



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

Bản tin Nhà đầu tư

Tháng 11/2024





Phần 1. Bối cảnh Kinh tế Vĩ mô

Trang 2



Phần 2. Diễn biến Thị trường

Trang 4



Phần 3. Câu chuyện Phát Đạt

Trang 9

PHẦN 1. BỐI CẢNH KINH TẾ VĨ MÔ



Chỉ số Kinh tế



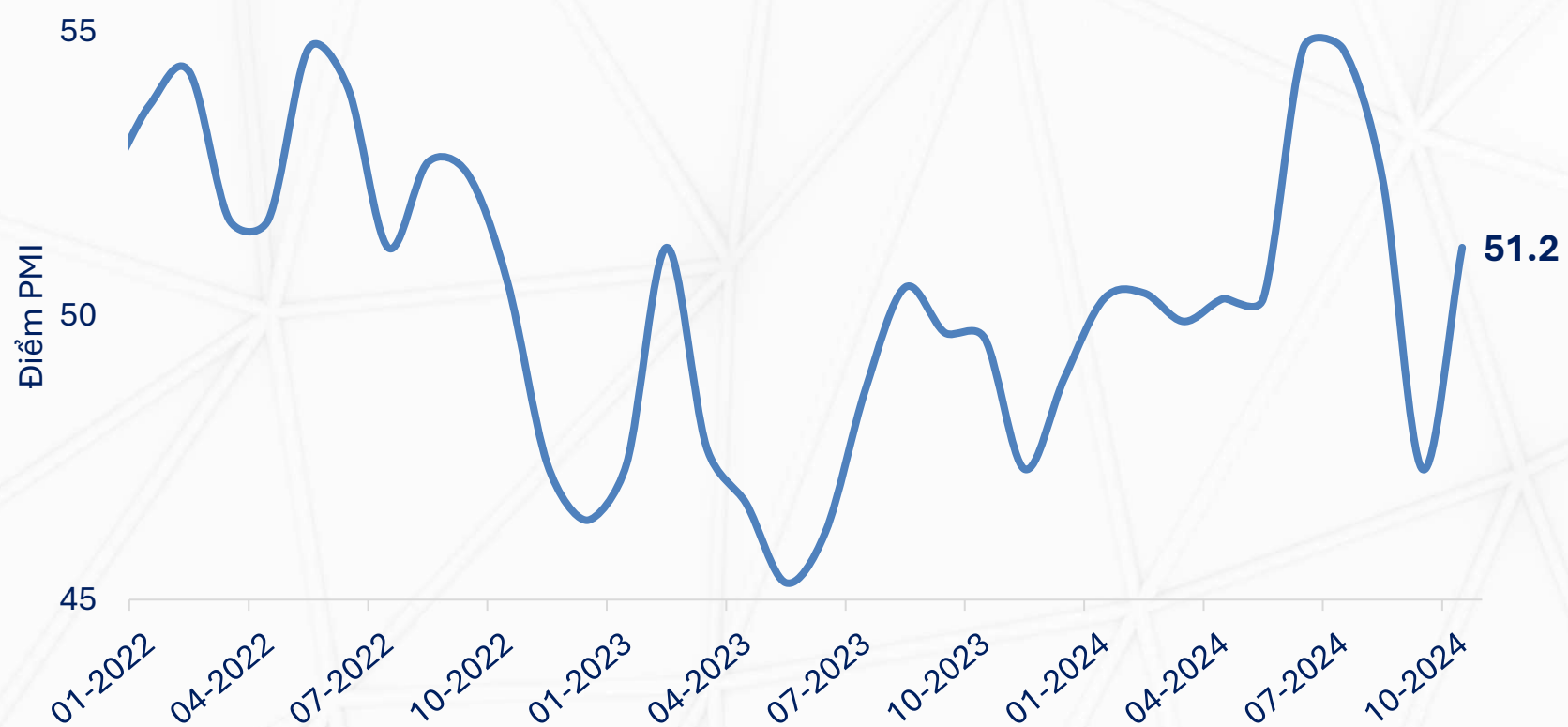
CHỈ SỐ KINH TẾ



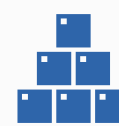
PMI tăng trưởng trở lại trong tháng 10 sau tháng 9 hụt hơi vì bão

- ❖ Khởi đầu quý 4, ngành sản xuất tiếp tục tăng trưởng với chỉ số PMI sản xuất đạt 51.2 điểm. Đơn đặt hàng (sản xuất) mới tăng trở lại, các chỉ số sản xuất khác đều cho thấy xu hướng tăng trưởng sản xuất tiếp tục.
- ❖ Tổ chức S&P Global nhận xét: Xu hướng tăng trưởng sản xuất của VN là bền vững xuyên suốt 2024, ảnh hưởng của thiên tai chỉ là tạm thời.

PMI sản xuất Việt Nam

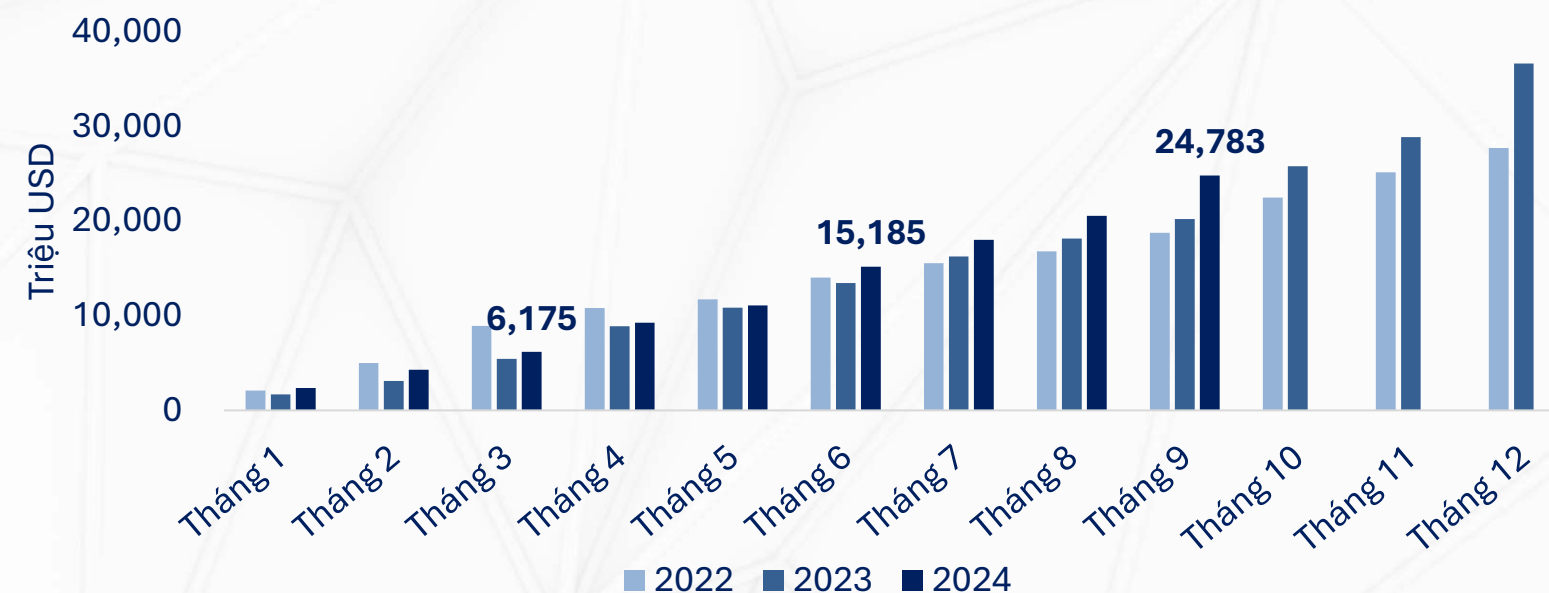


Nguồn: Fed, S&P Global

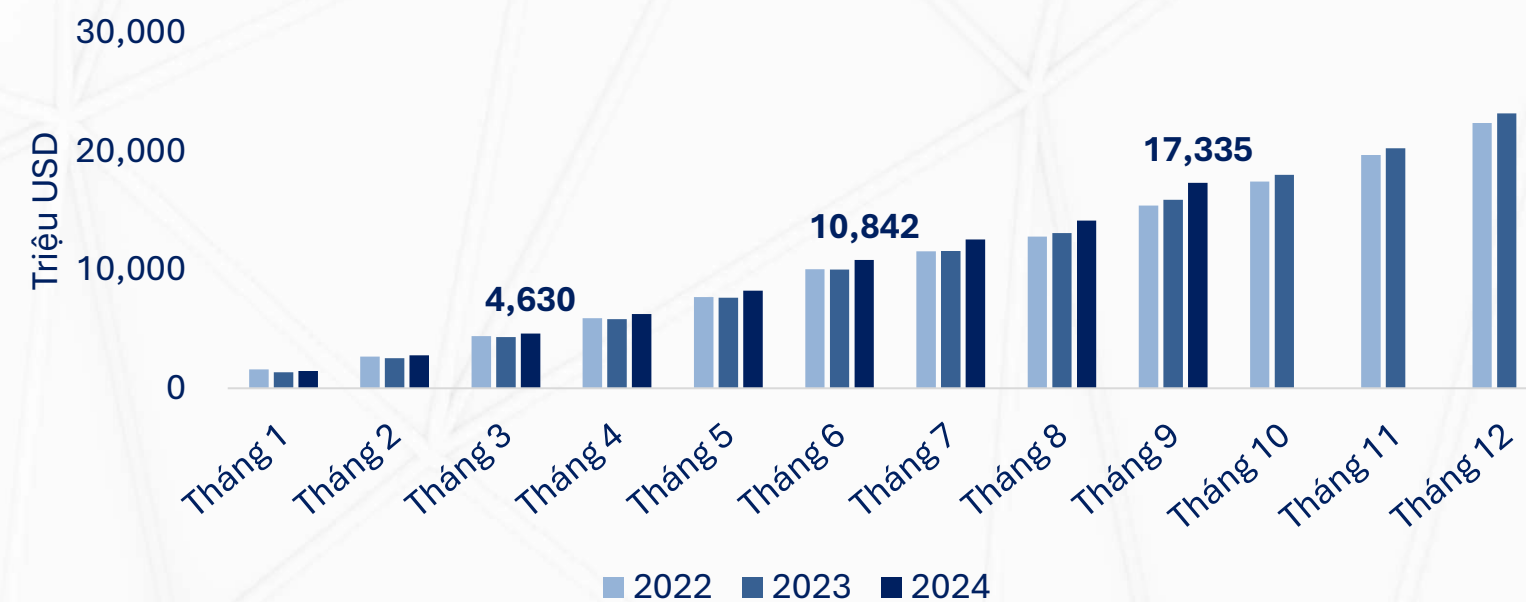


FDI đăng ký và thực hiện tiếp tục đạt kỷ lục mới trong quý 3/2024

FDI tổng đăng ký đến tháng 9/2024



FDI thực hiện đến tháng 9/2024



Nguồn: Tổng cục Thống kê

PHẦN 2. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG



Thị trường Bất động sản



Thị trường Chứng khoán

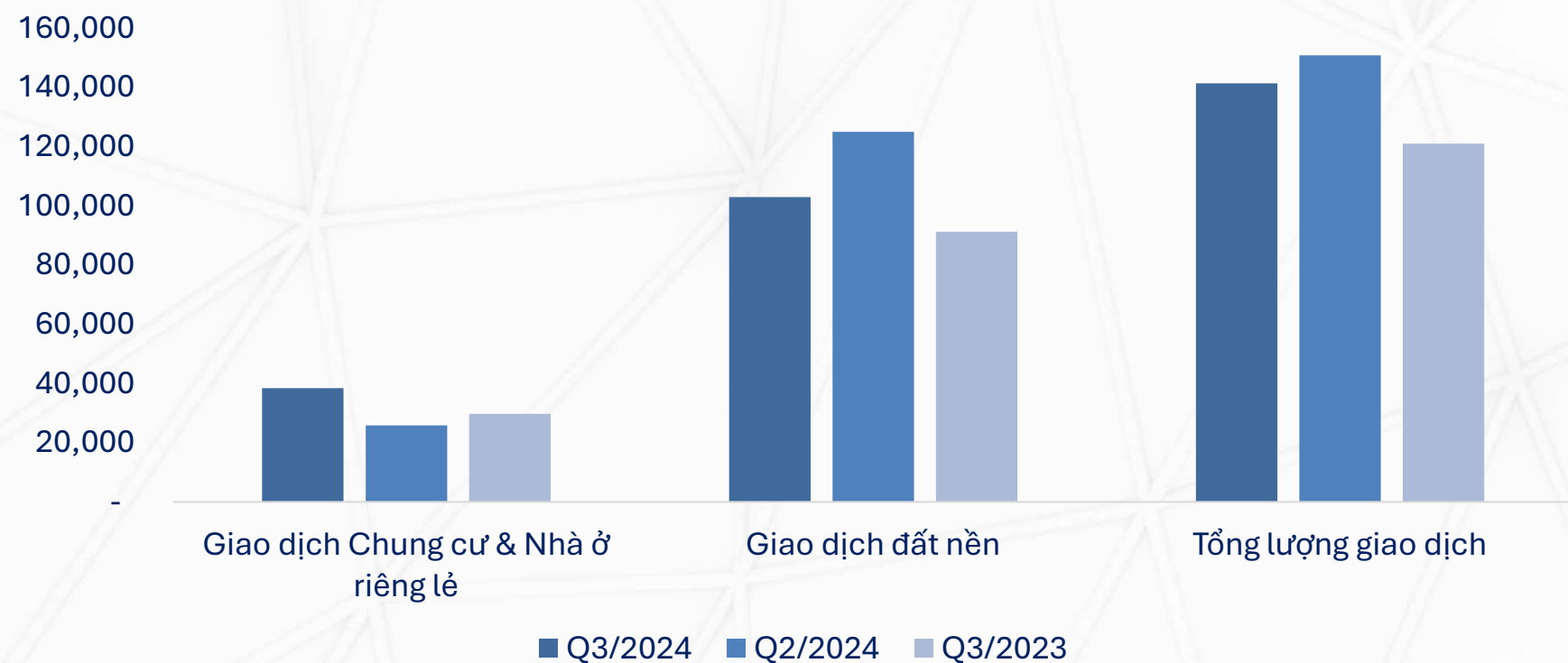
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



Giao dịch Bất động sản cải thiện trong quý 3, tăng mạnh đối với phân khúc căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ

- ❖ Lượng giao dịch thuộc loại hình căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong quý 3 có xu hướng tăng so với quý 2/2024 trong khi lượng giao dịch đất nền có xu hướng giảm.
- ❖ Theo đó, lượng giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ bằng 148.3% so với quý 2/2024, bằng 129% so với cùng kỳ năm 2023; lượng giao dịch đất nền bằng 82.3% so với quý 2/2024 và bằng 112.8% so với cùng kỳ năm 2023.

Lượng giao dịch thành công của Quý 3/2024 so với Quý 2/2024 và Quý 3/2023



Nguồn: Bộ Xây dựng



Nguồn cung mới gia tăng, chủ yếu là căn hộ cao cấp và hạng sang. Tuy nhiên, nguồn cung căn hộ giá bình dân vẫn vắng bóng

- ❖ Trong quý 3, tổng nguồn cung sơ cấp có sự sụt giảm trên phạm vi cả nước (giảm khoảng 17% so với quý trước). Khu vực phía Bắc chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới (trên 60%) và tổng nguồn cung sơ cấp (trên 40%).
- ❖ Nguồn cung phía Bắc là khu vực duy nhất có sự tăng trưởng (tăng khoảng 13% theo quý). Trong khi khu vực miền Trung có sự sụt giảm khi tổng nguồn cung sơ cấp giảm 2% theo quý.

BDS NHÀ Ở	NGUỒN CUNG MỚI SỤT GIẢM NHƯNG TỶ LỆ HẤP THỤ CẢI THIẾN NHE			
	NGUỒN CUNG MỚI Q.III	TỔNG NGUỒN CUNG SƠ CẤP	TỶ LỆ HẤP THỤ TRÊN TỔNG NGUỒN CUNG (*)	HÀNG TỒN KHO
HÀ NỘI & CÁC TỈNH LÂN CẬN Hưng Yên, Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, Quảng Ninh	~ 10.580 ↑ 13% theo quý	~ 24.663 ↓ 0,5% theo quý	50 - 55% ↑ 15 - 25%	~ 13.863 ↑ 7% theo quý
MIỀN TRUNG Đà Nẵng, Khánh Hòa, Bình Định, Quảng Nam, Phú Yên, Quảng Bình	~ 2.119 ↓ 43% theo quý	~ 10.385 ↓ 2% theo quý	25 - 30% ↔ Ổn định	~ 6.549 ↑ 16% theo quý
TP.HCM & CÁC TỈNH LÂN CẬN Bình Dương, Đồng Nai, Long An, BR-VT	~ 3.540 ↓ 25% theo quý	~ 20.760 ↓ 35% theo quý	30 - 35% ↑ 15 - 20%	~ 17.726 ↓ 23% theo quý
MIỀN TÂY Cần Thơ, An Giang, Hậu Giang, Vĩnh Long, Bạc Liêu, Phú Quốc	~ 46 ↓ 72% theo quý	~ 2.696 ↑ 1% theo quý	10 - 15% ↔ Ổn định	~ 2.679 ↑ 15% theo quý
	16.258	58.504	~32 - 37%	40.817

(*) Chỉ tính các dự án đã mở bán, chưa bao gồm các dự án trong giai đoạn "rumor"

Nguồn: DXS-FERI

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



Nguồn cung Bất động sản hạn chế, sự hồi phục dần của thị trường Bất động sản giúp giá nhà đất tiếp tục neo cao

- ❖ Giá bán căn hộ tại cả Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đều có xu hướng tăng ở hầu hết phân khúc.
- ❖ Tại Hà Nội, căn hộ hạng B và A+ ghi nhận mức tăng giá cao nhất, lên tới 20 - 35% so với cùng kỳ năm trước. Tại TP. Hồ Chí Minh, căn hộ hạng A có mức tăng giá mạnh nhất, đạt 15 - 20% so với cùng kỳ năm trước.



Nguồn: DXS-FERI



Giá nhà đất khả năng còn tăng cao sau khi các bảng giá đất sửa đổi được áp dụng tại các địa phương

- ❖ Bảng giá đất mới tăng mạnh so với bảng giá năm 2020. Như tại TP.HCM, giá đất tại bảng điều chỉnh tăng bình quân từ 4 - 35 lần. Điều này tác động mạnh đến giá của hầu hết các loại hình bất động sản.
- ❖ Trong khi đó, giá thuê đất thương mại dịch vụ của TPHCM dự kiến tăng trung bình từ 18-53%, theo dự thảo mới của Sở Tài chính.

Tên đường	Quận, huyện	Giá đất theo quyết định 02/2020	Giá đất mới điều chỉnh	Chênh lệch (số lần)
Đồng Khởi	Quận 1	162.0	687.2	4
Nguyễn Huệ	Quận 1	162.0	687.2	4
Song hành quốc lộ 22 (đoạn Lý Thường Kiệt đến NMN Tân Hiệp)	Hóc Môn	0.8	32.3	41
Đặng Công Bình	Hóc Môn	0.6	18.5	31
Đường 23, phường Long Thạnh Mỹ (Nguyễn Xiển đến cuối đường)	TP Thủ Đức	1.5	34.5	23
Trần Đại Nghĩa (kênh C đến kênh B)	Bình Chánh	1.7	32.9	19
Phạm Hùng (ranh huyện Bình Chánh đến cuối đường)	Nhà Bè	3.0	56.3	19

Nguồn: Sở Xây dựng TPHCM

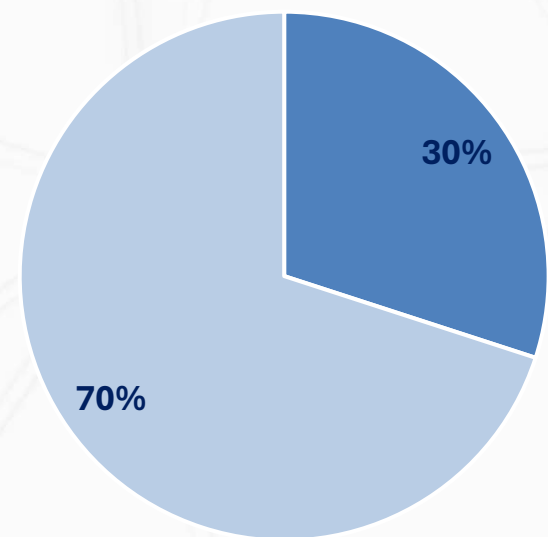
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



Dư nợ cho vay bất động sản tiếp tục tăng cao hơn trung bình từ đầu năm 2024 đến nay

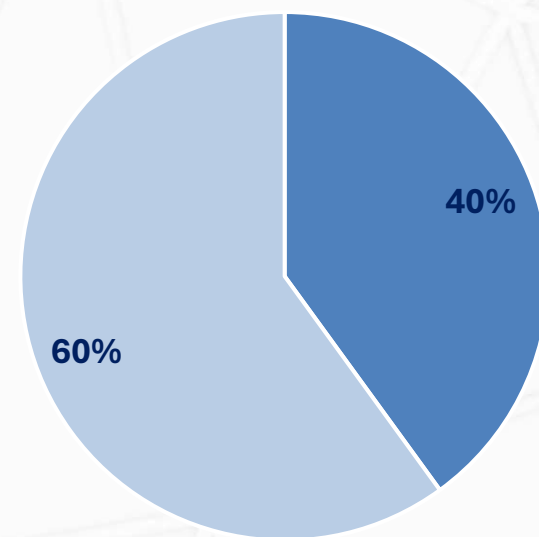
- ❖ Theo số liệu của Ngân hàng Nhà nước, tín dụng cho lĩnh vực bất động sản đến hết quý 3/2024 tăng 9.15% so với đầu năm, tiếp tục đạt mức cao hơn tăng trưởng tín dụng chung toàn nền kinh tế là 9%, chiếm khoảng trên 20% tổng dư nợ chung của nền kinh tế.
- ❖ Trong đó, tỷ trọng dư nợ bất động sản kinh doanh trong tổng dư nợ bất động sản đã tăng lên 40% từ mức 30% vào cuối năm 2022.

Tỷ trọng dư nợ theo phân khúc cuối năm 2022



■ BDS Kinh doanh ■ BDS tiêu dùng

Tỷ trọng dư nợ theo phân khúc đến 30/09/2024



■ BDS Kinh doanh ■ BDS tiêu dùng

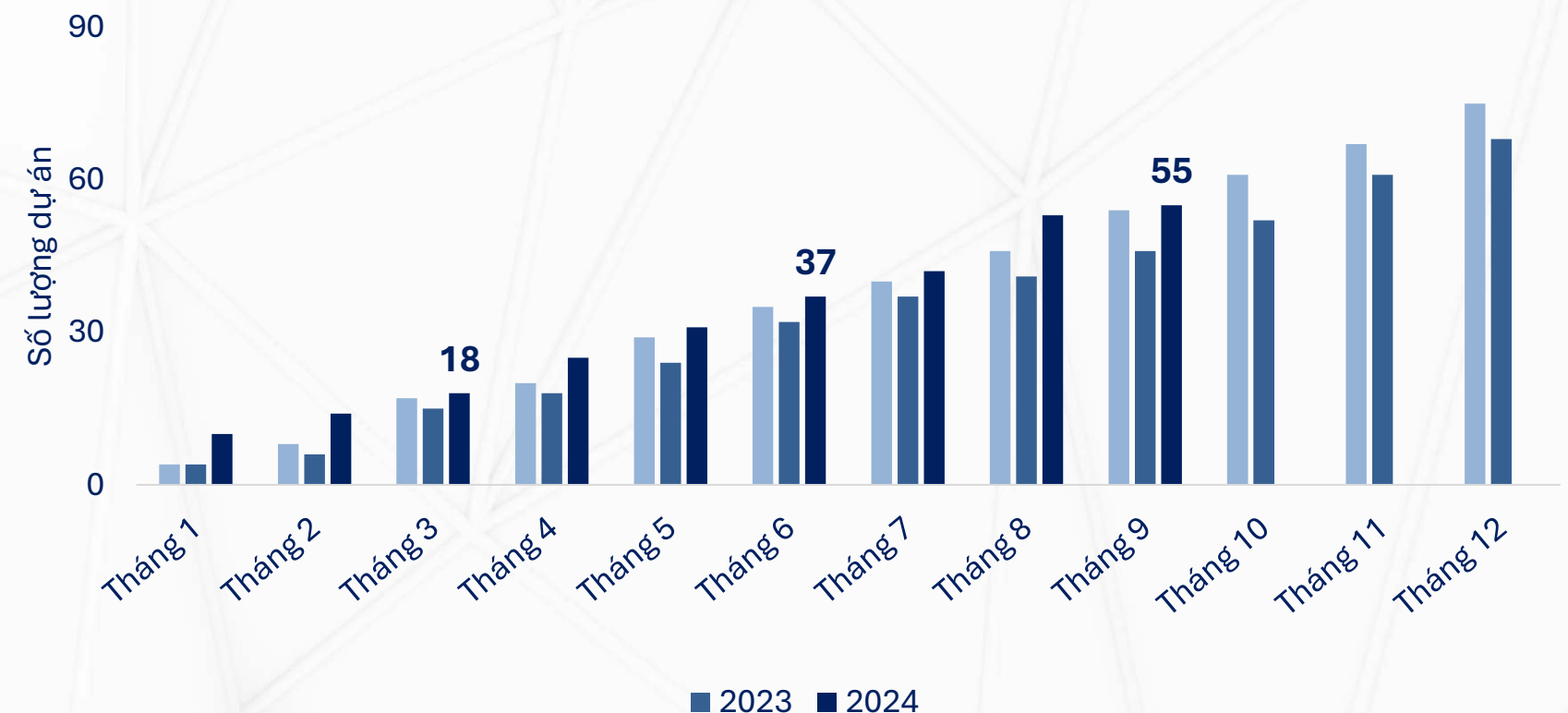
Nguồn: Ngân hàng Nhà nước



Dòng vốn FDI vào ngành Bất động sản đạt kỷ lục, thúc đẩy tăng trưởng chung thị trường Bất động sản

- ❖ Bộ Xây dựng cho biết, theo khảo sát thị trường của một số tổ chức nghiên cứu thì một số phân khúc bất động sản có sự tăng trưởng nổi bật và có nguồn cầu ổn định nhờ dòng vốn FDI.
- ❖ Trong 9 tháng đầu năm, vốn FDI đăng ký vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản đạt 1.43 tỷ USD, xếp thứ 2 trong các ngành, chiếm 8.3%. Đây là kỷ lục mới về FDI đầu tư ngành Bất động sản trong 9 tháng đầu năm.

Số lượng dự án FDI đăng ký đầu tư ngành Bất động sản



■ 2023 ■ 2024

Nguồn: Tổng cục Thống kê

THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN

Tính đến ngày 31/10/2024

PDR HOSE
21,050 VND

Beta	1.87
EPS	568
P/E	36.81
BVPS	12,664
P/B	1.65

Cao nhất 52w (VND/cp)	29,770
Thấp nhất 52w (VND/cp)	17,000
Khối lượng bình quân 52w (triệu cổ phiếu)	10.227
Số lượng cổ phiếu lưu hành (triệu cổ phiếu)	873.14

10.201

Khối lượng giao dịch trung bình Tháng 10
(triệu cp/ngày)

6.82%

Tỷ lệ sở hữu
nước ngoài

19,256

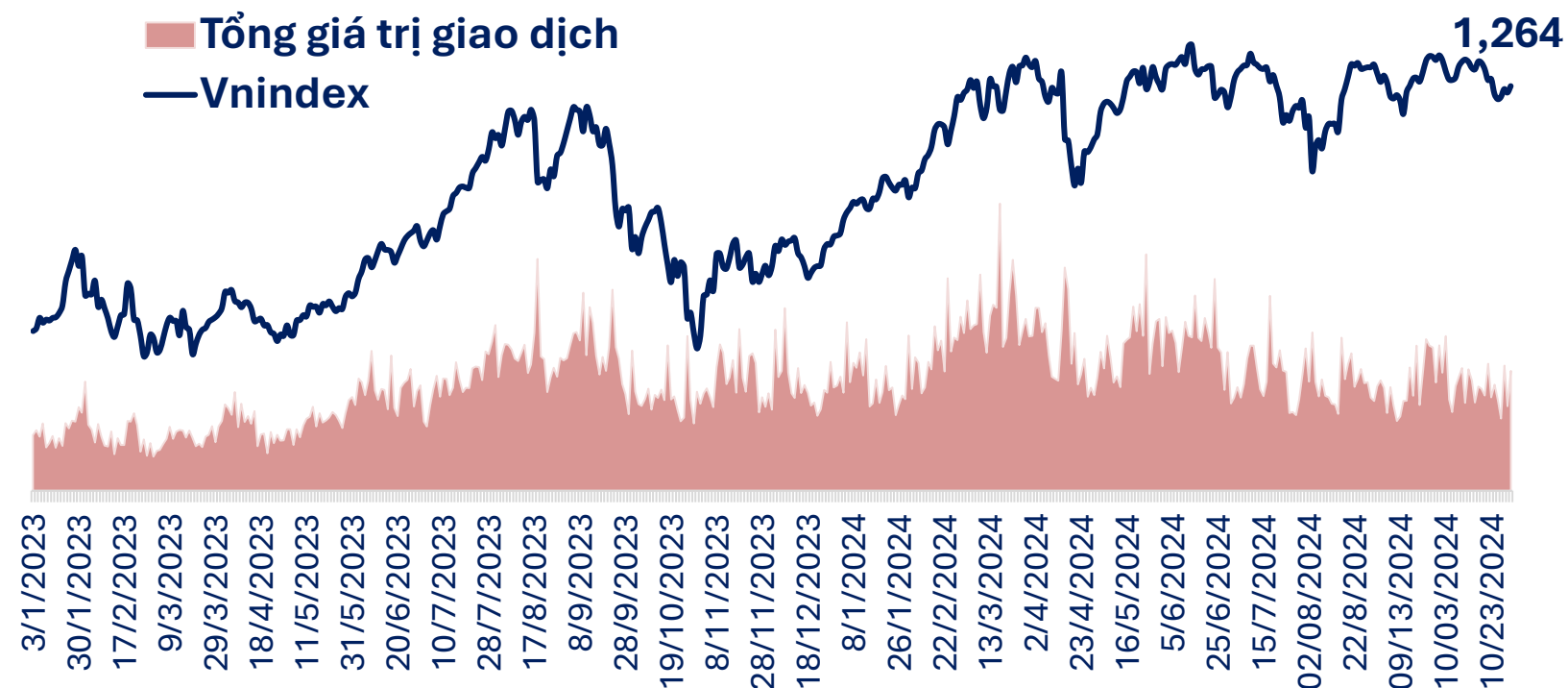
Vốn hóa thị trường
(tỷ đồng)

45%

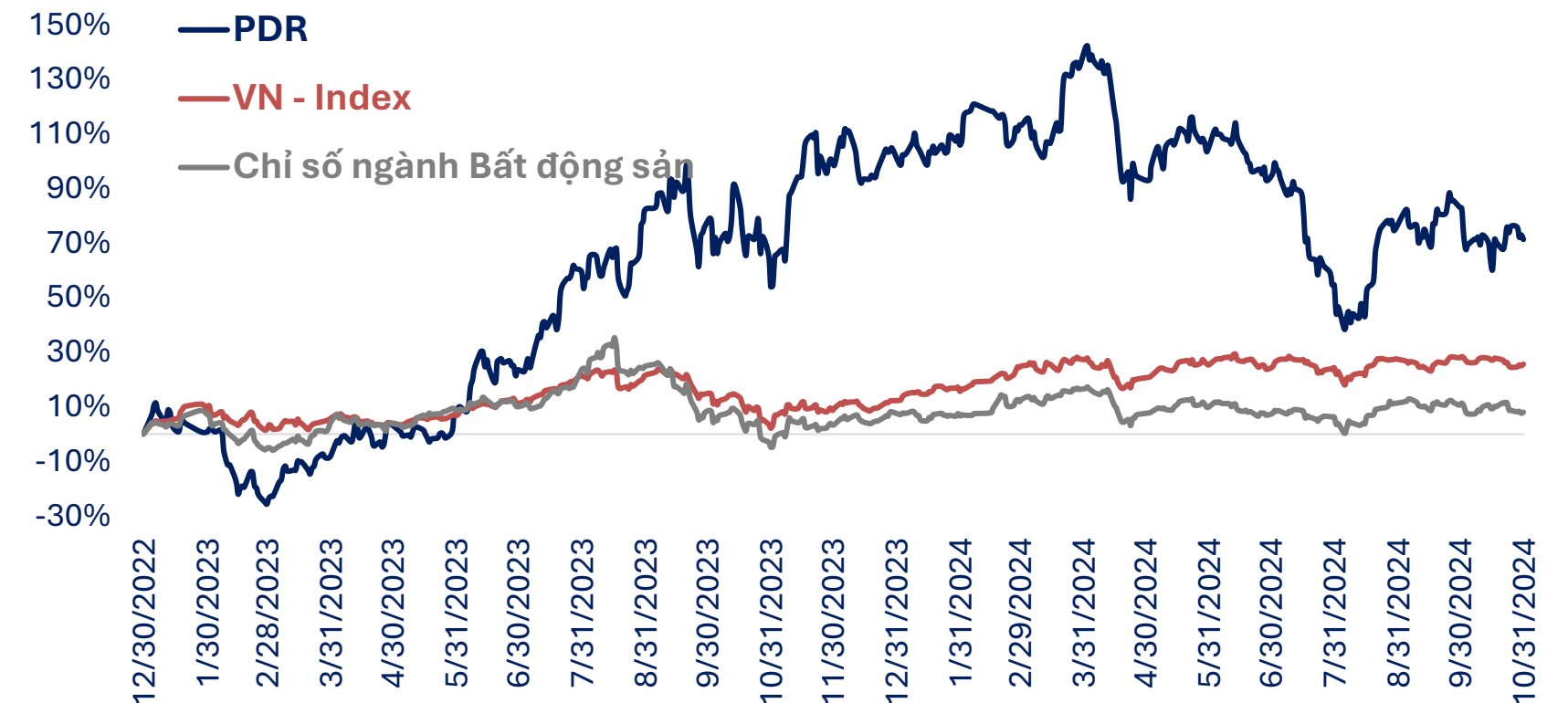
Free float



VN – Index biến động giảm trong tháng 10



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



PHẦN 3. CÂU CHUYỆN PHÁT ĐẠT



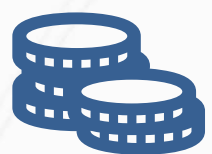
PDR Analyst Meeting Quý 3: 6 dự án trọng điểm của PDR trong 2024 - 2027



Dự án Bắc Hà Thanh: Đã hoàn thành đóng tiền sử dụng đất, chuẩn bị mở bán



Cập nhật mới nhất các Dự án Bắc Hà Thanh, Thuận An 1 & 2, và Cadia Quy Nhơn.



Cuộc gặp gỡ chiến lược giữa PDR và lãnh đạo tỉnh Quảng Ngãi



THÔNG TIN TỪ BUỔI ANALYST MEETING

6 DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM CỦA PDR 2024-2027

- ❖ Ngày 14/10/2024, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (HoSE: PDR) tổ chức sự kiện gặp mặt hơn 50 chuyên gia phân tích đến từ các Công ty Chứng khoán, các Quỹ đầu tư và Nhà đầu tư tổ chức hàng đầu tại Việt Nam.
- ❖ Tại đây, Chủ tịch HĐQT PDR đã gợi mở chia sẻ về triển vọng doanh thu, lợi nhuận của Tập đoàn trong những năm tới. Chủ tịch cho biết Tập đoàn có ít nhất 6 dự án chắc chắn sẽ triển khai liên tục trong giai đoạn từ nay đến 2027.

STT	Dự án	Diện tích đất (m2)	Thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính dự án	Kế hoạch bán hàng và ghi nhận doanh thu
1	Bắc Hà Thanh	431,605	01/11/2024: Hoàn thành nghĩa vụ tài chính GD 1	- Q4.24: Bắt đầu bán hàng - Q4.24 – Q4.25: Hoàn tất bán hàng, XD, bàn giao cho KH.
2	Thuận An 1 & 2	44,586	Dự kiến Q4.24	- Q1.25: Bắt đầu bán hàng - Q1.25 – Q4.27: Hoàn tất bán hàng, XD, bàn giao cho KH.
3	Cadia Quy Nhơn	2,570	Đã hoàn thành	- Q2.25: Bắt đầu bán hàng - Q2.25 – Q4.26: Hoàn tất bán hàng, XD, bàn giao cho KH.
4	Poulo Condor	120,000	Dự kiến Q1.25	- Q3.25: Bắt đầu bán hàng - Q3.25 – Q4.27: Hoàn tất bán hàng, XD, bàn giao cho KH.
5	Serenity Phước Hải	55,570	Đã hoàn thành	- Q4.25: Bắt đầu bán hàng - Q4.25 – Q4.27: Hoàn tất bán hàng, XD, bàn giao cho KH.
6	Han Riverside	5,953	Đã hoàn thành	- Q4.25: Bắt đầu bán hàng - Q4.25 – Q4.27: Hoàn tất bán hàng, XD, bàn giao cho KH.

- **6 dự án trọng điểm trên dự kiến sẽ được PDR triển khai mở bán và bàn giao cho khách hàng trong giai đoạn từ nay đến 2027.**
- **PDR chia sẻ thêm: Tổng doanh số đến từ 6 dự án trên lên đến 50,000 tỷ đồng, với biên lợi nhuận ổn định.**

DỰ ÁN BẮC HÀ THANH: ĐÃ ĐÓNG TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT GIAI ĐOẠN 1, CHUẨN BỊ MỞ BÁN

- ❖ Ngày 01/11/2024, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR) đã nhận được văn bản từ các cơ quan thuế của tỉnh Bình Định xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho giai đoạn 1 của dự án Khu đô thị Bắc Hà Thanh.
- ❖ Ngoài ra, PDR cũng đã được tín nhiệm giao đất đợt 2 ngay trong tháng 10, đến nay công ty đã được nhận bàn giao 90% diện tích toàn dự án.



Hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu đô thị Bắc Hà Thanh đã được hoàn thiện gần 90%.

Cập nhật 31/10/2024.

- **Dự án Bắc Hà Thanh là dự án đầu tiên được tính tiền sử dụng đất sau khi Luật Đất đai 2024 được thực thi tại tỉnh Bình Định.**
- **Dự án Bắc Hà Thanh đã sẵn sàng kick-off và mở bán cuối quý 4/2024.**

CẬP NHẬT MỚI NHẤT TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG DỰ ÁN THUẬN AN 1 & 2 VÀ CADIA QUY NHƠN

Dự án Thuận An 1 & 2 – 31/10/2024



Dự án Cadia Quy Nhơn – 31/10/2024



- Dự án Thuận An 1 & 2 và Dự án Cadia Quy Nhơn đều được đẩy mạnh tiến độ xây dựng trong tháng 10. Phát Đạt dự kiến sẽ đạt đủ điều kiện và sớm mở bán 2 dự án Thuận An 1 & 2 cùng với Cadia Quy Nhơn từ quý 1/2025.
- Cùng với dự án Bắc Hà Thanh, đây là 3 dự án trọng điểm của Phát Đạt trong 2025, với pháp lý các dự án đã hoàn chỉnh và sẵn sàng đưa vào kinh doanh.

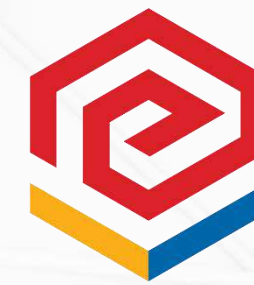
PHÁT ĐẠT GẶP GỠ CHIẾN LƯỢC VỚI LÃNH ĐẠO TỈNH QUẢNG NGÃI

- ❖ Trong khuôn khổ của Chương trình “Ngày hội Doanh nhân Quảng Ngãi và những người bạn” tại TP. Hồ Chí Minh, Đoàn công tác của tỉnh đã có buổi gặp gỡ lãnh đạo Tập đoàn Phát Đạt.
- ❖ Tại tỉnh Quảng Ngãi, nối tiếp thành công của 2 dự án bất động sản tại trung tâm TP. Quảng Ngãi, Tập đoàn Phát Đạt đang triển khai đầu tư 2 dự án bất động sản cao cấp tại huyện Mộ Đức và xã Bình Châu (Bình Sơn). Đồng thời, PDR tập trung triển khai dự án xây dựng hạ tầng KCN tại KKT Dung Quất.



Quang cảnh buổi gặp gỡ giữa lãnh đạo tỉnh Quảng Ngãi và Tập đoàn Phát Đạt

➤ **Phó Chủ tịch Thường trực HĐND tỉnh Nguyễn Cao Phúc: “Tập đoàn Phát Đạt là điển hình của sự nỗ lực vươn lên, không ngừng đổi mới, sáng tạo làm giàu cho gia đình, doanh nghiệp của mình và có đóng góp thiết thực cho sự phát triển kinh tế – xã hội của tỉnh nhà”.**



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