

BẢN TIN NHÀ ĐẦU TƯ

QUÝ 4.2022



MỤC LỤC

Tiêu điểm

Trang 03

Thông tin thị trường

Trang 06

Hoạt động kinh doanh

Trang 10

Cổ phiếu PDR

Trang 13

Thông tin dự án

Trang 15

Tin tức nổi bật

Trang 18

1 | TIÊU ĐIỂM QUÝ 4.2022

ĐIỂM TIN

PHÁT ĐẠT HOÀN TẤT CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN 197 ĐIỆN BIÊN PHỦ

Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (HoSE:PDR) đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần địa ốc Hòa Bình. Đây là công ty sở hữu dự án 197 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh.



PHÁT ĐẠT GHI DANH VÀO TOP 50 THƯƠNG VỤ M&A TIÊU BIỂU NĂM 2021-2022

Ngày 23/11, tại Diễn đàn Mua bán – Sáp nhập doanh nghiệp Việt Nam 2022 (M&A Vietnam Forum 2022) lần thứ 14, Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt (HoSE: PDR) được vinh danh trong TOP 50 thương vụ Đầu tư & M&A tiêu biểu năm 2021 – 2022.

THÀNH VIÊN HĐQT PDR LIÊN TIẾP ĐĂNG KÝ MUA VÀO CỔ PHIẾU

Thời gian gần đây, Ban lãnh đạo PDR liên tiếp có động thái mua vào cổ phiếu. Ngày 22/11, ông Bùi Quang Anh Vũ – Tổng Giám đốc của PDR đã đăng ký mua vào 20 triệu cp, nâng tỷ lệ sở hữu lên 3,45% với số tiền đã chi dự kiến đạt hơn 200 tỷ đồng.



KHOẢN VAY	NGÀY TẮT TOÁN
Mirae 1	25/10/2022
Mirae 2	20/11/2022
TP 9 2021	25/11/2022
TP 7 2021	02/12/2022
Vietin Bank	06/12/2022

PHÁT ĐẠT CHI 1.300 TỶ ĐỒNG TẮT TOÁN HÀNG LOẠT KHOẢN VAY

Liên tiếp mua lại trái phiếu và tắt toán các khoản vay trước hạn. Tính từ đầu Quý 4 đến ngày 07/12/2022, Phát Đạt đã tắt toán tổng cộng hơn 1.300 tỷ các khoản vay và mua lại trái phiếu trước hạn. Sau khi bổ sung tài sản đảm bảo, ước tính giá trị hơn 7.000 tỷ đồng và mua lại một số lô trái phiếu trước hạn, dư nợ trái phiếu do Phát Đạt phát hành đã giảm và quay về mức tỷ lệ LTV (loan to value).

HOẠT ĐỘNG TÀI TRỢ



PHÁT ĐẠT ỦNG HỘ 1 TỶ ĐỒNG XÂY DỰNG NHÀ “ĐẠI ĐOÀN KẾT” TẠI BÌNH ĐỊNH

Ngày 19/10/2022 tại Trung tâm Hội nghị tỉnh Bình Định đã diễn ra Lễ phát động ủng hộ quỹ “Vì người nghèo” và xây dựng nhà “Đại đoàn kết” nhân tháng cao điểm “Vì người nghèo” năm 2022. Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (HoSE: PDR) đã ủng hộ 1 tỷ đồng vào quỹ.

THÁNG 9



PHÁT ĐẠT TẶNG NHÀ TÌNH NGHĨA CHO GIA ĐÌNH CHÍNH SÁCH Ở QUẢNG NGÃI

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt phối hợp với báo Nhân Dân trao tặng nhà tình nghĩa cho gia đình chính sách tại xã Phổ Khánh, thị xã Đức Phổ (Quảng Ngãi).

THÁNG 11

GIẢI THƯỞNG



TOP 50 DOANH NGHIỆP LỢI NHUẬN XUẤT SẮC VIỆT NAM 2022

Ngày 25/10/2022

Ngày 25/10/2022, công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt (HoSE: PDR) được vinh danh Top 50 doanh nghiệp lợi nhuận xuất sắc.

Đây là kết quả dựa trên nghiên cứu và đánh giá độc lập của Vietnam Report, tôn vinh những doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh tốt và tiềm năng tăng trưởng cao, không ngừng tìm tòi, sáng tạo và linh biến trong kinh doanh.



TOP 10 NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN TIÊU BIỂU 2022

Ngày 02/11/2022

Chương trình bình chọn “Bất động sản tiêu biểu Việt Nam” được khởi xướng từ năm 2017 nhằm tôn vinh những giá trị đích thực, bền vững, ghi nhận cống hiến của các doanh nghiệp đang tham gia vào thị trường bất động sản.

Trải qua quá trình thẩm định và đánh giá, công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã vinh dự được bình chọn “Top10 Nhà phát triển Bất động sản tiêu biểu”. Đây là giải thưởng ghi nhận cho những nỗ lực không ngừng nghỉ của doanh nghiệp trong hành trình 18 năm đóng góp vào sự phát triển của ngành bất động sản Việt Nam.

2 | THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 4.2022

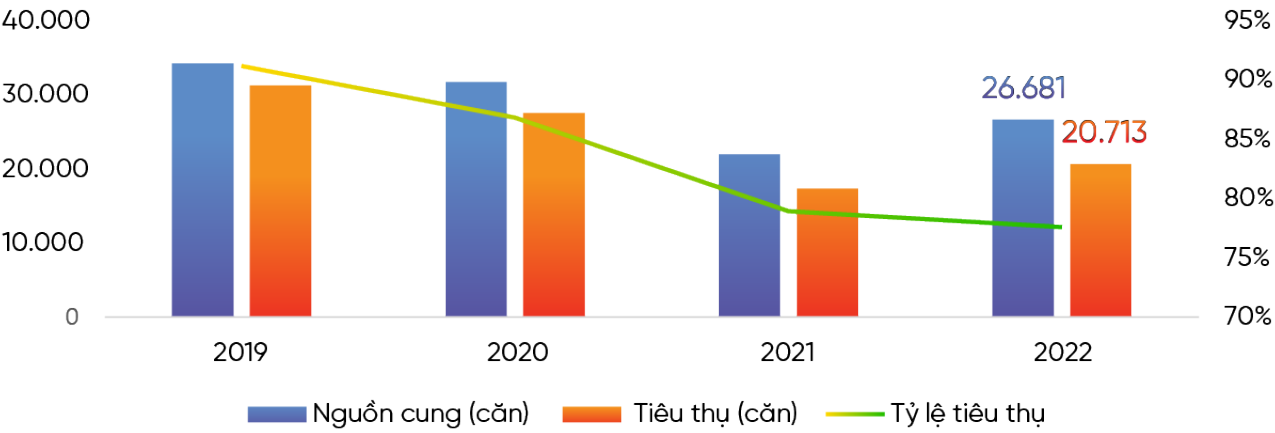
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH

Năm 2022, phân khúc căn hộ ghi nhận 72 dự án với 22 dự án mới và 50 dự án trong giai đoạn mở bán tiếp theo. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 78%. Tổng cộng, nguồn cung mới đạt mức 26.681 căn hộ, tăng 22% so với năm trước, đồng thời tiêu thụ cũng tăng lên mức 20.713 căn hộ, tăng 19% so với 2021.

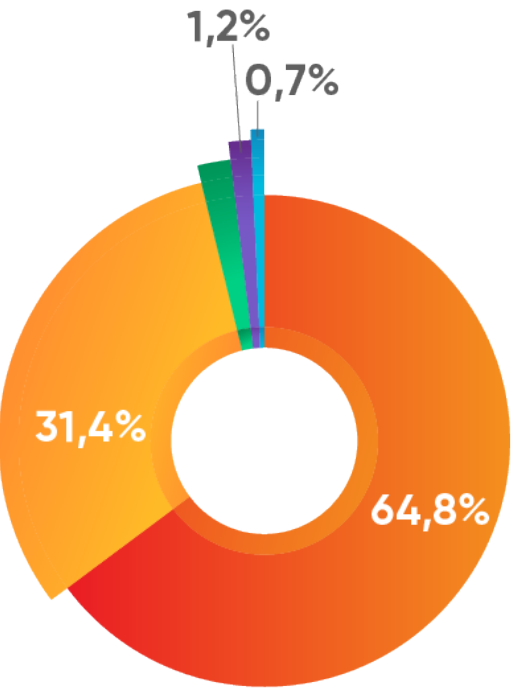
Nguồn cung mới tại Tp.HCM và các tỉnh giáp ranh tăng 22% so với năm 2021 nhưng vẫn thấp hơn giai đoạn 2019. Tp.HCM và Bình Dương là hai tỉnh cao nhất với 64,8% và 31,4% tổng lượng. Phân khúc căn hộ hạng A và hạng B là hai phân khúc chủ lực của thị trường. Căn hộ hạng B và hạng C là nguồn cung chủ yếu tại Bình Dương, tập trung tại TP.Thuận An và Dĩ An. Năm cuối sẽ có xu hướng mở rộng vào các huyện ven như Bến Cát và Tân Uyên. Giá dao động từ 17-26 triệu đồng/m2 gây được quan tâm tốt từ thị trường. Phân khúc căn hộ hạng A chiếm đến 74,8% tổng nguồn cung mở bán tại Tp.HCM, phân bổ chủ yếu tại khu Đông.

Sức cầu chung của thị trường ở mức thấp, đã giảm vào nửa cuối năm 2022 do các biện pháp tăng cường kiểm soát tín dụng và trái phiếu. Hầu hết các dự án bất động sản chỉ hấp thụ được khoảng 30% - 66%. Các chủ đầu tư đã áp dụng chính sách chiết khấu tới trên 40%. Tuy nhiên, giá bán sơ cấp vẫn tăng nhẹ, khoảng 2% - 4% so với cuối năm 2021, do áp lực các chi phí đầu vào. Trong khi đó, thị trường thứ cấp ghi nhận được mức giảm giá từ 3% - 8% vì tình hình thanh khoản giảm mạnh từ đầu năm 2022.

Nguồn cung và tiêu thụ mới tại Tp.HCM và các vùng lân cận



Nguồn: DKRA



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

- Bình Dương
- Đồng Nai
- Tp.HCM
- BR-VT
- Long An

Nguồn: DKRA

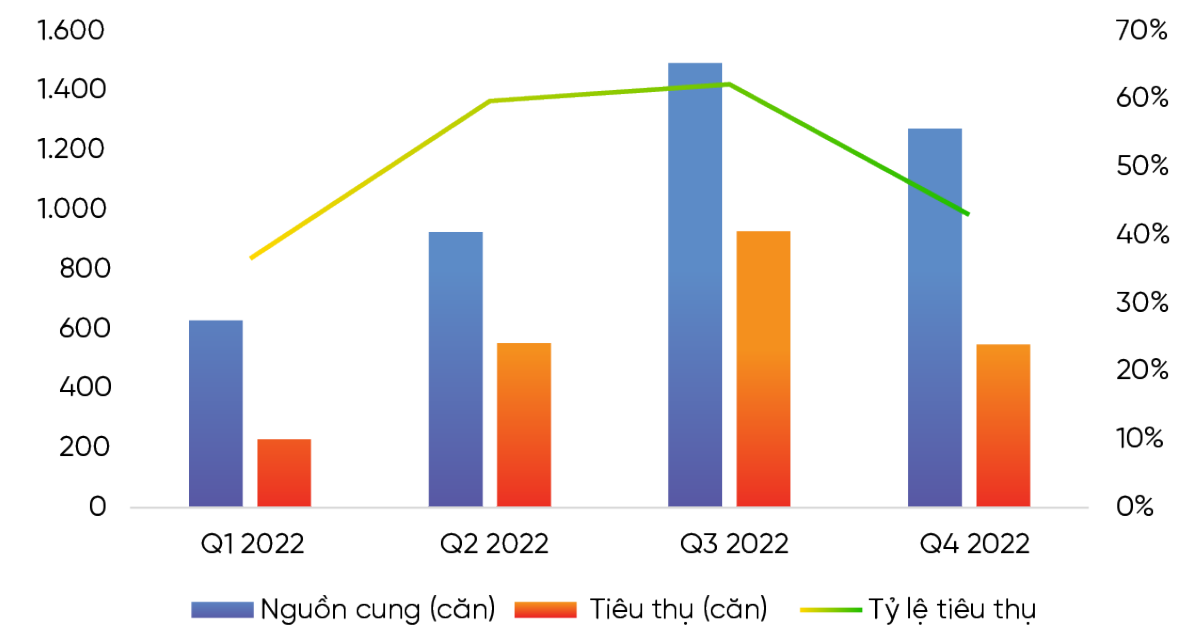
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG CÁC TỈNH GIÁP RANH

Kết thúc 2022, nguồn cung Condotel đạt 20 dự án với 9 dự án mới và 11 dự án đang ở giai đoạn mở bán tiếp theo. Tỷ lệ tiêu thụ cả năm đạt 65% với 2.849 căn, tăng 14% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng nguồn cung đạt 4.357 căn (+14% so với 2021).

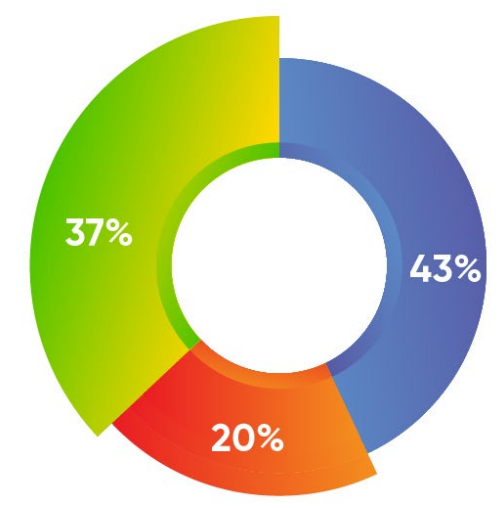
Nguồn cung tuy tăng so với cùng kỳ nhưng mức tăng vẫn khá khiêm tốn so với giai đoạn trước. Nguồn cung tập trung tại các khu vực nhất định như Bà Rịa-Vũng Tàu, Bình Định, Quảng Ninh và Quảng Nam, chiếm 75% tổng nguồn cung. Tiêu thụ trong Quý 4 giảm mạnh so với 9 tháng đầu năm và phần lớn tập trung vào các dự án được quản lý vận hành bởi các thương hiệu quốc tế 4* đến 5*. Khu vực miền Nam và miền Trung tiếp tục dẫn dắt thị trường và chiếm khoảng 80% lượng cung và tiêu thụ toàn quốc.

Tuy tiêu thụ không khả quan, giá bán vẫn ghi nhận mức tăng 12% - 20% so với cùng kỳ do chi phí đầu vào tăng. Tuy nhiên, các chính sách hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc và cam kết cho thuê là các hỗ trợ kèm theo bên cạnh việc tăng giá. 9/20 dự án đang áp dụng hình thức chia sẻ lợi nhuận sang chia sẻ doanh thu và thu hút sự quan tâm của khách hàng hơn với các dự án khác. Việc chia sẻ doanh thu giúp khách hàng an tâm về sự minh bạch của dòng tiền. Đồng thời, các dự án được vận hành bởi các đơn vị quốc tế thường có giá cao hơn các đơn vị vận hành trong nước khoảng 25%.

Nguồn cung và tiêu thụ Condotel



Nguồn: DKRA



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

- Miền Nam
- Miền Trung
- Miền Bắc

Nguồn: DKRA

DỰ BÁO

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG

CĂN HỘ

DKRA dự kiến nguồn cung trong năm sau sẽ giảm mạnh, chỉ đạt khoảng 75% so với năm 2022 ở mức 22.000 căn. Trong đó, Tp.HCM và Bình Dương sẽ là 2 thị trường chính.

Nhu cầu thị trường sẽ duy trì đà giảm từ 2022 và có những khởi sắc vào cuối Quý 4.2023 khi tín dụng vào Bất động sản được tháo gỡ 1 phần.

Căn hộ hạng A sẽ tiếp tục dẫn đầu thị trường trong thời gian tới. Giá bán sơ cấp sẽ khó có những biến động tăng giá vào 2023. Thanh khoản toàn thị trường và mặt bằng giá thứ cấp có thể tiếp tục đà giảm đến hết Quý 3.2023.



BDS NGHỈ DƯỠNG

Theo DKRA, nguồn cung Condotel trong 2023 sẽ giảm so với 2022 dao động trong khoảng 3.700 căn sẽ được đưa ra thị trường, chủ yếu tập trung tại BR-VT, Bình Định và Quảng Bình.

Sức cầu thị trường sẽ giảm mạnh so với 2022 và đà giảm có thể kéo dài hết 2023 và chưa có dấu hiệu hồi phục trong thời gian ngắn hạn.

Mặt bằng chung giá sơ cấp duy trì ổn định và khó có biến động lớn trong 2023. Các chính sách chiết khấu và giảm giá và chương trình chia sẻ doanh thu sẽ tiếp tục được áp dụng. Mô hình khu nghỉ dưỡng phức hợp sẽ tiếp tục nhận được sự quan tâm của khách hàng.





3 | HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4.2022

KẾT QUẢ KINH DOANH 2022

DOANH THU THUẦN
(bao gồm cả doanh tài chính)

2.771,4
tỷ đồng

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

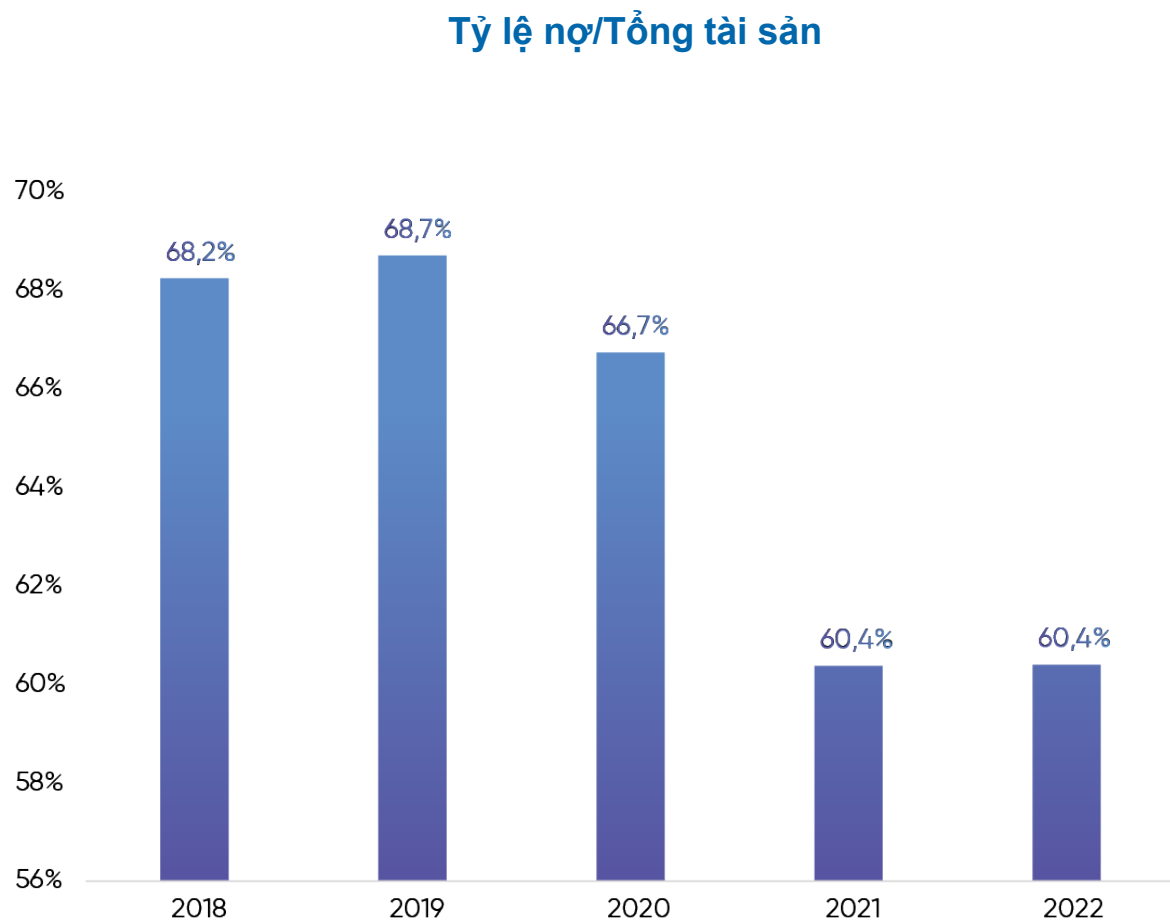
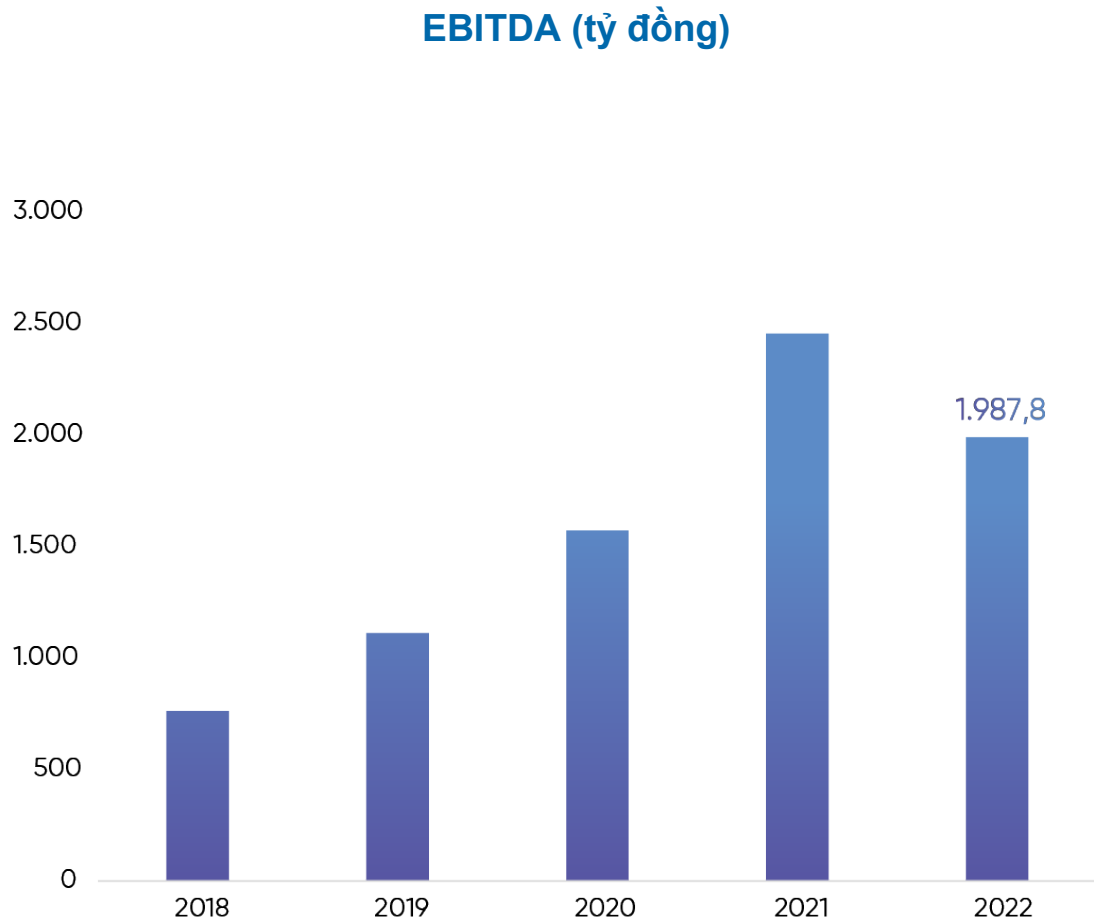
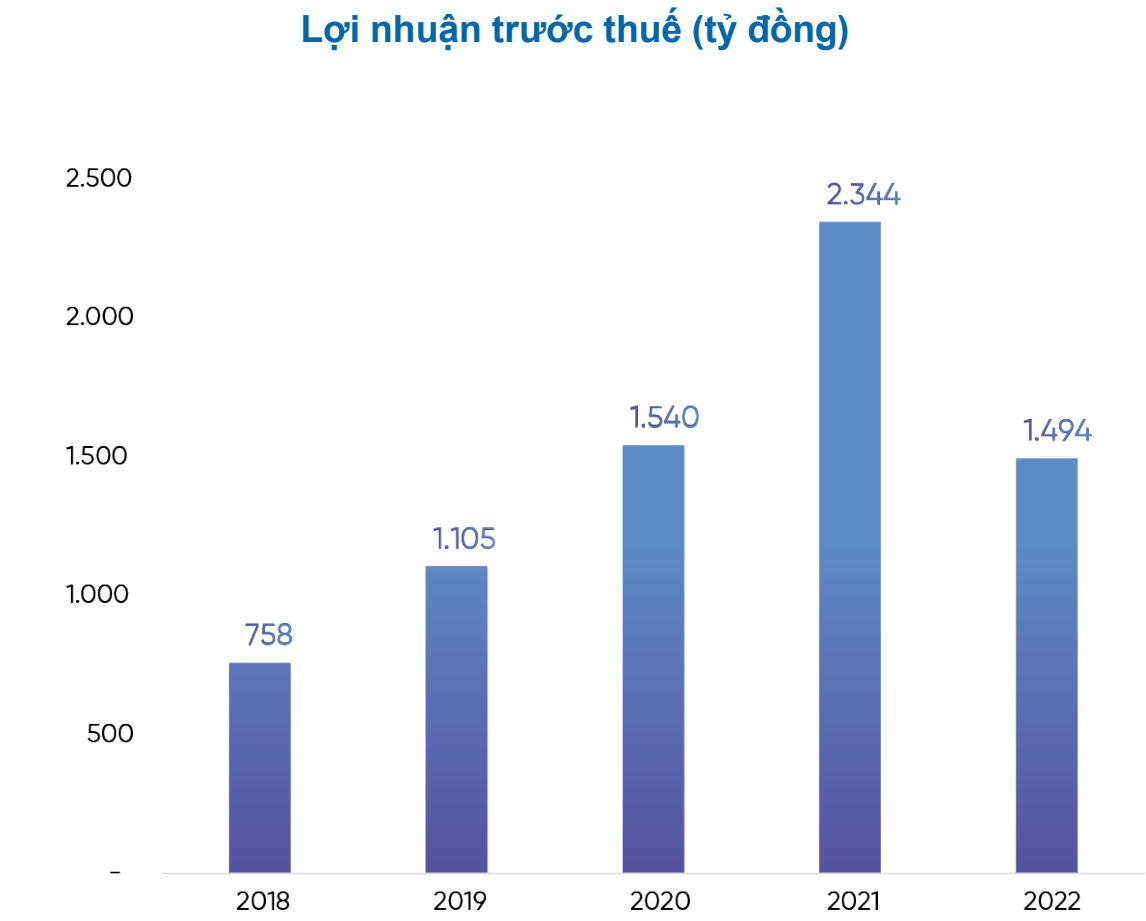
1.493,6
tỷ đồng

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

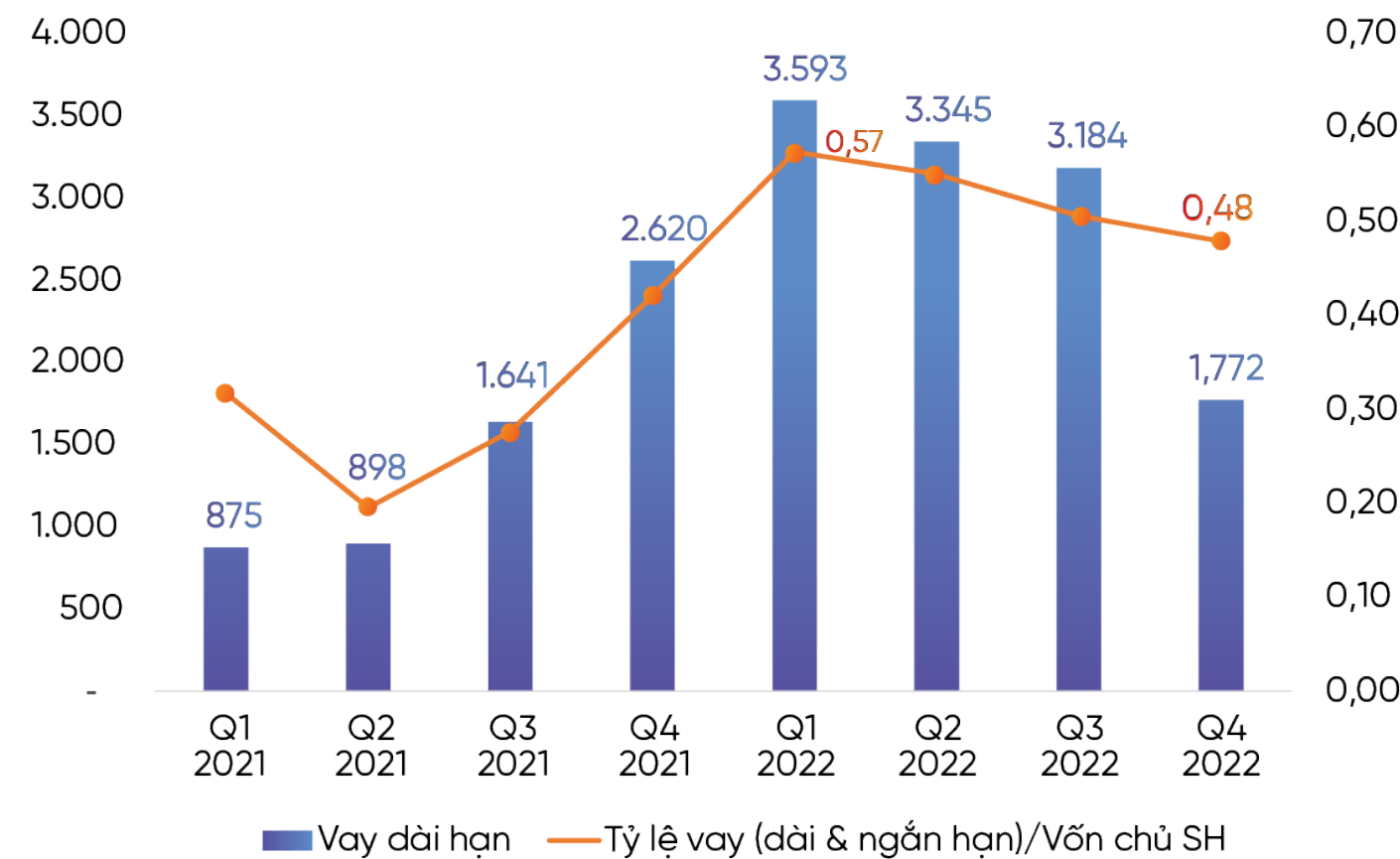
1.145,5
tỷ đồng

CẢ NĂM 2022 (Chưa kiểm toán):

- Doanh thu thuần hoạt động kinh doanh của PDR đạt gần 2.771,4 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế đạt 1.494 tỷ đồng. Doanh thu trong năm chủ yếu đến từ dự án Nhơn Hội và chuyển nhượng Astral City.



TẮT TOÁN TRÁI PHIẾU, GIỮ VỮNG KINH DOANH



Trong Quý 4.2022, hoạt động nổi bật của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (HoSE: PDR) đã thể hiện tính đảm bảo an toàn sức khỏe tài chính bằng động thái liên tục mua lại trái phiếu trước hạn của doanh nghiệp. Kết thúc năm 2022, Phát Đạt ghi nhận lợi nhuận trước thuế và sau thuế lần lượt 1.493,6 tỷ đồng và 1.145,5 tỷ đồng cho cả năm.

Cụ thể, trong Quý 4.2022, Phát Đạt tắt toán tổng cộng hơn 1.300 tỷ đồng giá trị các khoản vay và nhiều lô trái phiếu của công ty trước hạn. Hoạt động tắt toán trái phiếu này đã giúp cho Phát Đạt hạ Tỷ lệ vay/Vốn chủ sở hữu xuống mức 0,48 từ mức đỉnh 0,57 vào đầu năm. Ngoài ra nợ ngắn hạn của công ty cũng giảm mạnh từ mức đỉnh 3.593 tỷ đồng xuống còn 1.772 tỷ đồng vào cuối Quý 4.2022. Động thái giảm tỷ lệ đòn bẩy của công ty là nỗ lực tăng mức độ an toàn về sức khỏe tài chính cũng như chứng minh khả năng kiểm soát dòng tiền hiệu quả của doanh nghiệp.

Trong quý này, Phát Đạt cũng vừa công bố hoàn tất thương vụ chuyển nhượng 88,99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Hòa Bình, hiện đang là chủ đầu tư dự án tại 197 Điện Biên Phủ, quận Bình Thạnh, Tp.HCM. Việc chuyển nhượng ngoài mục đích tối ưu dòng tiền và tăng khả năng thanh toán trái phiếu trước hạn, còn là kế hoạch trong chiến lược tái cơ cấu danh mục đầu tư.

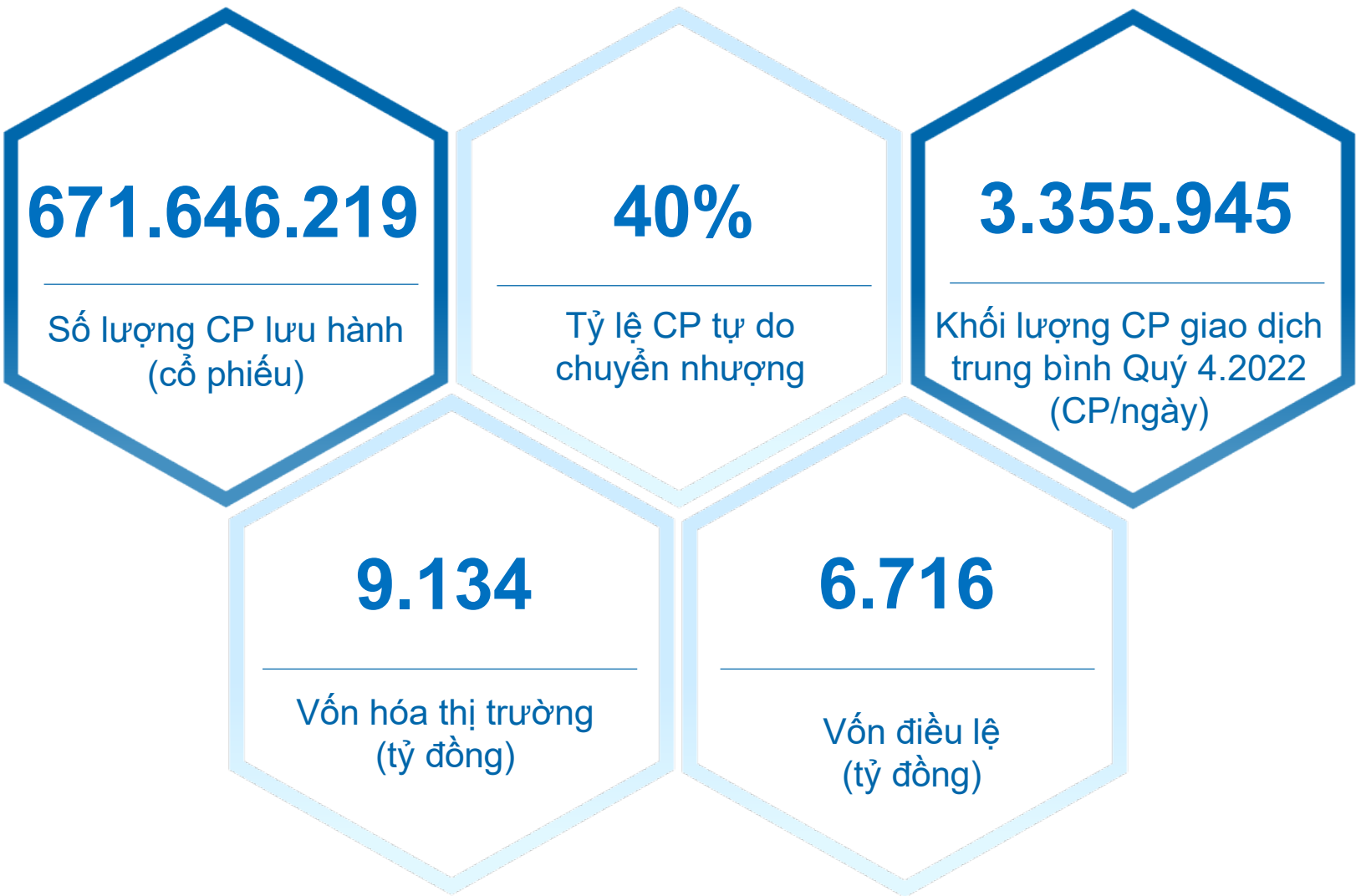
Trong thời gian tới, Phát Đạt đang có kế hoạch đưa ra thị trường hơn 12.000 sản phẩm từ các dự án tại Bình Dương, Bình Định, Bà Rịa – Vũng Tàu với đa dạng danh mục sản phẩm.

4 | CỔ PHIẾU PDR

CỔ PHIẾU PDR

13.600VND

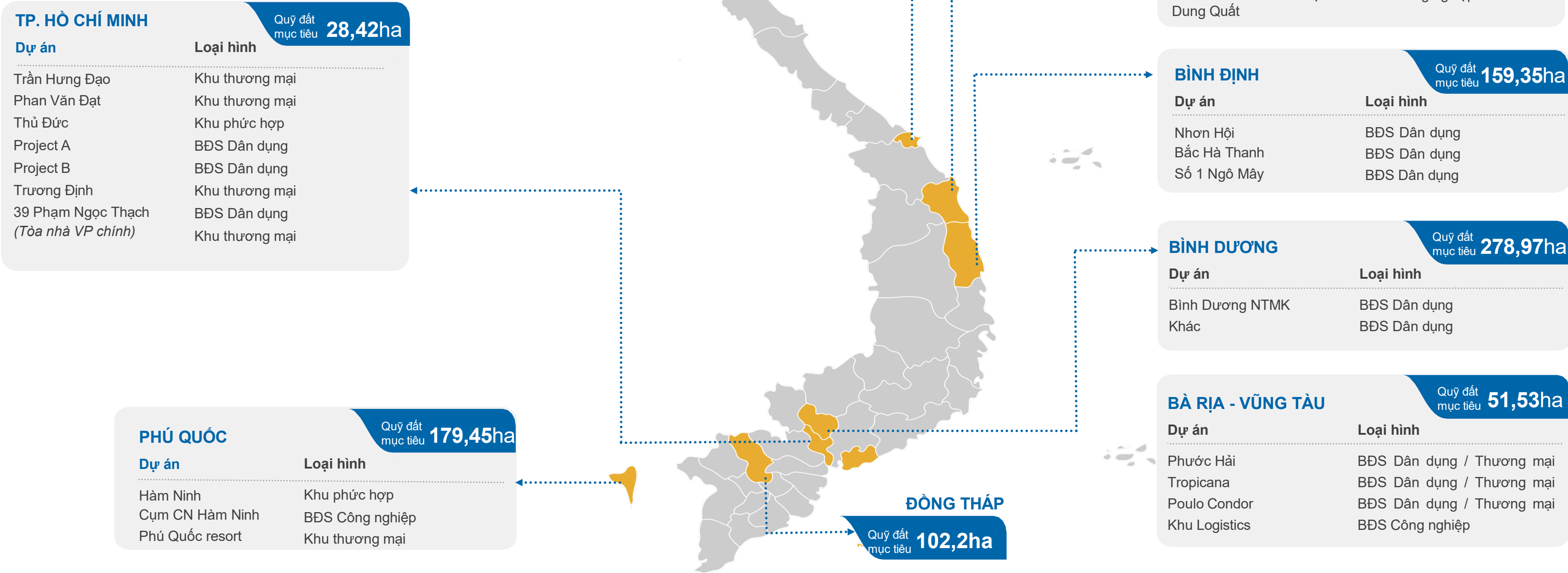
GIÁ CỔ PHIẾU CẬP
NHẬT NGÀY
30/12/2022





5 | THÔNG TIN DỰ ÁN

BẢN ĐỒ DỰ ÁN



DỰ ÁN NỔI BẬT

KHU PHỨC HỢP CAO TẦNG THUẬN AN (NTMK)

Toạ lạc trên mặt tiền đường Nguyễn Thị Minh Khai, Thuận Giao, Thuận An, Bình Dương, cách trung tâm thành phố Thủ Dầu Một chỉ 5km. Dự án được dự kiến triển khai vào Quý 3.2023 và bàn giao vào cuối 2025 với tổng mức đầu tư dự kiến lên đến hơn 9.000 tỷ đồng.

Dự án bao gồm căn hộ, TMDV, shophouse và các tiện ích nội khu. Dự án kì vọng sẽ trở thành nơi lý tưởng phục vụ nhu cầu sinh sống và phát triển tại một trong những tỉnh thành đang có mức thu nhập cao nhất cả nước.



Vị trí

Nguyễn Thị Minh Khai,
Thuận Giao, Thuận An,
Bình Dương



Sản phẩm

Căn hộ, thương mại dịch vụ,
Shophouse,...



Quy mô

44.585,6m2



Tổng mức đầu tư dự kiến

Khoảng 9.374 tỷ đồng



6 | TIN TỨC NỔI BẬT QUÝ 4.2022

ĐẢM BẢO CÁC NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

PHÁT ĐẠT CHI 1.300 TỶ ĐỒNG TẮT TOÁN HÀNG LOẠT KHOẢN VAY TRƯỚC HẠN TRONG VÒNG HƠN MỘT THÁNG

Ngày 06/12/2022, Phát Đạt đã hoàn tất việc tắt toán khoản vay trị giá 746,1 tỷ đồng cho Ngân hàng thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (VietinBank). Được biết, trước đó ngày 02/12/2022, Phát Đạt mua lại 188,7 tỷ đồng mệnh giá của lô trái phiếu phát hành Lần 7 2021 (PDRH2123007).

Trong tháng 11/2022, Phát Đạt tắt toán lô trái phiếu phát hành Lần 9 2021 (PDRH2123009), có tổng mệnh giá phát hành là 150 tỷ đồng. Đây là lô trái phiếu phát hành ngày 16/12/2021 và có kỳ hạn là 2 năm.

Phát Đạt cũng đã tắt toán hai khoản vay có giá trị tổng cộng 220 tỷ đồng cho tập đoàn tài chính Mirae Asset (Hàn Quốc) vào ngày 25/10/2022 và 20/11/2022.

“
Tính từ đầu Quý 4/2022 đến đầu Tháng 12/2022, Phát Đạt đã tắt toán tổng cộng hơn 1.300 tỷ các khoản vay và mua lại trái phiếu trước hạn.
”

Trước đó, Phát Đạt đang có khoảng 2.800 tỷ đồng số dư nợ trái phiếu được đảm bảo bởi cổ phiếu PDR. Trong bối cảnh giá cổ phiếu PDR biến động mạnh, Phát Đạt đã nhanh chóng có giải pháp để bổ sung thêm các tài sản đảm bảo là cổ phiếu và các bất động sản, bao gồm quyền sử dụng đất, quyền khai thác tài sản và quyền sở hữu nhà ở.

Sau khi bổ sung tài sản đảm bảo, ước tính giá trị hơn 7.000 tỷ đồng và mua lại một số lô trái phiếu trước hạn, dư nợ trái phiếu do Phát Đạt phát hành đã giảm và quay về mức tỷ lệ LTV (loan to value) an toàn.

Phát Đạt đang triển khai chiến lược tái cơ cấu danh mục đầu tư. Theo đó, Phát Đạt đã hoàn tất chuyển nhượng hơn 28 triệu cổ phần phổ thông, tương đương với 88,99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Hòa Bình – chủ đầu tư dự án tại 197 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM.

Phát Đạt cũng cho biết, kế hoạch 2023 sẽ triển khai hơn 12.000 sản phẩm tại các thị trường tiềm năng như Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu, Bình Định và Đà Nẵng. Kỳ vọng những dự án này sẽ mang về doanh thu hơn 30.000 tỷ đồng.

CẢM ƠN!

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:

IR Manager Mr. Tu Hoang  (+8428) 2226 6868 (Ext: 522)  tu.hoang@phatdat.com.vn