



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development

Bản tin

# NHÀ ĐẦU TƯ

Quý 3.2023



HoSE: **PDR**

 [phatdat.com.vn](http://phatdat.com.vn)

# MỤC LỤC

---

## **Tiêu điểm**

Trang 03

## **Thông tin thị trường**

Trang 07

## **Hoạt động kinh doanh**

Trang 13

## **Cổ phiếu PDR**

Trang 15

## **Thông tin dự án**

Trang 17

# 1 | TIÊU ĐIỂM QUÝ 3.2023

# ĐIỂM TIN



## UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PHỨC HỢP CAO TẦNG THUẬN AN

Ngày 11/08/2023, UBND Tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 2047/QĐ-UBND và 2049/QĐ-UBND phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ đối với dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và 2.

Diện tích của dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 khoảng 18.146,7 m<sup>2</sup>, quy mô dân số khoảng 3.811 người, cao tối đa 39 tầng + TUM (3-4 tầng hầm), số lượng khoảng 3.133 căn hộ.

Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 diện tích 26.530,7 m<sup>2</sup>, quy mô dân số khoảng 3.985 người, cao tối đa 39 tầng + TUM (3-4 tầng hầm), khoảng 3.500 căn hộ và 17 căn nhà ở liên kế tối đa 5 tầng.

Đây sẽ là dự án trọng điểm của tỉnh Bình Dương thời gian tới với quy mô lớn, cung ứng ra thị trường nhiều sản phẩm, đáp ứng nhu cầu về nhà ở ngày một cao trên địa bàn tỉnh.

## DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PHỨC HỢP CAO TẦNG THUẬN AN 1 ĐƯỢC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH 1/500

Ngày 14/9/2023, UBND Thành phố Thuận An đã có Quyết định số 4544/QĐ-UBND phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đối với dự án khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 thuộc phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Quyết định xác định tính chất và mục tiêu dự án là khu nhà ở phức hợp cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ có môi trường sống thích hợp với các tiện nghi về hạ tầng hoàn chỉnh, kết nối hạ tầng xã hội cho khu vực xung quanh, góp phần xây dựng thành phố Thuận An ngày càng khang trang, nâng cao tiện ích trong tương lai và tăng cao hiệu quả sử dụng đất.

Dự án có quy mô dân số khoảng 3.811 người với 2.753 căn hộ, cao tối đa 39 tầng + TUM (3-4 tầng hầm) do Công ty CP BĐS Đầu tư và phát triển cao ốc Thiên Long là nhà đầu tư theo quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương.



# ĐIỂM TIN



## ASTRAL CITY ĐỦ ĐIỀU KIỆN BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Ngày 24/07/2023, Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương ban hành văn bản số 2657/SXD-QLN và số 2658/SXD-QLN về việc cho phép huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1 và 2.

Dự án Astral City do Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL làm chủ đầu tư. Đây là công ty con của Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt. Vào ngày 22/6/2022, HĐQT Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt đã thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ 99,86% vốn điều lệ tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn – KL. Đến quý 2/2023, Phát Đạt đã hoàn tất việc chuyển nhượng này.



## PHÁT ĐẠT TRAO TẶNG PHÒNG HỌC CNTT CHO TRƯỜNG THPT DÂN TỘC NỘI TRÚ QUẢNG NGÃI



Nhân dịp khai giảng năm học 2023-2024, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt (HoSE: PDR) đã trao tặng trường THPT Dân tộc nội trú tỉnh Quảng Ngãi phòng học Công nghệ thông tin để hỗ trợ hiệu quả công tác giảng dạy và học tập.

Phòng Công nghệ thông tin do Phát Đạt trao tặng bao gồm 18 bộ máy tính chất lượng cao, phù hợp với chương trình đào tạo bậc trung học phổ thông, giúp các em học sinh là con em đồng bào dân tộc thiểu số có cơ hội tiếp cận và thực hành với máy tính. Chi phí tài trợ khoảng 350 triệu đồng.



## PHÁT ĐẠT TỔ CHỨC NGHI THỨC CẮT NÓC TÒA NHÀ VĂN PHÒNG

Sáng ngày 15/09/2023,  
Công ty Cổ phần Phát triển  
Bất động sản Phát Đạt  
(HoSE: PDR) tổ chức lễ  
cắt nóc dự án Tòa nhà văn  
phòng Phát Đạt tại địa chỉ  
39 Phạm Ngọc Thạch,  
Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.



Nằm ở vị trí đắc địa, ngay trung tâm quận 3, Tp. HCM, Tòa nhà văn phòng Phát Đạt có kết cấu 4 tầng ngầm và 12 tầng nổi do Công ty Xây dựng Central là Tổng thầu thi công, dự kiến sẽ hoàn thành và chính thức hoạt động vào tháng 12/2023.

Tòa nhà văn phòng Phát Đạt được xây dựng trên khu đất có diện tích 673.5 m2 với kiến trúc mang phong cách hiện đại, không gian mở để tăng cường sự kết nối, tạo môi trường làm việc lý tưởng cho cán bộ nhân viên của toàn Tập đoàn.

Dự án được xem là hình mẫu, nguồn cảm hứng cho những công trình xanh tiếp theo mà Phát Đạt phát triển, mang đến môi trường sống và làm việc lành mạnh hơn, tăng năng suất lao động, đáp ứng những tiêu chuẩn toàn cầu.



Nằm trong chiến lược phát triển bền vững và không ngừng mở rộng quy mô, lĩnh vực kinh doanh, đây sẽ là trụ sở chính của Tập đoàn Phát Đạt, khẳng định tiềm lực tài chính ổn định và sẵn sàng nội lực để toàn thể BLĐ và CBNV đồng lòng triển khai các kế hoạch trong tương lai.



2

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG  
BẤT ĐỘNG SẢN  
QUÝ 3.2023

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

Nguồn cung mới trong Quý 3/2023 gấp 2,5 lần so với quý trước nhưng chỉ bằng 83% so với cùng kỳ. Trong đó, tính riêng tại Tp.HCM đã chiếm gần 90% nguồn cung mở bán toàn thị trường.

Tại Tp. HCM, phân khúc hạng A chiếm 2/3 nguồn cung mới mở bán trong quý, các dự án tập trung phần lớn tại khu Đông, phân khúc hạng C quay trở lại sau thời gian dài vắng bóng, tuy nhiên chỉ chiếm khoảng 4% tổng nguồn cung mới.

Thị trường ghi nhận tín hiệu khởi sắc so với Quý 2/2023, tỷ lệ tiêu thụ nguồn cung mới đạt 72% với lượng tiêu thụ gấp 2,8 lần quý trước hay tăng 13% so với cùng kỳ.

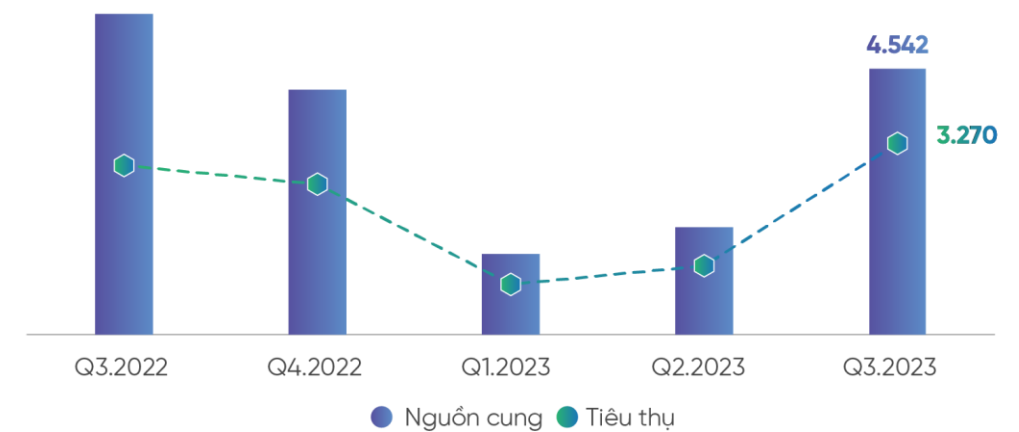
Thời gian booking các dự án mở bán trong quý bình quân kéo dài từ 3-5 tháng. Các chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, kéo giãn kỳ hạn thanh toán, quà tặng mở bán,...tiếp tục được phần lớn chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.

Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động, thanh khoản thị trường thứ cấp hồi phục với giá bán ghi nhận tăng nhẹ từ 1% - 3% so với Quý 2 trước động thái hạ lãi suất cho vay ở các ngân hàng thương mại thời gian qua.

Nguồn: DKRA

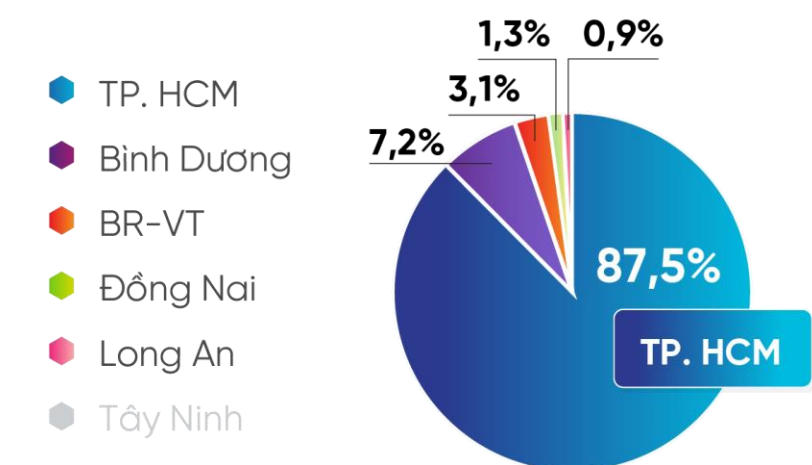
## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



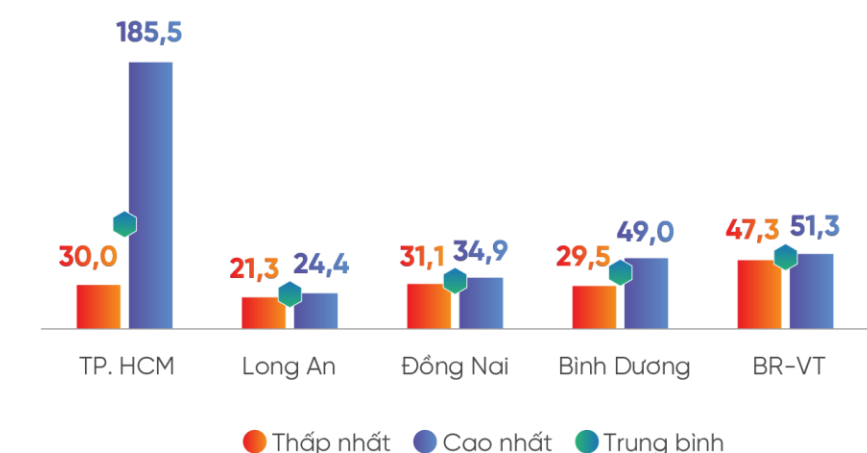
## Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



## Giá bán dự án mới theo địa phương

Đvt: triệu đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



# THỊ TRƯỜNG BĐS NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG TP.HCM VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH

Nguồn cung mặc dù tăng so với quý trước nhưng vẫn ở mức rất thấp, bằng 7% so với cùng kỳ. Các chủ đầu tư còn khá thận trọng trong việc đưa sản phẩm ra thị trường khiến cùng cung tiếp tục duy trì xu hướng giảm từ giữa cuối Quý 2/2022 đến nay.

Sức cầu ở mức thấp, lượng tiêu thụ tương đương 2% so với cùng kỳ. Các dự án mới có tình hình bán hàng khá chậm, phần lớn giao dịch tập trung ở những sản phẩm có mức giá dưới 10 tỷ đồng/căn.

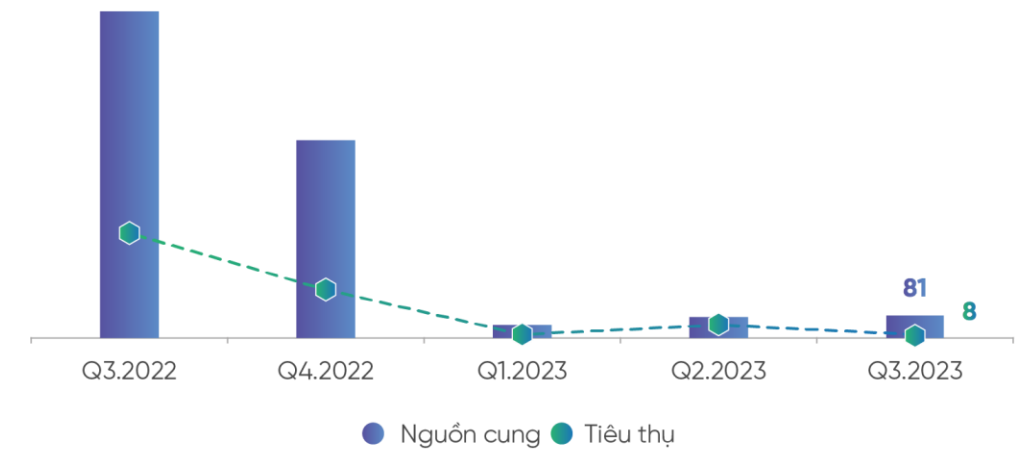
Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với quý trước. Các chủ đầu tư vẫn tiếp tục áp dụng nhiều chính sách ưu đãi, chiết khấu nhằm tăng thanh khoản.

Sự khó khăn chung của thị trường cùng với đó là sự phục hồi chưa như kỳ vọng của ngành du lịch đã tác động đến tâm lý khách hàng trong thời gian qua khiến thanh khoản thị trường tiếp tục duy trì ở mức thấp.

Nguồn: DKRA

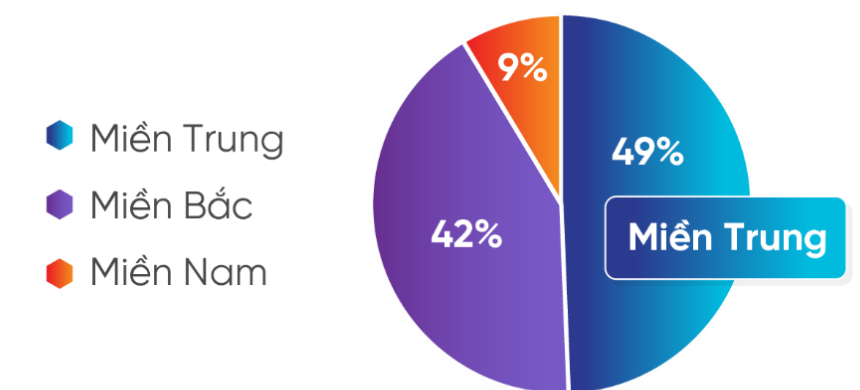
## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



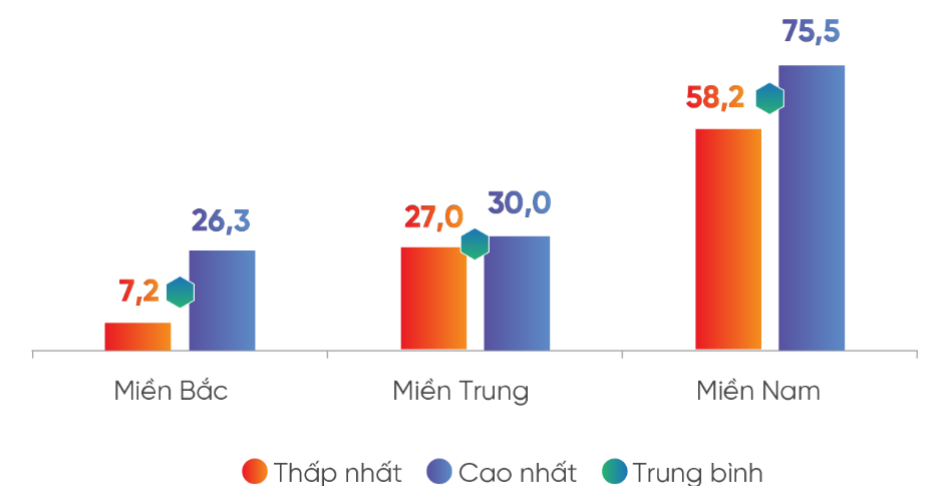
## Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: %



## Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền

Đvt: tỷ đồng/căn (VAT)



# THỊ TRƯỜNG BĐS NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL TP.HCM VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH



Nguồn cung tăng mạnh so với quý trước nhưng chỉ tập trung cục bộ tại một số dự án nhất định. So với cùng kỳ năm 2022, nguồn cung vẫn còn ở mức thấp, chỉ tương đương 44%.

Sức cầu thị trường có sự tăng trưởng so với quý trước, nhưng không đáng kể, lượng tiêu thụ vẫn còn thấp, bằng 22% so với cùng kỳ. Phần lớn 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 đơn vị quốc tế 4\* - 5\*.

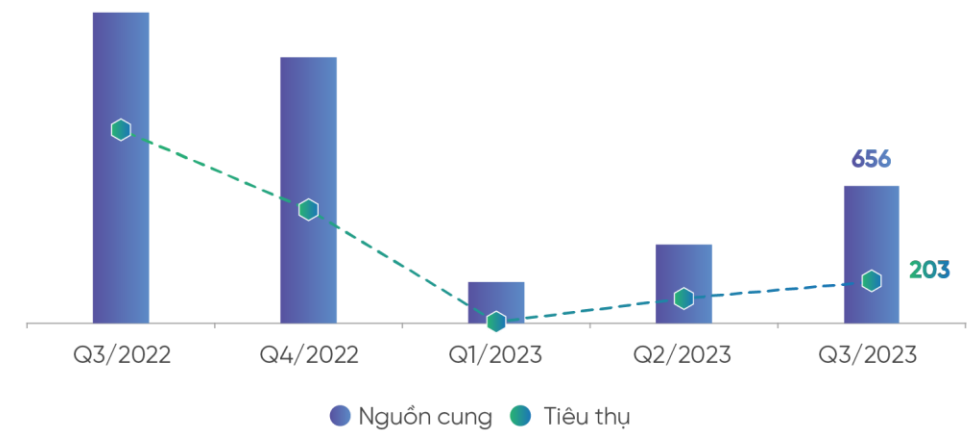
Bình Định dẫn đầu nguồn cung và lượng tiêu thụ trong quý, riêng những thị trường phát triển mạnh về nghỉ dưỡng như Đà Nẵng, Phú Quốc,... tiếp tục vắng bóng trên thị trường.

Mức giá chào bán tăng 6% - 8% so với quý trước do chi phí vốn vẫn neo ở mức cao. Tuy nhiên, việc tăng giá cũng kèm theo nhiều chính sách bán hàng như 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.

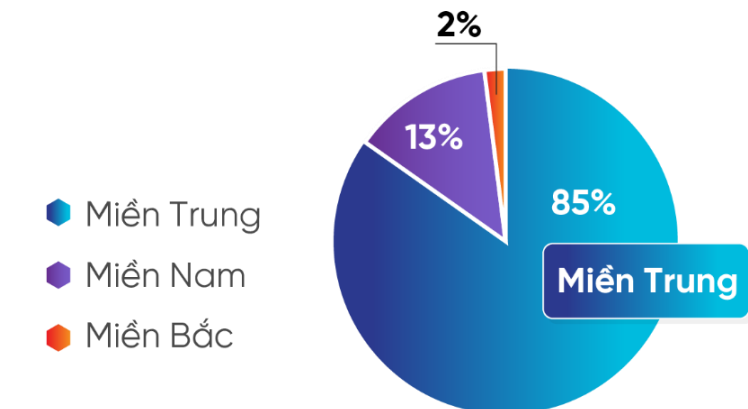
## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



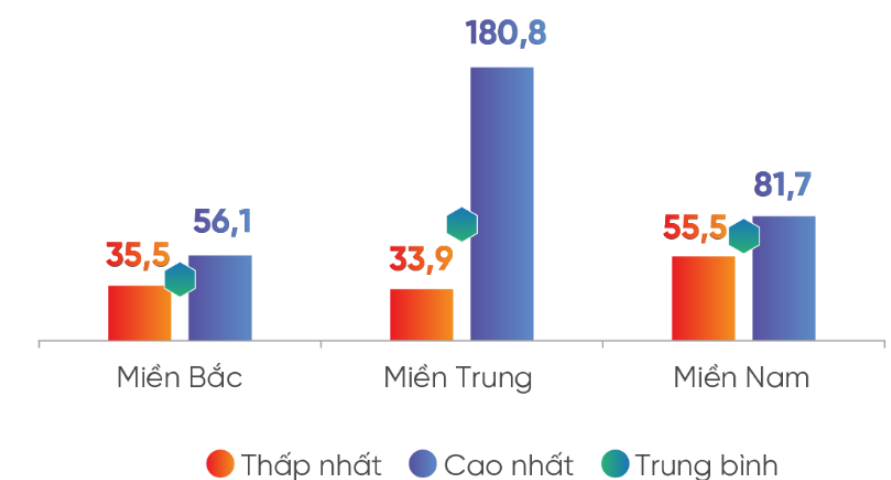
## Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: %



## Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền

Đvt: triệu đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



# DỰ BÁO

## TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG

### CĂN HỘ

Nguồn cung mới đưa ra thị trường trong quý cuối năm có thể sẽ giảm so với Quý 3/2023. Theo đó, Tp. HCM dao động từ 1.200 – 1.600 căn mở bán trong khi Bình Dương dao động khoảng 700 – 900 căn, Đồng Nai với khoảng 200 căn hay BR - VT với khoảng 150 căn hộ dự kiến mở bán mới.

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

Các giao dịch tập trung ở những dự án có đầy đủ pháp lý, chủ đầu tư có tiềm lực tài chính cũng như tiến độ thi công xây dựng nhanh chóng.

Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục neo ở mức cao trước áp lực các chi phí đầu vào, tuy nhiên người mua được hưởng lợi từ các chính sách thanh toán giãn cách, chiết khấu thanh toán vượt tiến độ, hỗ trợ vay ngân hàng từ phía chủ đầu tư nhằm kích cầu thị trường.

Mặt bằng giá cũng như thanh khoản thứ cấp có thể sẽ tiếp tục đà phục hồi ở Quý 3/2023 nhờ vào động thái giảm lãi suất cũng như tâm lý mua bất động sản vào dịp cao điểm cuối năm.



### BDS NGHỈ DƯỠNG

Nguồn cung condotel dự kiến tăng so với Quý 3/2023, dao động khoảng 400 – 500 căn sẽ được đưa ra thị trường. Nguồn cung phần lớn tập trung tại Kiên Giang và BR – VT.

Nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng có thể tăng nhẹ so với Quý 3/2023, dao động khoảng 100 - 150 căn đưa ra thị trường, tập trung chủ yếu ở Kiên Giang và Thanh Hóa.

Nguồn cung nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng dự kiến tương đương Quý 3/2023, dao động ở mức 100 - 150 căn, chủ yếu ở Kiên Giang.

Sức cầu chung của thị trường tăng nhẹ so với Quý 3.2023, 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 4/2023.

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 3.2023

# KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 3.2023

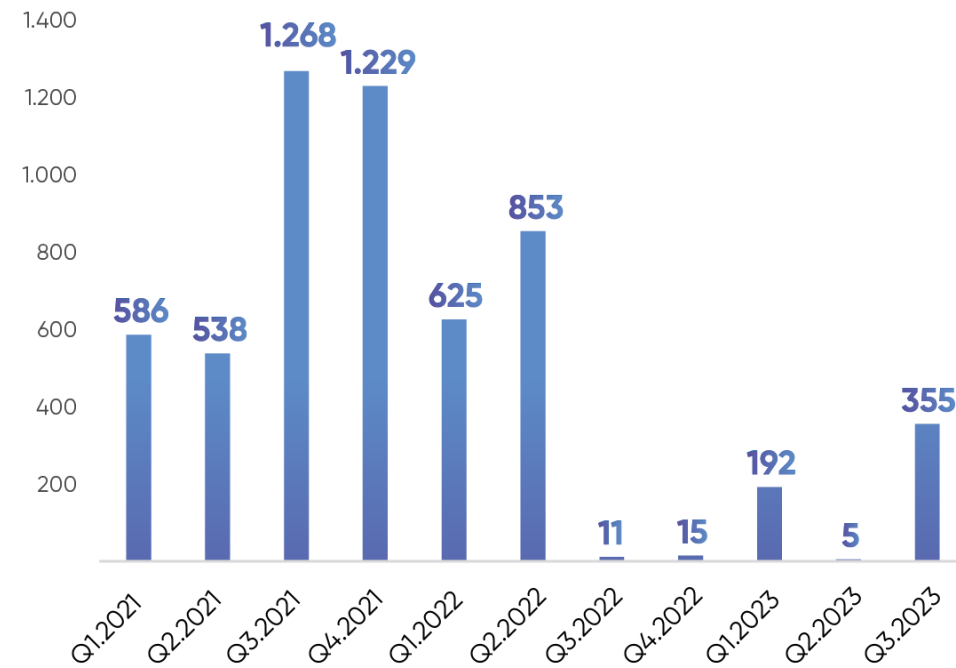
**DOANH THU THUẦN**  
**355**  
tỷ đồng

**LỢI NHUẬN SAU THUẾ**  
**102**  
tỷ đồng

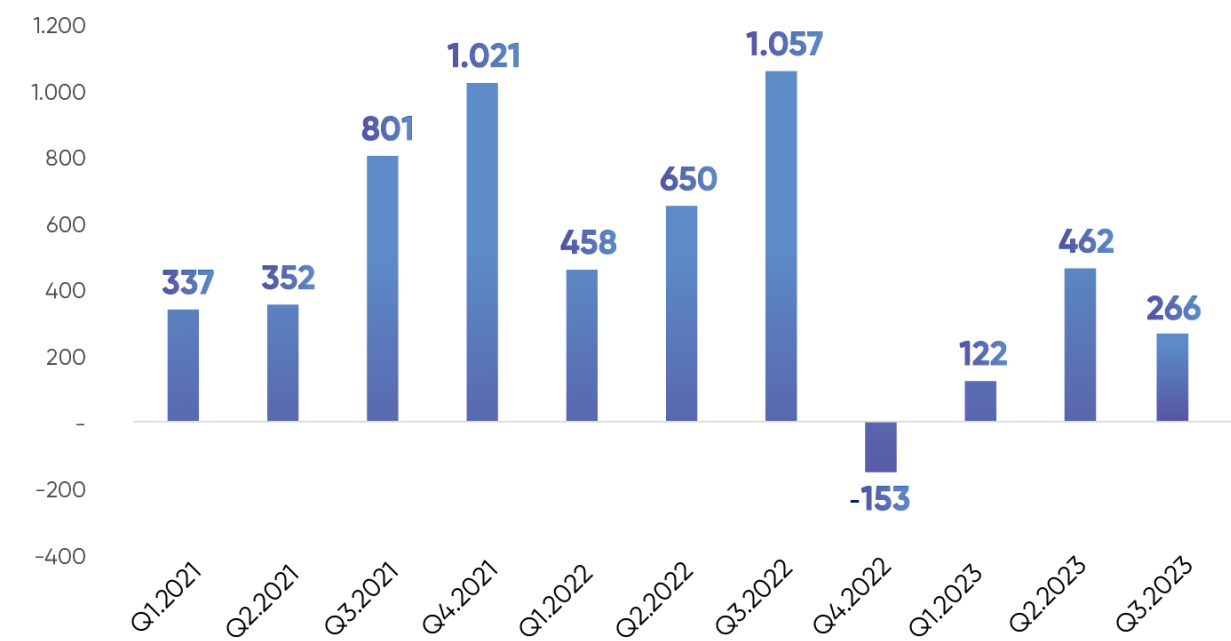
KQKD quý 3 tiếp tục đà phục hồi đặc biệt là về mặt doanh thu khi công ty đã có những bước tăng trưởng tốt về mặt kinh doanh.

Quỹ đất đa dạng, các công tác pháp lý được hoàn thiện đúng dự kiến, 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

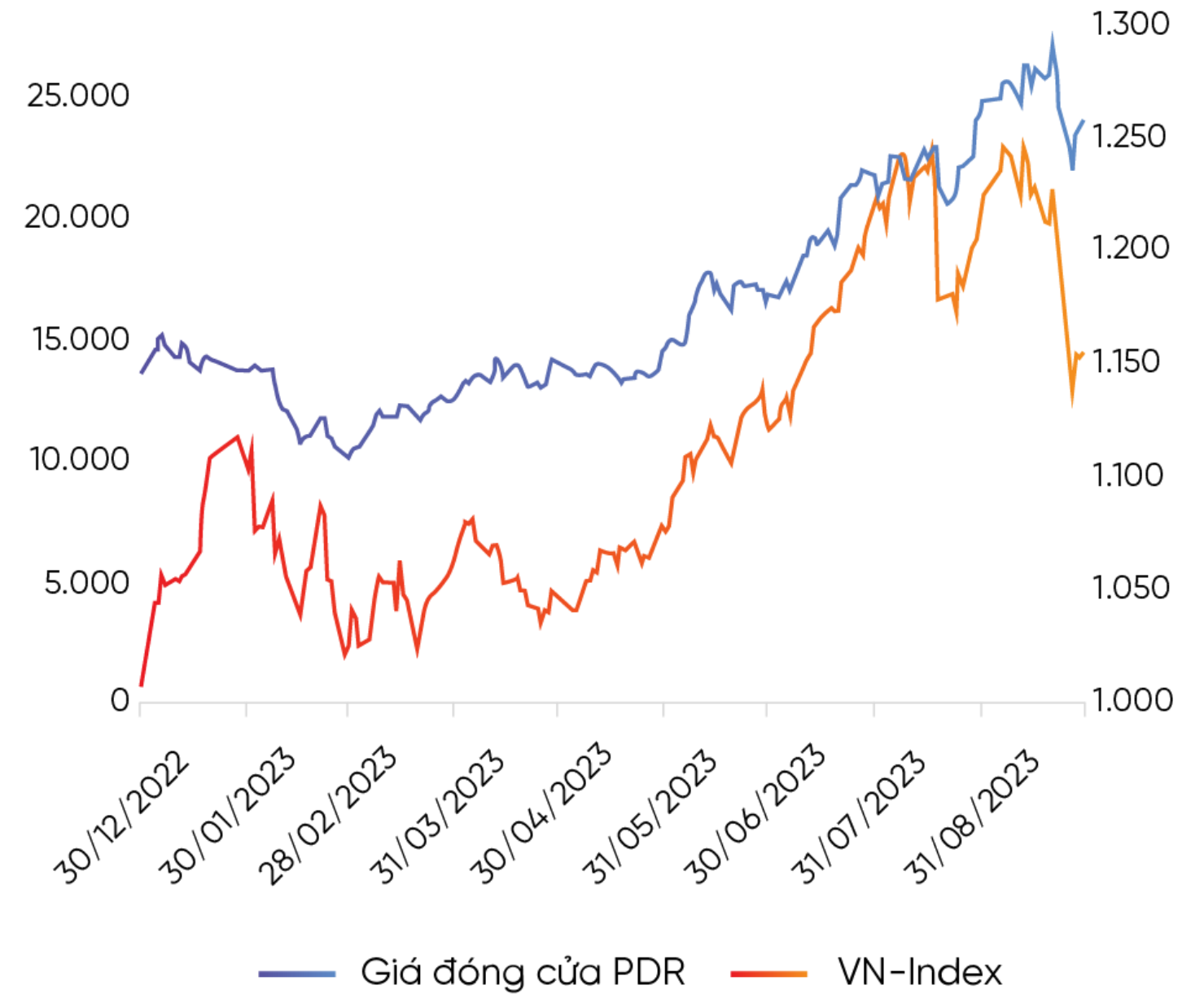
# CỔ PHIẾU PDR

# 23.950 VND

GIÁ CỔ PHIẾU CẬP  
NHẬT NGÀY  
29/09/2023



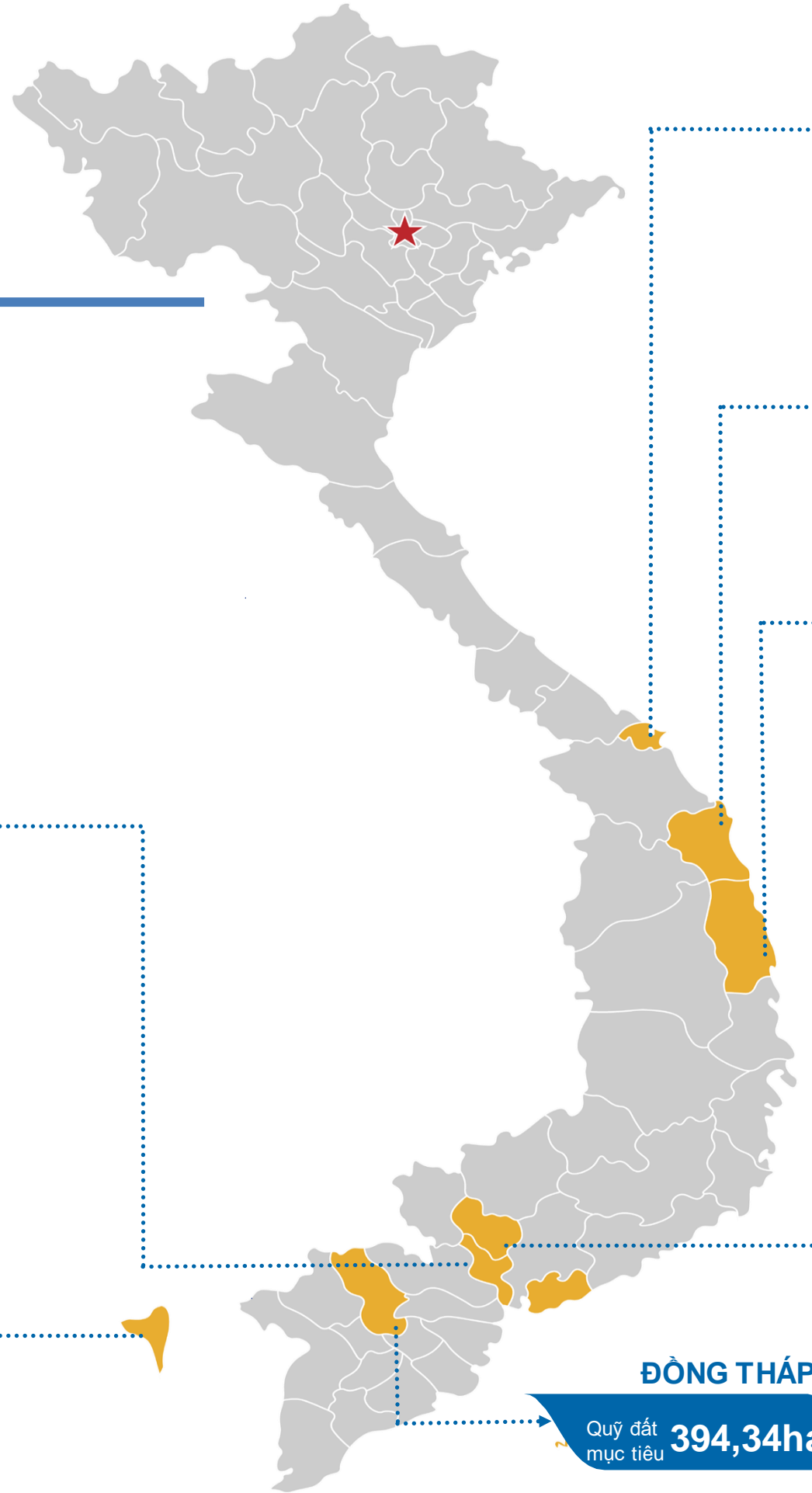
Diễn biến giá cổ phiếu





# 5 | THÔNG TIN DỰ ÁN

# BẢN ĐỒ DỰ ÁN



## TP. HỒ CHÍ MINH

Quyết đất  
mục tiêu **28,96ha**

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

Quyết đất  
mục tiêu **179,34ha**

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

## ĐỒNG THÁP

Quyết đất  
mục tiêu **394,34ha**

## ĐÀ NẴNG

Quyết đất  
mục tiêu **535,87ha**

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

## QUẢNG NGÃI

Quyết đất  
mục tiêu **4.180,30ha**

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

Quyết đất  
mục tiêu **159,87ha**

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

## BÌNH DƯƠNG

Quyết đất  
mục tiêu **282,7ha**

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

## BÀ RI - VŨNG TÀU

Quyết đất  
mục tiêu **72,65ha**

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

## BẮC HÀ THANH

Bắc Hà Thanh là một trong những dự án quan trọng nằm trong quy hoạch phát triển và mở rộng khu vực đô thị tại Bình Định.

UBND tỉnh đã ra quyết định giao 212.922 m<sup>2</sup> đất và Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng số 08/GPXD đối với dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh của Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt. Đây được xem là bước khởi đầu thuận lợi để Phát Đạt triển khai xây dựng và phát triển dự án khu đô thị có quy mô lớn.

Hiện Dự án đã được triển khai ngay các hạng mục được cấp phép và sẽ sớm giới thiệu ra thị trường. Đây là dự án trọng điểm của Phát Đạt tại Bình Định và hứa hẹn mang về nguồn doanh thu lớn trong năm 2024.



### Vị trí

Xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định



### Mục tiêu đầu tư

Khu đô thị, dịch vụ, thương mại



### Quy mô

43,16 ha



### Tổng mức đầu tư dự kiến

Khoảng 2.343 tỷ đồng

# 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:**

IR Director - Ms. Huyen Trang

 (8428) 2226 6868 (Ext: 522)

 [tran.huyen@phatdat.com.vn](mailto:tran.huyen@phatdat.com.vn)