

# BẢN TIN NHÀ ĐẦU TƯ

QUÝ 1.2023





# MỤC LỤC

---

## Tiêu điểm

Trang 03

## Thông tin thị trường

Trang 06

## Hoạt động kinh doanh

Trang 11

## Cổ phiếu PDR

Trang 13

## Thông tin dự án

Trang 16

# 1 | TIÊU ĐIỂM QUÝ 1.2023



# ĐIỂM TIN



## PHÁT ĐẠT TỔ CHỨC THÀNH CÔNG HỘI THẢO “BIẾN ĐỔI ĐỂ VƯỢT BÃO”

Ngày 16/01/2023, Phát Đạt tổ chức Hội thảo chủ đề “Biến đổi để vượt bão” thu hút sự tham gia của hơn 300 nhân sự đến từ các công ty thành viên của Tập đoàn. Tại Hội thảo, diễn giả Lê Bá Thông đã có nhiều chia sẻ về cách khai phá nguồn năng lượng tích cực, chấp nhận những thay đổi để vượt qua khó khăn và bài học về lòng biết ơn.

Phát biểu tại Hội thảo, ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch Tập đoàn chia sẻ: *“Mặc dù năm 2023, thị trường bất động sản và nền kinh tế toàn cầu sẽ còn tiếp tục khó khăn nhưng công ty đã có sự chuẩn bị và chủ động để ứng phó. Điều quan trọng đối với đội ngũ nhân sự của Phát Đạt là cần đoàn kết, đồng sức đồng lòng, tin tưởng vào bản thân và tin tưởng vào sự điều hành của Ban Lãnh đạo. Tập đoàn chắc chắn sẽ có sự phát triển và tạo lập những đỉnh cao mới trong thời gian tới”*.



## KHỞI ĐỘNG RỘN RÀNG CÙNG CADIA QUY NHON

Sáng ngày 31/01/2023, tại nhà mẫu dự án Cadia Quy Nhon đã diễn ra sự kiện “ĐÓN THẦN TÀI – RƯỚC LỘC ĐẦU XUÂN” trong không khí hân hoan, rộn ràng của những ngày đầu năm.

Sự kiện đã mang đến những màn múa lân độc đáo, đặc sắc nhằm mang đến may mắn, tài lộc cho Quý Khách hàng và các nhà đầu tư. Bên cạnh đó là cơ hội tuyệt vời để tìm hiểu thông tin về biểu tượng quốc tế mới Cadia Quy Nhon, khai thông thịnh vượng, mở ra một năm 2023 với những cơ hội mới, thành công mới.

## PHÁT ĐẠT TIẾP TỤC CHI TRẢ 900 TỶ ĐỒNG TRÁI PHIẾU TRƯỚC HẠN

Ngày 17/01, Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt (HoSE: PDR) đã thông báo về việc tất toán các lô trái phiếu trước hạn với tổng giá trị lên đến gần 900 tỷ đồng. 5 lô trái phiếu được tất toán đợt này bao gồm: Làn 1-2021, Làn 3-2021, Làn 6-2021, Làn 7-2021 và Làn 1-2022.

Ước tính, theo số dư nợ của Phát Đạt trong báo cáo tài chính Quý 4.2022, sau đợt tất toán trái phiếu này tổng nợ vay của Phát Đạt còn khoảng 3.500 tỷ đồng (so với khoảng 5.200 tỷ đồng vào cuối Quý 3.2022), trong đó có khoảng 1.600 tỷ đồng là trái phiếu. So với quy mô hoạt động và tài sản hiện có của Phát Đạt, con số nợ này đang nằm trong ngưỡng khá an toàn cho thanh khoản của Công ty trong năm 2023.





# ĐIỂM TIN

(tiếp theo)



## PHÁT ĐẠT CHÀO MỪNG NGÀY QUỐC TẾ PHỤ NỮ 8/3 VỚI NHIỀU HOẠT ĐỘNG THÚ VỊ, HẤP DẪN

Đã trở thành một nét văn hóa đẹp, ngày 8.3 vừa qua tại Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt (HoSE: PDR) đã diễn ra thật ấm áp với nhiều hoạt động hấp dẫn, thú vị. Tại sự kiện, nhiều phần quà và lời chúc mừng đã được gửi đến các nữ cán bộ, nhân viên - những nhân tố luôn thể hiện tinh thần năng động, nhiệt huyết, sáng tạo trong công việc và hoàn thành xuất sắc các công tác được giao. Sự vui vẻ, hạnh phúc và nhiệt huyết của các chị em trong công việc đã và đang đóng góp ý nghĩa vào sự phát triển chung của Phát Đạt.



## PHÁT ĐẠT ĐƯỢC TỈNH BÌNH DƯƠNG VINH DANH VÌ ĐÓNG GÓP CHO CỘNG ĐỒNG



Cuối tháng 3.2023 vừa qua, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Bình Dương đã có thông báo quyết định tuyên dương, khen thưởng và trao tặng bằng khen cho các đơn vị, cá nhân có thành tích trong công tác phòng, chống dịch COVID-19 trên địa bàn tỉnh.

Trong đó, Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (HoSE: PDR) đã được vinh danh với những đóng góp lớn cho địa phương, đặc biệt, trong thời kỳ cao điểm của dịch Covid-19.

Chỉ tính riêng các hoạt động tài trợ, quyên góp trong giai đoạn dịch COVID-19, Phát Đạt đã đóng góp hơn 18 tỷ đồng vào quỹ vaccine, hỗ trợ trang thiết bị y tế, tiếp sức cho tuyến đầu, tài trợ thực phẩm cho các vùng bị ảnh hưởng nghiêm trọng...



# GIẢI THƯỞNG

| TOP 10 CHỦ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023                                             |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|    | CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES                            |
|    | CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG                     |
|    | CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ECOPARK                    |
|    | CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN      |
|  | CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT    |
|  | CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ                      |
|  | CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN PHÚ MỸ HƯNG                 |
|  | TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG          |
|  | CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST             |
|  | CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA |

Dữ liệu cập nhật đến ngày 31/12/2022

## PHÁT ĐẠT ĐƯỢC BÌNH CHỌN TOP 10 CHỦ ĐẦU TƯ BĐS 2023

Phát Đạt (HoSE: PDR) vừa có tên trong danh sách Top 10 Chủ đầu tư BĐS 2023 do Công ty CP Báo cáo Đánh giá Việt Nam (*Vietnam Report*) công bố. Theo danh sách này, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt đứng thứ 5, tăng 1 bậc so với năm 2022. Những tên tuổi nổi bật còn lại trong Top 10 bao gồm: Công ty cổ phần Vinhomes, Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long, Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark, Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền, Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, Tổng công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIG), Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và Công ty Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia.

Đây là kết quả nghiên cứu độc lập của Vietnam Report, được xây dựng dựa trên nguyên tắc khoa học và khách quan nhằm ghi nhận, tôn vinh những doanh nghiệp trụ cột của ngành Bất động sản đạt nhiều thành tựu trong việc cung cấp sản phẩm cho khách hàng, tạo dựng được hình ảnh ấn tượng trong mắt công chúng và nhà đầu tư.

Mặc dù chịu ảnh hưởng chung giống như các doanh nghiệp trong nhóm BĐS nhưng Phát Đạt vẫn giữ vững hoạt động cốt lõi với các sản phẩm và dự án trọng tâm. Để ứng phó với tình hình khó khăn của thị trường, Phát Đạt thực hiện chiến lược chủ động tái cấu trúc tài chính và sản phẩm. Doanh nghiệp xây dựng các giải pháp tài chính linh hoạt để đáp ứng yêu cầu thực tiễn và hướng trọng tâm vào các dự án có triển vọng với khả năng hấp thụ cao của thị trường. Sự đánh giá và ghi nhận tại các bảng xếp hạng uy tín một lần nữa chứng tỏ vị thế của Phát Đạt trong nhóm ngành BĐS. Trước đó, Phát Đạt cũng được bình chọn Top 10 môi trường làm việc tốt nhất ngành BĐS năm 2022.



# 2 | THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 1.2023



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

Nguồn cung mới tại Tp.HCM và các tỉnh giáp ranh trong Quý 1.2023 ghi nhận giảm 67% so với quý trước và 59 % so với cùng kỳ Quý 1.2022. Tp.HCM dẫn đầu thị trường, chiếm 80.01 % nguồn cung mở bán mới trong quý.

Phân khúc căn hộ hạng B vươn lên dẫn đầu, chiếm 56.2% tổng nguồn cung mới toàn thị trường, tập trung chủ yếu tại khu Bắc Tp.HCM.

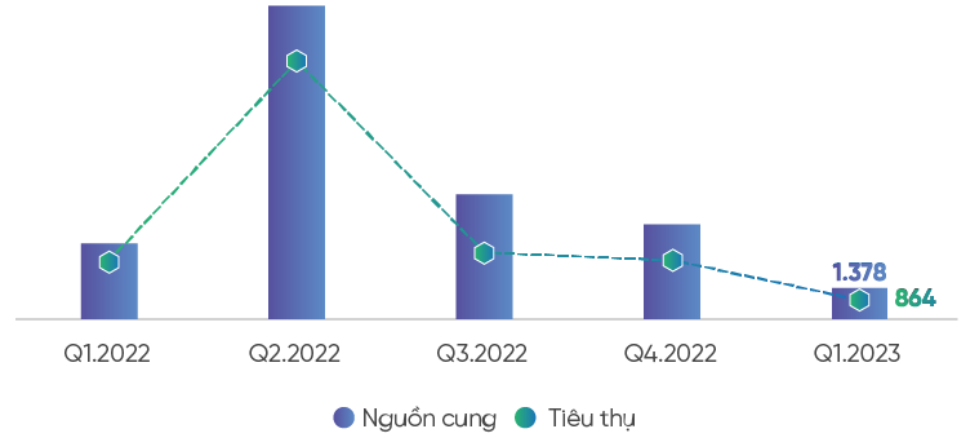
Sức cầu chung toàn thị trường sụt giảm đáng kể so với cuối năm 2022, tỷ lệ hấp thụ ở các dự án chỉ dao động phổ biến từ 19% - 38 % giỏ hàng mở bán.

Bên cạnh mạnh tay chiết khấu cho phương thức thanh toán nhanh, các chủ đầu tư còn có xu hướng kéo dài lịch thanh toán nhằm kích cầu thị trường giữa bối cảnh khó khăn chung.

Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động trong khi giá và thanh khoản thứ cấp sụt giảm, giá bán thứ cấp ghi nhận giảm 1% - 6% so với cuối năm 2022. Cá biệt ở những dự án gần nhận nhà, hết thời gian ân hạn gốc/lãi vay, người bán có xu hướng tăng mạnh mức chiết khấu để nhanh chóng bán được hàng, tránh phát sinh lãi ngân hàng.

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

Nguồn: DKRA

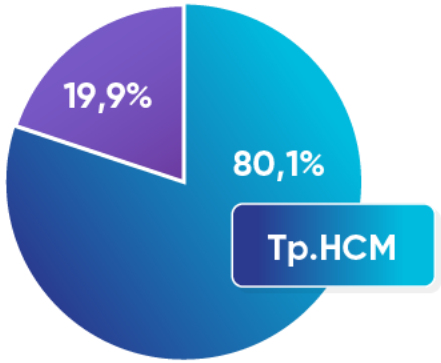


## Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Nguồn: DKRA

Đvt: %

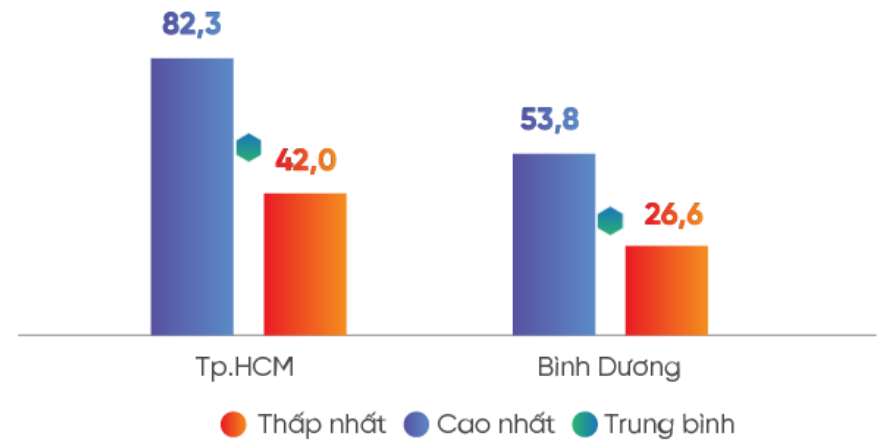
- Tp.HCM
- Bình Dương
- Đồng Nai
- BR-VT
- Long An
- Tây Ninh



## Giá bán dự án mới theo địa phương

Nguồn: DKRA

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 tiếp tục đà giảm từ giữa Quý 2.2022 đến nay, mức giảm xấp xỉ 96% so với cùng kỳ năm 2022.

Sức cầu thị trường ghi nhận mức thấp nhất trong vòng 10 năm trở lại đây, chỉ bằng 2% so với cùng kỳ. Các dự án mới có tình hình bán chậm, trong khi đó những dự án cũ đã sổ đóng giỏ hàng, hơn 80% tổng số dự án sơ cấp không ghi nhận phát sinh giao dịch.

Mặt bằng giá bán không có sự biến động so với quý trước và cùng kỳ năm trước, dao động từ 3.1 – 167.8 tỷ Đồng/căn. Tuy nhiên, trước áp lực về dòng tiền, nhiều dự án ghi nhận mức chiết khấu lên đến 50% khi thanh toán nhanh.

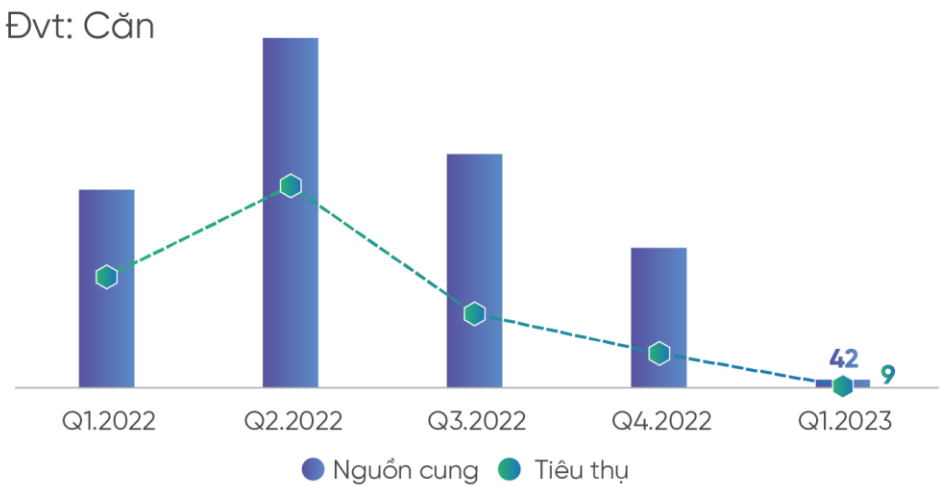
Những chính sách về hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết/chia sẻ lợi nhuận/doanh thu,...tiếp tục được nhiều chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường giữa bối cảnh khó khăn như hiện nay.

Các chính sách tháo gỡ về room tín dụng được đưa ra trong thời gian qua vẫn chưa giải quyết được nhu cầu nguồn vốn của thị trường. Thanh khoản thị trường giảm mạnh, nhiều dự án kéo dài thời gian triển khai bán hàng do thiếu vốn cũng như không đạt được lượng booking kỳ vọng.

Xu hướng chia sẻ doanh thu dần thay thế hình thức chia sẻ lợi nhuận. Những dự án áp dụng hình thức chia sẻ doanh thu cũng dần thu hút được sự quan tâm của khách hàng bởi tính minh bạch về dòng tiền.

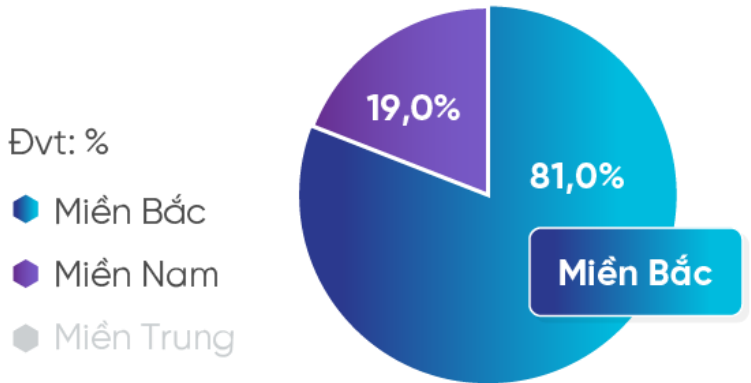
## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Nguồn: DKRA



## Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

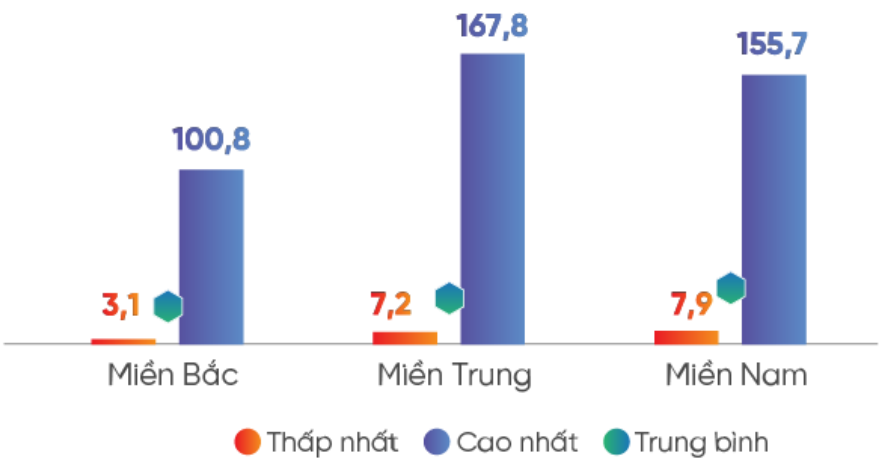
Nguồn: DKRA



## Giá bán sơ cấp theo miền

Nguồn: DKRA

Đvt: tỷ đồng/căn (VAT)





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



Nguồn cung giảm mạnh, mức giảm xấp xỉ 70% so với cùng kỳ năm 2022. Giữa bối cảnh khó khăn của thị trường hiện nay, các chủ đầu tư liên tục dời thời gian triển khai bán hàng do lượng booking không đạt như kỳ vọng cùng với đó là nhiều dự án đóng giở hàng khiến nguồn cung trong quý hạn chế.

Sức cầu thị trường ghi nhận mức thấp nhất trong 10 năm qua, chỉ bằng 3% so với cùng kỳ. Hầu hết các dự án có tình hình bán hàng chậm, khách hàng có tâm lý thận trọng và ưu tiên giữ tiền mặt trong giai đoạn nhiều biến động hiện nay.

Những chính sách tháo gỡ vướng mắc cho thị trường BĐS trong những tháng đầu năm vẫn chưa giải quyết được vấn đề thanh khoản của thị trường. Việc khó tiếp cận room tín dụng cũng như việc đảo hạn trái phiếu khiến nhiều chủ đầu tư gặp khó khăn gây ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường.

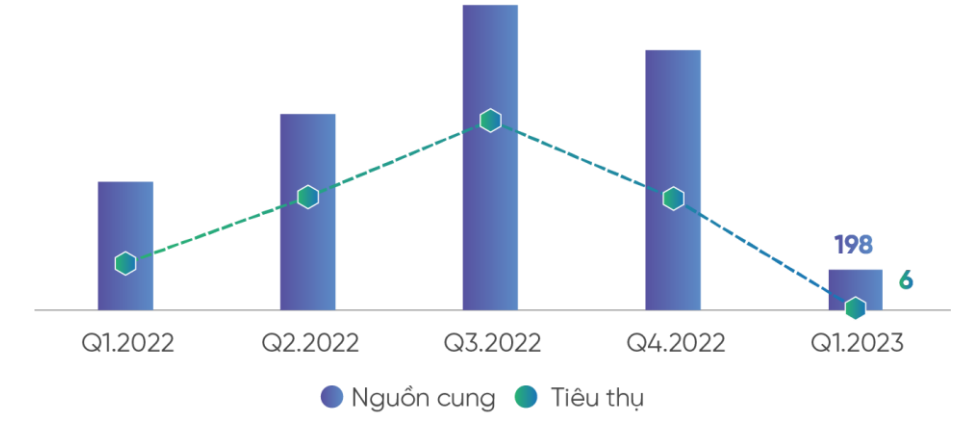
Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với quý trước nhưng tăng 15% - 20% so với cùng kỳ do những áp lực về chi phí đầu vào, lạm phát, lãi suất tăng cao. Tuy nhiên, việc tăng giá phần lớn sẽ kèm theo những chính sách hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết/chia sẻ lợi nhuận/doanh thu,... Bên cạnh đó, giữa các đợt bán hàng khác nhau của cùng một dự án cũng có sự chênh lệch giá bán rõ rệt, mức tăng dao động 2% - 5% (mỗi đợt cách nhau 3 - 4 tháng)

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

Nguồn: DKRA

Đvt: Căn

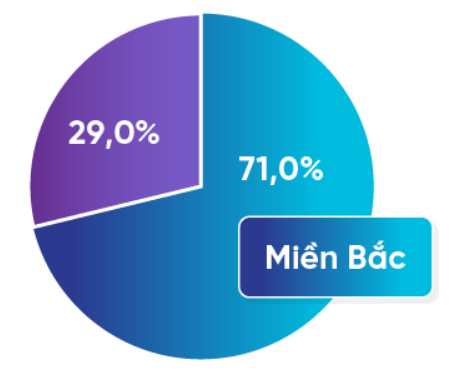


## Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Nguồn: DKRA

Đvt: %

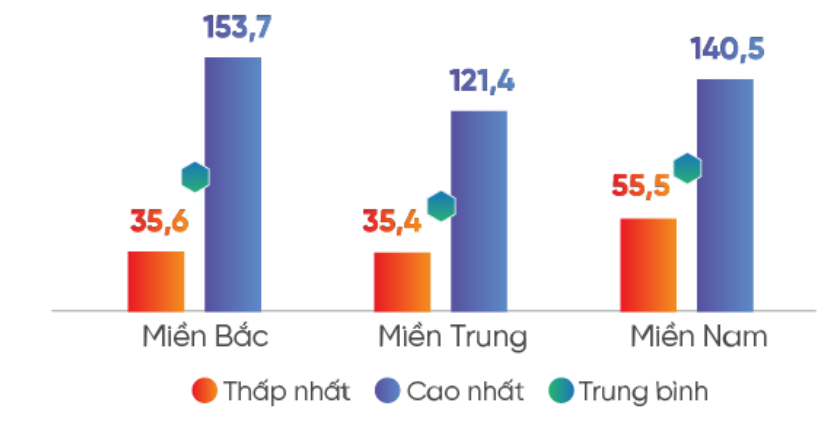
- Miền Bắc
- Miền Trung
- Miền Nam



## Giá bán sơ cấp theo miền

Nguồn: DKRA

Đvt: triệu đồng/m<sup>2</sup> (VAT)





# DỰ BÁO

## TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG

### CĂN HỘ

Thị trường tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới, Tp.HCM có thể sẽ tăng gấp đôi so với Quý 1.2023, ở mức khoảng 2.000 - 2.500 căn, trong khi Bình Dương dao động khoảng 500 - 1.000 căn, Long An khoảng 200 căn và BR-VT với khoảng 350 căn hộ mở bán mới.

Những thông tin chính sách tháo gỡ, động thái hạ lãi suất của Ngân hàng Nhà nước giúp sức cầu chung, thanh khoản thị trường sơ cấp lần thứ cấp hồi phục, tuy nhiên sẽ khó đột biến trong ngắn hạn.

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 dắt nguồn cung mới các tỉnh giáp ranh.

Nguồn cung căn hộ hạng C, nhà ở vừa túi tiền có thể sẽ tăng nhờ sự tham gia của nhiều chủ đầu tư lớn, các chính sách tháo gỡ (Nghị quyết 33, Luật Đất đai sửa đổi,...).

Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục duy trì ở mức cao trước áp lực các chi phí đầu vào, lãi vay, chi phí pháp lý dự án,...



### BDS NGHỈ DƯỠNG

Nguồn cung Condotel dự kiến tăng so với Quý 1.2023, dao động khoảng 300 - 350 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 1.2023, dao động khoảng 100 - 150 căn đưa ra thị trường, tập trung chủ yếu ở Kiên Giang.

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 1.2023, 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 được áp dụng rộng rãi trong Quý 2.2023.

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







# 3 | HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1.2023



# KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 1.2023

DOANH THU THUẦN

(bao gồm cả doanh thu tài chính)

192,3

tỷ đồng

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

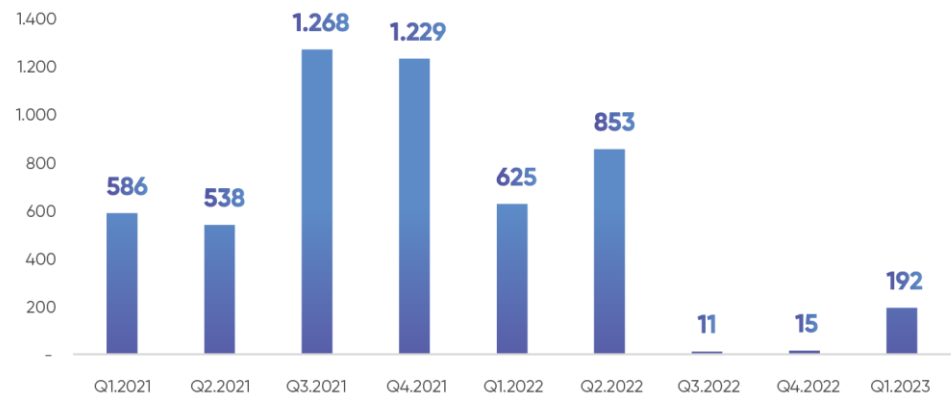
31

tỷ đồng

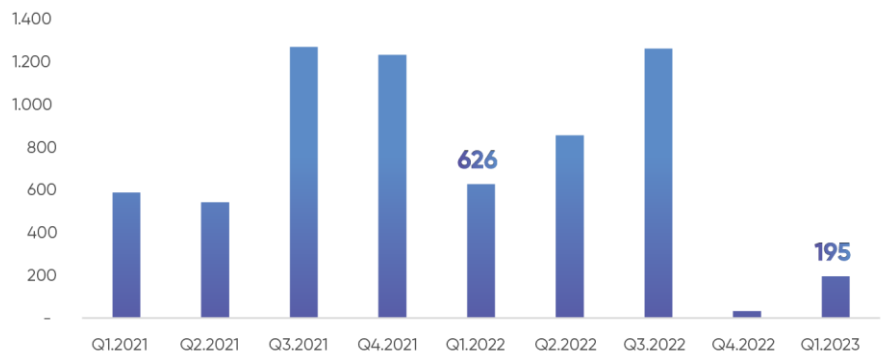
Do tình hình khó khăn của thị trường, doanh thu Quý 1 của Công ty vẫn dựa vào các dự án dân cư có quy mô lớn khai thác từ trước đó.

Việc sở hữu quỹ đất lớn và đa dạng chính là yếu tố quan trọng, giúp Công ty có sự linh hoạt, vượt qua các thách thức và tiếp tục thực hiện các mục tiêu kinh doanh.

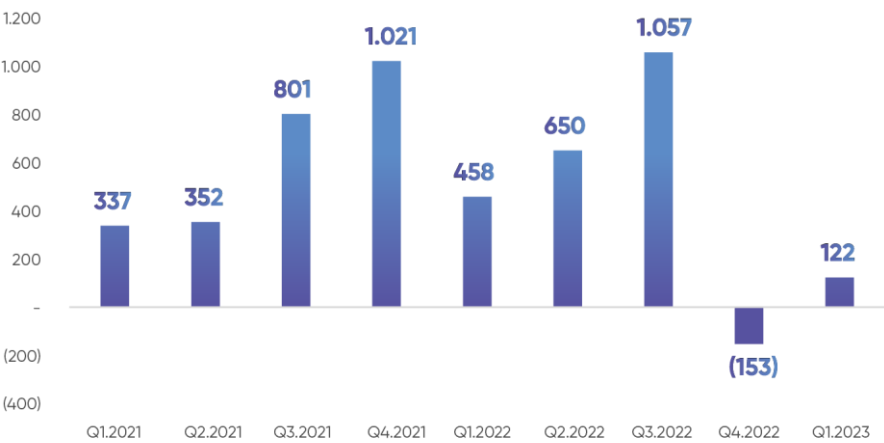
Doanh thu thuần (tỷ đồng)



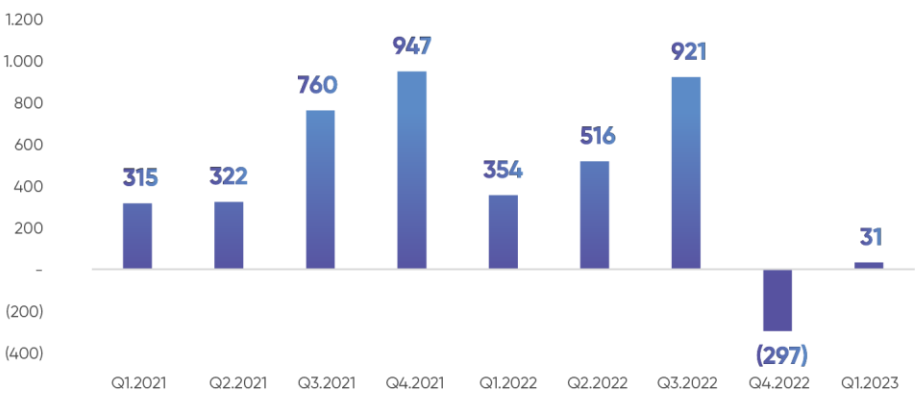
Tổng doanh thu (tỷ đồng)



EBITDA (tỷ đồng)



Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng)





# 4 | CỔ PHIẾU PDR



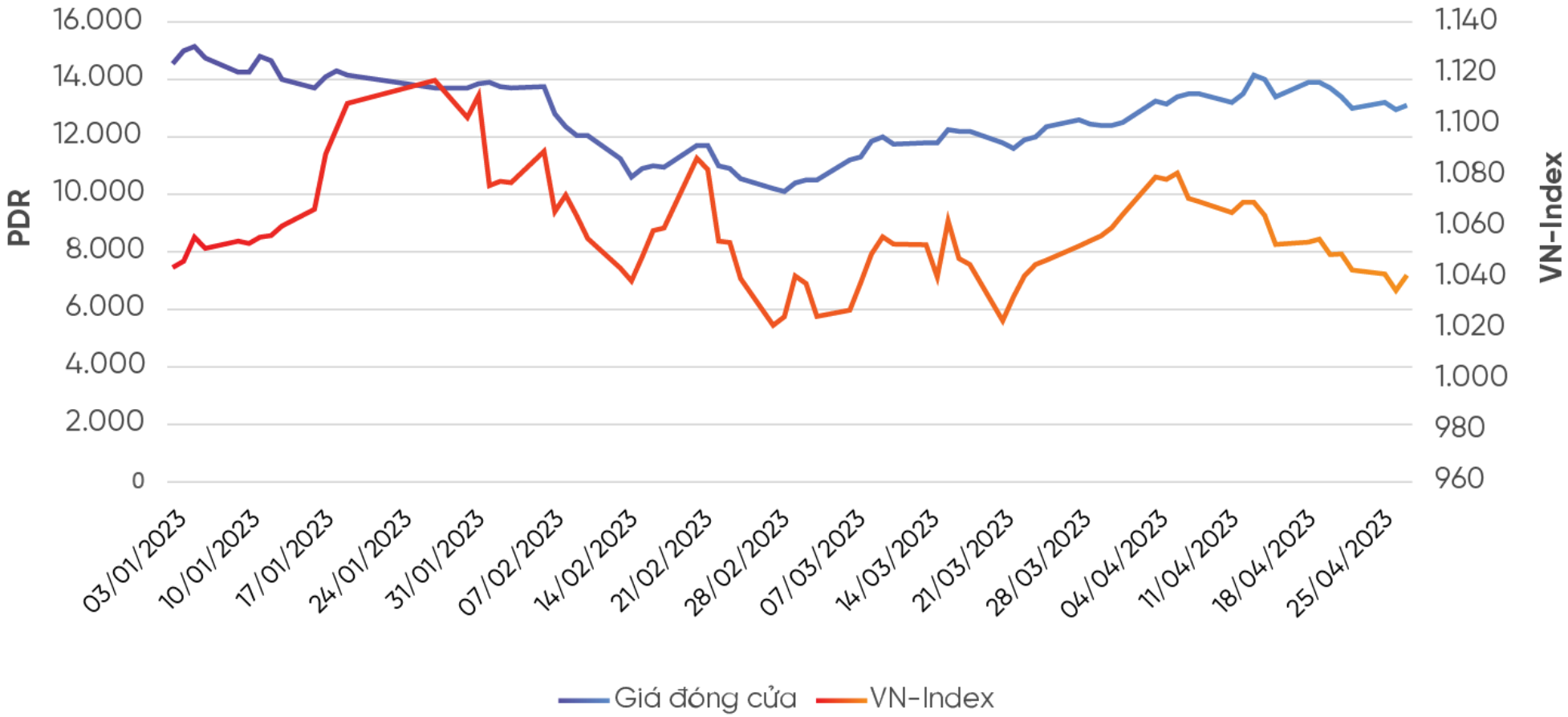
# CỔ PHIẾU PDR

12.500VND

GIÁ CỔ PHIẾU CẬP  
NHẬT NGÀY  
31/03/2023



Diễn biến giá cổ phiếu







## NỖ LỰC THANH TOÁN TRÁI PHIẾU TRƯỚC HẠN

Trong Quý 1.2023, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (HoSE: PDR) đã tiếp tục chứng minh sức khỏe tài chính tích cực của doanh nghiệp bằng động thái liên tục mua lại trái phiếu trước hạn.

Cụ thể, trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn nhưng dòng tiền kinh doanh 3 tháng đầu năm Phát Đạt vẫn ghi nhận dương 931 tỷ. Nhờ vậy, doanh nghiệp đã tắt toán tổng cộng 1.003 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 giảm về 0,42 so với mức 0,48 đầu năm.

Sau thời gian cơ cấu lại danh mục đầu tư, trong thời gian tới, Phát Đạt đang có kế hoạch khởi động một số dự án của doanh nghiệp sau khi nhận thấy những tín hiệu phục hồi của thị trường bất động sản nhờ những chính sách hỗ trợ từ phía chính phủ trong đó có dự án: Tổ hợp khách sạn và căn hộ du lịch biển Ngô Mỹ, Khu dân cư Bắc Hà Thanh...

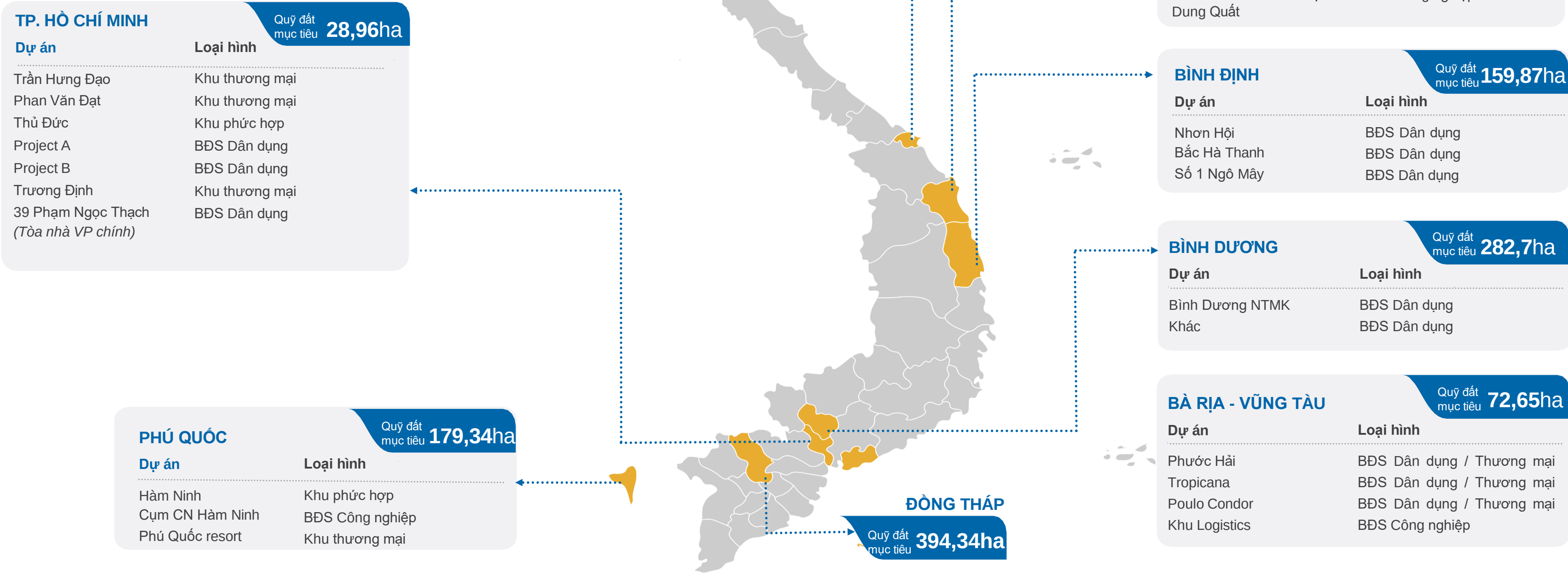




# 5 | THÔNG TIN DỰ ÁN



# BẢN ĐỒ DỰ ÁN







# DỰ ÁN NỔI BẬT

## CADIA QUY NHƠN

Dấu ấn vị thế của Dự án Cadia Quy Nhon được thể hiện rõ nét khi sở hữu vị trí độc tôn ngay quảng trường trung tâm thành phố với tầm nhìn trực diện biển. Đây là nơi giao thoa các trục nội đô sầm uất như An Dương Vương - Xuân Diệu, Nguyễn Tất Thành, Diên Hồng và cũng là tâm điểm kết nối các địa điểm vui chơi, du lịch, văn hóa cũng như làng nghề truyền thống hàng trăm năm tuổi tại miền di sản đầy bản sắc.

Dự án được định hướng phát triển theo mô hình khách sạn cao cấp và căn hộ du lịch, dự kiến triển khai thi công trong Quý 2.2023 và sắp chào bán ra thị trường. Cadia Quy Nhon hứa hẹn trở thành biểu tượng du lịch mới của Quy Nhon cùng tiềm năng sinh lời được đánh giá là tốt nhất khu vực.



### Vị trí

Số 01 Ngô Mây,  
Phường Nguyễn Văn  
Cừ, TP. Quy Nhơn,  
Tỉnh Bình Định



### Sản phẩm

Căn hộ du lịch biển,  
khách sạn 5 sao



### Quy mô

5.246 m<sup>2</sup>



### Tổng mức đầu tư dự kiến

Khoảng  
1.726 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](mailto:tu.hoang@phatdat.com.vn)