



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

Bản tin Nhà đầu tư

Tháng 10/2024





Phần 1. Bối cảnh Kinh tế Vĩ mô

Trang 2



Phần 2. Diễn biến Thị trường

Trang 5



Phần 3. Câu chuyện Phát Đạt

Trang 9

PHẦN 1. BỐI CẢNH KINH TẾ VĨ MÔ



Chỉ số kinh tế



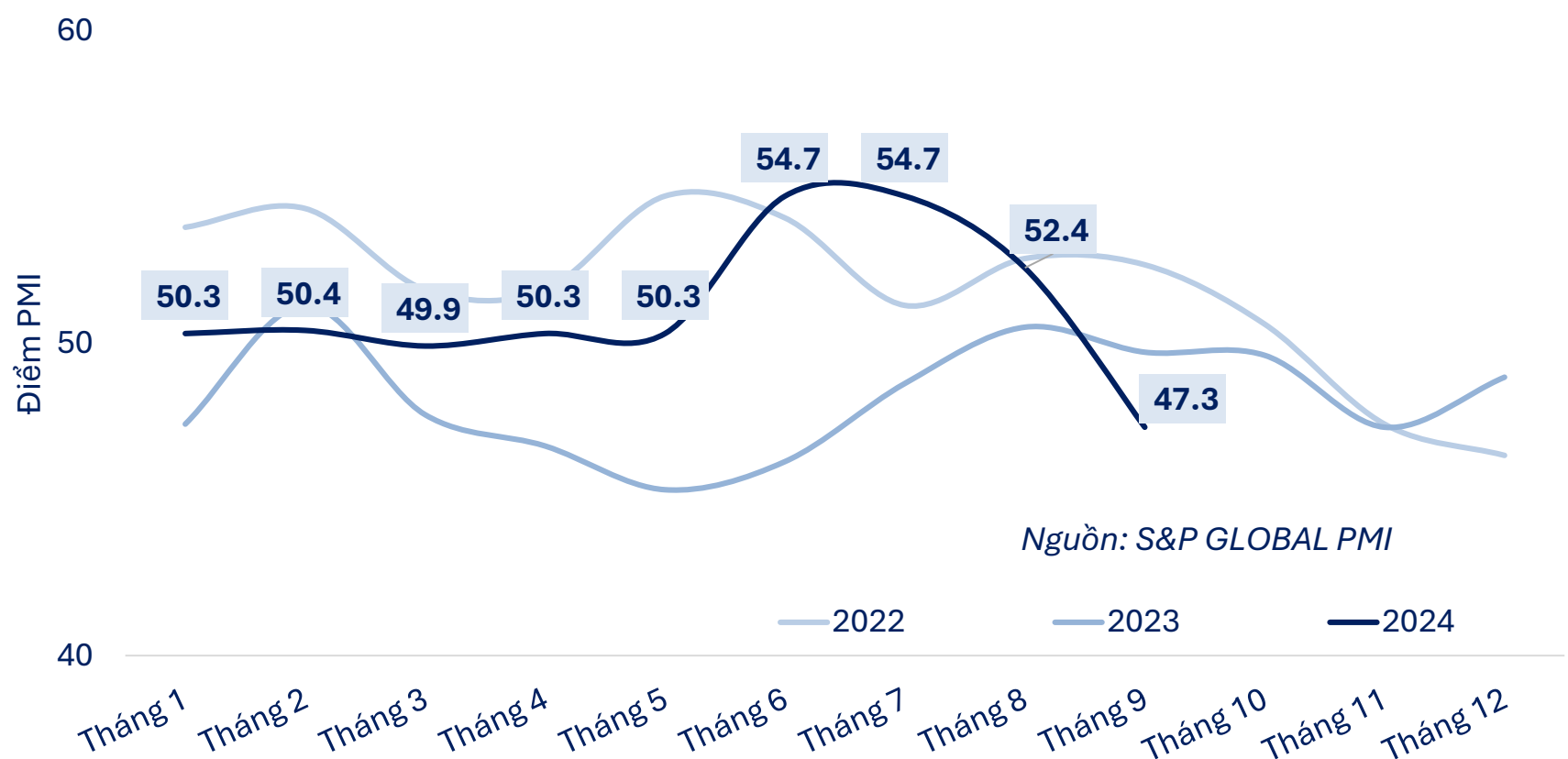
CHỈ SỐ KINH TẾ



PMI sản xuất giảm mạnh trong tháng 9 do ảnh hưởng bão lũ Yagi

- ❖ Chỉ số PMI sản xuất Việt Nam giảm mạnh chỉ còn 47.3 điểm trong tháng 9, từ mức 52.4 điểm trong tháng 8. Ảnh hưởng của Bão Yagi lên ngành sản xuất tương đối nặng nề.
- ❖ Tuy nhiên, theo đánh giá của tổ chức S&P Global Market, ngành sản xuất sẽ phục hồi nhanh chóng sau ảnh hưởng thiên tai.

CHỈ SỐ SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP: PMI



Nguồn: S&P GLOBAL PMI

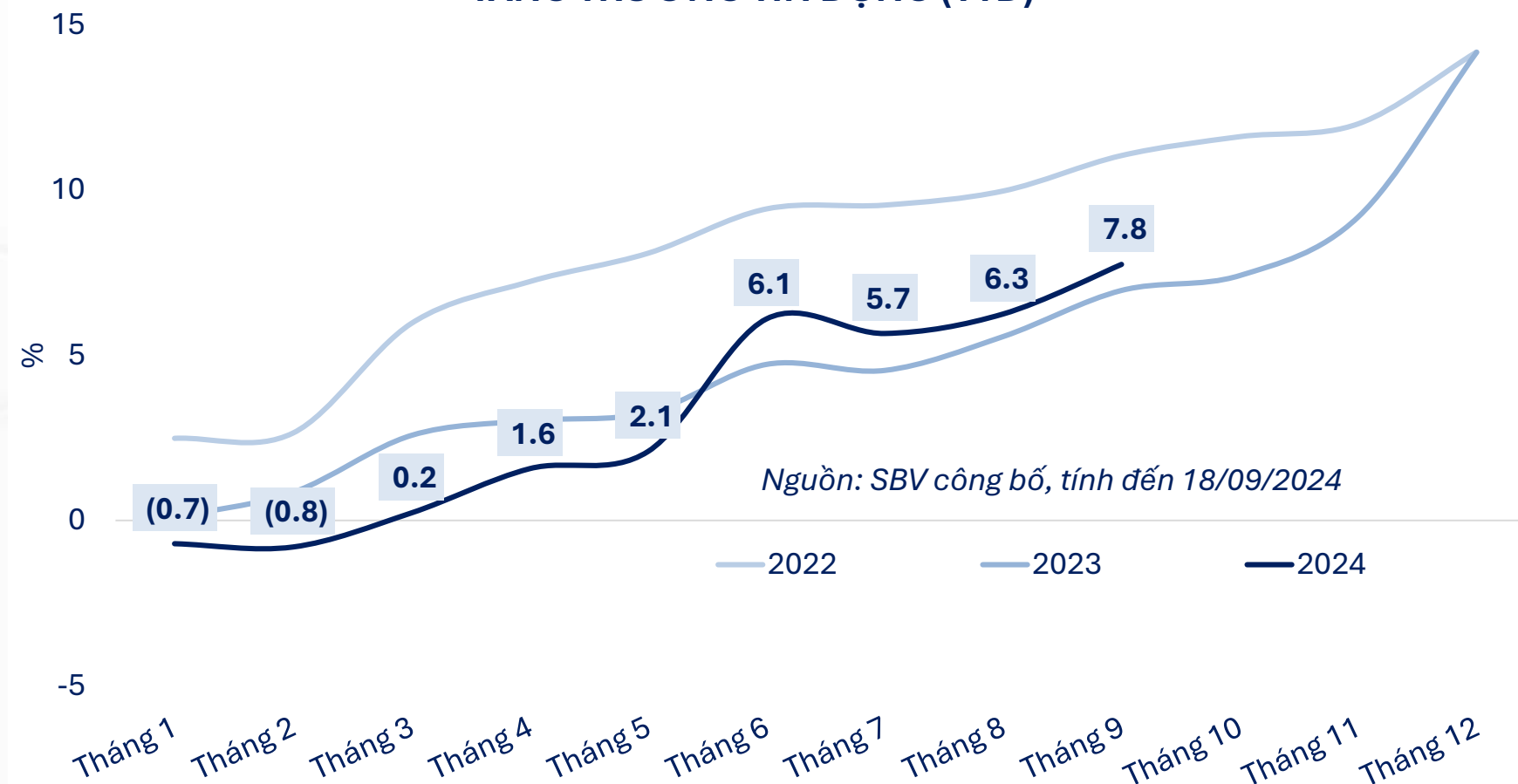
Nguồn: Fed, S&P Global



Tăng trưởng tín dụng đạt 7.75%

- ❖ Tín dụng quý 3 tăng trưởng đạt 7.75%, đây là mức tăng trưởng tín dụng tương đối thấp trong 9 tháng đầu năm.
- ❖ Chính phủ yêu cầu NHNN đẩy mạnh tăng trưởng tín dụng an toàn, hiệu quả, nhằm đạt mục tiêu tăng trưởng tín dụng 15% trong năm 2024.

TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG (YTD)



Nguồn: SBV công bố, tính đến 18/09/2024

PHẦN 2. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG



Thị trường Bất động sản



Thị trường Chứng khoán

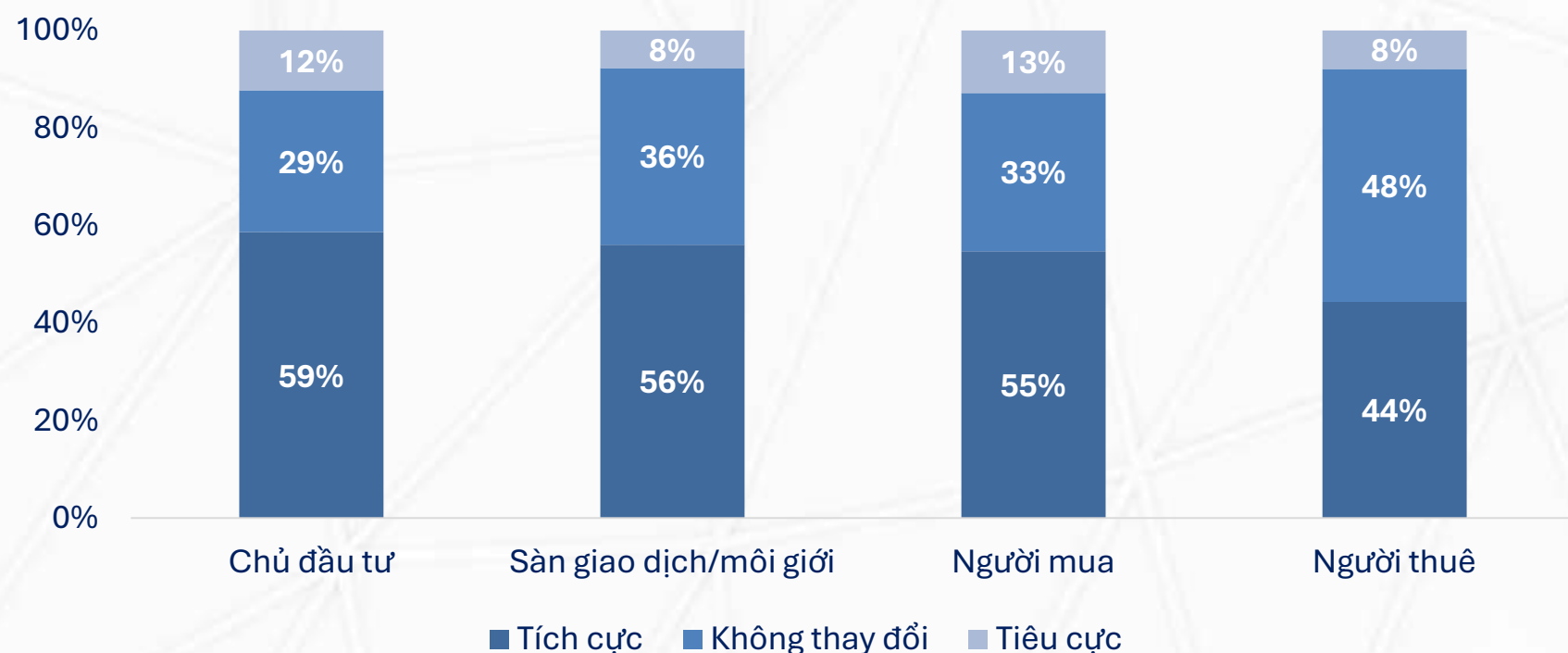
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



Tiến độ pháp lý tại TP.HCM ghi nhận nhiều tiến triển. Gần 9,000 hồ sơ Bất động sản bị tắc nghẽn sẽ được xử lý sớm

- ❖ Có hơn 8,808 hồ sơ nhà đất tại Tp.HCM tồn đọng được gỡ vướng với việc UBND TP.HCM chấp thuận việc sử dụng bảng giá đất cũ giai đoạn 2020 - 2024 để giải quyết nghĩa vụ tài chính, thuế về đất đai, trong giai đoạn từ ngày 1/8 đến khi có bảng giá đất điều chỉnh mới.
- ❖ Tiếp đó, kế hoạch đưa ra bảng tính giá đất mới đang được đẩy nhanh. Dự kiến, trước ngày 15/10, UBND TP sẽ ban hành quyết định sửa đổi, bổ sung quyết định số 02/2020/QĐ-UBND về bảng giá đất điều chỉnh.

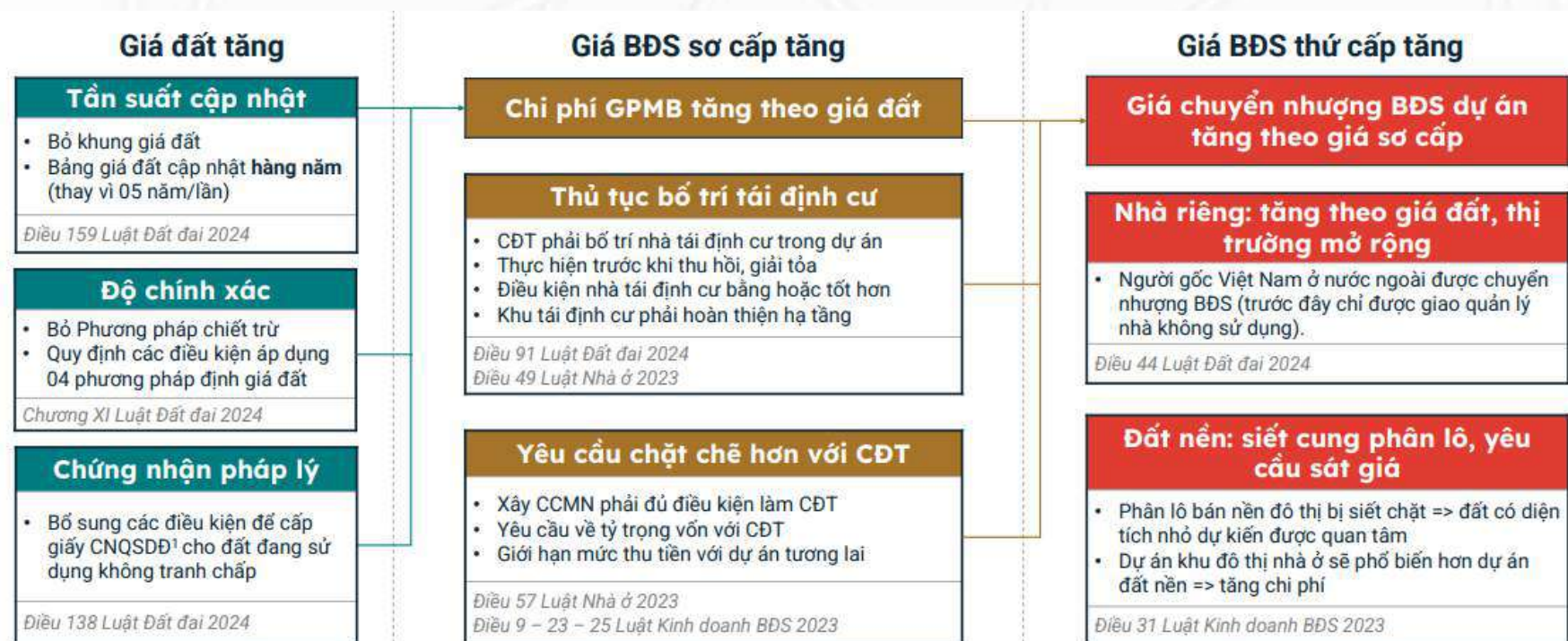
Đánh giá mức độ đón nhận của các bên liên quan với Luật mới



Bộ Xây Dựng dự kiến bảng giá đất sửa đổi có thể đẩy mặt bằng giá Bất động sản tăng 15 - 20%

- ❖ Theo báo cáo tình hình giá bất động sản gửi Văn phòng Chính phủ mới đây, Bộ Xây dựng tính toán nếu áp dụng giá đất năm 2024, chi phí sử dụng đất của các dự án bất động sản sẽ tăng lên khá nhiều so với trước.
- ❖ Qua khảo sát sơ bộ một số dự án, Bộ Xây dựng cho rằng việc áp dụng bảng giá đất theo quy định mới sẽ có tác động dây chuyền, kích hoạt mặt bằng giá bất động sản, **nhà ở tăng lên 15-20% so với trước.**

Chi phí đất tạo áp lực tăng giá lên cả thị trường sơ cấp, thứ cấp



Nguồn: Batdongsan.com

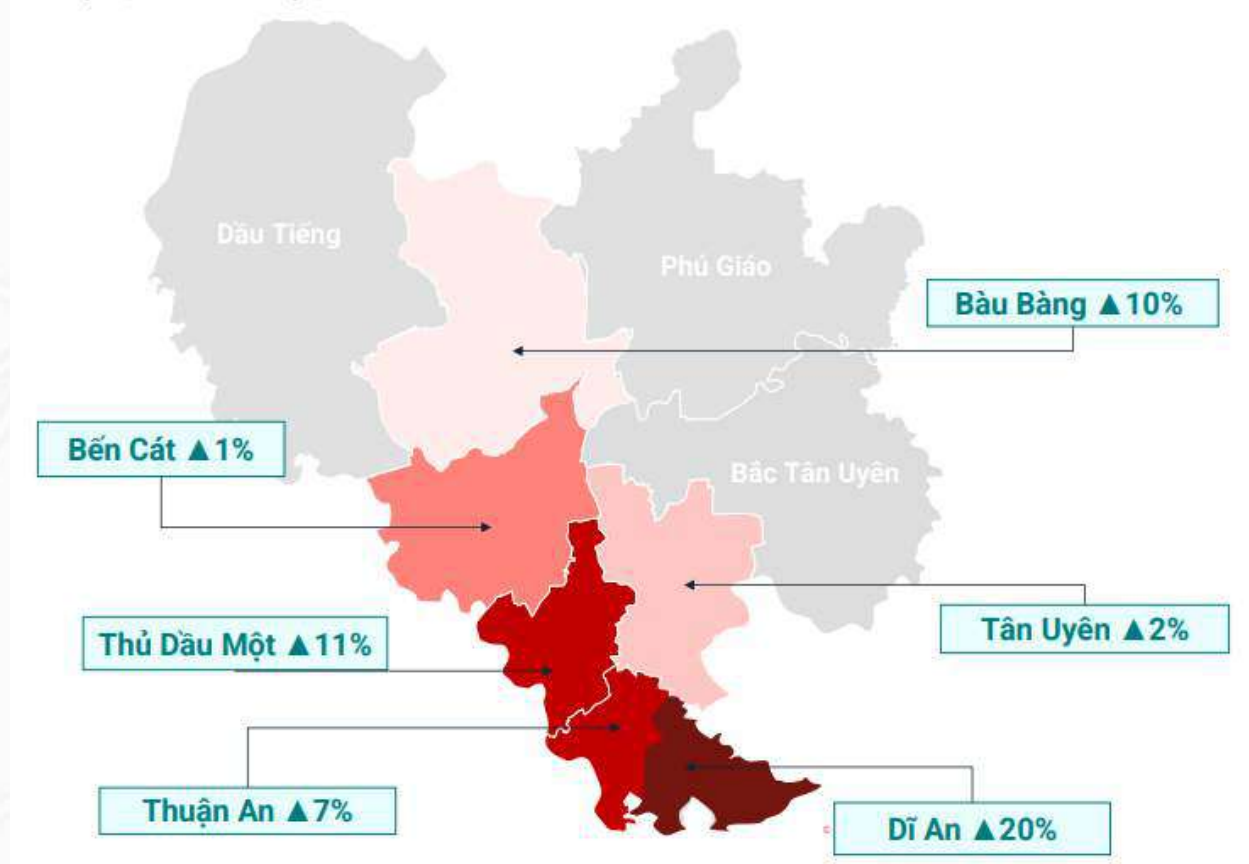
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



Tín hiệu tích cực đến từ thị trường Bất động sản Bình Dương

- ❖ Nhìn chung, tại thị trường bất động sản miền Nam, Bình Dương là tỉnh có tăng trưởng mức độ quan tâm nổi bật và giá bán ổn định. Mức độ quan tâm bất động sản Bình Dương quý 3/2024 dự kiến tăng 32% so với năm trước.
- ❖ Chung cư là phân khúc thu hút quan tâm lớn nhất về cả hoạt động bán và cho thuê. Mức độ quan tâm chung cư bán tại nhiều địa phương thuộc Bình Dương trong quý 3/2024 dự kiến tăng 10-20% so với quý 2/2024.

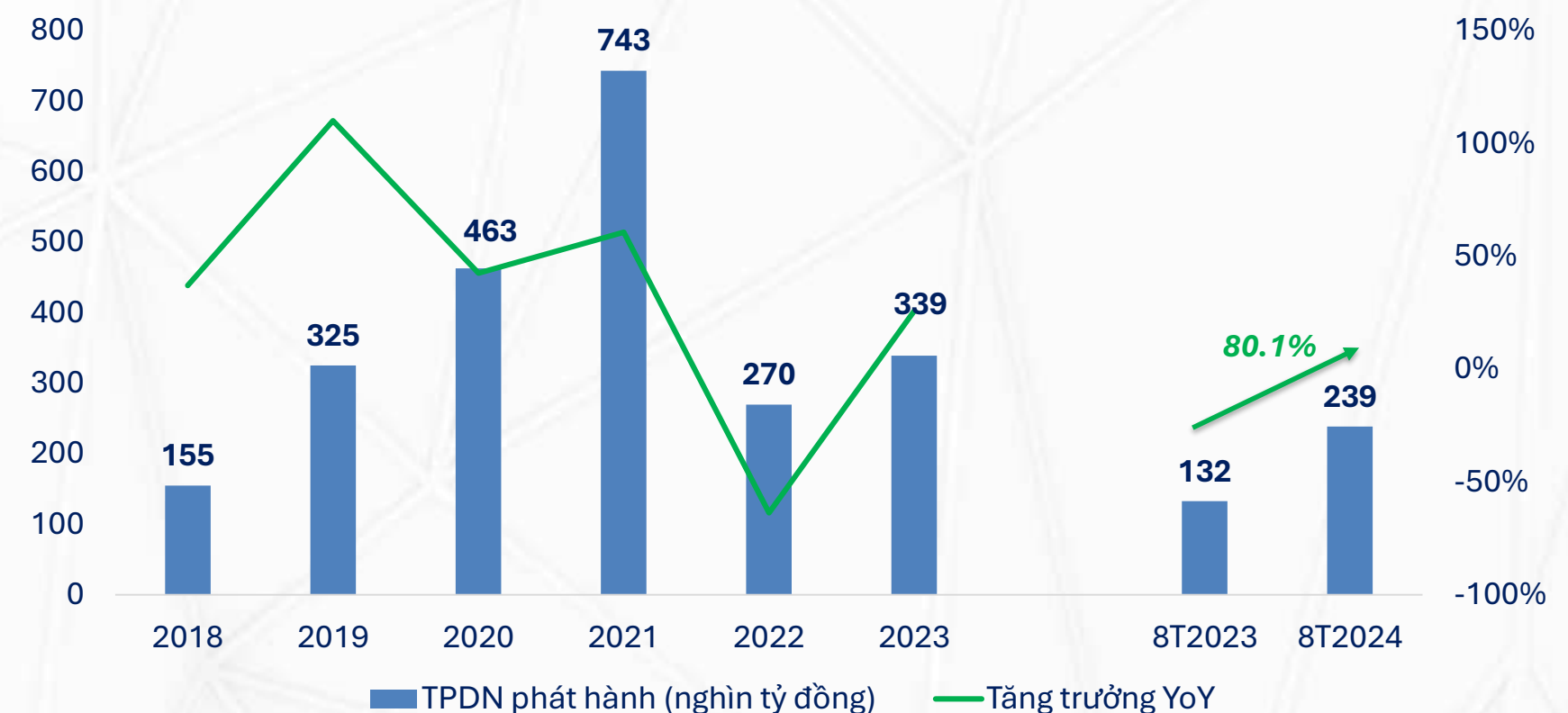
Biến động mức độ quan tâm BĐS Chung cư
% - Q3F/24 so với Q2/24



Thị trường trái phiếu doanh nghiệp ấm lại trong 8 tháng đầu năm 2024

- ❖ Trong 8T.2024, lượng TPDN phát hành tăng 80.1% so với cùng kỳ năm 2023.
- ❖ Theo dữ liệu Hiệp hội Thị trường Trái phiếu Việt Nam (VBMA) tổng hợp từ HNX và SSC, lũy kế từ đầu năm đến nay, có 102 đợt phát hành riêng lẻ trị giá 104.109 tỷ đồng và 10 đợt phát hành ra công chúng trị giá 11.378 tỷ đồng. Nhóm ngành Bất động sản vẫn chiếm ưu thế trong hoạt động huy động vốn từ kênh trái phiếu.

Lượng TPDN phát hành trong nước 2017 - T8.2024



THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN

Tính đến ngày 30/09/2024

PDR HOSE

22,500 VND

Beta	1.75
EPS	679
P/E	31.22
BVPS	12,603
P/B	1.79

Cao nhất 52w (VND/cp)	29,770
Thấp nhất 52w (VND/cp)	17,000
Khối lượng bình quân 52w (triệu cổ phiếu)	10.569
Số lượng cổ phiếu lưu hành (triệu cổ phiếu)	873.14

10.864

Khối lượng giao dịch trung bình Tháng 9
(triệu cp/ngày)

6.82%

Tỷ lệ sở hữu
nước ngoài

19,645

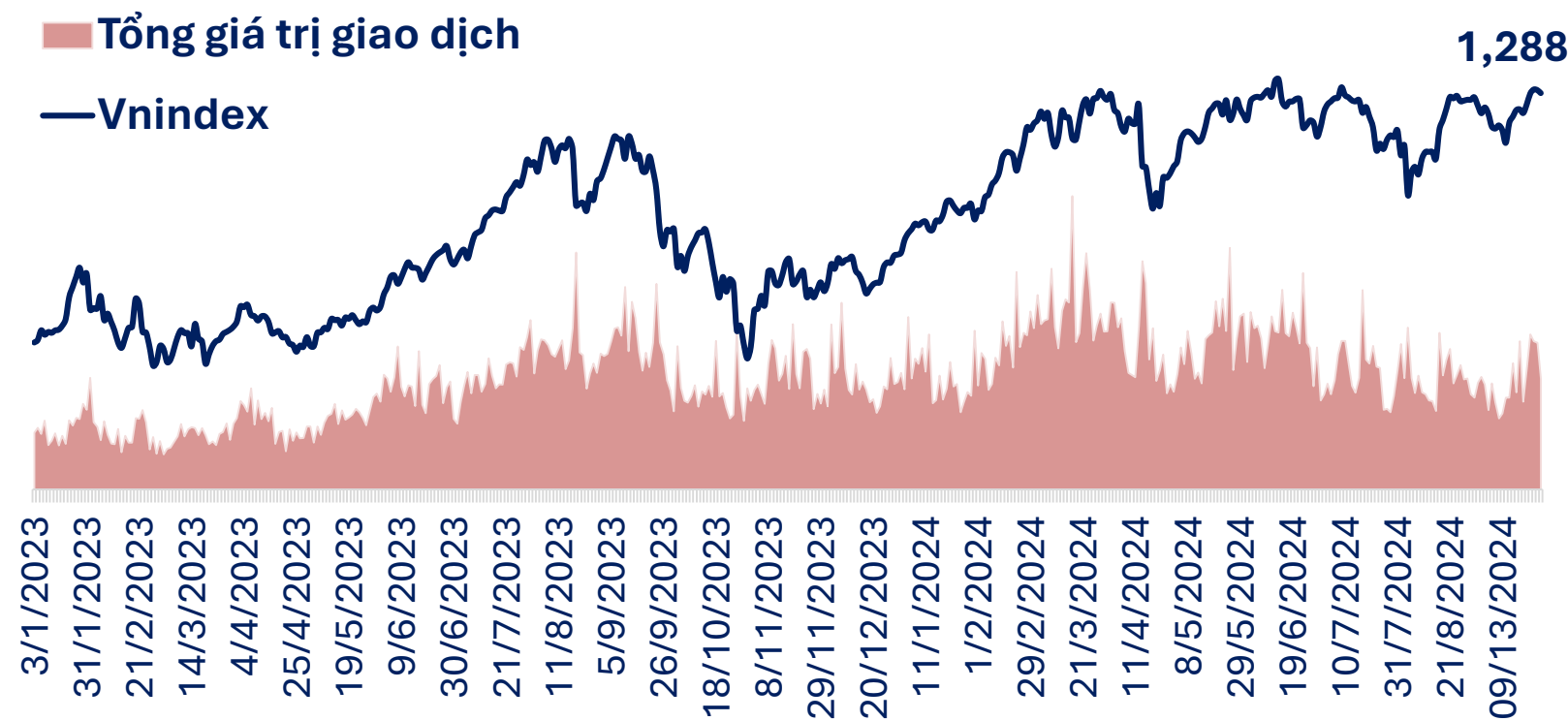
Vốn hóa thị trường
(tỷ đồng)

45%

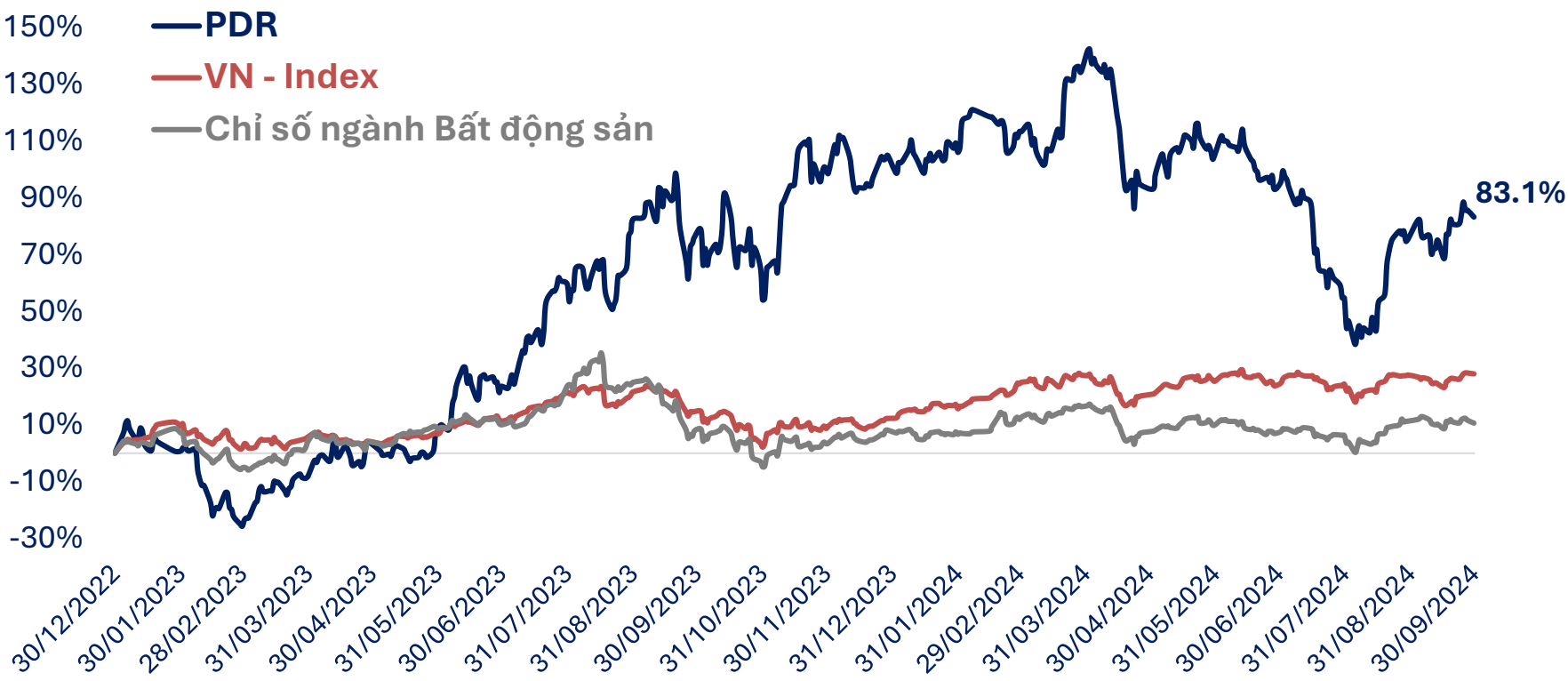
Free float



VN – Index phục hồi tốt trong tháng 9



Hiệu suất của PDR so với VN – Index và chỉ số ngành Bất động sản



PHẦN 3. CÂU CHUYỆN PHÁT ĐẠT



Dự án Bắc Hà Thanh: Đã có phê duyệt giá đất



Dự án Thuận An 1&2: Đã nhận đầy đủ GPXD



Chính sách ưu đãi đặc biệt tri ân cổ đông PDR



Đối tác ACA: Thông tin về phát hành riêng lẻ



Phát Đạt Group: Doanh nghiệp vì cộng đồng



UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH ĐÃ PHÊ DUYỆT GIÁ ĐẤT DỰ ÁN BẮC HÀ THANH GIAI ĐOẠN 1

- ❖ Theo **Quyết định số 3322/QĐ-UBND**, UBND tỉnh Bình Định đã phê duyệt giá đất cho Dự án Khu Đô thị Bắc Hà Thanh. Đây là cơ sở cho việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đợt 1 cho dự án Bắc Hà Thanh với diện tích 21.3 ha.
- ❖ Diện tích được tính tiền sử dụng đất lần này đã bao gồm các khu đất dành cho nhà ở, các công trình công cộng và cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bao gồm cả các khu vực cây xanh, công viên và hệ thống giao thông.



- Dự án Bắc Hà Thanh là dự án đầu tiên được tính tiền sử dụng đất theo luật mới tại tỉnh Bình Định.
- Dự kiến, dự án Bắc Hà Thanh sẽ sẵn sàng mở bán trong Q4/2024, sau khi PDR hoàn tất nghĩa vụ tài chính.

THUẬN AN 1 & 2 ĐÃ NHẬN ĐỦ GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

- ❖ Sau thời gian gấp rút và nỗ lực hoàn thiện các thủ tục pháp lý, ngày 09/9/2024 vừa qua, dự án Thuận An 2 được cấp Giấy phép cho giai đoạn 2.
- ❖ Với việc có đầy đủ giấy phép xây dựng, Phát Đạt sẽ có toàn quyền được triển khai xây dựng các hạng mục thuộc phần hầm, phần thân của dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2.
- ❖ Như vậy, tổ hợp dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Thuận An 2 đã nhận đầy đủ Giấy phép Xây dựng từ Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương.



➤ Dự án Khu nhà ở Phức hợp Cao tầng Thuận An 1&2 sẽ được triển khai kinh doanh từ Quý 4/2024 theo đúng kế hoạch đã được Chủ tịch Nguyễn Văn Đạt chia sẻ từ trước. Dự kiến, các Dự án Thuận An 1 & 2 cùng với Bắc Hà Thanh sẽ mang lại nguồn tài chính mạnh mẽ cho PDR vào cuối năm 2024, và tạo đà phát triển cho các năm tiếp theo.

CHÍNH SÁCH CHIẾT KHẤU CHO CỔ ĐÔNG PDR KHI MUA NHÀ TẠI CÁC DỰ ÁN MỚI

- ❖ Nhân dịp chào mừng kỷ niệm 20 năm thành lập, ngày 30/09, PDR đã quyết định thông qua chính sách tri ân cổ đông.
- ❖ Đối tượng được áp dụng: các cổ đông sở hữu từ 50,000 cổ phiếu PDR trở lên trong vòng ít nhất 6 tháng (kể từ thời điểm công bố chính sách chi tiết).
- ❖ Hình thức: Các cổ đông đạt điều kiện sẽ có cơ hội mua sản phẩm của công ty với mức chiết khấu lên đến 8%. Chính sách này được áp dụng đồng thời với các chính sách ưu đãi khác dành cho khách hàng thông thường của từng dự án (nếu có).
- ❖ Phạm vi chính sách: Chính sách được áp dụng với các dự án bất động sản do Phát Đạt làm chủ đầu tư hoặc các dự án khác của công ty thành viên theo thông báo cụ thể. Hai dự án đầu tiên được áp dụng là Dự án Khu Đô thị Bắc Hà Thanh (Bình Định) và Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Thuận An 2 (Bình Dương).



Hình ảnh nhà mẫu dự án Bắc Hà Thanh.

Hai Dự án đầu tiên được áp dụng chính sách ưu đãi đặc biệt này là Dự án Khu Đô thị Bắc Hà Thanh (Bình Định) và Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Thuận An 2.

PDR THỰC HIỆN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU HOÁN ĐỔI NỢ VỚI ĐỐI TÁC NGOẠI ACA

- Theo nội dung Nghị quyết HĐQT số 23/2024/HĐQT-QĐ ngày 30/9, PDR thông qua điều chỉnh phê duyệt điều kiện khoản vay nước ngoài chuyển đổi với đối tác ACA Vietnam Real Estate III LP (ACA Vietnam)

Thông tin chi tiết Điều kiện chuyển đổi của khoản vay đối với đối tác ACA

- Giá trị khoản vay: 30 triệu USD
- Lãi suất cố định: 8%
- Giá chuyển đổi dự kiến: 20,000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: khoảng 31.4 triệu cổ phiếu
- Ngày chuyển đổi dự kiến: 15/11/2024
- Thời hạn hạn chế chuyển nhượng cổ phần đối với ACA: 12 tháng
- Ngày chuyển đổi có thể gia hạn đến ngày 23/03/2025 (gia hạn chậm nhất đến ngày 23/04/2025 trong trường hợp vì lý do khách quan)

- Việc Quỹ đầu tư Nhật Bản ACA xem xét hợp tác lâu dài với Phát Đạt là tiền đề tốt giúp Doanh nghiệp tiếp tục thu hút dòng vốn đầu tư ngoại trong tương lai.
- Bên cạnh đó, Phát Đạt sẽ tiếp tục cải thiện điều kiện tài chính lành mạnh hơn, nâng cao VCSH và giảm nợ vay.

PHÁT ĐẠT GROUP – DOANH NGHIỆP VÌ CỘNG ĐỒNG

- ❖ Ngày 26/09/2024, tại Tòa soạn Báo Thanh Niên, ông Bùi Quang Anh Vũ – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã trao tặng 1 tỷ đồng nhằm hỗ trợ đồng bào miền Bắc bị thiệt hại do cơn bão số 3 (bão Yagi) gây ra
- ❖ Chia sẻ với đại diện Báo Thanh Niên, ông Bùi Quang Anh Vũ bày tỏ: “Chúng tôi vô cùng xót xa trước những mất mát và thiệt hại mà bà con phải gánh chịu trong và sau cơn bão số 3. Chúng tôi cảm thấy có trách nhiệm phải chia sẻ một phần để giúp bà con tái thiết cuộc sống. Hy vọng sự đóng góp của PDR sẽ phần nào giúp bà con nhanh chóng ổn định và vượt qua khó khăn.”



CEO Bùi Quang Anh Vũ đại diện PDR trao tài trợ cho báo Thanh Niên

Xuyên suốt hơn 20 năm hoạt động, Phát Đạt đã thực hiện nhiều hoạt động hỗ trợ cộng đồng trên khắp cả nước. Năm 2024, công ty đã tài trợ 1,2 tỷ đồng để xây dựng công trình tại huyện Mường Ảng, tỉnh Điện Biên. Bên cạnh đó, Phát Đạt đã tài trợ 500 triệu đồng cho Ủy ban Mặt trận tỉnh Đồng Tháp để hỗ trợ quà Tết cho các hộ nghèo trên địa bàn Tỉnh, 500 triệu đồng cho Lễ hội Sen Đồng Tháp lần thứ II, đồng hành cùng người dân trong việc phát triển nông nghiệp trồng sen và du lịch địa phương. Ngoài ra, công ty còn có nhiều hoạt động tài trợ tại các tỉnh Bình Dương, Quảng Ngãi, Đà Nẵng, và các địa phương khác.



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