

QUY NHƠN ICONIC – ÁT CHỦ BÀI CỦA PDR 2024-2025

Trong nhịp độ gấp rút hoàn thành những công tác cuối cùng để mở bán, lễ bốc thăm chọn sản phẩm đợt 1 của dự án Quy Nhơn Iconic (tên thương mại của Khu đô thị Bắc Hà Thanh) được Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt (HoSE: PDR) tổ chức vào sáng nay ngày 3/12 đã thu hút sự chú ý mạnh mẽ từ đông đảo các nhà đầu tư tham dự. Trong đợt này, toàn bộ những sản phẩm đầu tiên của dự án đều đã tìm được những “bàn tay vàng”. 100% người trúng thăm đều đã hoàn thành việc đăng ký và đang trông đợi có thể hoàn thành nghĩa vụ tài chính để chính thức sở hữu các sản phẩm này. Một ngọn cờ đầu phát đi tín hiệu khả quan cho những đợt mở bán sắp tới.

A. Quy Nhơn Iconic – quy hoạch chuẩn mực, pháp lý chuẩn chỉnh, bài toán đầu tư chuẩn xác

Quy Nhơn Iconic là một trong những dự án lớn, nổi bật và là điểm sáng đầu tư của PDR tại tỉnh Bình Định. Tọa lạc tại vị trí đắc địa trên Quốc lộ 19, cách trung tâm thành phố Quy Nhơn khoảng 5 phút đi xe, chỉ 20 phút đến thẳng sân bay Phù Cát, kết nối trực tiếp hàng loạt hệ thống giao thông hạ tầng và cao tốc đã giúp Quy Nhơn Iconic không chỉ đáp ứng nhu cầu sinh sống mà còn là cơ hội đầu tư sinh lời hấp dẫn cho các nhà đầu tư trong và ngoài khu vực.

Hiện dự án đã hoàn thiện những bước pháp lý quan trọng, hạ tầng đang hoàn chỉnh, nhiều sản phẩm đã sẵn sàng mở bán. Điểm đáng chú ý là dự án đang có mức chiết khấu rất hấp dẫn, đi kèm với đó là ngân hàng cho vay gần 70% giá trị mua. Qua đó, chỉ cần chưa tới 1 tỷ đồng, người mua nhà đã có cơ hội an cư và nhà đầu tư có thể có những cơ hội sinh lời hấp dẫn trong bối cảnh không dễ tìm được các bất động sản không cần nhiều vốn để đầu tư.



Đây là dự án bất động sản đầu tiên sau hơn 2 năm vắng bóng, nên được PDR chuẩn bị và đầu tư một cách chuẩn chỉnh. Chỉ mất khoảng 3 tháng kể từ khi Luật Đất đai sửa đổi được thông qua, Phát Đạt đã hoàn thành đầy đủ pháp lý và xây dựng cơ bản dự án. Một trong những bước tiến đáng chú ý nhất về pháp lý là Quy Nhơn Iconic đã có sổ hồng và đã hoàn thành những bước pháp lý cuối cùng để sẵn sàng mở bán.

- **Số lượng sản phẩm: 1,422 sản phẩm**, đa dạng với các phân khúc: shophouse, nhà phố liền kề, biệt thự ven sông, v.v.
- **Tổng diện tích dự án: 43.16ha** được quy hoạch bài bản dọc bờ sông Hà Thanh, đáp ứng tiêu chuẩn xanh với 25m2 cây xanh/người
- **Đáp ứng đủ 3 tiêu chí vàng: Cận thị** (Cách thành phố Quy Nhơn 5 phút đi xe) – **Cận giang** (dọc bờ sông Thanh) – **Cận lộ** (mặt tiền trục cao tốc QL19 kết nối dự án đến trung tâm Quy Nhơn, cách chỉ 10 phút)



43,16^{HA}
TỔNG DIỆN TÍCH DỰ ÁN

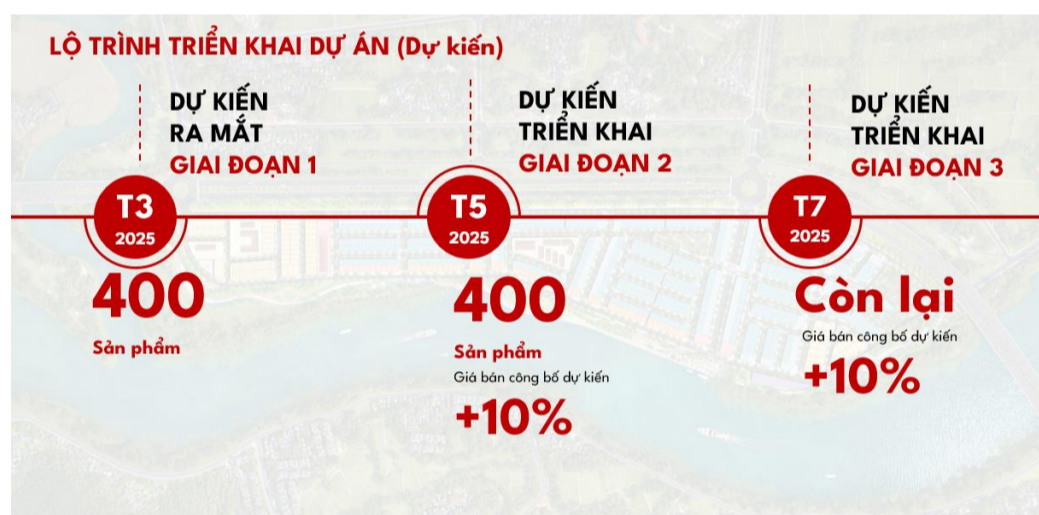
1422
SẢN PHẨM VỚI ĐA DẠNG LOẠI HÌNH

45
TIỆN ÍCH ECO

25m²/người
MẬT ĐỘ MĂNG XANH

3^{HA}
CÔNG VIÊN CỬA BIỂN LỚN NHẤT QUY NHƠN

- **Tổng doanh thu dự án ước tính:** Trong đợt bốc thăm chọn căn lần 1 diễn ra sáng nay, 181 gói thăm đều đã tìm được chủ, 100% người trúng thăm đã hoàn thành việc đăng ký và đang trông đợi có thể hoàn thành nghĩa vụ tài chính để chính thức sở hữu các sản phẩm này. Bên cạnh đó, sức cầu tại khu vực Quy Nhơn và mặt bằng chung giá bất động sản cũng đang dần cải thiện. Trên cơ sở đó, FIDT ước tính, Quy Nhơn Iconic có thể mang về **2,500 – 2,700 tỷ** với tỷ lệ hấp thụ 95-100%,
- **Lợi nhuận trước thuế ước tính từ dự án: 600 – 680 tỷ, tương đương 22% - 25% biên lợi nhuận trước thuế một tỷ suất sinh lợi tốt so với mặt bằng chung ngành.**
- Dự án Quy Nhơn Iconic dự kiến sẽ được mở bán rộng rãi thành 3 giai đoạn: Giai đoạn 1: tháng 3/2025 (400 nền); Giai đoạn 2: tháng 5/2025 (400 nền, giá dự kiến tăng 10% so với giá đợt 1); Giai đoạn 3: tháng 7/2025 (400 nền, giá dự kiến tăng 20% so với giá đợt 1)



Với những yếu tố thuận lợi về vị trí, mức độ hoàn thành pháp lý cao, mức chiết khấu hấp dẫn và nhu cầu cao, Quy Nhơn Iconic đã và đang thu hút được sự quan tâm lớn từ các nhà đầu tư, đặc biệt là trong bối cảnh thị trường bất động sản Bình Định đang chuẩn bị vào pha phát triển mạnh mẽ. Đây sẽ là một trong những dự án nổi bật nhất tại khu vực miền Trung trong những tháng tới, đồng thời là "át chủ bài" của PDR trong giai đoạn tăng tốc kinh doanh cuối năm 2024 và đầu năm 2025.

FLASHNOTE – BỐC THĂM CHỌN SẢN PHẨM QUY NHƠN ICONIC PDR – 03/12/2024

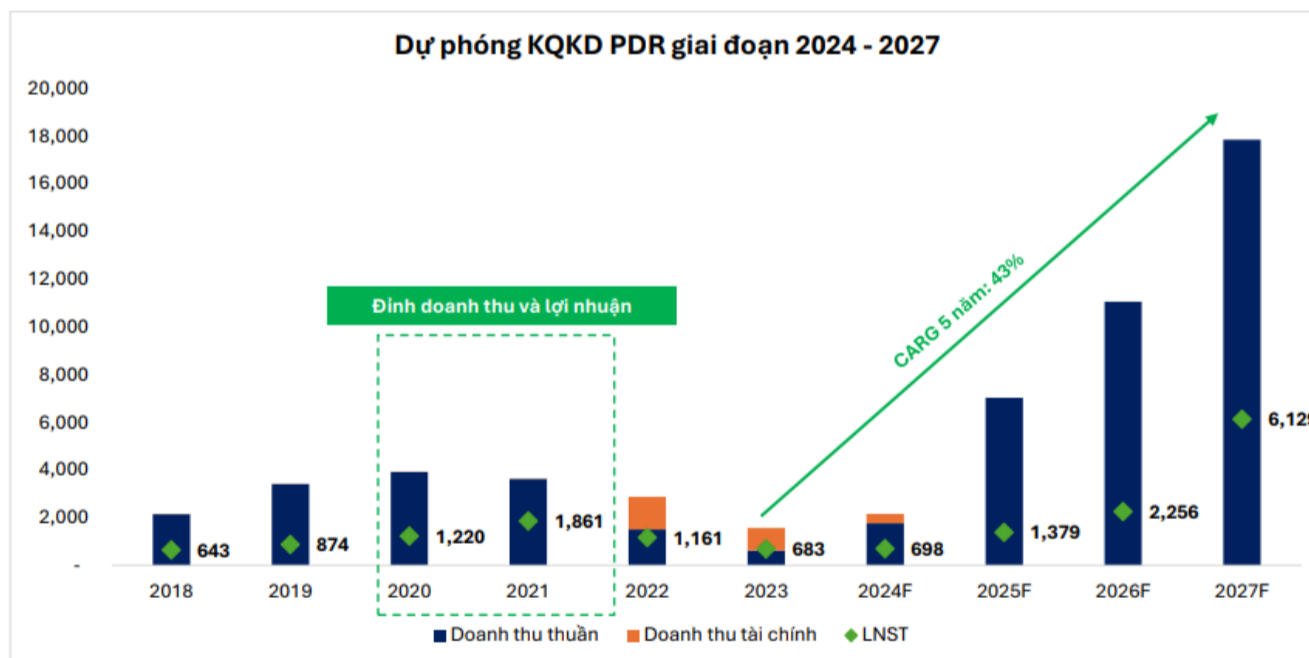
B. Chiến lược bán hàng năng động sẵn sàng bứt phá trong chu kỳ mới

FIDT ước tính, khối lượng sản phẩm Phát Đạt sẽ phải tiêu thụ trong chu kỳ mới có giá trị lên gần 40,000 – 43,000 tỷ đồng (khá sát với các cập nhật gần đây của doanh nghiệp). Con số này tương đương với hơn 2 lần vốn hóa của PDR (~18.000 tỷ đồng) (gồm các Dự án Quy Nhơn Iconic, Thuận An 1 & 2, Cadia Ngõ Mây, Poulo Condo, Phước Hải Serenity và Hàn Riverside). **Do đó, công tác bán hàng năng động là chìa khóa cho PDR có thể phát triển trong trung và dài hạn, đặc biệt là hoàn thành mục tiêu lớn nhất: Phát triển thành công quỹ đất lên đến 40,000 – 43,000 tỷ trong 3 năm tới.**

Trong buổi sáng nay PDR đã cho thấy chiến lược bán hàng trong chu kỳ mới rất năng động, khi đã ký kết hợp tác chiến lược với các đối tác hàng đầu trong việc phân phối các bất động sản, qua đó giúp các sản phẩm của Phát Đạt có thể nhanh chóng và hiệu quả đến tay người tiêu dùng, tối ưu hóa quy trình bán hàng, đảm bảo dòng tiền về doanh nghiệp nhanh nhất. Trong đó:

- **CTCP Đầu tư và Tư vấn BĐS Big Four** đảm nhận vai trò hoạch định chiến lược kinh doanh, marketing và xây dựng thương hiệu cho ba dự án: **Khu Nhà ở Phúc hợp Cao tầng Thuận An 1&2** (Bình Dương), **Khu Phúc hợp Nghỉ dưỡng Poulo Condor** (Bà Rịa – Vũng Tàu) và **Khu Phúc hợp Nghỉ dưỡng Serenity Phước Hải** (Bà Rịa – Vũng Tàu).
- **CTCP Realty Holdings** thực hiện hoạch định chiến lược kinh doanh, marketing và xây dựng thương hiệu đối với **dự án Quy Nhơn Iconic**.
- **Liên minh G.Empire Group và Mai Việt Land** phân phối và tiếp thị độc quyền hai dự án trọng điểm khác tại Đà Nẵng và Bình Định, lần lượt là **Dự án Khu phức hợp Thương mại Dịch vụ Như Nguyệt** và **Dự án Q1 Tower số 1 Ngõ Mây**, Quy Nhơn, Bình Định.

Trong báo cáo cập nhật PDR gần nhất của FIDT có nêu **“kỳ vọng chiến lược bán hàng đổi mới và hiệu quả có thể giúp PDR ghi nhận doanh thu (và dòng tiền) nhanh chóng trong quá trình phân phối sản phẩm, so với các chu kỳ trước. Điều này có thể thúc đẩy động lực tăng trưởng trong ngắn hạn của PDR đồng thời rút ngắn vòng đời dự án, giúp công ty tập trung nguồn lực để phát triển các dự án gối đầu tiếp theo.”**



PHÒNG NGHIÊN CỨU VÀ PHÂN TÍCH FIDT

Bùi Văn Huy – Giám đốc khối nghiên cứu đầu tư

Email: huy.bui@fidt.vn

Đoàn Minh Tuấn – Trưởng phòng

Email: tuan.doan@fidt.vn

Hà Kim Thành – Chuyên viên phân tích

Email: thanh.ha@fidt.vn

Nguyễn Viết Nhật – Chuyên viên phân tích

Số điện thoại: 096.599.3323

Nguyễn Kim Dũng – Chuyên viên phân tích

Số điện thoại: 038.991.3349

Trần Vũ Bảo – Chuyên viên phân tích

Số điện thoại: 038.897.9833

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 khuyến nghị 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!

