



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

Bản tin

NHÀ ĐẦU TƯ

Quý 2.2023

VƯỢT QUA THÁCH THỨC
NÂNG TẦM NỘI LỰC

HoSE: **PDR**

MỤC LỤC

Tiêu điểm

Trang 03

Thông tin thị trường

Trang 07

Hoạt động kinh doanh

Trang 12

Cổ phiếu PDR

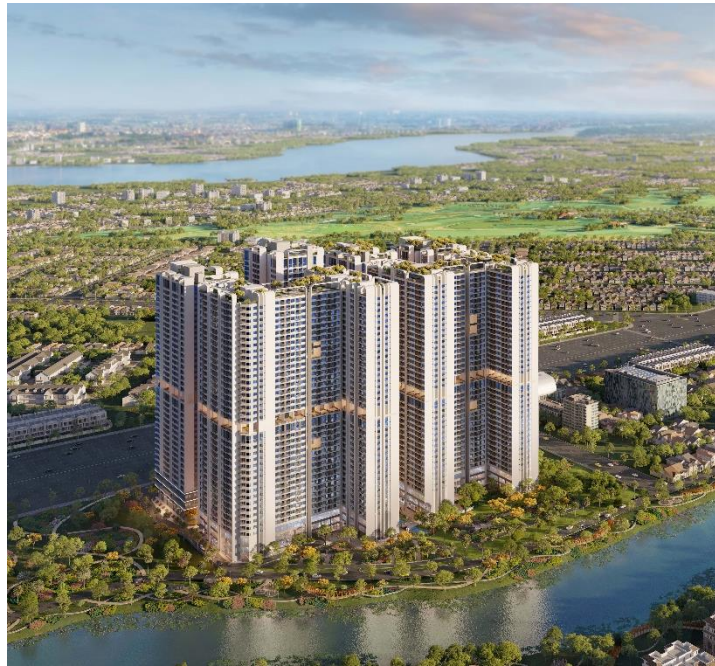
Trang 14

Thông tin dự án

Trang 16

1 | TIÊU ĐIỂM QUÝ 2.2023

ĐIỂM TIN



PHÁT ĐẠT HOÀN TẤT PHÁP LÝ DỰ ÁN ASTRAL CITY, TÍN HIỆU LẠC QUAN CHO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Ngày 08.05, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (HoSE: PDR) thông báo hoàn tất nghĩa vụ tài chính đối với khu đất phát triển dự án Astral City theo thông báo của Cục thuế Tỉnh Bình Dương với số tiền nộp ngân sách Nhà nước là 511 tỉ đồng.

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Astral City sẽ được cấp giấy phép mở bán căn hộ hình thành trong tương lai. Đây là tín hiệu tích cực của thị trường trong bối cảnh pháp lý bất động sản vẫn còn là bài toán khó.



PHÁT ĐẠT TÀI TRỢ LỄ HỘI DU LỊCH BÌNH ĐỊNH 2023

Ngày 29.04, Lễ hội Du lịch Bình Định năm 2023 với chủ đề “Quy Nhơn – Thiên đường Biển – Rực rỡ sắc màu” đã được tổ chức tại Quảng trường Nguyễn Tất Thành (Tp. Quy Nhơn).

Phát Đạt vinh dự là nhà tài trợ đồng hành cùng Sở Du lịch Bình Định quảng bá những nét đẹp về văn hóa, du lịch đến đông đảo du khách trong nước và quốc tế thông qua những tiết mục biểu diễn ấn tượng và đầy màu sắc, khắc họa nét văn hóa đặc trưng của miền đất giàu bản sắc văn hóa này.

PHÁT ĐẠT CÔNG BỐ BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

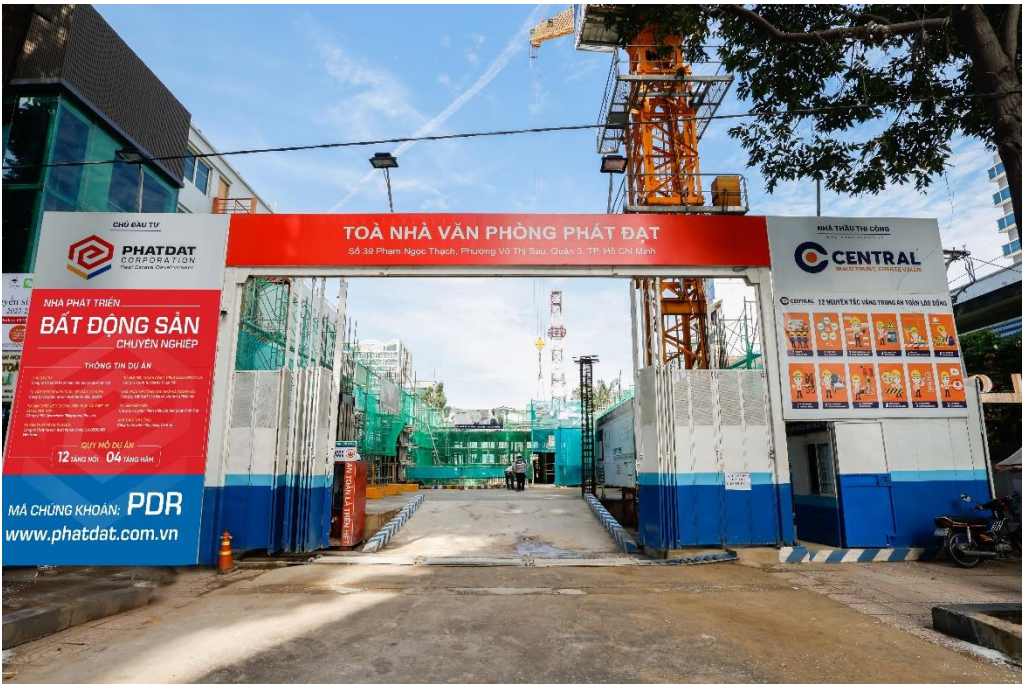


Ngày 20.04.2023, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt (HoSE:PDR) đã công bố Báo cáo thường niên 2022 với chủ đề “Tư duy vượt thoát”.

Năm 2022, dù phải đối mặt với nhiều thử thách và áp lực nhưng Phát Đạt vẫn giữ vững hoạt động cốt lõi với các sản phẩm và dự án trọng tâm. Nhiều chỉ số quan trọng, tiêu biểu cho sức khỏe doanh nghiệp như: tổng tài sản, vốn chủ sở hữu, vốn điều lệ, biên lợi nhuận ròng, biên lợi nhuận gộp... vẫn tiếp tục được duy trì ở mức ổn định.

Công ty đang tập trung cao độ và phát huy mọi nguồn lực để đứng vững và vượt qua giai đoạn suy thoái của nền kinh tế. Bằng TƯ DUY VƯỢT THOÁT, Phát Đạt quyết tâm bảo vệ thành quả đã xây dựng và sẵn sàng nội lực để chinh phục những mục tiêu mới trong tương lai.

ĐIỂM TIN



DỰ ÁN TÒA NHÀ VĂN PHÒNG PHÁT ĐẠT HOÀN THÀNH KẾT CẤU PHẦN NGẦM

Sáng ngày 15.06, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (HoSE: PDR) đã tổ chức lễ đóng nắp hầm và hoàn thành kết cấu phần ngầm dự án Tòa nhà văn phòng tại địa chỉ 39 Phạm Ngọc Thạch, Quận 3, Tp. HCM.

Tòa nhà văn phòng Phát Đạt được xây dựng trên khu đất có diện tích 673.5 m², bao gồm 12 tầng nổi và 4 tầng hầm. Kiến trúc tòa nhà mang phong cách hiện đại, đáp ứng tiêu chuẩn LEED với không gian mở để tăng cường sự kết nối, tạo môi trường làm việc lý tưởng cho cán bộ nhân viên.



HÀNH TRÌNH “KẾT NỐI YÊU THƯƠNG” ĐẾN VỚI TRẺ MÒ CÔI ĐỒNG NAI

Là hoạt động thường niên của CLB thiện nguyện thuộc Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt, hành trình “Kết nối yêu thương” đã tiếp tục mang niềm vui đến các mái ấm nuôi dạy trẻ mồ côi ở Đồng Nai nhân dịp ngày Quốc tế Thiếu nhi 1.6 vừa qua. CLB đã trao tặng nhiều phần quà, hàng trăm đầu sách cùng nhu yếu phẩm thiết yếu và tổ chức hoạt động vui chơi cho gần 200 em nhỏ tại mái ấm Bé Thơ và Linh Quang.

ĐIỂM TIN



PHÁT ĐẠT TỔ CHỨC THÀNH CÔNG ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2023

Sáng ngày 30.06, CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (HoSE: PDR) đã tổ chức thành công Đại hội Cổ đông thường niên 2023 với chủ đề “Vượt qua thách thức – Nâng tầm nội lực” tại Trung tâm hội nghị Pavillon Tân Sơn Nhất, Tp.HCM.

Năm 2022, dù đối mặt với nhiều thách thức từ thị trường nhưng Phát Đạt đã linh hoạt thích ứng và chủ động thực thi nhiều giải pháp hiệu quả. Hoạt động kinh doanh và vận hành diễn ra tương đối ổn định, thanh khoản được đảm bảo.

Phát Đạt đã tái cơ cấu danh mục đầu tư, xác lập lại kế hoạch tài chính, tập trung vào các dự án và sản phẩm có triển vọng cao, mang lại dòng tiền nhanh, đồng thời tiếp cận các nguồn vốn mới phù hợp.

Kết thúc năm 2022, Phát Đạt ghi nhận tổng doanh thu là 5.339 tỷ đồng (bao gồm doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, chuyển nhượng cổ phần ở các công ty con và doanh thu khác). Lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt 1.482 tỷ đồng và 1.161 tỷ đồng. Tổng tài sản tăng từ 20.552 tỷ đồng lên 22.843 tỷ đồng (tăng 11,15%). Vốn chủ sở hữu tăng từ 8.145 tỷ đồng lên 9.261 tỷ đồng (tăng 13,7%).

Công ty cũng đã liên tục mua lại nhiều lô trái phiếu trước thời hạn và tắt toán các khoản vay đến hạn. Tại thời điểm ngày 31.12.2022, tổng nợ vay của Phát Đạt là 4.440 tỷ đồng (so với khoảng 5.265 tỷ đồng vào cuối Quý 3.2022), trong đó có khoảng 2.510 tỷ đồng là trái phiếu. So với quy mô hoạt động và tài sản hiện có của Phát Đạt, số nợ này đang nằm trong ngưỡng khá an toàn và đảm bảo thanh khoản trong năm 2023.

Phát Đạt đang không ngừng phát triển và gia tăng quỹ đất, hiện tổng diện tích đất thuộc danh mục đầu tư đã lên đến 7.434 ha. Trong đó, các dự án đáng chú ý đang triển khai vẫn theo kế hoạch tiến độ, như Cadia Quy Nhơn, Bình Dương Tower, 223 Trần Phú – Đà Nẵng, Senerity Phước Hải, Bắc Hà Thanh và 39 Phạm Ngọc Thạch, TP. HCM.

Trong năm 2023, doanh thu dự kiến của Phát Đạt đạt 2.800 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế và sau thuế lần lượt 850 và 680 tỷ đồng. Công ty sẽ triển khai hơn 13.000 sản phẩm tại các thị trường đang có nhu cầu lớn như Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu, Bình Định và Đà Nẵng... kỳ vọng doanh thu hơn 30.000 tỷ đồng.

Tại ĐHCĐ, Công ty cũng thông qua phương án phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư chuyên nghiệp. Cụ thể, chào bán 20% cổ phần mới cho cổ đông hiện hữu để tạo nguồn vốn bổ sung phát triển các dự án trọng điểm; và chào bán 10% cổ phần riêng lẻ cho các nhà đầu tư chuyên nghiệp để tái cơ cấu các khoản vay. Đây là bước đi vừa giải quyết nhu cầu vốn trong bối cảnh thị trường vốn hiện tại vừa nâng tầm nội lực tài chính của Công ty trong dài hạn.



Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch PDR chia sẻ:
"Giai đoạn khó khăn nhất của Phát Đạt đã đi qua".



Đại hội cổ đông PDR thành công tốt đẹp, tất cả các tờ trình đều được thông qua.

2 | THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 2.2023

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

Nguồn cung mới tại Tp. HCM và các tỉnh giáp ranh trong Quý 2.2023 ghi nhận tăng 33% so với quý trước nhưng sụt giảm 87% so với cùng kỳ. Trong đó, Tp. HCM và Bình Dương chiếm gần 90% nguồn cung mở bán trong quý.

Tỷ trọng phân khúc căn hộ hạng C gia tăng đáng kể, chiếm 39% nguồn cung mới toàn thị trường, phân bổ chủ yếu tại 3 thành phố trực thuộc tỉnh Bình Dương là Thuận An, Dĩ An và Thủ Dầu Một.

Riêng tại Tp. HCM, phân khúc căn hộ hạng A tiếp tục dẫn đầu, chiếm 91% nguồn cung mở bán mới trong quý, các dự án tập trung tại khu Đông – Tp. Thủ Đức.

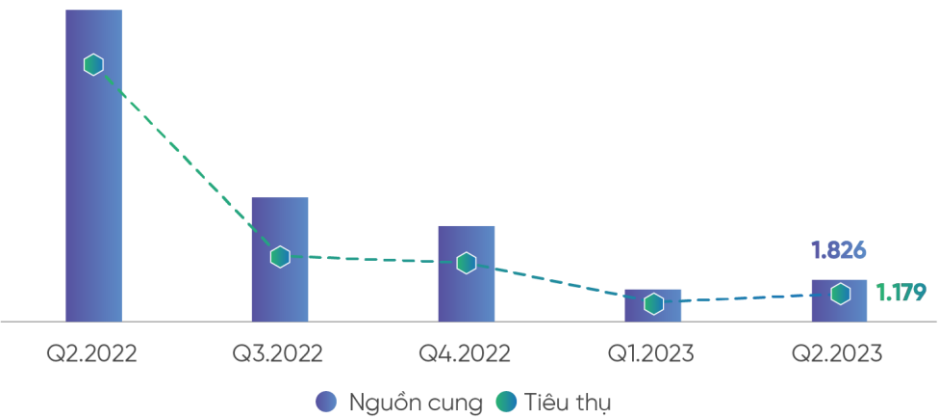
Sức cầu chung toàn thị trường tăng so với Quý 1 nhưng vẫn ở mức thấp so với cùng kỳ, lượng tiêu thụ nguồn cung mới chỉ đạt khoảng 10% so với Quý 2.2022.

Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động trong khi giá thứ cấp tiếp tục sụt giảm, mặt bằng giá bán thứ cấp ghi nhận giảm phổ biến 3% - 7% so với quý trước, tuy nhiên thanh khoản vẫn ở mức thấp.

Nguồn: DKRA

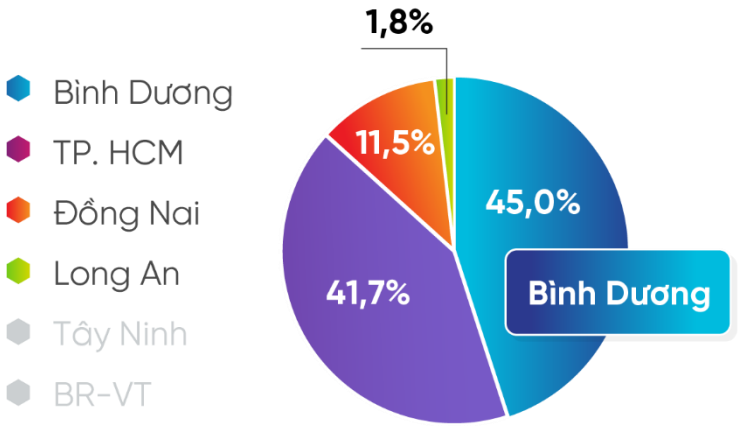
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



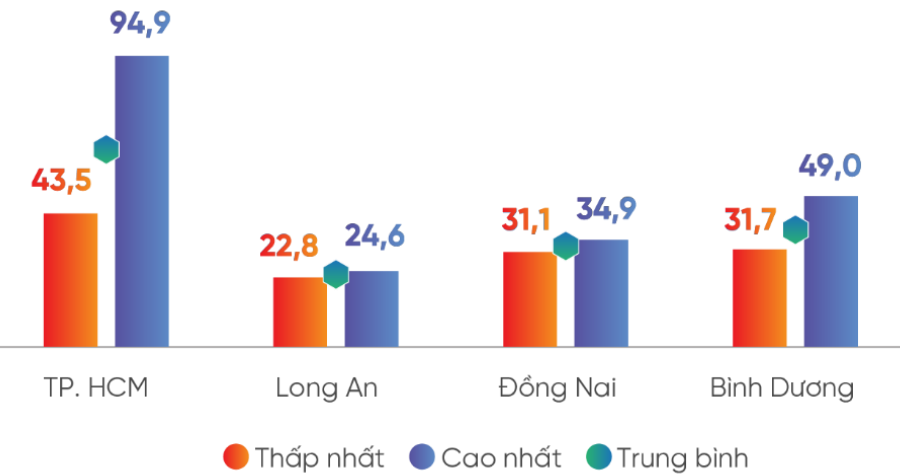
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



Giá bán dự án mới theo địa phương

Đvt: triệu đồng/m² (VAT)



THỊ TRƯỜNG BDS NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

Nguồn cung mặc dù tăng so với quý trước nhưng vẫn ở mức rất thấp, chỉ bằng 4% so với cùng kỳ. Các chủ đầu tư còn khá thận trọng trong việc đưa sản phẩm ra thị trường khiến nguồn cung tiếp tục duy trì xu hướng giảm từ giữa cuối Quý 2.2022 đến nay.

Sức cầu thị trường tăng nhưng không đáng kể, chỉ tương đương 5% so với cùng kỳ. Các dự án mới có tình hình giao dịch khá chậm, lượng giao dịch tập trung cục bộ tại một dự án nhất định.

Miền Bắc tiếp tục là khu vực dẫn đầu khi chiếm 75% tổng nguồn cung và 94% lượng tiêu thụ cả nước. Riêng miền Trung không ghi nhận dự án mở bán mới.

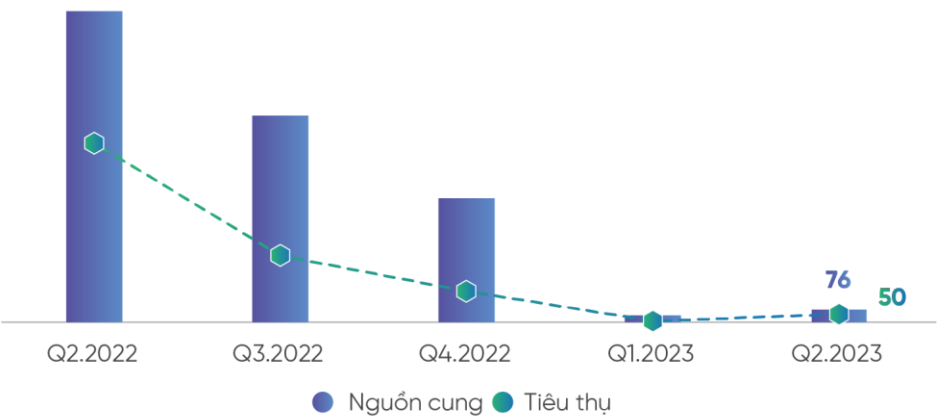
Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với quý trước nhưng ghi nhận tăng nhẹ 1% - 2% so với cùng kỳ. Các chủ đầu tư vẫn tiếp tục áp dụng nhiều chính sách ưu đãi, chiết khấu, nhằm tăng thanh khoản.

Trước tình hình khó khăn chung của thị trường, ngành du lịch chưa phục hồi như kỳ vọng, những biến động tình hình kinh tế vĩ mô cũng tác động đến tâm lý khách hàng trong thời gian qua, phần nào khiến thanh khoản thị trường gặp nhiều khó khăn.

Nguồn: DKRA

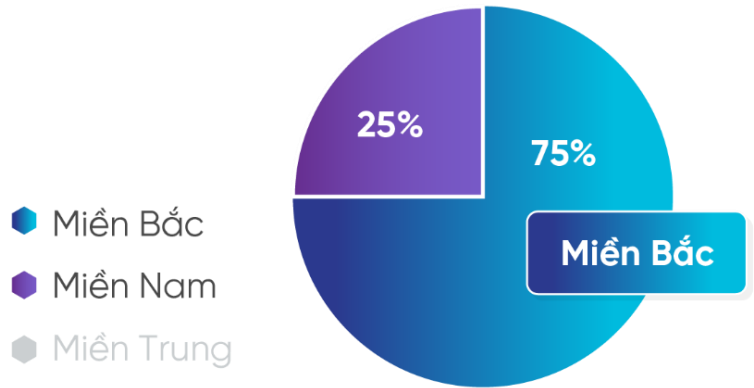
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



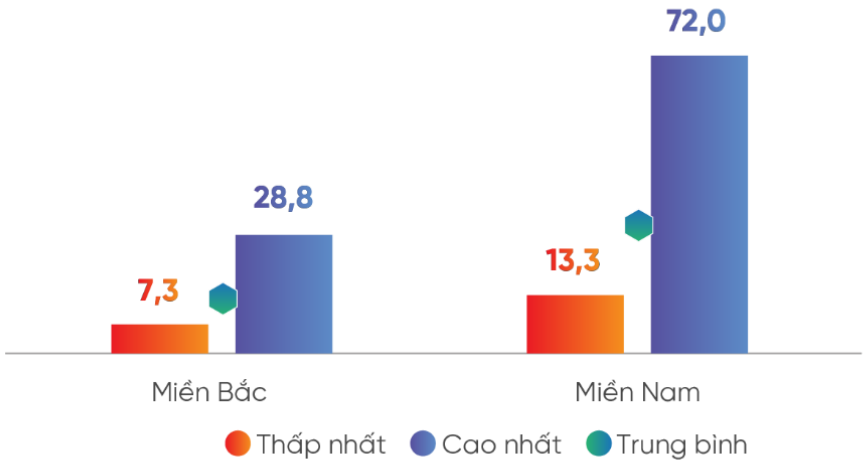
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: %



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền

Đvt: triệu đồng/m² (VAT)



THỊ TRƯỜNG BĐS NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

Nguồn cung tăng mạnh so với quý trước nhưng vẫn còn ở mức thấp, chỉ tương đương 39% so với cùng kỳ. Những thông tin khả quan của Chính phủ về quy định cấp sổ hồng cho condotel được xem là một cú hích tâm lý, giúp các chủ đầu tư được tiếp thêm động lực cũng như góp phần giúp phân khúc condotel bắt đầu có những tín hiệu tích cực.

Sức cầu thị trường có sự tăng trưởng so với quý trước, tuy nhiên vẫn còn ở mức thấp, thấp hơn 78% so với cùng kỳ. Phần lớn lượng giao dịch trong quý tập trung vào những dự án có pháp lý hoàn thiện, được ngân hàng bảo lãnh và được vận hành bởi những đơn vị quốc tế 4* - 5*.

Mức giá chào bán không có nhiều biến động so với quý trước nhưng ghi nhận tăng 2% - 4,5% so với cùng kỳ, đây cũng là mức tăng thấp nhất trong 5 năm qua. Tuy nhiên, việc tăng giá cũng kèm theo nhiều chính sách bán hàng, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết/chia sẻ doanh thu/lợi nhuận,... nhằm kích cầu thị trường.

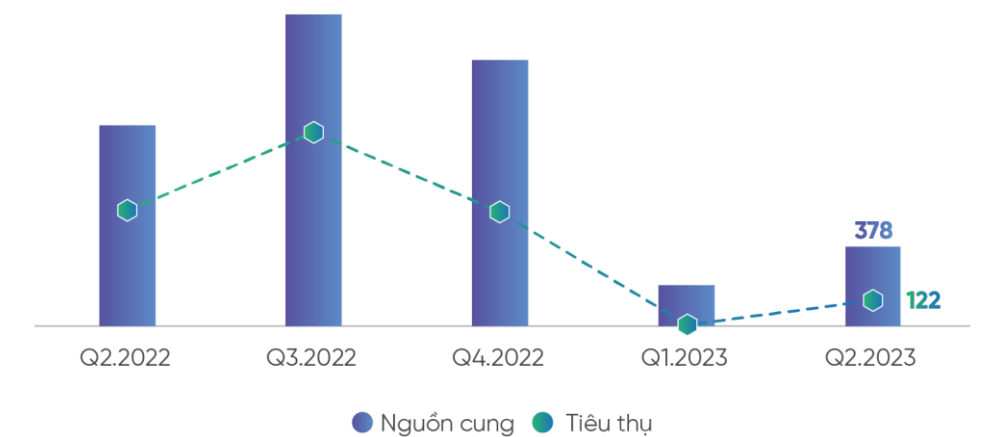
Xu hướng dịch chuyển từ hình thức chia sẻ lợi nhuận sang chia sẻ doanh thu tiếp tục được nhiều chủ đầu tư áp dụng rộng rãi, hình thức chia sẻ doanh thu giúp khách hàng có thể quản lý được hiệu quả kinh doanh cũng như an tâm về sự minh bạch của dòng tiền.

Mặc dù, phân khúc condotel tăng trưởng so với quý trước, tuy nhiên vẫn khó có nhiều đột biến. Giữa bối cảnh thị trường vẫn còn trầm lắng, mặt bằng lãi suất dù hạ nhiệt nhưng vẫn còn cao, du lịch chưa phục hồi như kỳ vọng, vì vậy thanh khoản phân khúc này dự kiến vẫn còn nhiều khó khăn.

Nguồn: DKRA

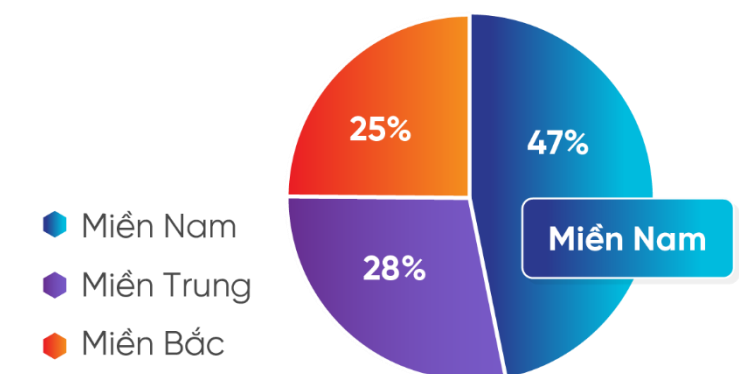
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



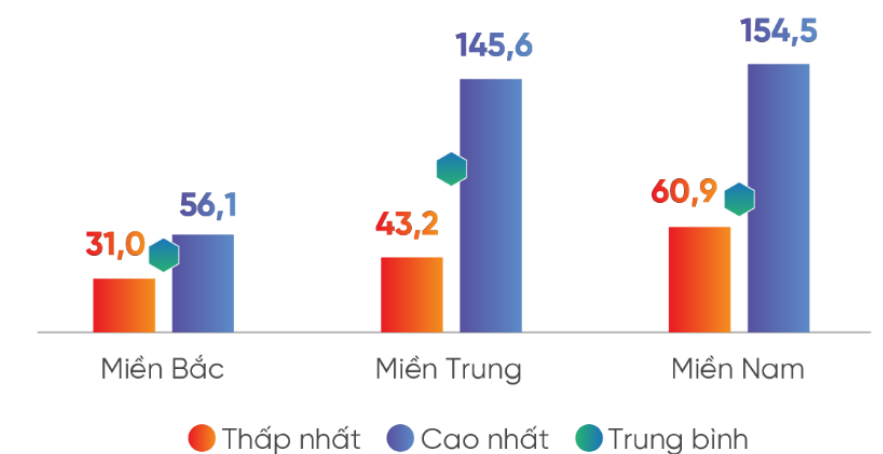
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: %



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền

Đvt: triệu đồng/m² (VAT)



DỰ BÁO

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG

CĂN HỘ

Nguồn cung mới tại Tp. HCM có thể sẽ tăng, dao động từ 1.200 – 1.500 căn, Bình Dương dao động từ 500 – 800 căn, Đồng Nai với khoảng 150 căn hay BR-VT với khoảng 250 căn được dự kiến mở bán mới trong Quý 3.2023.

Căn hộ hạng A tiếp tục giữ vững vị thế chủ đạo tại Tp. HCM trong khi phân khúc căn hộ hạng B và C dần dặt nguồn cung mới các tỉnh giáp ranh.

Các chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, kéo giãn lịch thanh toán, ân hạn gốc, lãi vay,...tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.

Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động. Giá bán tiếp tục chịu áp lực từ các chi phí đầu vào phát triển dự án, thời gian hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án kéo dài, lãi vay,...

Giá cũng như thanh toán thứ cấp có thể sẽ cải thiện so với Quý 3.2023, tập trung ở phân khúc nhà ở vừa túi tiền, đầy đủ pháp lý, mức giá dưới 30 triệu đồng/1m².



BDS NGHỈ DƯỠNG

Nguồn cung condotel dự kiến tăng so với Quý 2. 2023, dao động khoảng 400 – 500 căn sẽ được đưa ra thị trường. Nguồn cung tập trung phần lớn tại BR – VT, Bình Định và Quảng Ninh.

Nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng có thể tăng nhẹ so với Quý 2.2023, sao động khoảng 100 – 150 căn đưa ra thị trường, tập trung chủ yếu ở Kiên Giang và Bình Định.

Nguồn cung nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng dự kiến tăng, dao động ở mức 150 – 200 căn, chủ yếu ở Kiên Giang.

Sức cầu chung thị trường tăng nhẹ so với Quý 2.2023, tuy nhiên không có nhiều đột biến và chưa có dấu hiệu cho thấy sự hồi phục của loại hình này trong ngắn hạn.

Mặt bằng giá sơ cấp duy trì ổn định, khó có những biến động mạnh về giá. Các chính sách chiết khấu, giảm giá tập trung ở phương thức thanh toán nhanh bằng vốn tự có sẽ tiếp tục được áp dụng rộng rãi trong Quý 3. 2023.

Chương trình chia sẻ doanh thu tiếp tục được áp dụng trên thị trường thay cho chương trình chia sẻ lợi nhuận như trước đây.





3 | HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 2.2023

KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 2.2023

DOANH THU
THUẦN **5,1**
tỷ đồng

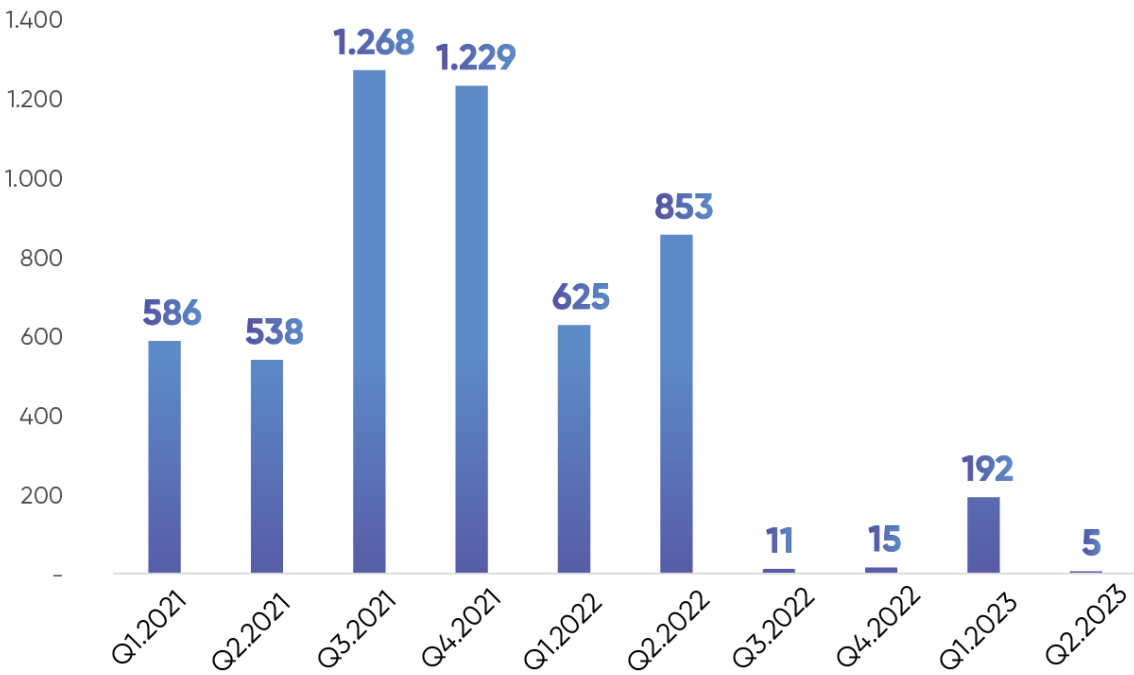
LỢI NHUẬN
SAU THUẾ **275,7**
tỷ đồng

Lợi nhuận quý 2 hồi phục mạnh mẽ chủ yếu nhờ chuyển nhượng phần cổ phần còn lại tại dự án Astral City.

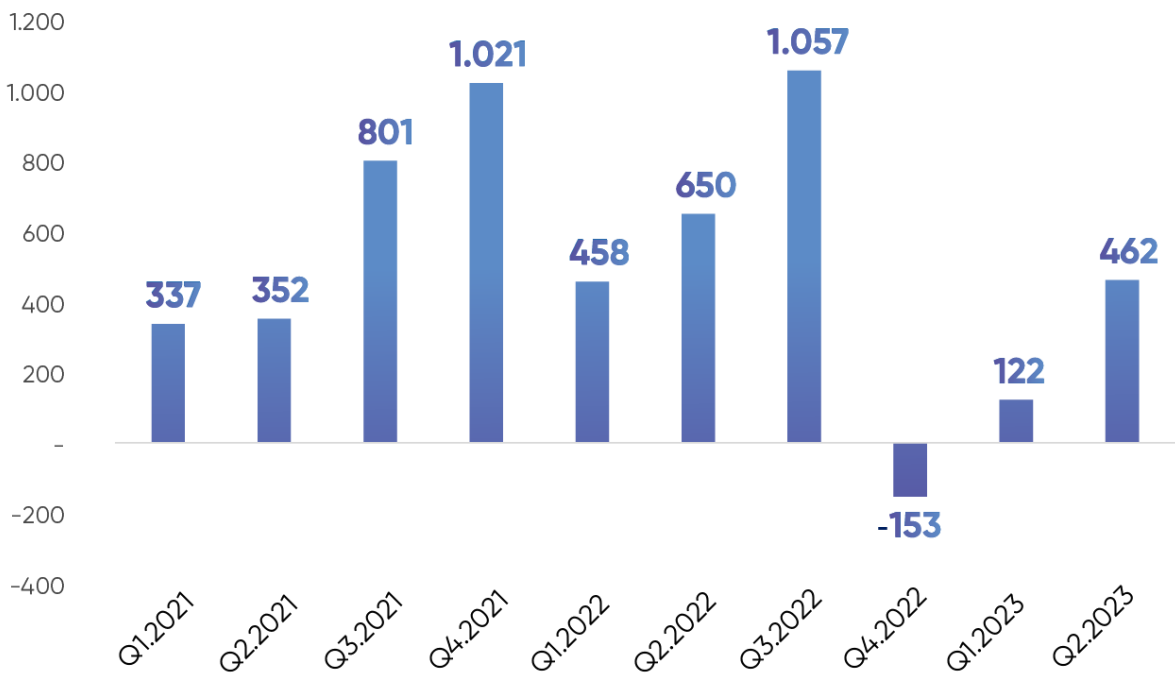
Đặc biệt hơn, đây là quý đánh dấu sự phục hồi rõ rệt của kết quả kinh doanh sau một thời gian khó khăn của thị trường bất động sản.

Quỹ đất đa dạng và nhiều dự án đang đi vào xây dựng sẽ là động lực để PDR phát triển mạnh mẽ trong tương lai.

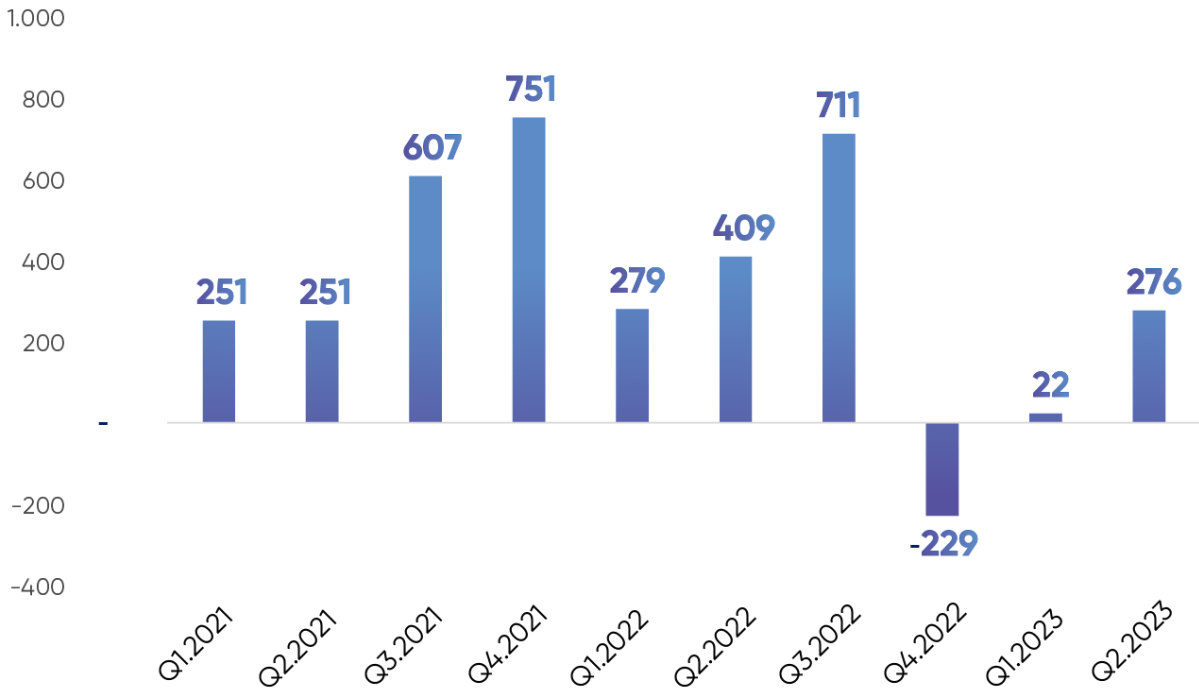
Doanh thu thuần (tỷ đồng)



EBITDA (tỷ đồng)



Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)



4 | CỔ PHIẾU PDR

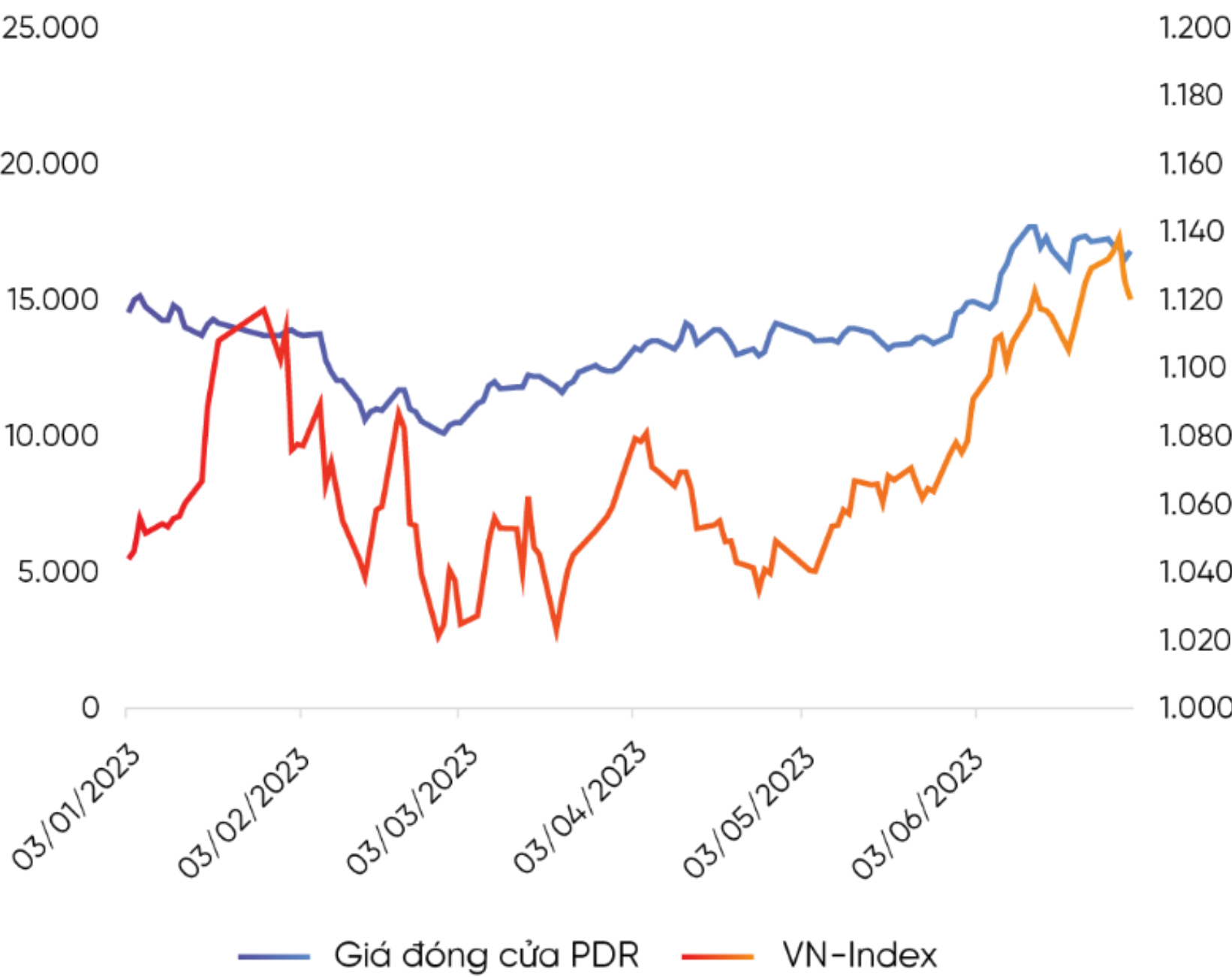
CỔ PHIẾU PDR

16.800VND

GIÁ CỔ PHIẾU CẬP
NHẬT NGÀY
30/06/2023



Diễn biến giá cổ phiếu





5 | THÔNG TIN DỰ ÁN

BẢN ĐỒ DỰ ÁN

TP. HỒ CHÍ MINH

Quỹ đất
mục tiêu28,96ha

Dự án	Loại hình
Trần Hưng Đạo	Khu thương mại
Phan Văn Đạt	Khu thương mại
Thủ Đức	Khu phức hợp
Project A	BDS Dân dụng
Project B	BDS Dân dụng
Trương Định	Khu thương mại
39 Phạm Ngọc Thạch (Tòa nhà VP chính)	BDS Dân dụng

PHÚ QUỐC

Quỹ đất
mục tiêu179,34ha

Dự án	Loại hình
Hàm Ninh	Khu phức hợp
Cụm CN Hàm Ninh	BDS Công nghiệp
Phú Quốc resort	Khu thương mại

ĐỒNG THÁP

Quỹ đất
mục tiêu394,34ha

ĐÀ NẴNG

Quỹ đất
mục tiêu535,87ha

Dự án	Loại hình
KĐT Hòa Tiến	BDS Dân dụng
223 Trần Phú	BDS Dân dụng

QUẢNG NGÃI

Quỹ đất
mục tiêu4.180,30ha

Dự án	Loại hình
Bờ Bắc	BDS Dân dụng
Quảng Ngãi 1	BDS Dân dụng
KCN - ĐT - DV Phát Đạt – Dung Quất	BDS Công nghiệp

BÌNH ĐỊNH

Quỹ đất
mục tiêu159,87ha

Dự án	Loại hình
Nhơn Hội	BDS Dân dụng
Bắc Hà Thanh	BDS Dân dụng
Số 1 Ngô Mây	BDS Dân dụng

BÌNH DƯƠNG

Quỹ đất
mục tiêu282,7ha

Dự án	Loại hình
Bình Dương NTMK	BDS Dân dụng
Khác	BDS Dân dụng

BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Quỹ đất
mục tiêu72,65ha

Dự án	Loại hình
Phước Hải	BDS Dân dụng / Thương mại
Tropicana	BDS Dân dụng / Thương mại
Poulo Condor	BDS Dân dụng / Thương mại
Khu Logistics	BDS Công nghiệp



DỰ ÁN NỔI BẬT

KHU PHỨC HỢP CAO TẦNG THUẬN AN (NTMK)

Khu phức hợp cao tầng Thuận An (NTMK) tọa 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 năm 2025 với tổng mức đầu tư dự kiến lên đến 9.000 tỷ đồng.

Dự án bao gồm căn hộ, TMDV, shophouse và các tiện ích nội khu, được kỳ 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

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:

GD P. Quan hệ Nhà đầu tư – Bà Huyền Trang

 (+8428) 2226 6868 (Ext:522)

 trang.cao@phatdat.com.vn