đoàn đã có những thành tích trong việc bàn giao dự án đúng thời hạn.

BÁN HÀNG VÀ VẬN HÀNH

savills
CBRE
MARRIOTT
AKYN

ĐỐI TÁC PHÁT TRIỂN

THAO DIEN INVESTMENT
DKRH DANH KHÔI HOLDINGS
MASTERISE HOMES
Creed CREED GROUP

THIẾT KẾ & XÂY DỰNG

COTECCONS
CENTRAL BUILD TRUST. CREATE VALUE
ARTELIA
archetype GROUP
RITAVÕ
MEINHARDT
AMA GROUP ARCHITECTS AND ENGINEERS

THE EVERRICH 1

Khởi công	10/2006
Dự kiến bàn giao	12/2009
Bàn giao thực tế	11/2009

MILLENNIUM

Khởi công	05/2016
Dự kiến bàn giao	Q2/2018
Bàn giao thực tế	06/2018

THE EVERRICH INFINITY

Khởi công	01/2025
Dự kiến bàn giao	04/2017
Bàn giao thực tế	11/2016

PK 4 – NHƠN HỘI NEW CITY

Khởi công	10/2006
Dự kiến bàn giao	12/2009
Bàn giao thực tế	11/2009

1.3 CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM VÀ THƯƠNG HIỆU ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ CAO

GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC

Top 10 Nhà phát triển
Bất động sản hàng đầu Việt Nam

Việt Nam Property Awards

Top 50 Doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam năm 2021

Top 50 Công ty đại chúng Uy tín và Hiệu quả năm 2021

Giải Đồng
The International Business Awards®

Top 10 Chủ đầu tư bất động sản uy tín năm 2021

Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam

II ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

2. NĂNG LỰC TRIỂN KHAI THÀNH CÔNG DỰ ÁN TẠI NHIỀU TỈNH THÀNH

2.1 MỞ RỘNG THÀNH CÔNG THỊ TRƯỜNG KHU VỰC DUYÊN HẢI MIỀN TRUNG

KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH SINH THÁI NHƠN HỘI

- Đây là dự án có quy mô lớn, đã và đang góp phần thay đổi về diện mạo của Quy Nhơn. Sự phát triển của KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội tạo động lực mới cho sự phát triển của kinh tế, văn hóa, du lịch và phong cách sống của thành phố trẻ này.

- PDR là một trong những doanh nghiệp có vai trò trọng yếu trong dự án KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội. Phân khu 2, Phân khu 4 và Phân khu 9 được PDR triển khai trong thời gian qua là các hạng mục có quy mô nhất trong toàn dự án lớn.

- KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội sở hữu vị trí đắc địa, hạ tầng thuận lợi nhờ các tuyến giao thông huyết mạch và đường bay quốc tế, sẽ trở thành điểm đến không chỉ của các NĐT mà còn là của những con người kiếm tìm những giá trị tự nhiên vĩnh cửu.

2.1 MỞ RỘNG THÀNH CÔNG THỊ TRƯỜNG KHU VỰC DUYÊN HẢI MIỀN TRUNG

KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH SINH THÁI NHƠN HỘI

PHÂN KHU SỐ 2

Vị trí	Mặt tiền đường QL 19B, Khu 2, Xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định
Diện tích đất	360.908 m2
Tổng mức đầu tư	9.123,5 tỷ đồng
Diện tích thương phẩm	215.878 m2
Sản phẩm	1.927 lô đất nền trong đó: 1.425 nền đất nhà liên kế, 502 nền đất nhà liên kế kết hợp với dịch vụ
Thời gian mở bán	Quý IV/2019
Thời gian bàn giao	Quý III/2020

PHÂN KHU SỐ 4

Vị trí	Mặt tiền đường QL 19B, Khu 4, Xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định
Diện tích đất	341.594 m2
Tổng mức đầu tư	7.495 tỷ đồng
Diện tích thương phẩm	145.247 m2
Sản phẩm	1.308 nền, bao gồm 961 nền đất ở liền kề, và 347 nền đất ở thương mại – shophouse; hỗn hợp chung cư.
Thời gian mở bán	Quý II/2019
Thời gian bàn giao	Quý III/2019

PHÂN KHU SỐ 9

Vị trí	Mặt tiền đường QL 19B, Khu 9, Xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định
Diện tích đất	459.832 m2
Tổng mức đầu tư	8.551 tỷ đồng
Diện tích thương phẩm	283.595 m2
Sản phẩm	2.406 lô đất nền, trong đó bao gồm: 2.055 nền đất nhà liên kế, 351 nền đất ở biệt thự và hỗn hợp chung cư
Thời gian mở bán	Quý II/2019
Thời gian bàn giao	Quý III/2020 – Quý IV/2020

2.2 LÕI TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HẠT NHÂN

ASTRAL CITY

Astral City do PDR đầu tư và phát triển đã có sức hút với thị trường ngay từ giai đoạn hình thành, hiện là một trong những dự án được quan tâm nhất thị trường Bình Dương và giới đầu tư từ các tỉnh thành xung quanh.

Astral City là thương hiệu gồm Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1 và Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2.

Astral City đáp ứng đúng nhu cầu về không gian sống của tầng lớp cư dân đô thị trẻ với các tiện nghi về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

5 – 10 phút

KDC Đồng An
KDC Bình Hòa
KDC eHome 4

KCN VSIP 1
KCN Đồng An 1
KCN Sóng Thần
KCN Linh Trung 2

15 – 20 phút

KDC Hòa Lân
KDC An Phú
KDC Phú Mỹ Hiệp
KDC Vĩnh Phú 2

KCN VSIP
KCN Việt Hương
KCN Bình Đường
KCN Tân Đông Hiệp A

30 phút

Suối tiên Theme Park
DLST Thủy Châu
Golf Tân Sơn Nhất
Vietnam Golf & Country Club

2.2 LÕI TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HẠT NHÂN

ASTRAL CITY

	TTTM và căn hộ cao cấp Bình Dương 1	TTTM và căn hộ cao cấp Bình Dương 2
Diện tích đất	**19,277.7 m2**	**18,066.1 m2**
Tổng mức đầu tư	4,792.7 tỷ đồng	4,827.3 tỷ đồng
dự kiến	175,127.43 m2	178,288.07 m2
Tổng diện tích sàn		
được bán dự kiến	2,475 căn hộ, shophouse	2,491 căn hộ, shophouse,
Sản phẩm	và TTTM, officetel	officetel...
Thời gian ra mắt	Quý II/2021	2022
Thời gian bàn giao	Quý IV/2022	2023
dự kiến		

II ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

3. ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP MŨI NHỌN PHÁT TRIỂN MỚI

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP

3 DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP CỦA PDR DỰ KIẾN KHỞI ĐỘNG VÀO NĂM 2023, NHẮM VÀO CÁC CÔNG TY CÔNG NGHỆ, HÀNG TIÊU DÙNG, DƯỢC PHẨM VÀ HẬU CẦN

KHO BÃI TỔNG HỢP, DỊCH VỤ HẬU CẦN CẢNG VÀ DỊCH VỤ LOGISTICS TÀI TIẾN

Vị trí	Bà Rịa - Vũng Tàu
Diện tích (ha)	24
Loại hình	Kho bãi, Logistic, Kho container, trang trại năng lượng mặt trời áp mái
Dự kiến khởi công	2022

KCN – ĐÔ THỊ – DỊCH VỤ DẦU TIẾNG 1 + 4

Bình Dương

4,535

Đất công nghiệp, Kho bãi, Logistic, Kho container, trang trại năng lượng mặt trời áp mái

2023

KCN HOÀ NHƠN

Thành phố Đà Nẵng

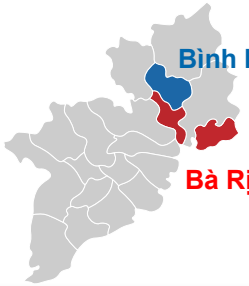
360

Đất công nghiệp, Kho bãi, Logistic, Kho container, trang trại năng lượng mặt trời áp mái

2023

KCN PHÍA NAM

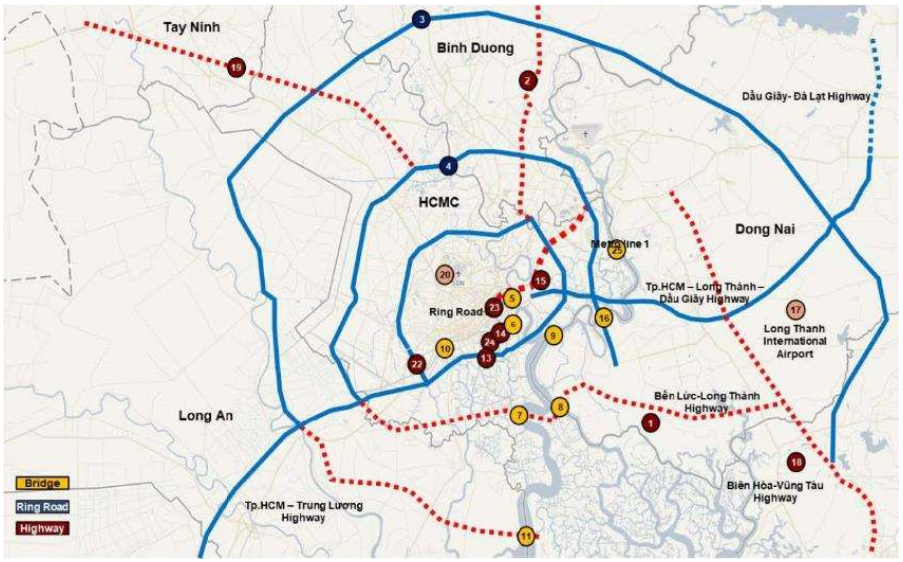
CÁC DỰ ÁN CƠ SỞ HẠ TẦNG LỚN TẠI TP.HCM VÀ CÁC TỈNH LÂN CẬN



Bình Dương — Dau Tieng 1 Project

Bà Rịa – Vũng Tàu — Thi Vai – Cai Mep project — 24 ha (Land Area)

	BÌNH DƯƠNG	BÀ RỊA – VŨNG TÀU
	Cả hai tỉnh đều nằm trong vùng tứ giác kinh tế trọng điểm (Bình Dương - Đồng Nai - Bà Rịa Vũng Tàu - TP. Hồ Chí Minh)	
Khả năng kết nối	• Kết nối với TP.HCM qua đường vành đai 3 • Gần sân bay Tân Sơn Nhất 30-40km • Cách cảng Quốc Tế Cái Mép 80 - 100km	• Kết nối HCM bằng QL51b • Gần sân bay Tân Sơn Nhất 80-85km • Cách cảng Quốc Tế Cái Mép 10 - 15km
Tổng Quan	• Dân số: 2.46 triệu • Diện tích: 2,695 km2 • Chỉ số cạnh tranh cấp tỉnh (PCI): 66.09 (thứ 6)	• Dân số: 1.15 triệu • Diện tích: 1.981, km2 • Chỉ số cạnh tranh cấp tỉnh (PCI): 64.02 (thứ 21)
Khu Công Nghiệp	• Số KCN đang hoạt động: 29 • Giá thuê trung bình: 125 USD/m2 • Ngành CN chính: Điện tử, kim loại và cơ khí, dược, công nghệ, sản xuất tiên tiến	• Số KCN đang hoạt động: 13 • Gía thuê trung bình: 110 USD/m2 • Ngành CN chính: Dầu khí, kim loại nặng, công nghiệp hóa học, logistics



2021

23	Nguyễn Hữu Cảnh St. Renovation
24	Nguyễn Thị Thập St. Renovation
5	Thủ Thiêm 2 Bridge
12	Metro line 1

2022

2	Tp.HCM – Chơn Thành Highway
6	Thủ Thiêm 4 Bridge
13	Nguyễn Văn Linh-Nguyễn Hữu Thọ Intersection
18	Biên Hòa-Vũng Tàu Highway
22	Ring Road 2

2023

4	Đường vành đai 3
15	Hà Nội Highway Expansion
5	Nhơn Trạch Bridge
1	Bến Lức-Long Thành Highway

2024

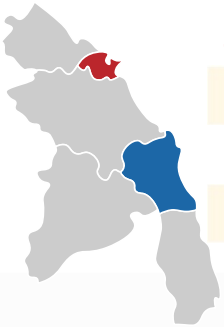
3	Ring Road 4
9	Cát Lái Bridge
25	Vàm Cái Sứt Bridge

2025

19	Tp.HCM – Mộc Bài Highway
20	Tân Sơn Nhất Expansion

KCN MIỀN TRUNG

CÁC DỰ ÁN CƠ SỞ HẠ TẦNG LỚN TRONG KHU KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN TRUNG VÀ TRUNG TÂM CÔNG NGHIỆP NẶNG LỚN NHẤT MIỀN TRUNG



ĐÀ NẴNG

Hòa Nhơn Project	150ha (Land Area)

QUẢNG NGÃI

Dung Quất Project	1152ha (Land Area)

	ĐÀ NẴNG VÀ CÁC KCN	QUẢNG NGÃI
Khả năng kết nối	• Thành phố nằm trong vùng kinh tế trọng điểm miền Trung • Hiện tại, kết nối với các thành phố khác thông qua Sân bay Quốc tế Đà Nẵng và Cảng nước sâu Tiên Sa. • Đường cao tốc đang được xây dựng, hoàn thành vào năm 2021-2030 theo từng giai đoạn.	• Trung tâm công nghiệp nặng lớn nhất miền trung • Khu đô thị công nghiệp Dung Quất trong tổng thể Khu kinh tế Dung Quất là nam châm hút đầu tư FDI • Là đầu mối giao thông quan trọng với Quốc lộ 1A, tuyến đường sắt Bắc – Nam và đường cao tốc Quảng Ngãi – Đà Nẵng chạy qua tỉnh
Tổng Quan	• Dân số: 1.2 triệu • Diện tích: 1,285.4 km2 • Chỉ số cạnh tranh cấp tỉnh (PCI): 70.12 (thứ 5)	• Dân số: 1.3 triệu • Diện tích: 5,135.2 km2 • Chỉ số cạnh tranh cấp tỉnh (PCI): 63.2 (thứ 36)
Khu Công Nghiệp	• Số KCN đang hoạt động: 7 • Giá thuê trung bình: 95 USD/m2 • Ngành CN chính: Cơ khí lắp ráp, sản xuất công nghệ cao và tiên tiến	• Số KCN đang hoạt động: 8 • Giá thuê trung bình: 75 USD/m2 • Ngành CN chính: Công nghiệp nặng

2021

8	Cẩm Kim Bridge
13	National Road 1 Expansion

2022

11	Western Ring Road

2024

12	Western Ring Road 2
10	Tien Sa Port Phase 2

2025

7	National Road 14 Expansion
9	Lien Chieu Sea Terminal
1	Da Nang Airport Expansion
6	North – South National Road

2025 - 2030

2	Ky Ha Sea Port Expansion
3	Tam Hiep Port Expansion
4	Chu Lai Airport Expansion
5	An Hoa Port Conversion

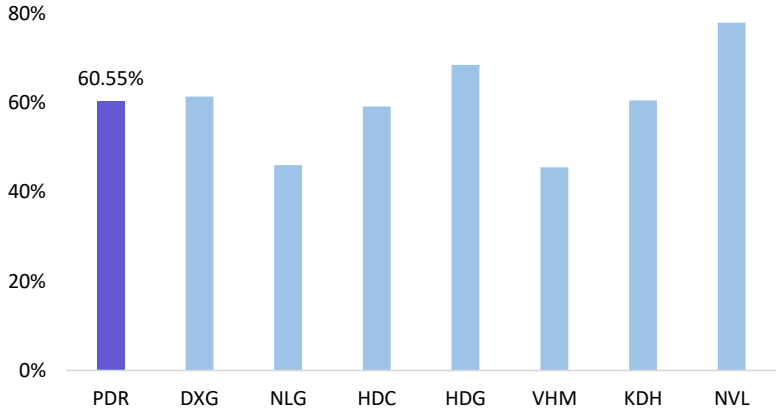
II ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VỮNG MẠNH

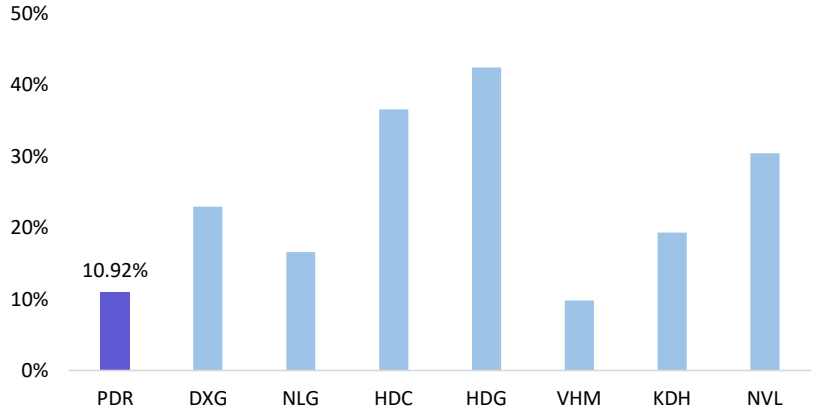
ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

NỢ VAY NẰM TRONG NHÓM THẤP NHẤT NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

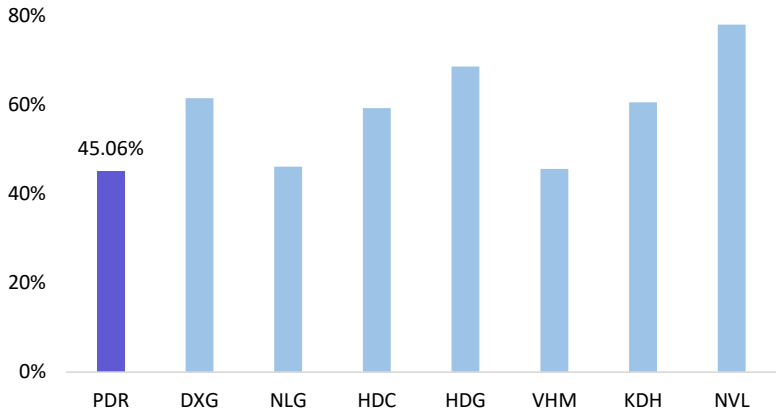
Tổng nợ/Tổng tài sản



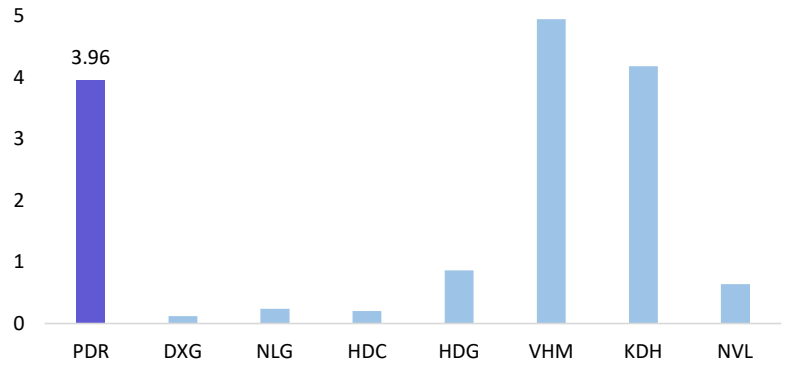
Tổng nợ vay/Tổng tài sản



Tổng nợ Điều chỉnh/Tổng tài sản (Loại trừ E2,E3)



EBITDA/Nợ vay ngắn hạn



ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

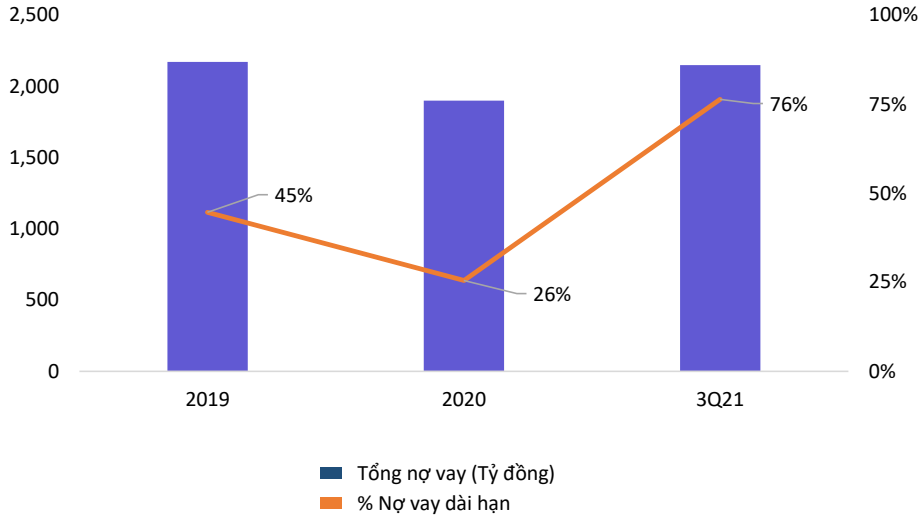
TỔNG QUAN VỀ NỢ VAY

PDR tập trung tái cấu trúc các khoản nợ vay từ ngắn hạn sang dài hạn với lãi suất ưu đãi từ thị trường vốn quốc tế.

Cấu trúc nợ vay (2019 - 3Q21)

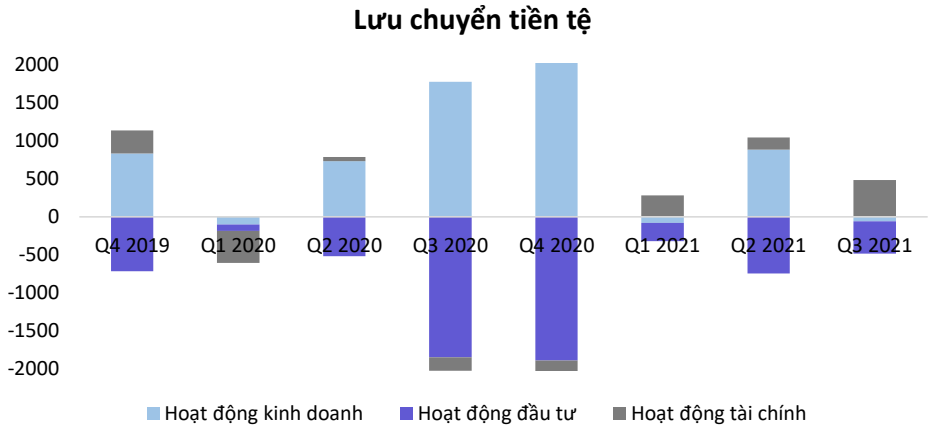
TỶ ĐỒNG	2019	2020	3Q21
Trái phiếu	1,534.14	704.88	1,369.27
Vay ngân hàng	115.08	572.15	678.50
Vay bên khác	522.68	621.78	100.00
TỔNG	2,171.90	1,898.80	2,147.77

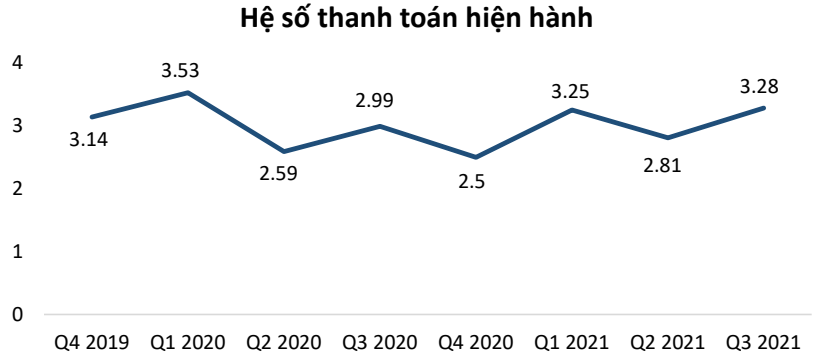
Cấu trúc nợ vay dịch chuyển sang khoản vay dài hạn

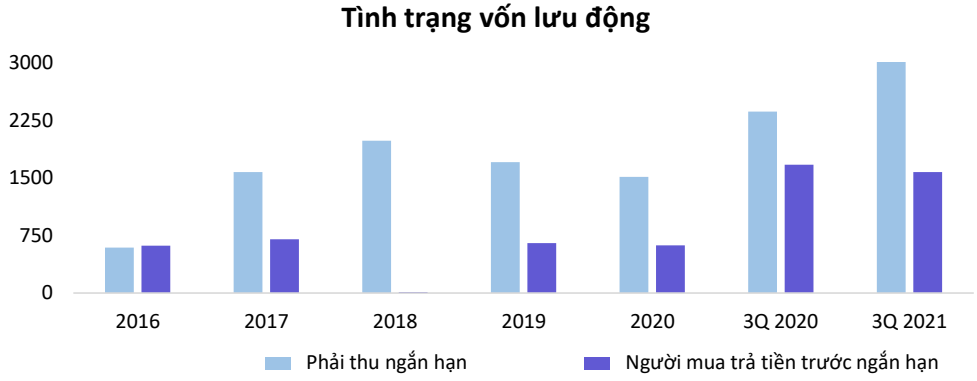


ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

DÒNG TIỀN LÀNH MẠNH VÀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN TỐT



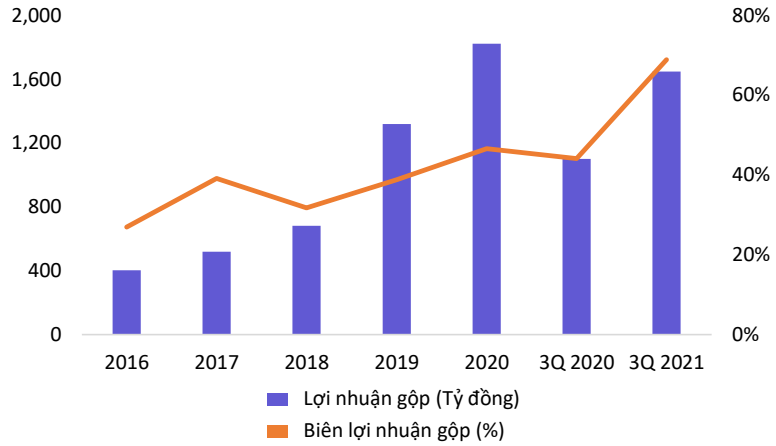




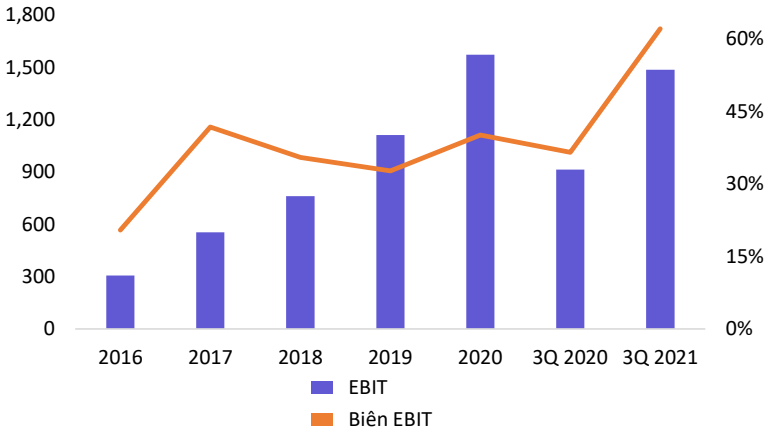
ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

CHỈ TIÊU LỢI NHUẬN

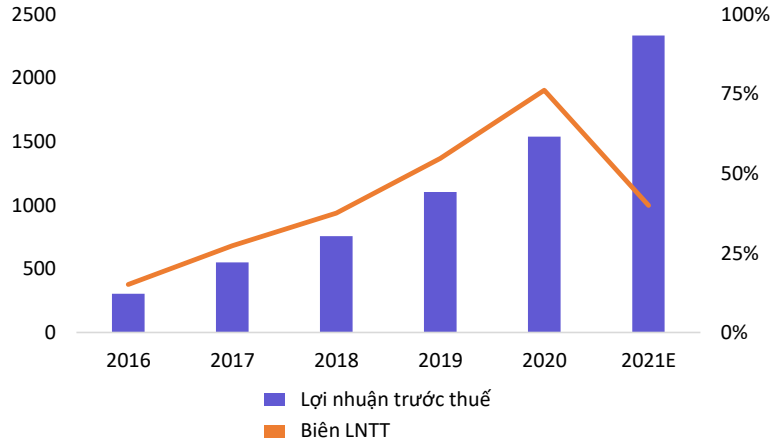
Lợi nhuận gộp & Biên lợi nhuận gộp



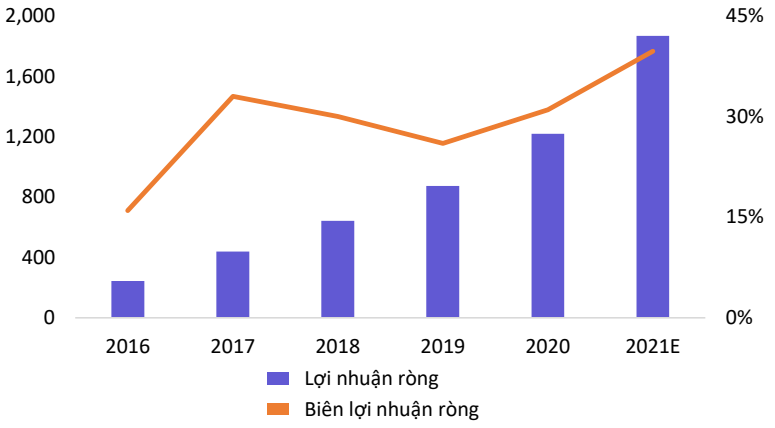
EBIT & Biên EBIT



Lợi nhuận trước thuế & Biên LNTT

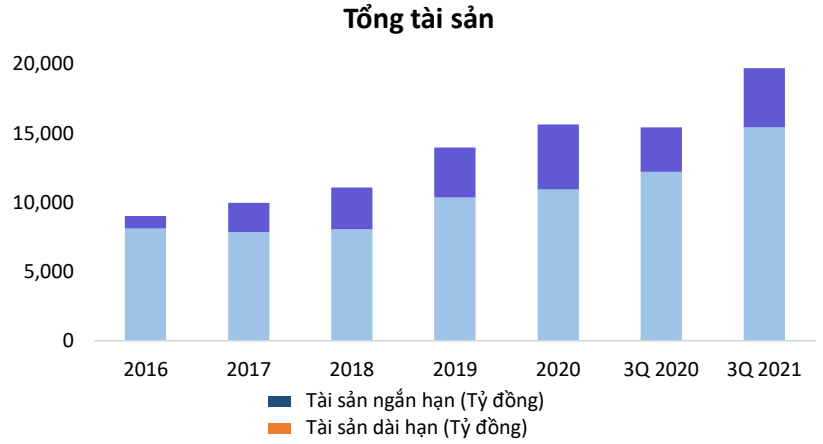


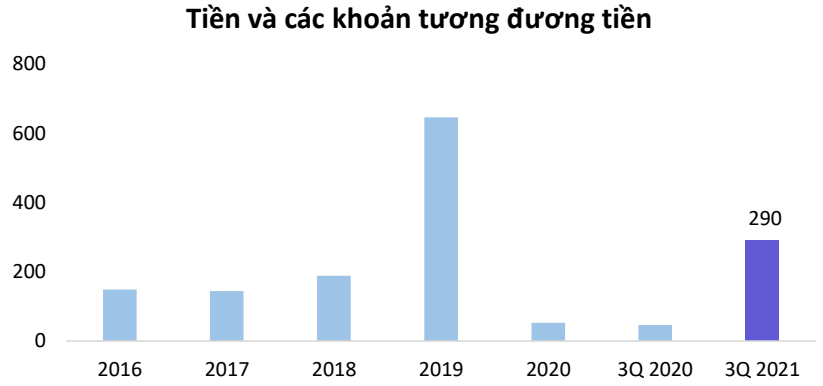
Lợi nhuận ròng & Biên lợi nhuận ròng

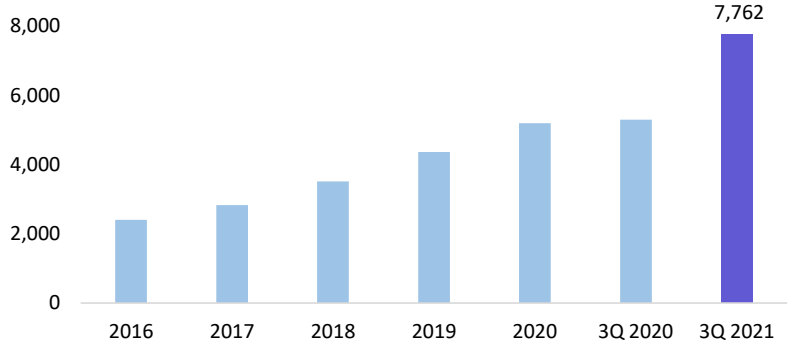


ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN







II ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

5. NỀN TẢNG QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP ĐỀ CAO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

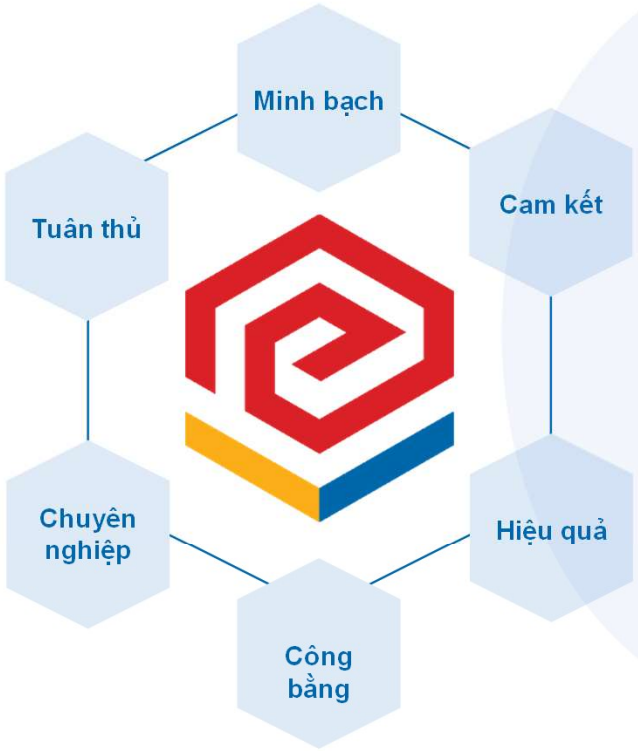
5.1 –TẦM QUAN TRỌNG CỦA HỆ THỐNG QUẢN TRỊ MINH BẠCH VÀ HIỆU QUẢ

PDR tuân thủ có chọn lọc các bộ quy tắc quốc tế về báo cáo quản trị doanh nghiệp và quản trị bền vững

OECD	Quy tắc Quản trị CT của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế OECD
ACMF	Bảng điểm Quản trị CT trên Thẻ điểm Quản trị CT khu vực ASEAN
Global Reporting Initiative™	Đối với Báo cáo PTBV, Tập đoàn xây dựng theo Tiêu chuẩn GRI (GRI Standards)

5.2 - HỆ THỐNG QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP VỮNG CHẮC

Bộ Nguyên tắc của PDR tuân theo tinh thần của OECD trong việc đề cao hiệu quả quản trị, đảm bảo công bằng cho cổ đông và các bên có lợi ích liên quan tới công ty thông qua cơ chế công bố thông tin minh bạch và trách nhiệm của Hội đồng quản trị được đánh giá trên Thẻ điểm Quản trị công ty khu vực ASEAN.



1. Xác định rõ vai trò, trách nhiệm, cơ cấu và sự lãnh đạo nhất quán của HĐQT.
2. Tăng trưởng cao đồng hành với Phát triển bền vững.
3. Đảm bảo tuân thủ pháp luật và đạo đức kinh doanh.
4. Bảo vệ quyền lợi của các bên có liên quan hài hòa với quyền lợi của Công ty.
5. Bảo vệ quyền được bình đẳng, công bằng của cổ đông ở mọi cấp độ.
6. Minh bạch, kịp thời về công bố thông tin.
7. Chủ động đánh giá các nguy cơ xung đột lợi ích và rủi ro.
8. Thiết lập cơ chế báo cáo và giám sát hướng đến tuân thủ và hiệu quả.

5.3 CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG XOAY QUANH BA NGUYÊN TẮC LỚN

Doanh nghiệp phát triển BĐS có khả năng tác động rất lớn đến môi trường tự nhiên – xã hội và đời sống của cộng đồng theo cả hướng tích cực lẫn tiêu cực. PDR cam kết phát triển bền vững theo 3 nguyên tắc lớn.

1 PHÁT TRIỂN CÓ TRÁCH NHIỆM

• Mọi công trình - dự án của PDR đều phải có giá trị tích cực với cư dân và địa phương.

• Bảo vệ tối đa điều kiện tự nhiên, cảnh quan vốn có và dùng năng lực quy hoạch - thiết kế kiến trúc để tạo nên sự hòa hợp cao nhất.

• Luôn đảm bảo tỷ lệ xây dựng/không gian xanh ở mức lý tưởng.

• Sự dụng tài nguyên hiệu quả, quản lý ô nhiễm cả trước và trong quá trình thi công.

• Lựa chọn các giải pháp kỹ thuật - công nghệ giúp tiết giảm cao nhất việc tiêu thụ năng lượng và tài nguyên khi dự án được đưa vào sử dụng.

2 CHĂM SÓC CON NGƯỜI

• Tạo nên những không gian sống mang lại hạnh phúc lâu dài.

• Chăm sóc chính nhân viên của mình để có những con người tích cực, đủ năng lực tạo nên sản phẩm tích cực.

• Khởi xướng, dẫn dắt lối sống tích cực, nhân văn cho nhân viên, khách hàng, cộng đồng...

3 TIẾP SỨC CHO CỘNG ĐỒNG

• Hỗ trợ các hoạt động hướng tới các thành phần thiệt thòi, bị tổn thương. Giảm áp lực của nghèo đói chính là cách giúp gia tăng sự ổn định xã hội.

• Chú trọng đến hoạt động giáo dục, đào tạo, cấp học bổng... cho những cá nhân có ý chí, tài năng, nỗ lực nhằm giúp họ thay đổi đời sống và phát triển tương lai. Những hạt giống này sẽ tạo nên sự lan toả và cơ hội phát triển tiếp theo, rộng hơn cho cộng đồng.

• Tài trợ, đồng hành với những hoạt động vì đời sống văn hóa, tinh thần lành mạnh, cần thiết cho cộng đồng, nhất là tại các địa phương PDR có hoạt động kinh doanh.

5.4 CHỦ ĐỘNG NGHIÊN CỨU CÁC XU HƯỚNG MỚI VÀ YÊU CẦU TUÂN THỦ ESG THEO NGUYÊN TẮC QUỐC TẾ

Cùng với sự tăng trưởng vượt bậc của hoạt động kinh doanh, các hoạt động hỗ trợ cho mục tiêu phát triển bền vững của PDR cũng được mở rộng tương thích. Để bắt kịp xu hướng phát triển của quốc tế, PDR chủ động triển khai Báo cáo phát triển bền vững theo quy chuẩn của Tổ chức sáng kiến báo cáo toàn cầu GRI.

SẺ CHIA LỢI ÍCH

Sẻ chia giá trị kinh tế với các bên liên quan thông qua những đóng góp thiết thực vào ngân sách Nhà nước, cộng đồng xã hội hay chăm lo đời sống của người lao động...

Giá trị kinh tế phân bổ	Đơn vị: Tỷ đồng
Lương và phúc lợi nhân viên	108.08
Khoản thanh toán cho nhà cung cấp vốn	23.05
Khoản nộp ngân sách Nhà nước	319.97
Khoản đầu tư cho cộng đồng	17

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Nhận thức được ảnh hưởng trực tiếp của hoạt động phát triển BĐS lên môi trường, PDR chủ trương sử các vật liệu thay thế một cách có chọn lọc, hiệu quả theo xu hướng chung của thế giới về tạo dựng công trình xanh.

Vật liệu thay thế	Tổng 2019	Tổng 2020	Tổng 2021
Tỷ lệ sử dụng gạch nhẹ/tấm vách nhẹ thay cho gạch nung	50%	55%	60%
Tỷ lệ sử dụng gỗ nhân tạo (sàn căn hộ) so với gỗ tự nhiên	100%	100%	100%
Tỷ lệ sử dụng đèn LED thay thế cho đèn huỳnh quang, compact	90%	95%	100%

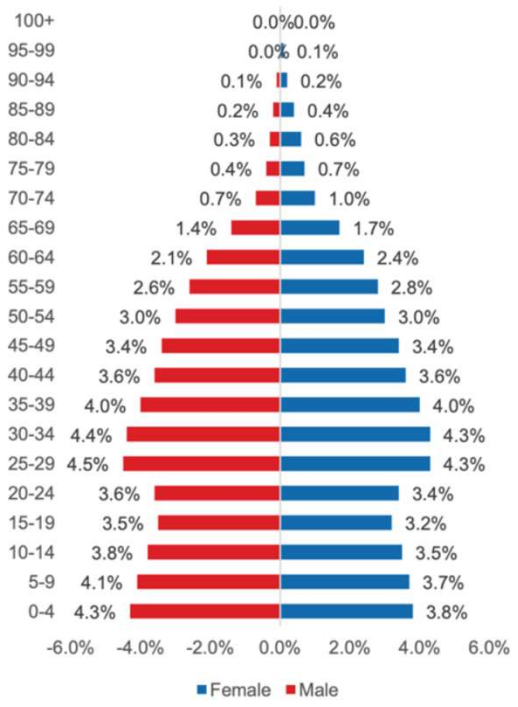
II ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

6. ĐIỀU KIỆN VĨ MÔ THUẬN LỢI

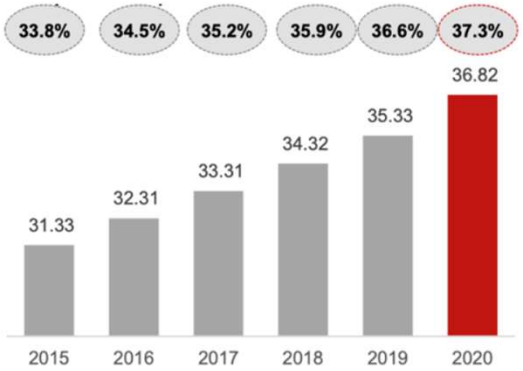
6.1 CƠ CẤU DÂN SỐ VÀNG THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS DÂN DỤNG VÀ DU LỊCH VIỆT NAM

Thị trường BĐS dân dụng và du lịch Việt Nam được thúc đẩy nhờ cơ cấu dân số trẻ, tốc độ đô thị hoá dần bắt kịp với các quốc gia lân cận cũng như sự gia tăng của tầng lớp thu nhập trung bình. Cụ thể, Việt Nam có cơ cấu dân số vàng với khoảng 70% dân số dưới 45 tuổi và hơn 1 triệu dân tăng thêm mỗi năm ở các khu đô thị.

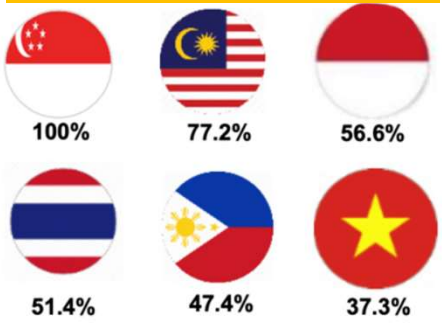
Tháp dân số Việt Nam (2020)



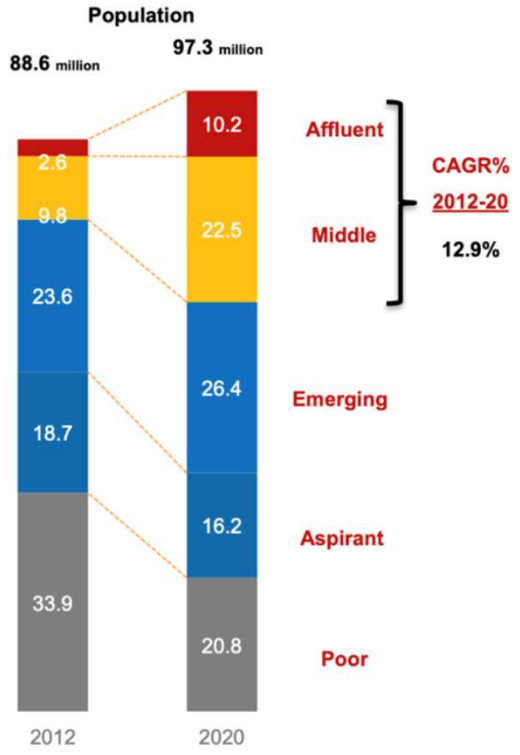
Dân số đô thị & Tỷ lệ đô thị hoá (2015-2020)



Tỷ lệ đô thị hoá của một số quốc gia ASEAN (2020)



Cơ cấu dân số theo thu nhập (2012 & 2020)



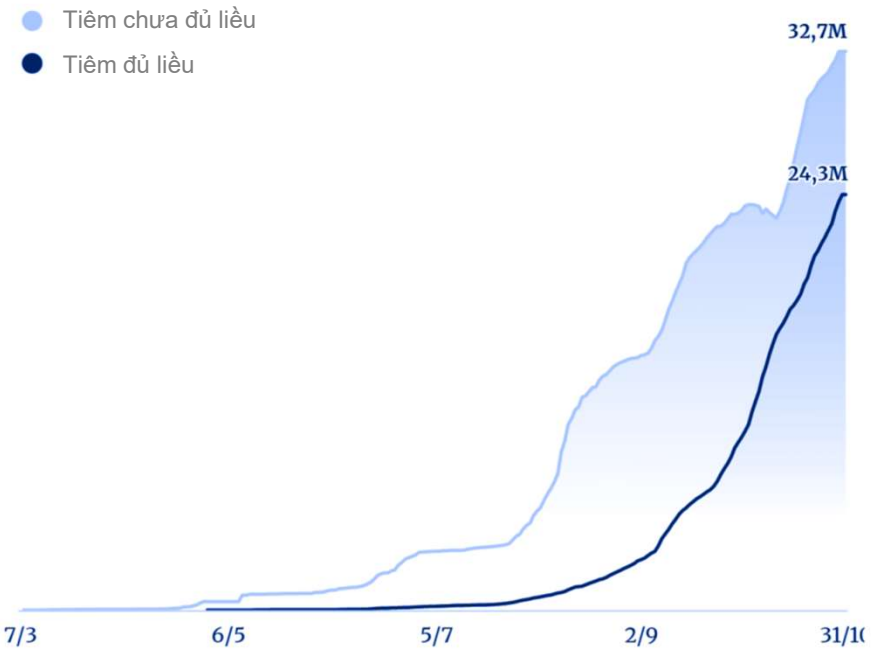
Source: GSO, WorldBank Data Fact Book, BCG – Vietnam and Myanmar (Southeast Asia's New Growth Frontiers)

17

6.2 CÁC ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP TRỌNG ĐIỂM CÓ TỶ LỆ BAO PHỦ VACCINE CAO

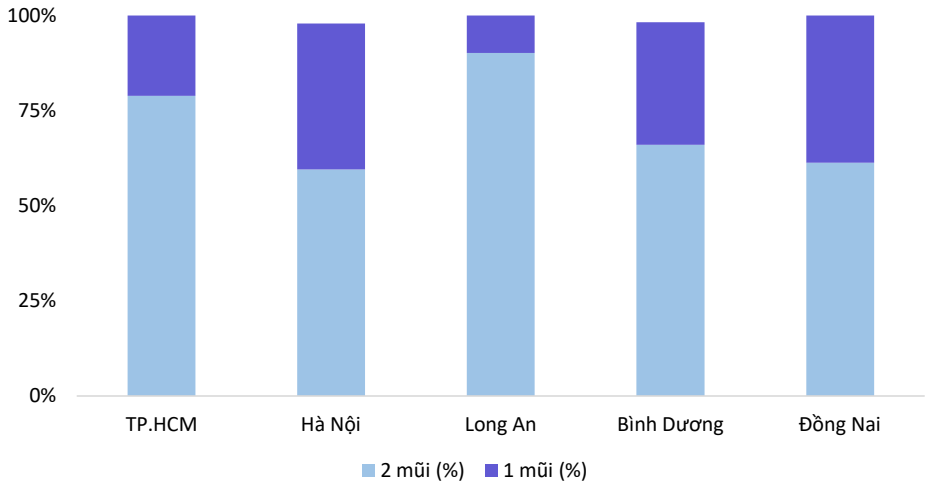
Các khu công nghiệp trọng điểm như TP.HCM, Hà Nội, Bình Dương, Đồng Nai và Long An có tỷ lệ bao phủ vaccine cao so với cả nước, là tiền đề cho việc mở rộng các hoạt động trung chuyển lao động và hàng hoá, từ đó tháo gỡ nút thắt chuỗi cung ứng cũng như gia tăng công suất vận hành ở các KCN.

Tổng số người đã tiêm Vaccine



Số liệu cập nhật ngày 31/10/2021

Tỷ lệ bao phủ vaccine



Số liệu cập nhật ngày 29/10/2021
Nguồn: Bộ Y tế

6.3 CÁC KCN PHÍA NAM LÀ ĐỘNG LỰC DẪN DẮT NỀN KINH TẾ VIỆT NAM

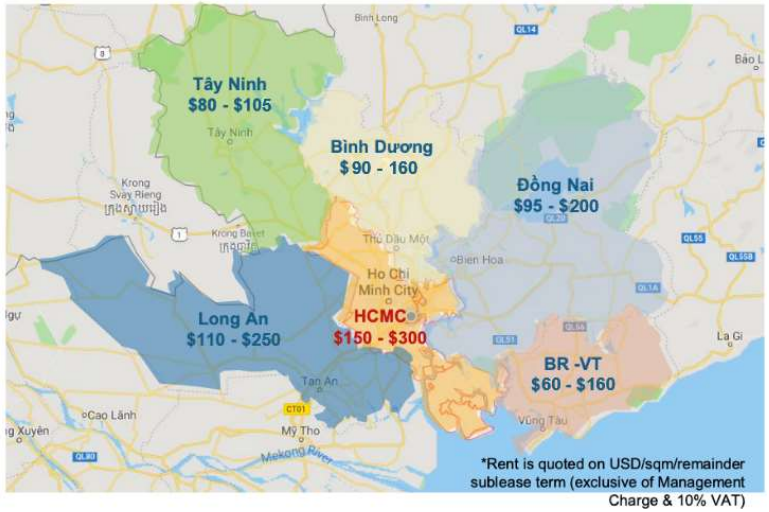
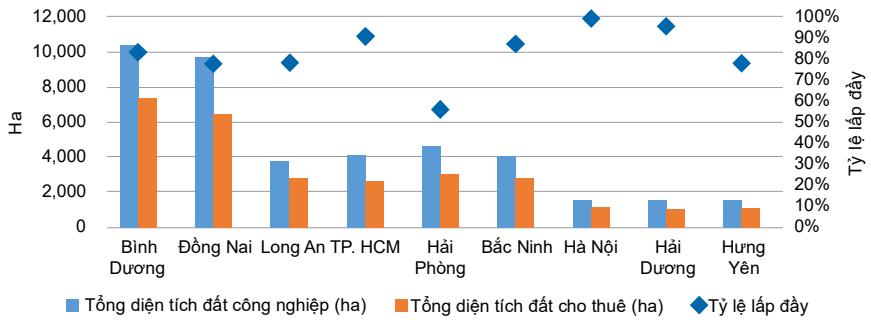
Việt Nam có 4 Vùng Kinh tế Trọng điểm (KEZ) trên 24 tỉnh thành. Vào năm 2020, các khu kinh tế miền Nam và miền Trung Việt Nam góp phần vào 46,4% GDP cả nước và 60,4% tổng GRDP của 4 KEZ.

Northern KEZ
- **62** Industrial Parks
- **1** High Tech Park
- **5** Export Processing Zones

Central KEZ
- **68** Industrial Parks
- **1** High Tech Park
- **6** Export Processing Zones

Southern KEZ
- **117** Industrial Parks
- **3** High Tech Park
- **4** Export Processing Zones

Mekong Delta KEZ
- **55** Industrial Parks
- **1** High Tech Park



Nguồn cung và tỷ lệ lấp đầy đất công nghiệp