



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development

# Bản tin Nhà đầu tư

*Tháng 1/2024*



## Phần 1. Tình hình kinh tế - Xã hội

Trang 3



## Phần 2. Diễn biến Thị trường

Trang 6



## Phần 3. Câu chuyện Phát Đạt

Trang 12

# PHẦN 1. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI



**Chỉ số kinh tế**



**Chính sách – Pháp lý**

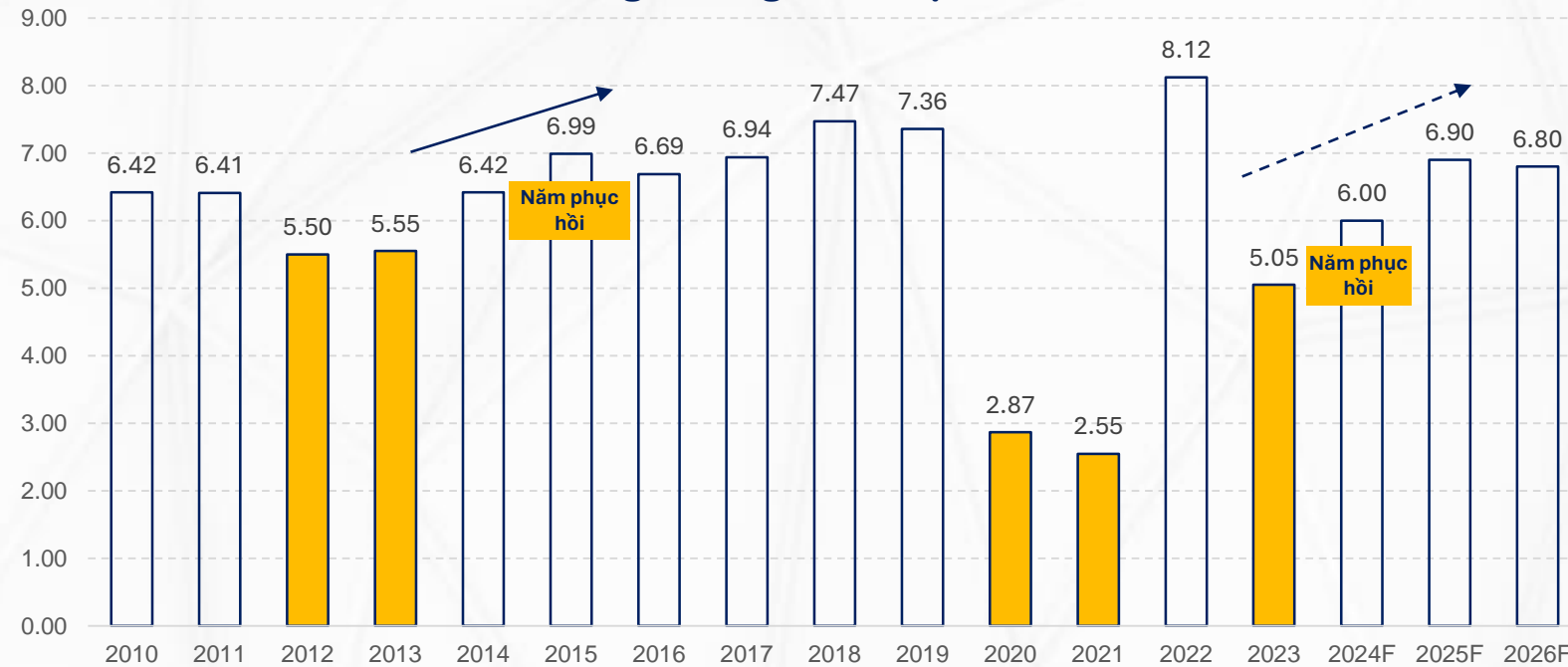


# CHỈ SỐ KINH TẾ



## Tổng sản phẩm quốc nội - GDP

Tăng trưởng GDP Việt Nam



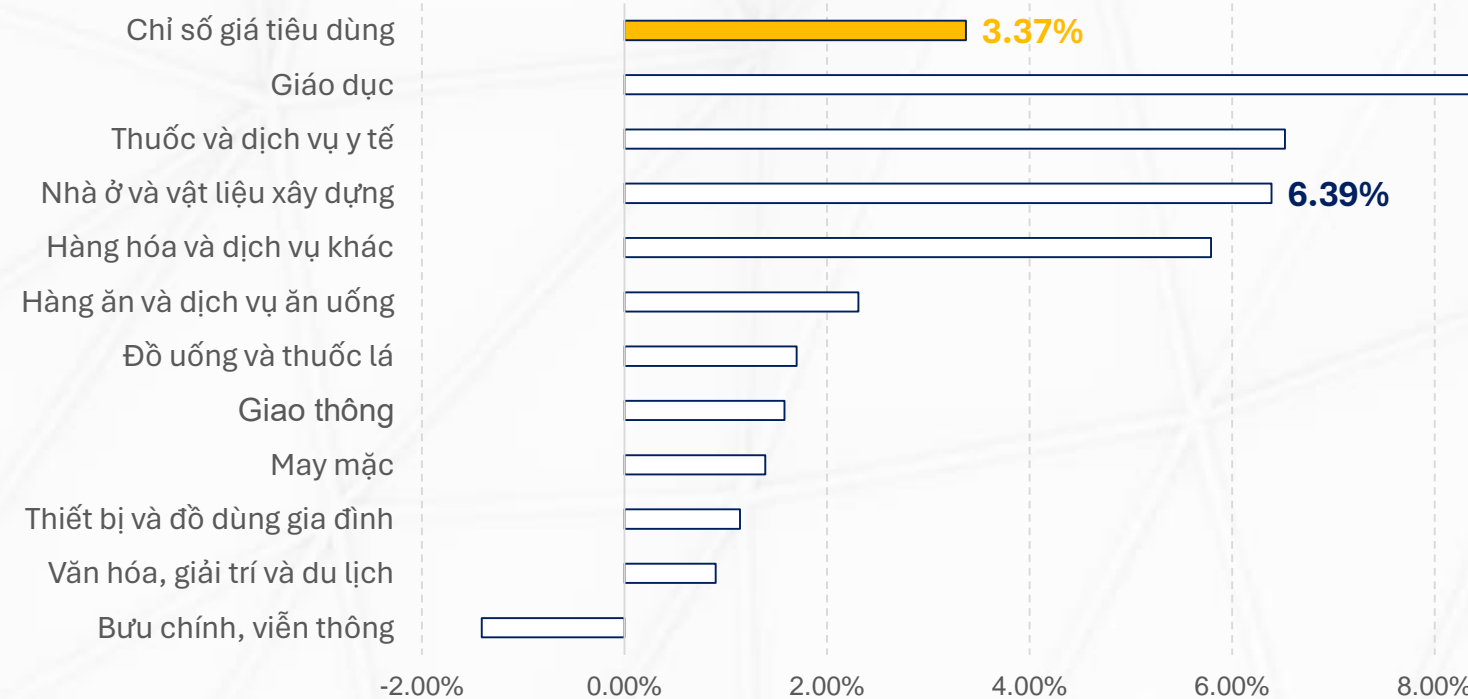
Nguồn: Dữ liệu GSO, dự phóng IMF

Trong bối cảnh phức tạp của năm 2024, nền kinh tế Việt Nam đang có nhiều yếu tố thuận lợi để đạt mức tăng trưởng GDP khả quan.



## Chỉ số giá tiêu dùng - CPI

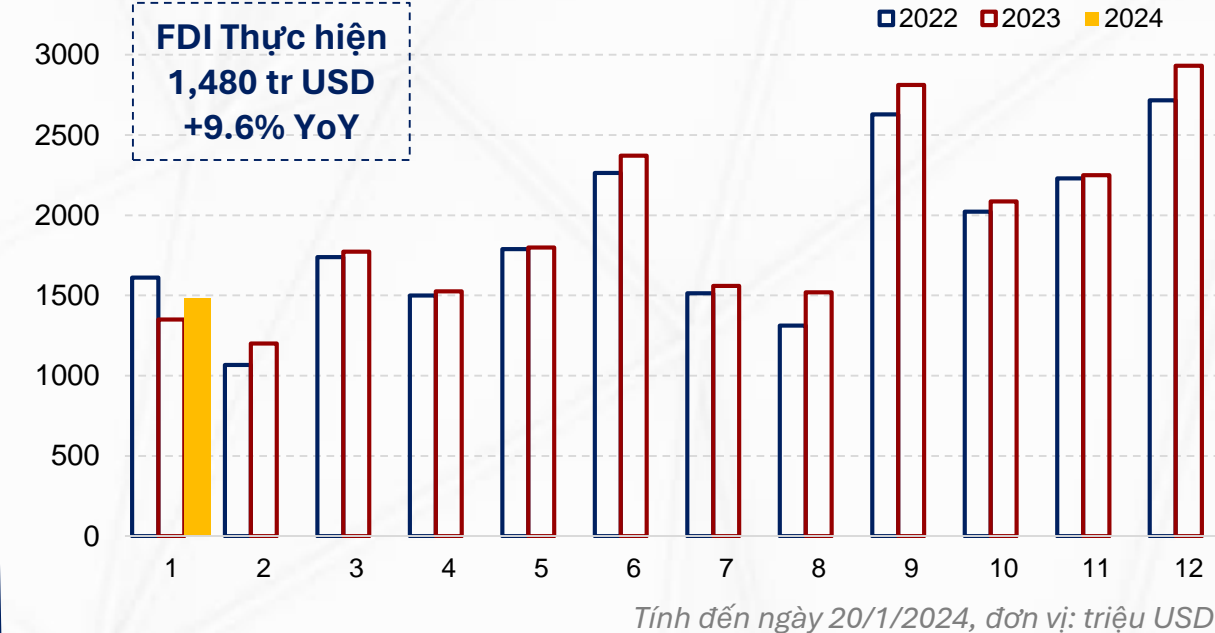
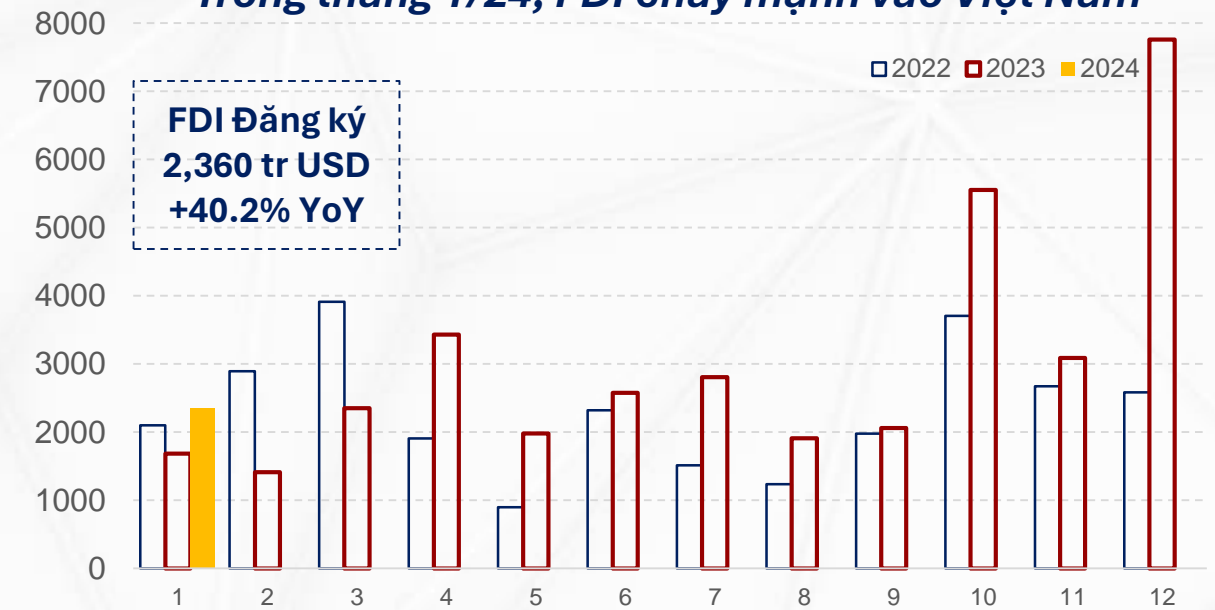
Lạm phát tháng 01.2024 tăng nhẹ so với tháng trước (+0.31% MoM) và tăng mạnh +3.37% YoY, chủ yếu từ Giáo dục và Dịch vụ y tế trong nước.



NHNN và Chính phủ có khả năng kiểm soát các yếu tố trong nước để duy trì lạm phát ổn định, hỗ trợ chính sách tiền tệ cho phát triển kinh tế.

## Vốn đầu tư nước ngoài - FDI

Trong tháng 1/24, FDI chảy mạnh vào Việt Nam



Trong đó, ngành hoạt động kinh doanh BĐS dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đạt hơn 1,27 tỷ USD, chiếm 53,9 % tổng vốn đầu tư đăng ký và gấp 2 lần so với cùng kỳ.

Tính đến ngày 20/1/2024, đơn vị: triệu USD

# CHÍNH SÁCH – PHÁP LÝ

## Q1/2023

### **Nghị định 08/2023/NĐ-CP**

Nới lỏng một số quy định đối với thị trường trái phiếu doanh nghiệp

### **Nghị quyết 33/2023/NQ-CP**

Định hướng giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

### **NHNN hạ lãi suất điều hành lần 1**

### **Thông tư 02 và 03/2023/TT-NHNN**

Cho phép ngân hàng cơ cấu lại thời hạn trả nợ, giữ nguyên nhóm nợ và cho phép ngân hàng tiếp tục mua TPDN.

### **Nghị định 10/2023/NĐ-CP**

Sửa đổi các NĐ hướng dẫn Luật đất đai

### **NHNN tiếp tục hạ lãi suất điều hành**

NHNN hạ lãi suất điều hành 3 lần liên trong quý 2/2023

## Q3 - Q4/2023

### **Luật Nhà ở (sửa đổi)**

Ngày 27/11/2023, Luật Nhà ở (sửa đổi) chính thức được Quốc hội thông qua.

### **Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi)**

Ngày 28/11/2023, Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi) chính thức được Quốc hội thông qua.

## 2024

### **Luật Đất đai (sửa đổi)**

Ngày 18/01/2024, Luật Đất đai (sửa đổi) chính thức được Quốc hội thông qua.

## Q2/2023

*Các chính sách hỗ trợ cho thị trường bất động sản liên tiếp được ban hành. Ông Nguyễn Văn Đình - chuyên gia tư vấn pháp lý BĐS cho biết: “Các luật mới đã đi theo xu hướng cắt giảm thủ tục hành chính, tăng cường phân cấp, phân quyền và thu hẹp các loại “giấy phép con”. Việc cắt giảm các thủ tục pháp lý sẽ tạo sự thông thoáng cho doanh nghiệp, góp phần tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS.”*

# PHẦN 2. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG



Thị trường Bất động sản



Thị trường Chứng khoán



# THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

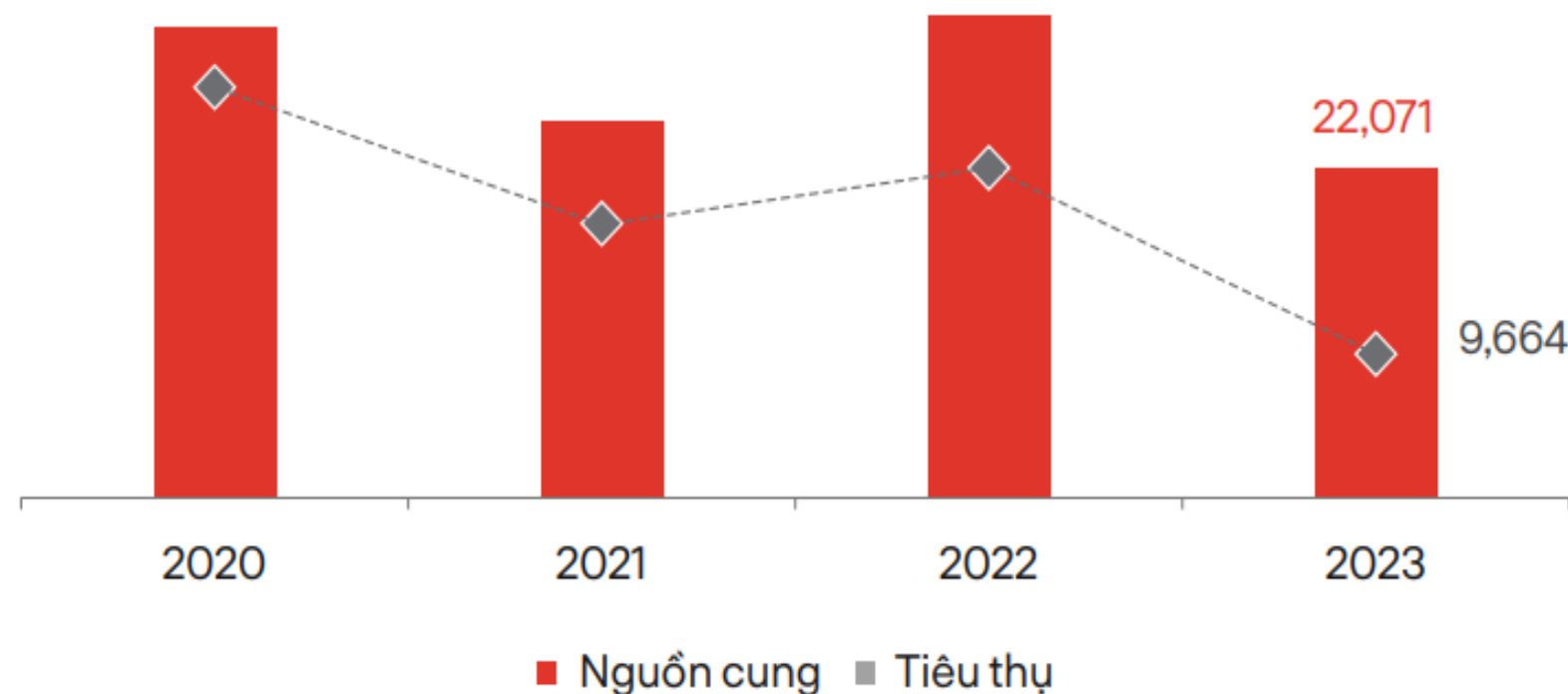


## Phân khúc căn hộ

- **Nguồn cung** sơ cấp toàn thị trường **sụt giảm**.
- **Sức cầu** ghi nhận **tăng nhẹ thời điểm nửa cuối** năm nhưng tính chung cả năm 2023 vẫn thấp so với bình quân các năm 2020 – 2022
- **Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động** tuy nhiên các chủ đầu tư đã đẩy mạnh nhiều chính sách chiết khấu nhằm kích cầu người mua. Trong khi đó thanh khoản thứ cấp vẫn ở mức thấp, mặt bằng giá bán ghi nhận giảm phổ biến 3% - 8% so với cuối năm 2022.

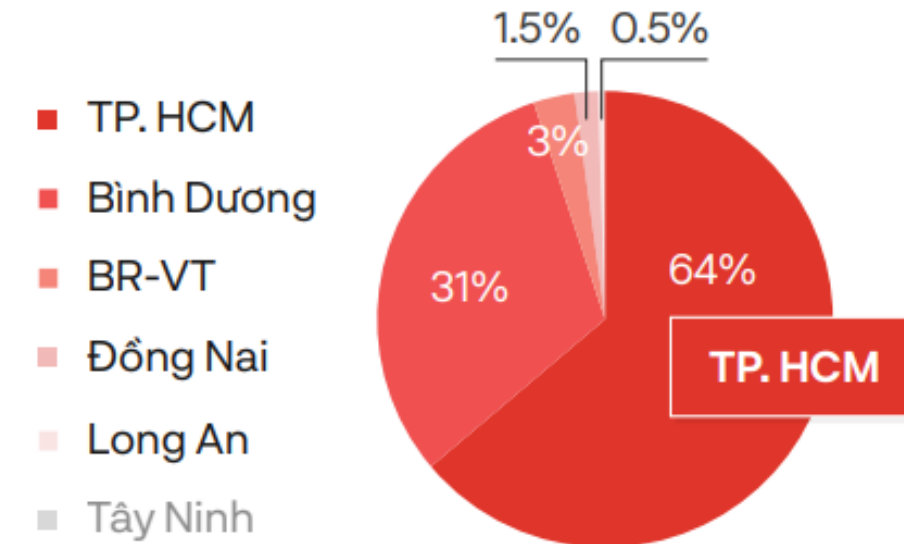
### Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo năm

Đvt: Căn



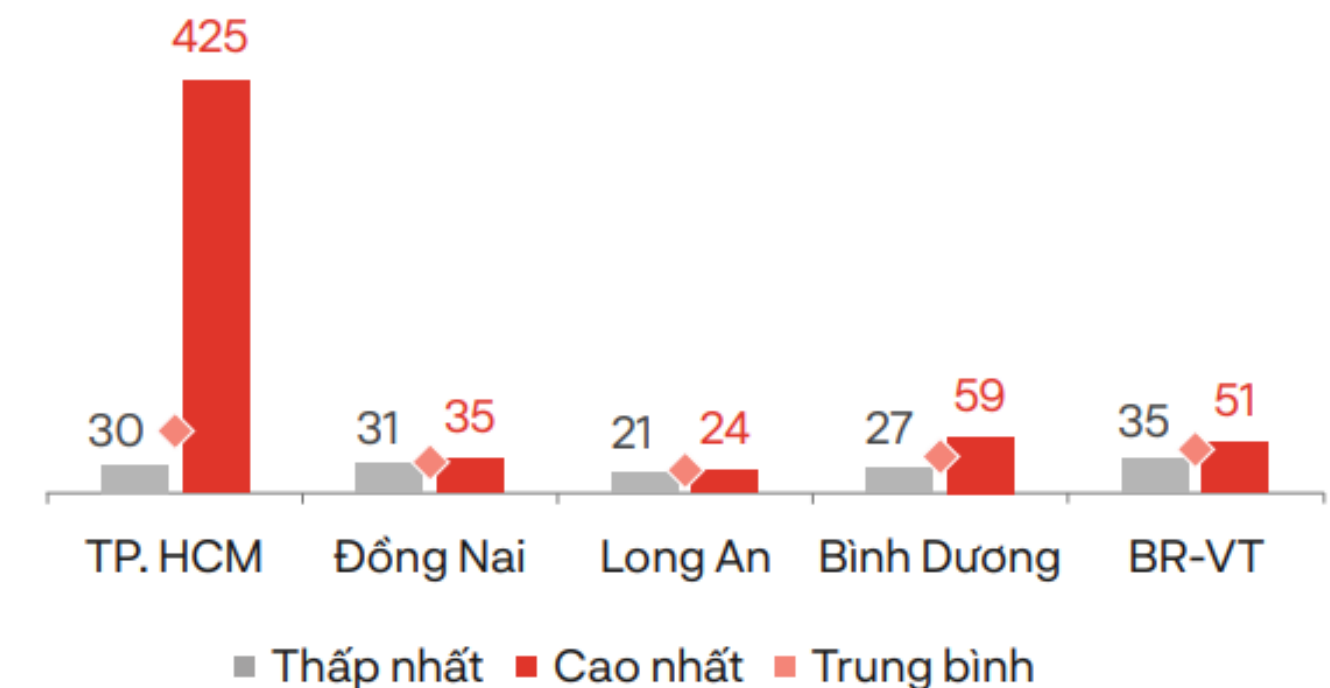
### Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



### Giá bán dự án sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



Nguồn: DKRA, BÁO CÁO TT BĐS NHÀ Ở TP. HCM & VÙNG PHỤ CẬN

# THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

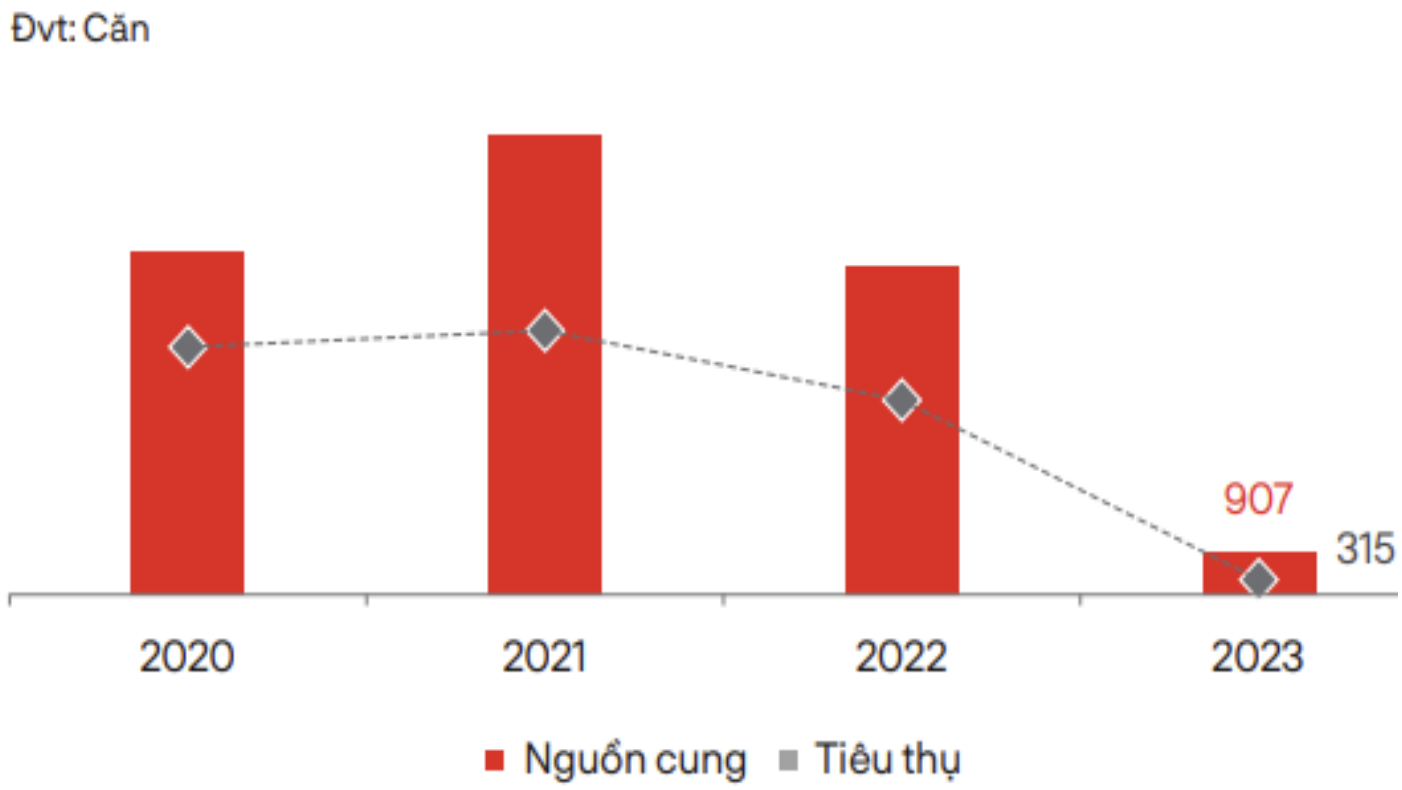


## Phân khúc nhà phố/biệt thự

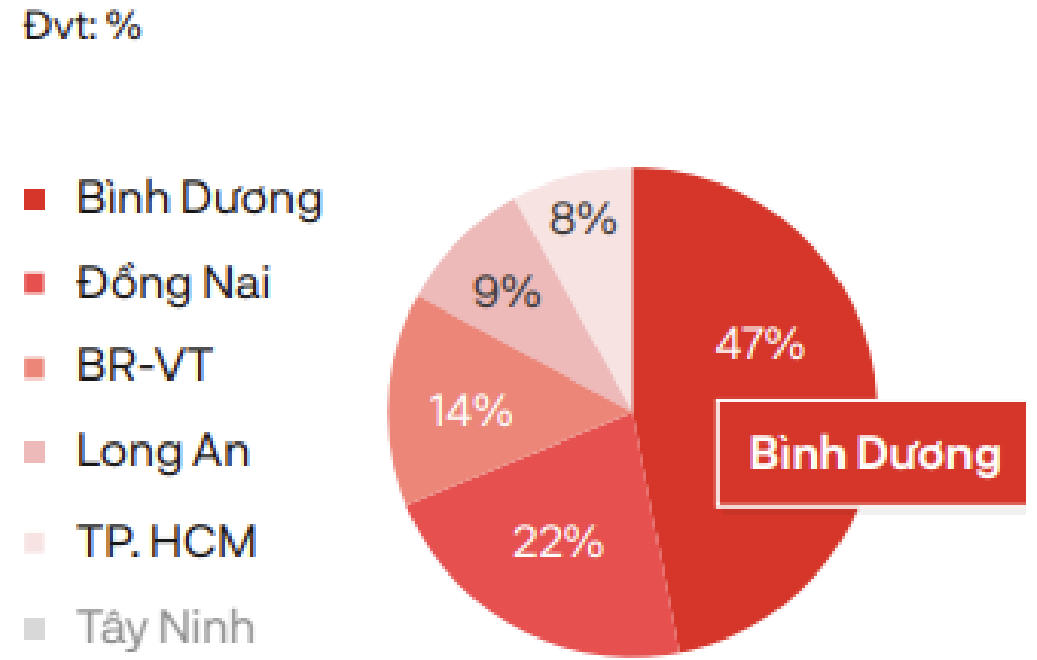
- **Nguồn cung mới lần tiêu thụ** đều ghi nhận sự **sụt giảm mạnh so với 2022**. Giao dịch phát sinh chủ yếu ở nhóm sản phẩm có mức giá thấp.
- Mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận mức giảm trung bình 6% - 10% so với các đợt mở bán trước. Mặt bằng giá thứ cấp ghi nhận mức giảm trung bình 8% - 10% so với thời điểm đầu năm 2023.
- Hàng loạt chính sách ưu đãi được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường

TS. Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS) đưa ra nhận định:  
**"Năm 2024 có thể sẽ là năm cuối cùng của quá trình "vượt chướng ngại vật" của thị trường bất động sản. Thị trường sẽ dần đi vào ổn định và bức tranh toàn cảnh có thể thay đổi theo chiều hướng tích cực hơn. Quý I và quý II năm nay thị trường sẽ tiếp tục duy trì tín hiệu tốt từ thời điểm cuối năm 2023. Từ cuối quý III trở đi, đà phục hồi của bất động sản mới rõ nét hơn"**.

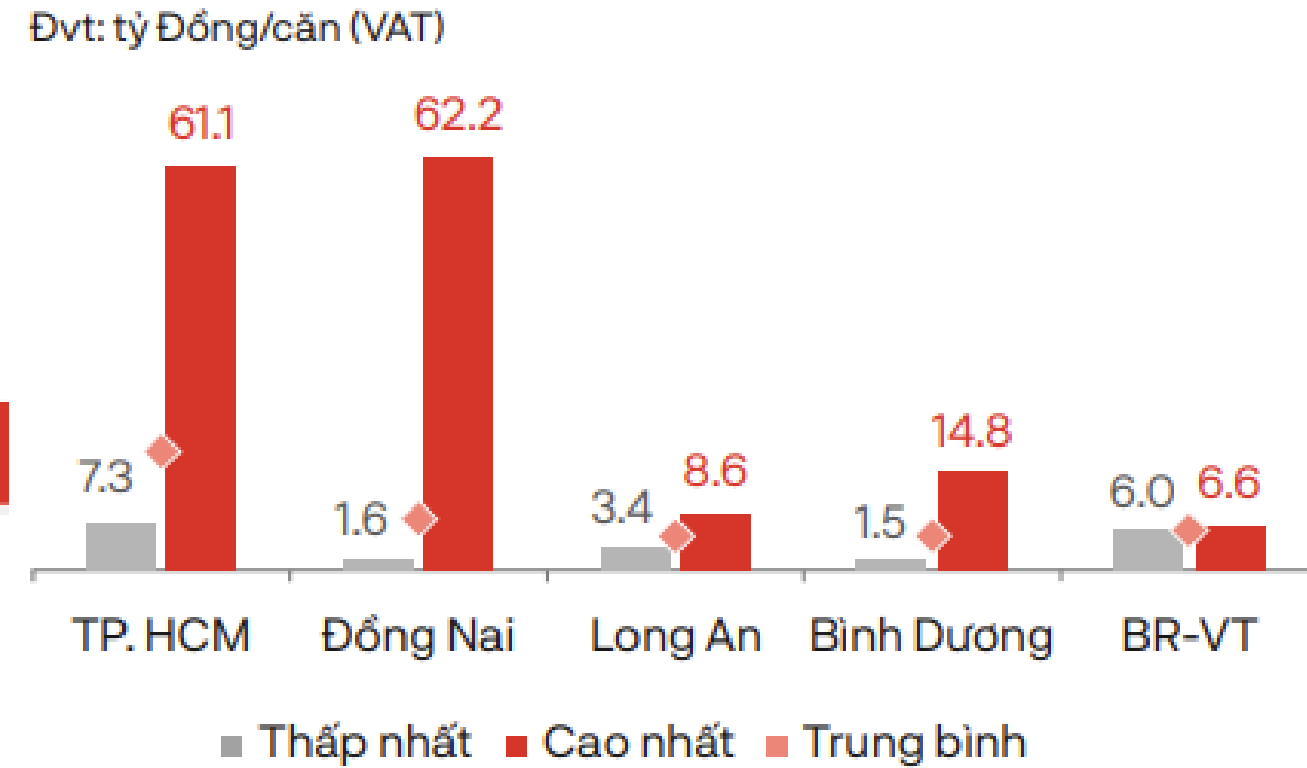
**Nguồn cung và tiêu thụ mới theo năm**



**Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương**



**Giá bán dự án mới theo địa phương**



Nguồn: DKRA, BÁO CÁO TT BĐS NHÀ Ở TP. HCM & VÙNG PHỤ CẬN

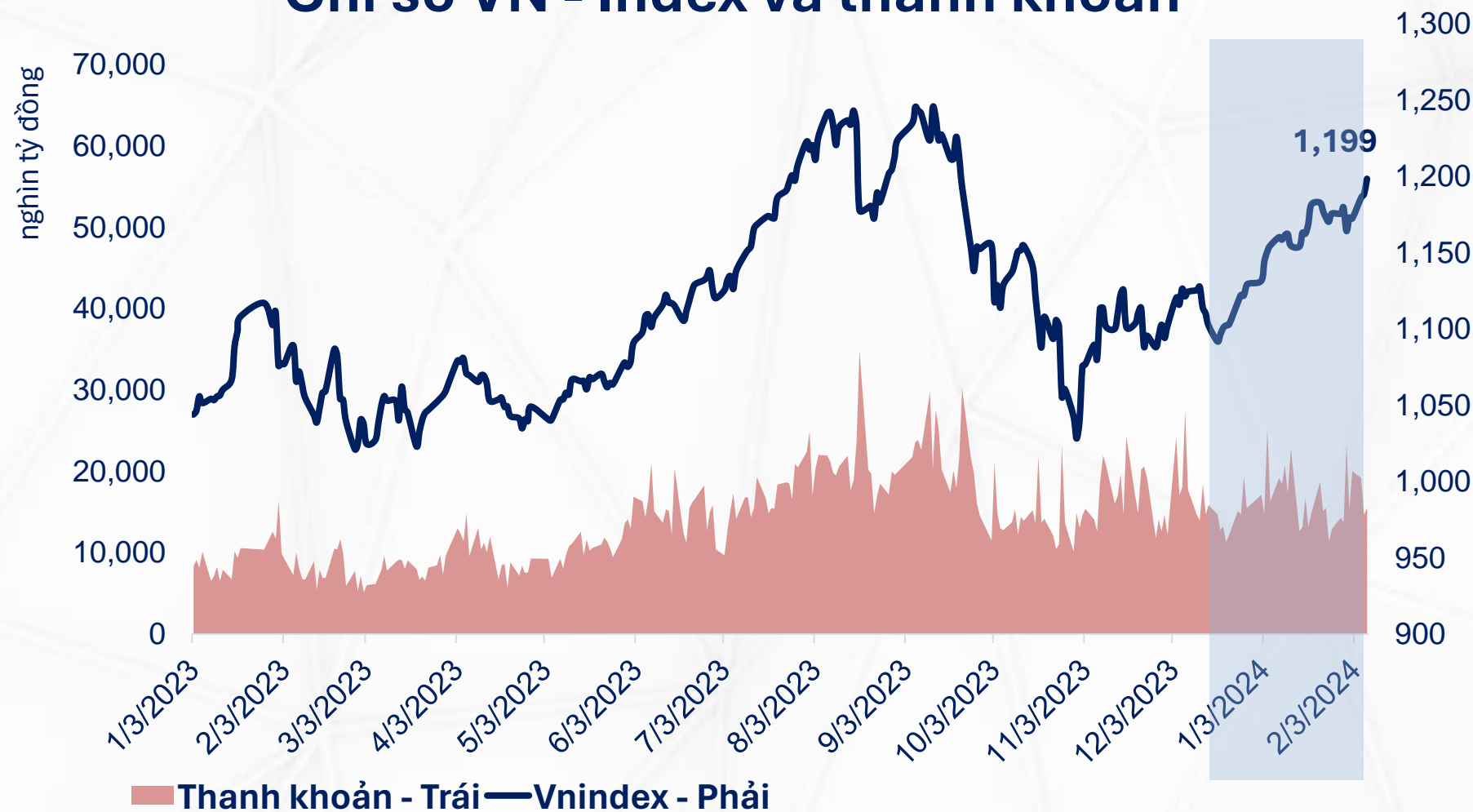


# THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN



## Chỉ số và dòng tiền

### Chỉ số VN - Index và thanh khoản

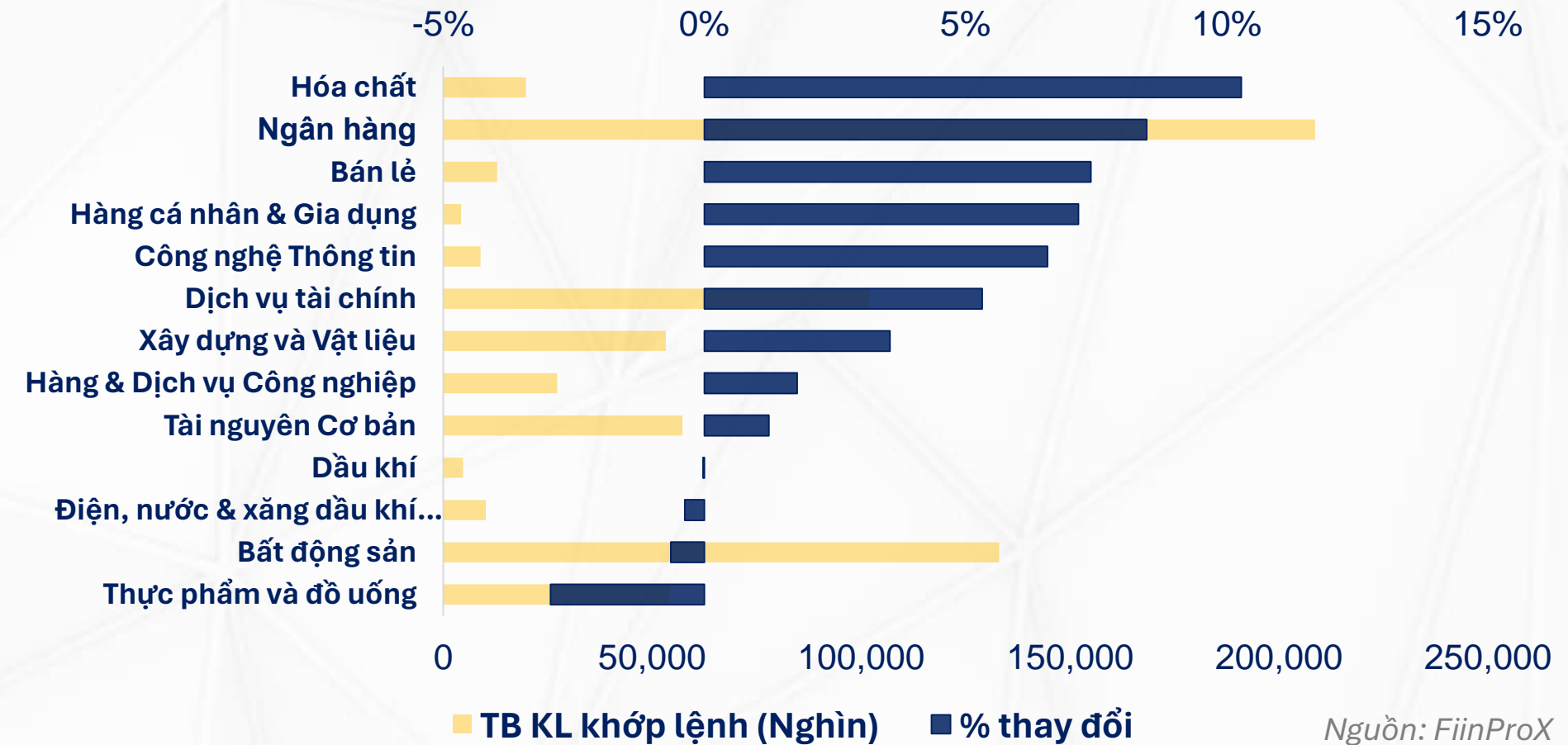


Nguồn: FiinPro-X, tổng hợp đến thời điểm 07/02/2024

Dẫn dắt bởi nhóm **Ngân hàng**, VN – Index đã có đà tăng **tích cực** trong tháng đầu năm bất chấp thanh khoản sụt giảm

### Hiệu suất các nhóm ngành ICB và xu hướng dòng tiền 20 phiên gần nhất

(tính từ thời điểm 07/02/2024)



Nguồn: FiinProX

**Ngân hàng và Hóa chất** là 2 nhóm ngành có **hiệu suất tốt nhất**. Tuy nhiên dòng tiền chủ yếu tập trung ở các nhóm vốn hóa lớn, với **Ngân hàng và Bất động sản** là 2 nhóm ngành “**thu hút dòng tiền**”.

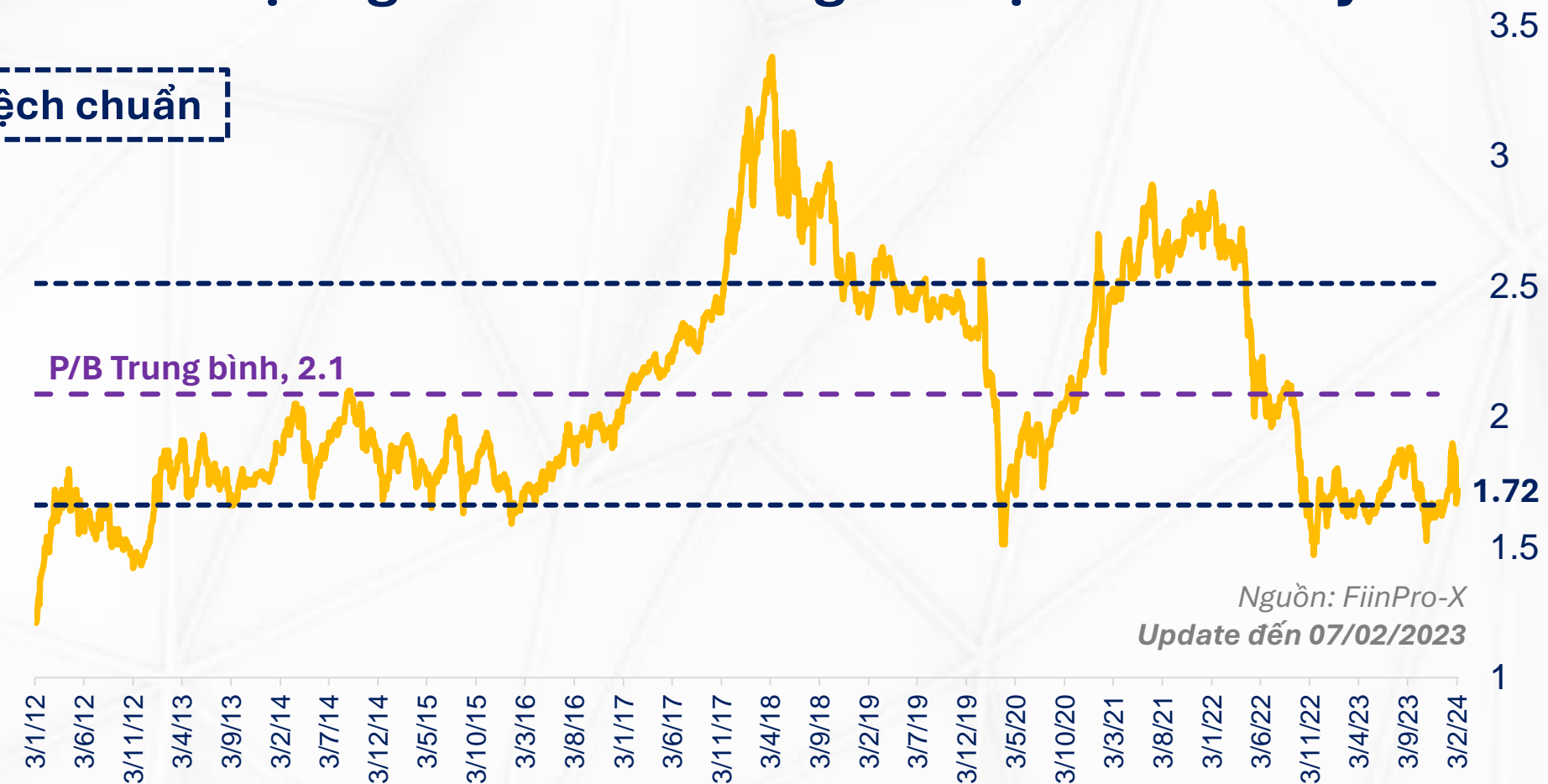
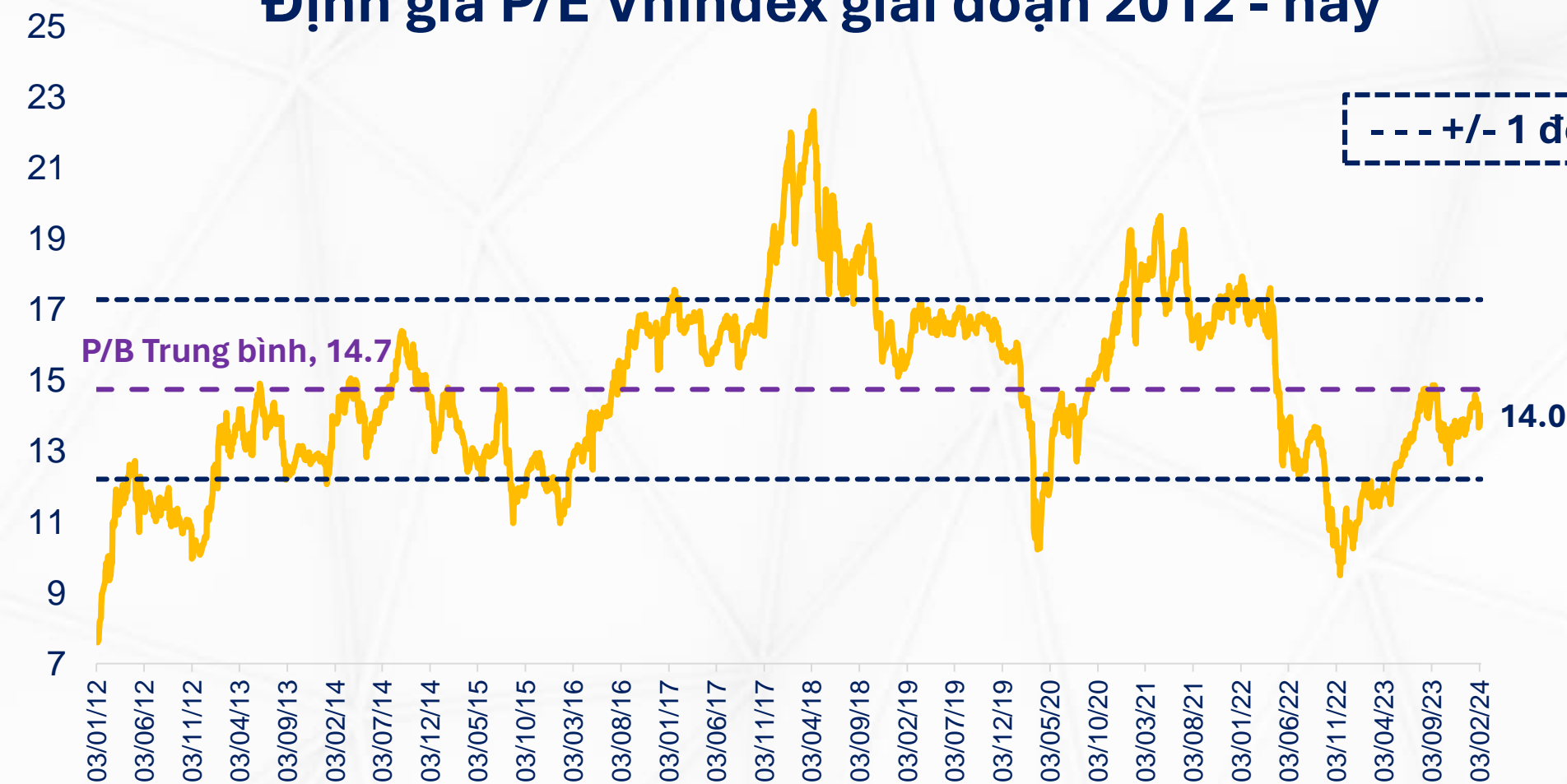
# THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN



## Chỉ số và dòng tiền

### Định giá P/E Vnindex giai đoạn 2012 - nay

### Định giá P/B Vnindex giai đoạn 2012 - nay



Định giá P/E toàn thị trường ghi nhận sụt giảm trong Q1/2024 sau khi diễn biến chạm mốc P/E trung bình 14.7 lần.

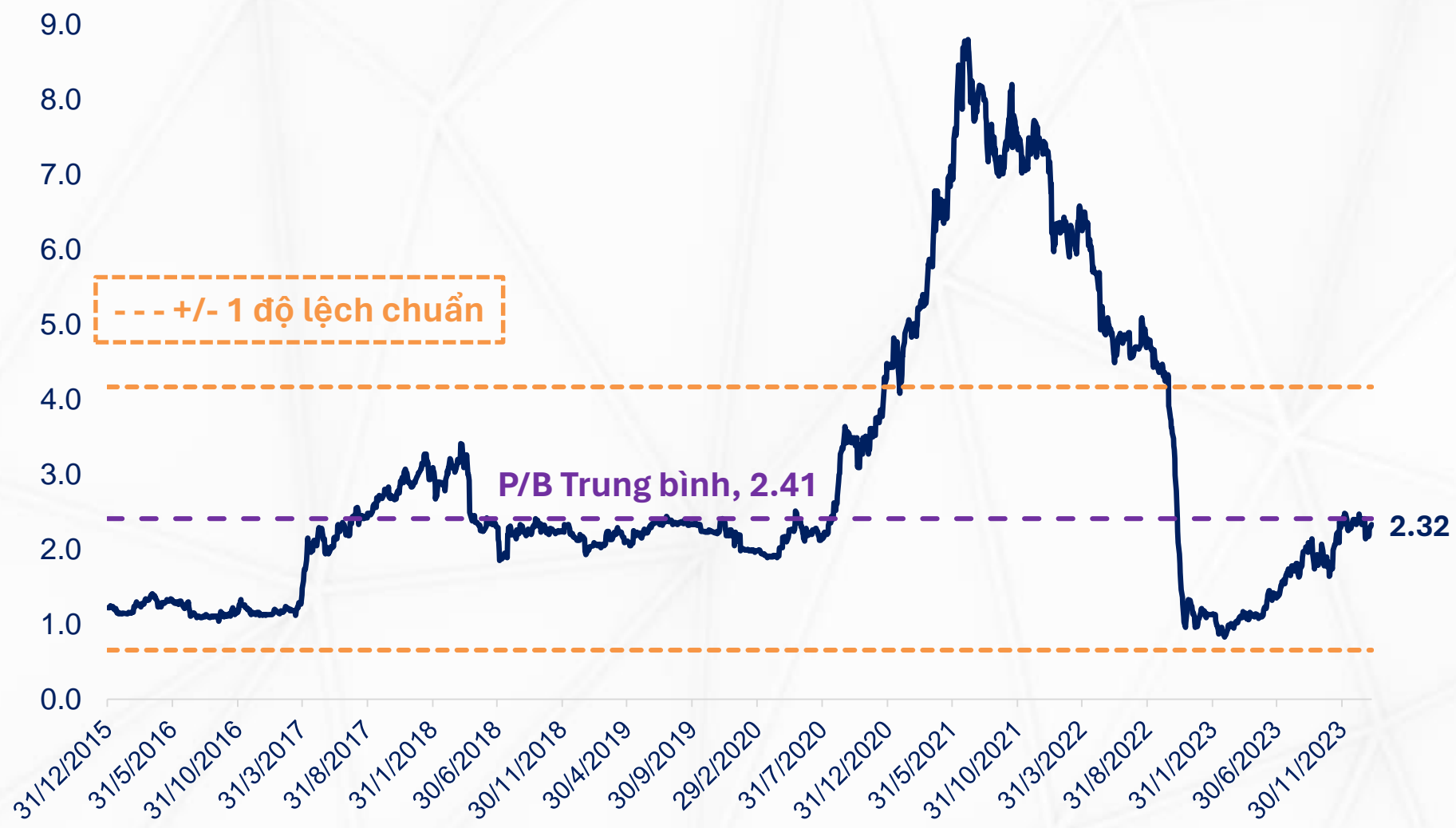
Tương tự P/E, định giá P/B của VN – Index cũng ghi nhận **giảm mạnh** về mức -1 độ lệch chuẩn (1.7x lần)

# THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN



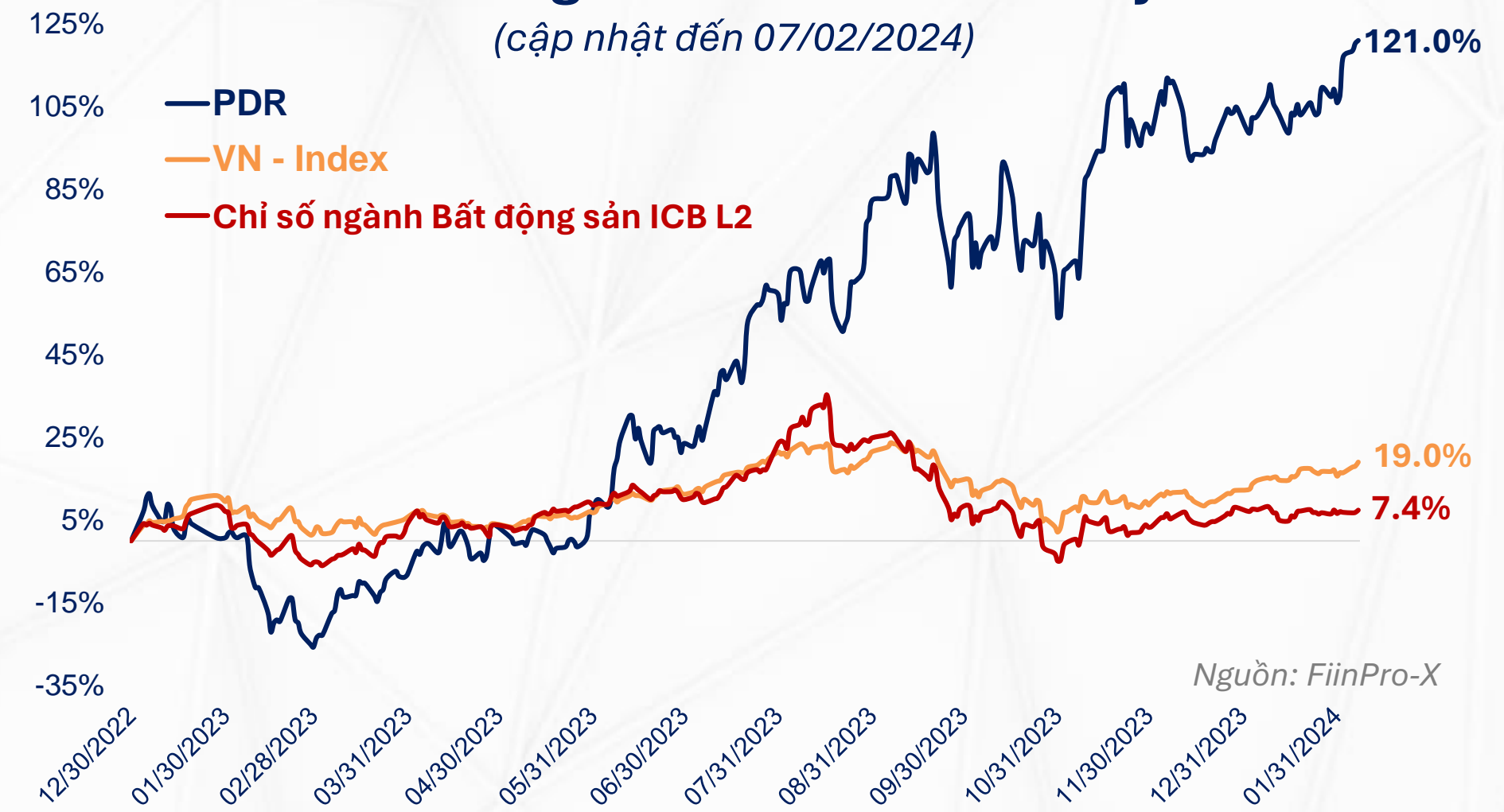
## Chỉ số và dòng tiền

### Định giá P/B của PDR giai đoạn 2016 - nay



### So sánh hiệu suất cổ phiếu PDR, VN - Index và toàn ngành BĐS từ 2023 - nay

(cập nhật đến 07/02/2024)



Nguồn: FiinPro-X

# PHẦN 3. CÂU CHUYỆN PHÁT ĐẠT



Khởi công dự án Thuận An 1 (Bình Dương)



Trụ sở văn phòng mới của Phát Đạt



“Khai xuân” cùng Phát Đạt



Phát Đạt sẽ tham dự Hội nghị Phát triển Thị trường chứng khoán năm 2024



Định hướng chiến lược kinh doanh năm 2024



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development

# KHỞI CÔNG DỰ ÁN THUẬN AN 1 – BÌNH DƯƠNG

Ngày 19/01/2024, CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt tổ chức lễ khởi công dự án khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại tỉnh Bình Dương. Thuận An 1 là dự án thuộc tổ hợp dự án Khu phức hợp cao tầng Thuận An rộng 4,4ha bao gồm cao ốc Thuận An 1 và Thuận An 2.



Dự án khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 được cấp giấy phép xây dựng vào ngày 26/12/2023. Sau ba tuần được cấp phép, dự án đã nhanh chóng được khởi công xây dựng, hứa hẹn sẽ mang đến dòng tiền cho PDR ngày từ năm 2024.

## Một số thông tin về dự án:

- ❖ Quy mô: 44.585,6m<sup>2</sup>, trong đó:
  - Thuận An 1: 18.370,5m<sup>2</sup>
  - Thuận An 2: 26.216,1m<sup>2</sup>
- ❖ Diện tích thương phẩm: 401.812m<sup>2</sup>
- ❖ Thời gian khai thác dự kiến: 2024-2026

# TRỤ SỞ VĂN PHÒNG MỚI CỦA PHÁT ĐẠT



Hình ảnh bên ngoài tòa nhà

CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt vừa chuyển trụ sở về 39 Phạm Ngọc Thạch, Quận 3, TP. HCM. Công trình có vị trí đắc địa khi nằm ngay trên mặt tiền Quận 3, sở hữu kết cấu 4 tầng hầm và 12 tầng nổi. Dự án chính thức khởi công ngày 24/10/2020 và cất nóc ngày 15/9/2023, xây dựng trên khu đất có diện tích 673,5m<sup>2</sup>.

Việc đưa Trụ sở văn phòng đi vào vận hành và hoạt động ngày vào dịp Tết Giáp Thìn 2024 cũng là nỗ lực rất lớn của Ban lãnh đạo Tập đoàn. Trụ sở mới như một biểu tượng mới thể hiện tầm vóc mới của Phát Đạt, khẳng định tiềm lực tài chính ổn định, sẵn sàng nội lực để triển khai các kế hoạch trong tương lai.

# “KHAIXUÂN” ĐẦU NĂM CÙNG PHÁT ĐẠT



Sáng ngày 15/02/2024, Phát Đạt đã tổ chức buổi gặp thân mật đầu năm khai xuân Giáp Thìn với sự tham dự của các nhân sự đến từ các công ty thành viên thuộc Tập đoàn Phát Đạt tại văn phòng mới của công ty - Số 39 Phạm Ngọc Thạch, Quận 3, TP. HCM.

**Đây là văn hoá truyền thống của Phát Đạt vào mỗi dịp năm mới. Hoà chung với không khí ấm áp, Chủ tịch Nguyễn Văn Đạt đã gửi lời chúc đầu năm mới đến toàn thể đội ngũ nhân sự của Tập đoàn.**

# PHÁT ĐẠT SẼ THAM DỰ HỘI NGHỊ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN NĂM 2024

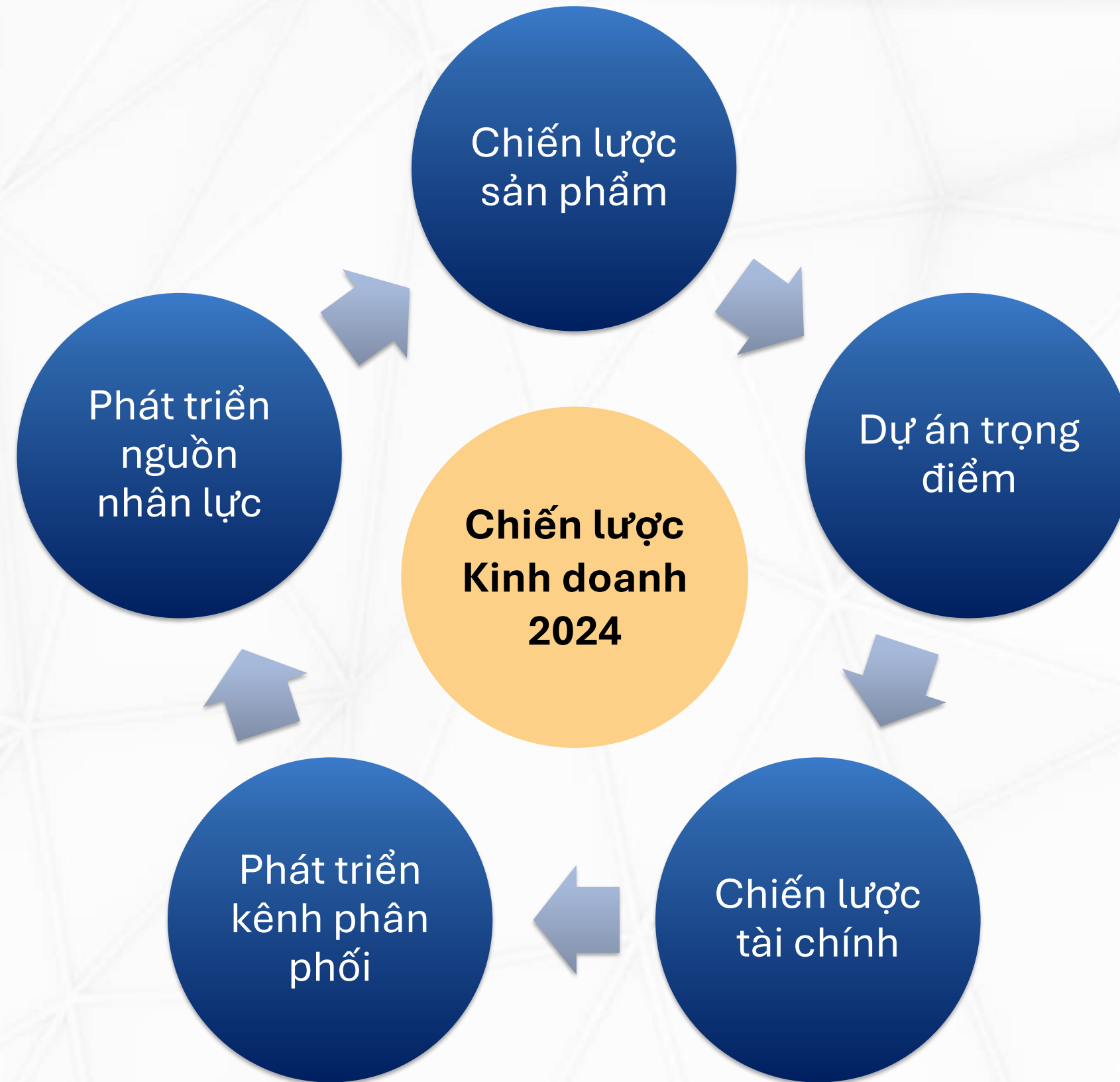
Với những kết quả trong việc tái cấu trúc tài chính thành công năm vừa qua, Phát Đạt vinh dự là **doanh nghiệp bất động sản duy nhất** được mời tham dự **Hội nghị Phát triển thị trường chứng khoán trong năm 2024** – Hội nghị do Ủy ban Chứng khoán chủ trì, dự kiến sẽ được tổ chức vào ngày 28/02/2024.

Hội nghị dự kiến sẽ có sự tham dự và phát biểu chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ, sự tham gia và chia sẻ ý kiến của đại diện các bộ, ngành, các định chế tài chính quốc tế, doanh nghiệp niêm yết hàng đầu của các lĩnh vực khác như CTCP FPT, Ngân hàng TMCP Quân Đội...





# ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC KINH DOANH 2024



Trong năm 2024, chiến lược triển khai kinh doanh bất động sản của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tập trung vào đóng gói, phát triển sản phẩm, dọc vị thị trường, đẩy mạnh hệ thống phân phối, tăng trưởng vượt bậc doanh số, tạo dòng tiền mạnh để tái đầu tư và thiết lập dự án lớn trên thị trường.

# ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC KINH DOANH 2024



## Chiến lược sản phẩm

Năm 2024, Phát Đạt dự kiến sẽ **có ít nhất 4 – 6 dự án đủ điều kiện tốt để giới thiệu ra thị trường**, tập trung tại các Tỉnh, Thành phố có tiềm năng phát triển và nhu cầu cao như: Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu, Bình Định, Đà Nẵng...

Công ty xác lập **định hướng rõ ràng trong việc phát triển sản phẩm**, trong đó chú trọng đến các yếu tố như: vị trí giao thông thuận lợi, tập trung vào các thị trường có tiềm năng, có sẵn động lực tăng trưởng kinh tế - xã hội - du lịch - thương mại, cũng như tại các thị trường có nhu cầu tiêu thụ sản phẩm cao.

Với sự đa dạng về sản phẩm – từ căn hộ, đất nền, biệt thự, nhà phố đến sản phẩm bất động sản du lịch, giá cả phù hợp, pháp lý hoàn chỉnh, giá trị và chất lượng khác biệt, các sản phẩm này được kỳ vọng sẽ đáp ứng được nhu cầu ở thực của các gia đình cũng như nhu cầu tích sản của người dân. Hiện nay, **PDR đang tập trung mọi nguồn lực, đặc biệt là nguồn lực tài chính và nhân sự, quyết tâm đẩy mạnh hoạt động bán hàng nhằm kỳ vọng đạt được mục tiêu lớn về dòng tiền.**

# ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC KINH DOANH 2024

## Dự án trọng điểm

Dự án	Vị trí	Quy mô (ha)	Sản phẩm	Hình ảnh
Khu dân cư Bắc Hà Thanh	Bình Định	43.16	Đất nền nhà phố, Biệt thự xây sẵn và shophouse	
Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An	Bình Dương	4.4	Căn hộ, thương mại dịch vụ, shophouse	
Dự án Cadia Quy Nhơn	TP Quy Nhơn, Bình Định	0.52	Khách sạn, Shophouse, Căn hộ du lịch	
Dự án Poulo Condor	Côn Đảo, Bà Rịa - Vũng Tàu	12	Khách sạn, Căn hộ du lịch, Biệt thự	

# ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC KINH DOANH 2024



## Phát triển kênh phân phối

**Công ty chủ động phát triển mạnh Hệ thống sàn phân phối, sẵn sàng cho chu kỳ bán hàng mới 2024, tầm nhìn 2030.** Theo đó, các dự án do Phát Đạt làm chủ đầu tư và nhà phát triển được giới thiệu ra thị trường thông qua hệ thống bán lẻ là **Realty Holdings - Công ty thành viên của PDR** đảm nhận thực hiện chiến lược bán hàng của Tập đoàn.

Đồng thời, PDR cũng tập trung **phát triển sàn phân phối nội bộ** để chủ động hơn trong việc bán hàng trong thời điểm hệ thống môi giới trên thị trường thường xuyên biến động. Ngoài ra, việc hợp tác chặt chẽ với công ty môi giới cả nước và phát triển hợp tác với đối tác của các đối tác phân phối quốc tế cũng là chiến lược quan trọng để công ty sẵn sàng cho chu kỳ bán hàng mới.

# ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC KINH DOANH 2024



## Chiến lược tài chính

Trong năm 2023, Phát Đạt đã thanh toán hết toàn bộ nợ trái phiếu đúng hạn và trước hạn, qua đó chính thức hoàn thành công cuộc tái cơ cấu tài chính mà ban lãnh đạo đã đặt ra. Hiện nay, công ty vẫn đang trong giai đoạn hoàn thành các thủ tục cần thiết cuối cùng để tiến hành tăng vốn thông qua hình thức phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu.

Với cấu trúc tài chính vững vàng, Phát Đạt đẩy nhanh tiến độ các dự án hiện hữu tận dụng lợi thế phát triển cho chu kỳ mới. Đồng thời “gom quỹ đất” để chuẩn bị cho sự phát triển liên tục với các dự án “gối đầu”.



*Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt và Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB Bank) đã ký kết hợp tác toàn diện với mục đích tài trợ tài chính cho chủ đầu tư và khách hàng tại các dự án của Phát Đạt*

# ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC KINH DOANH 2024



## Phát triển nguồn nhân lực

Lựa chọn, phát triển và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực là điều kiện quan trọng để đáp ứng mục tiêu kinh doanh năm 2024. Chính sách thu hút, chế độ đãi ngộ tốt cũng là nỗ lực lớn của PDR trong giai đoạn thị trường bất động sản chưa hoàn toàn phục hồi như hiện nay.

**Cuối năm 2023, PDR và Công ty thành viên đã chào đón những lãnh đạo Kinh doanh** có kinh nghiệm dày dặn, từng triển khai nhiều dự án thành công trên toàn quốc để chuẩn bị chiến thuật bán lẻ ra thị trường năm 2024.

Ngoài ra, tiến trình số hoá đã hoàn thiện với hệ thống ERP và nền tảng chuyển đổi số; các công cụ hỗ trợ và nền tảng ứng dụng công nghệ cũng được PDR chú trọng đầu tư để nâng cao tối đa hiệu suất làm việc của đội ngũ nhân sự trên toàn hệ thống.

*Với tâm thế sẵn sàng, PDR xác định năm 2024 hướng đến mục tiêu quan trọng: tập trung vào dòng tiền, đẩy mạnh bán hàng, đảm bảo tăng trưởng vượt bậc, tạo lập vị thế cho chu kỳ phát triển 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](mailto:IR_PDR@phatdat.com.vn)