

FIDT xin được gửi đến Quý Nhà đầu tư cập nhật sau buổi “Đối thoại với Nhà Đầu tư” của CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt – 28/02/2025

Góc nhìn Ban lãnh đạo về thị trường BĐS

- Ban lãnh đạo PDR nhận định thị trường Bất động sản đang có dấu hiệu hồi phục, với sự hỗ trợ từ chính sách của Chính phủ. Tuy nhiên, việc thị trường quay lại trạng thái "sốt nóng" như giai đoạn trước đây vẫn còn nhiều thách thức.
- PDR đánh giá các khu vực vùng ven như Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Hưng Yên có tiềm năng phát triển, đặc biệt là phân khúc chung cư. Trong khi đó, nguồn cung hạn chế và giá bất động sản cao tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP.HCM có thể tiếp tục là rào cản đối với nhu cầu ở thực.

Thông tin kết quả kinh quả kinh doanh năm 2024

- Dự án Quy Nhơn Iconic hiện được chia thành ba nhóm khách hàng.
 - 1) Nhóm thứ nhất, chiếm khoảng 35%, gồm khách hàng sử dụng đòn bẩy tài chính thông qua vay ngân hàng, đảm bảo thanh toán theo quá trình bàn giao sản phẩm;
 - 2) Nhóm thứ hai, chiếm hơn 20%, gồm khách hàng sử dụng vốn tự có và tham gia chương trình bán hàng ưu đãi, dự kiến thu đủ trong quý 1/2025.
 - 3) Nhóm thứ ba sẽ thanh toán theo các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng, dự kiến thu trong 12-24 tháng tùy theo chương trình bán hàng.

PDR đặt mục tiêu thu hồi đầy đủ dòng tiền từ các nhóm này trong năm 2025, với khoản phải thu gần 1,500 tỷ đồng ghi nhận trong báo cáo tài chính quý 4/2024.

- Phát Đạt trong năm qua tạm ứng nhiều cho các công ty xây dựng, trong đó đáng chú ý là công ty xây dựng 620 với số tiền tạm ứng 1,450 tỷ. Ban lãnh đạo giải thích do khối lượng thi công là rất lớn và PDR đã đẩy nhanh tiến độ thi công để có thể đủ điều kiện bán hàng. **Cập nhật tiến độ xây dựng hiện tại của dự án Quy Nhơn Iconic gần hoàn thiện khu đô thị, trong khi Thuận An 1 & 2 đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Nhóm khách hàng mua dự án Bắc Hà Thanh	1.478.206.784.072	-
Công ty TNHH Bất động sản IDK	272.300.000.000	308.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR Nguyễn Trà Giang	271.400.000.000	306.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	222.276.033.204	-
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	216.200.000.000	251.000.000.000
Phạm Thanh Điền	201.000.000.000	237.000.000.000
	186.440.000.000	-

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	1.450.055.500.031	106.112.782.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm	300.000.000.000	300.000.000.000
Ông Võ Ngọc Châu	159.729.830.000	150.000.000.000
Ông Nguyễn Cao Tiến	51.000.000.000	51.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Lộc Phát	155.760.070.062	-



Tiến độ dự án Thuận An 1&2

Hoạt động kinh doanh năm 2025

Triển vọng từ Quỹ đất của PDR

- PDR sẽ có sẵn 6 dự án để phát triển trong chặng đường tới, bên cạnh đó, PDR đang chuẩn bị tham gia đấu giá giá tại 2 dự án lớn trong năm 2025 sắp tới.
- **Quy Nhơn Iconic:** Đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính, giai đoạn 1 đã bán xong và đang trong quá trình thu tiền. **Giai đoạn 2 dự kiến sẽ bắt đầu mở bán vào tháng 3/2025.**
- **Thuận An 1:** Đã được Bộ Xây dựng nghiệm thu, hiện đang chờ UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt khoản đóng tiền sử dụng đất. **Việc mở bán dự kiến diễn ra trong 1–2 tháng tới.**
- **Cadia Ngô Mây:** Đã hoàn thành các thủ tục pháp lý và đang chờ thời điểm thích hợp để mở bán.
- Các dự án khác: Dự kiến hoàn tất pháp lý trong năm 2025 với kỳ vọng doanh thu từ cả 6 dự án đạt 40,000–50,000 tỷ đồng. Thông tin doanh nghiệp ước tính đang khá sát với FIDT dự tính tổng giá trị tài sản các dự án.

Triển vọng từ Bất động sản KCN

- Với dự án KCN Dung Quất 2 (Quảng Ngãi) dự kiến nhận được chủ trương đầu tư trong tháng 6 năm nay.
- 2 dự án tiêu biểu còn lại bao gồm Cù Bị và Đồng Tháp đang trong giai đoạn nghiên cứu để phát triển.

Về dòng tiền kinh doanh, ban lãnh đạo cho rằng những năm trước đây Phát Đạt bán tài sản, còn từ năm nay sẽ bán dự án nên dòng tiền năm nay được kỳ vọng sẽ tốt hơn. Bên cạnh đó, việc thu nợ hơn 1,000 tỷ từ Danh Khôi có thể hỗ trợ thêm cho dòng tiền của PDR. Với thông tin quá trình thu nợ từ nhóm Danh Khôi diễn biến tốt, FIDT đánh giá khoản tồn đọng hơn 2,000 tỷ này sẽ sớm được hoàn nhập và các rủi ro liên quan đến nhóm Danh Khôi đã được Phát Đạt giảm thiểu đáng kể.

Kế hoạch kinh doanh năm 2025 của PDR sẽ được công bố tại đại hội cổ đông sắp tới. Ban lãnh đạo đặt kỳ vọng cao vào kế hoạch kinh doanh, với mục tiêu tăng trưởng vượt trội so với năm 2024.

FIDT sẽ tiếp tục theo dõi và đánh giá mức độ khả thi của các chỉ tiêu này dựa trên diễn biến thị trường và tình hình nội tại của doanh nghiệp. Có thể kỳ vọng PDR sẽ tiếp tục phát triển kinh doanh cả 3 dự án Quy Nhơn Iconic, Thuận An 1, và Cadia Ngô Mây trong quý 2.2025.

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
Bắc Hà Thanh	431,605	GĐ 1: đã hoàn thành GĐ 2: Q1/25	- Tháng 12/24: Mở bán giai đoạn 1 - Tháng 3/25: Mở bán giai đoạn 2
Thuận An 1 & 2	44,586	Dự kiến Q1.25	- Q1.25: Hoàn thành nghĩa vụ tài chính - Q2.25: Chính thức mở bán - Q1.25–Q4.27: Hoàn tất bán hàng, XD, bàn giao cho KH.
Ngô Mây	2,570	Đã hoàn thành	- Q2.25: Dự kiến mở bán - Q2.25–Q4.26: Hoàn tất bán hàng, XD, bàn giao cho KH.
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.
Poulo Condor	120,000	Dự kiến Q3.25	- 2026: Bắt đầu bán hàng - Q3.25–Q4.27: Hoàn tất bán hàng, XD, bàn giao cho KH.
Phước Hải	55,570	Đã hoàn thành	- 2026: Bắt đầu bán hàng - Q4.25–Q4.27: Hoàn tất bán hàng, XD, bàn giao cho KH.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Nhóm khách hàng mua dự án Bắc Hà Thanh	1.478.206.784.072	-
Công ty TNHH Bất động sản IDK	272.300.000.000	308.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	271.400.000.000	306.000.000.000
Nguyễn Trà Giang	222.276.033.204	-
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	216.200.000.000	251.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	201.000.000.000	237.000.000.000
Phạm Thanh Điền	186.440.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	176.800.000.000	230.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản EDK	165.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản HDK	154.400.000.000	154.400.000.000
Công ty TNHH Bất động sản GDK	128.000.000.000	128.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	111.348.146.750	111.348.146.750
Công ty TNHH Bất động sản Vega	105.720.000.000	120.720.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
Công ty TNHH Bất động sản Lyra	42.500.000.000	57.500.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gemini	25.950.000.000	25.950.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	-	72.286.337.294
Khách hàng khác	32.190.644.593	38.677.913.906
TỔNG CỘNG	3.860.347.301.821	2.311.498.091.152
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>3.859.305.757.446</u>	<u>2.310.456.546.777</u>

Bắc Hà Thanh và Danh Khôi chiếm tỷ trọng lớn trong khoản phải thu

Hợp tác phát triển và bán hàng

- PDR đã thiết lập quan hệ hợp tác với 4 doanh nghiệp môi giới lớn, bao gồm BigFour, Realty, G.Empire Group và Mai Việt Land, nhằm hỗ trợ hoạt động bán hàng tại 6 dự án lớn doanh nghiệp công bố trong 2 năm tới.
- Doanh nghiệp cũng đang làm việc với nhiều đối tác đầu tư, bao gồm cả các quỹ nước ngoài, để tìm kiếm phương án hợp tác phù hợp với chiến lược phát triển. Chúng tôi đánh giá đây là một hướng đi phù hợp để PDR nâng cao năng lực triển khai và mở rộng hoạt động phát triển các dự án trong thời gian tới.

Cập nhật khác

- **Dự án Nhơn Hội New City (Bình Định) và Astral City (Bình Dương):** PDR đã hoàn thành xong hết nghĩa vụ và hiện tại 2 dự án trên thuộc quản lý của Danh Khôi. Chủ tịch cũng cung cấp thông tin rằng Danh Khôi đang sắp xếp ổn thỏa tại Astral và sẽ ra sổ, trả tiền đầy đủ cho khách hàng trong thời gian tới.
- **Về giao dịch cổ phiếu nội bộ,** Tổng Giám đốc Bùi Quang Anh Vũ đã bán cổ phiếu ESOP vào tháng 1/2025 với lý do cá nhân và để mua sản phẩm tại dự án Bắc Hà Thanh.
- **Liên quan đến phương án hoán đổi nợ trái phiếu của ACA,** quá trình làm việc với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đang diễn ra. Hiện tại chờ báo cáo kiểm toán năm 2024 để được UBCK phê duyệt quyết định. Công ty kỳ vọng sẽ hoàn tất thỏa thuận này trong tháng 3 hoặc tháng 4. Vì vậy PDR có thể giải quyết ổn thỏa và hợp lý phương án hoán đổi này.

FIDT đánh giá

Chúng tôi đánh giá PDR đã có sự chuẩn bị kỹ lưỡng cho kế hoạch kinh doanh năm 2025 cũng như chiến lược dài hạn, bao gồm quỹ đất, pháp lý, chiến lược bán hàng và quản trị tài chính. Dù vẫn còn những thách thức về tiến độ pháp lý và sự phục hồi của thị trường Bất động sản, các bước triển khai của PDR cho thấy dấu hiệu tích cực, tạo cơ sở cho tăng trưởng trong thời gian tới.

Các phân tích và định giá cập nhật của PDR sẽ được FIDT gửi đến Quý nhà đầu tư trong Báo cáo sắp tới.

Lưu ý và miễn trừ trách nhiệm

Quý nhà đầu tư nên đọc kỹ các rủi ro mà chúng tôi có dự phòng và đề cập trong báo cáo cũng như nhận diện về rủi ro thị trường để có lựa chọn đầu tư hiệu quả.

Báo cáo này được viết dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố.

Quan điểm, dự báo và những ước lượng trong báo cáo này phản ánh đánh giá của FIDT tại thời điểm phát hành và có thể thay đổi theo tình hình doanh nghiệp và thị trường từng thời kỳ mà không phải thông báo.

Ngoài ra, FIDT và các nhân sự của FIDT có quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến các cổ phiếu, cơ hội đầu tư liên quan đề cập tại báo cáo này mà không phải thông báo.

Quyết định của nhà đầu tư nên dựa vào tình hình tài chính cũng như mục tiêu đầu tư riêng biệt của nhà đầu tư.

Mọi quan điểm đầu tư tại tính năng này được đưa ra dựa trên nhận định, dự đoán thị trường với mục đích tối ưu hóa lợi nhuận và hạn chế rủi ro cho nhà đầu tư.

Tuy nhiên, nhà đầu tư nhận thức được rằng kết quả đầu tư sẽ phụ thuộc vào nhiều yếu tố và do đó chúng tôi không cam kết bất kỳ mức độ lợi nhuận nào đối với việc đầu tư của nhà đầu tư.

Nhà đầu tư là người quyết định đầu tư, do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về kết quả đầu tư của mình.

Báo cáo này là tài sản và được giữ bản quyền bởi FIDT.

Không được phép sao chép, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo vì bất kỳ mục đích gì nếu không có văn bản chấp thuận của FIDT.

Vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.

Chúng tôi xin chân thành cảm ơn quý khách hàng!