

INVESTOR NEWSLETTER

BẢN TIN NHÀ ĐẦU TƯ

THÁNG 10 | 2026

Năm bản lề của chu kỳ tăng trưởng mới:
Dệt sợi • BĐS công nghiệp • Nhà ở xã hội • Năng lượng xanh

1.427

tỷ đồng

Doanh thu hợp nhất
lũy kế 8T/2026**66,3%**

kế hoạch

Hoàn thành mục tiêu
doanh thu năm 2026**+39%**

YoY

Tăng trưởng doanh thu
thuần Quý II/2026**11.700**

đồng/CP

Giá mục tiêu – khuyến
nghị MUA (10/2026)

Kính gửi Quý Cổ đông và Nhà đầu tư, năm 2026 đang trở thành năm bản lề trong hành trình chuyển mình của Damsan – từ một doanh nghiệp dệt sợi truyền thống sang mô hình đa ngành với bốn trụ cột: **Dệt sợi – Bất động sản công nghiệp – Nhà ở xã hội – Năng lượng tái tạo**. Sau 8 tháng, doanh thu hợp nhất lũy kế đạt khoảng 1.427 tỷ đồng, hoàn thành 66,3% kế hoạch năm; Quý II/2026 ghi nhận doanh thu thuần 620 tỷ đồng – vượt mức cao kỷ lục của Quý IV/2025. Song song, các dự án trọng điểm như CCN Ninh An, NOXH Phú Xuân và nhà xưởng cho thuê tại CCN An Ninh đang được đẩy nhanh tiến độ, tạo nền tảng doanh thu và lợi nhuận cho giai đoạn 2026 – 2028.

1.427 tỷ đ	66,3%	620 tỷ đ	2.153 tấn
Doanh thu lũy kế 8T/2026	Hoàn thành KH doanh thu 2026	Doanh thu thuần Q2/2026 (+39% YoY)	Sản lượng tháng 8/2026
62%	10%	0,58x	~212 ha
Tỷ trọng doanh thu xuất khẩu	Cổ tức tiền mặt năm 2025 (76,4 tỷ đ)	P/B – thấp hơn giá trị sổ sách	Quỹ đất CCN đang triển khai

5 điểm nhấn nổi bật của kỳ bản tin

- **Doanh thu tăng tốc:** Q2/2026 doanh thu thuần đạt 620 tỷ đồng (+39% YoY, +52% QoQ); lũy kế 6T/2026 đạt 1.025 tỷ đồng (+28% YoY).
- **Kế hoạch về đích sớm:** Đến hết tháng 8, Damsan đã hoàn thành 66,28% kế hoạch doanh thu 2.158 tỷ đồng – gần như đúng tiến độ.
- **BDS công nghiệp bùng nổ:** CCN Ninh An (74 ha) nhận đầu tư thứ cấp từ Q2/2026, giá thuê 95–100 USD/m²; CCN An Ninh đã tiếp cận 90% diện tích.
- **Nhà ở xã hội Phú Xuân:** Chính thức mở bán đợt 2 (09/09/2026); 546 căn hộ nhà ở xã hội, giá bán trung bình 19,8 triệu đồng/m²; tòa 01 đang thi công tòa 02 đang thi công tầng 10.
- **Ghi nhận từ giới phân tích:** Vietnam Holdings Inc (14/10/2026) khuyến nghị MUA, giá mục tiêu 11.700 đ/cp; CTCK Rồng Việt (06/2026) khuyến nghị MUA, giá mục tiêu 14.400 đ/cp.

Ảnh tiêu điểm tháng



12/10 – Chủ tịch Vũ Huy Đông dự Hội nghị công bố Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021–2030 và nhận vinh danh doanh nghiệp xuất sắc.



17–21/09 – Damsan tham dự CAEXPO 2026 tại Nam Ninh (Trung Quốc), xúc tiến hợp tác BDS công nghiệp & điện mặt trời.



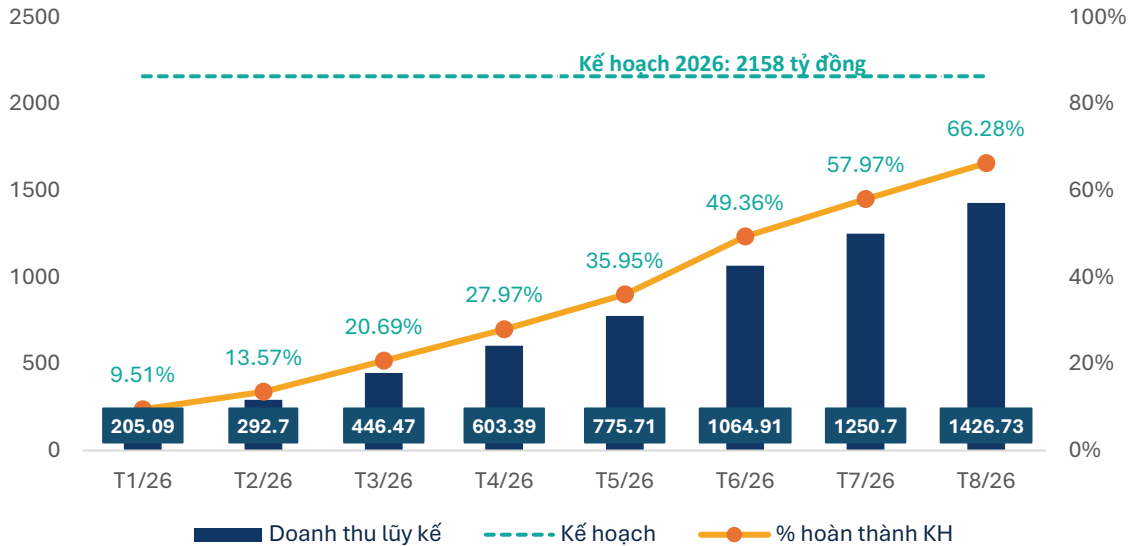
13/10 – Damsan đón tiếp các đoàn đại biểu, đối tác chúc mừng Ngày Doanh nhân Việt Nam.

TẦM NHÌN Trở thành doanh nghiệp toàn cầu đứng hàng đầu, tiên phong trong ngành sợi/dệt và phát triển tập trung chuyển đổi vào lĩnh vực sản xuất công nghệ cao nhưng vẫn giữ cốt lõi là dệt may và bất động sản.

01 KẾT QUẢ KINH DOANH | Cập nhật lũy kế 8 tháng & Quý II/2026

Doanh thu hợp nhất lũy kế đến tháng 8/2026 đạt **1.426,7 tỷ đồng**, tương đương **66,28% kế hoạch năm**. Riêng tháng 8, doanh thu đạt khoảng 179 tỷ đồng, chủ yếu từ sợi, khăn và bông. Tháng 6 là điểm sáng với doanh thu khoảng 289 tỷ đồng nhờ đóng góp từ hoạt động thi công hạ tầng và nhà xưởng cho khách thuê tại CCN An Ninh.

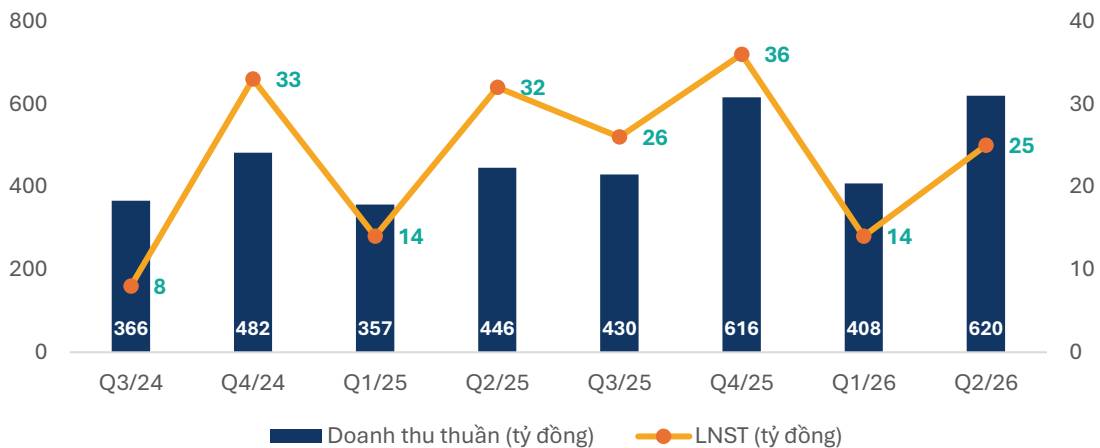
Doanh thu lũy kế 2026 (tỷ đồng) & % hoàn thành kế hoạch (trục phải)



Nguồn: Bản tin Nhà đầu tư Damsan tháng 8/2026

Kết quả kinh doanh 8 quý gần nhất

Doanh thu thuần & Lợi nhuận sau thuế theo quý



Nguồn: BCTC hợp nhất ADS, Vietstock, CaFeF

Chỉ tiêu (tỷ đồng)	Q2/2026	+/- YoY	6T/2026	+/- YoY	% KH 2026
Doanh thu thuần	620	+39%	1.025	+28%	48%
Lợi nhuận gộp	63	-10%	97	-7%	—
EBIT	44	-27%	75	+8%	—
Lợi nhuận trước thuế	31	-5%	52	+11%	36%
LNST công ty mẹ	25	-10%	37	-2%	—

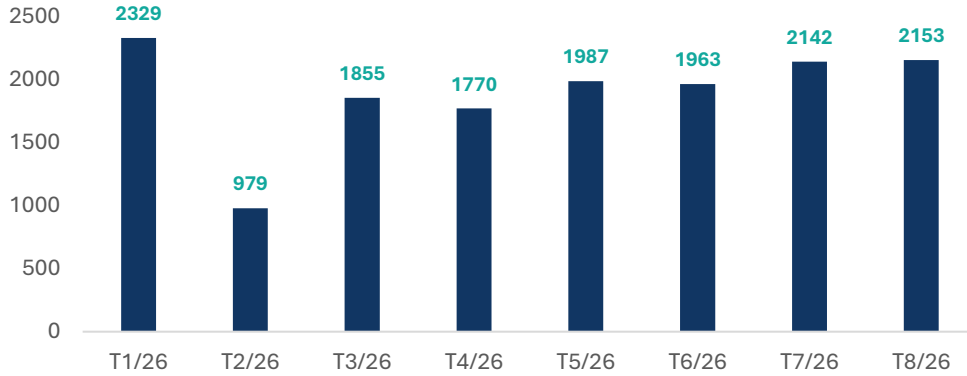
Nguồn: BCTC Q2/2026, CTCK Rồng Việt (Cập nhật KQKD 10/2026), DNSE. LNST-CĐM khác nhau nhẹ giữa các nguồn tổng hợp.

GÓC NHÌN QUẢN TRỊ: Biên lợi nhuận gộp Q2/2026 thu hẹp về 10% (cùng kỳ ~16%) do tỷ trọng mảng BĐS giảm, khi cùng kỳ 2025 ghi nhận khoản cho thuê đất CCN An Ninh giai đoạn 1. Khi NOXH Phú Xuân và CCN Ninh An bắt đầu bàn giao/ghi nhận, cơ cấu lợi nhuận được kỳ vọng cải thiện rõ rệt. Tổng tiền mặt và đầu tư ngắn hạn đạt 516 tỷ đồng (+29% YoY), dư nợ vay 1.145 tỷ đồng phục vụ các dự án trọng điểm.

02 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT – KINH DOANH | Dệt sợi, khăn bông & năng lượng xanh

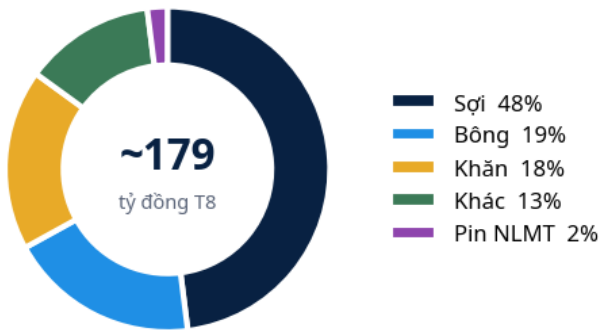
Trong tháng 8/2026, Damsan duy trì sản xuất an toàn, đáp ứng đầy đủ và đúng hạn đơn hàng với đối tác trong nước và quốc tế. **Tổng sản lượng đạt 2.153 tấn** – mức cao nhất kể từ đầu năm (trừ tháng 1), gồm 1.071 tấn sợi, 265 tấn khăn và 817 tấn bông. Lũy kế tháng 7–8, doanh thu bông, sợi, khăn đạt 304 tỷ đồng (+38% YoY), giá bán bình quân khoảng 70 nghìn đồng/kg (+9% YoY).

Sản lượng sợi, khăn, bông theo tháng (tấn)

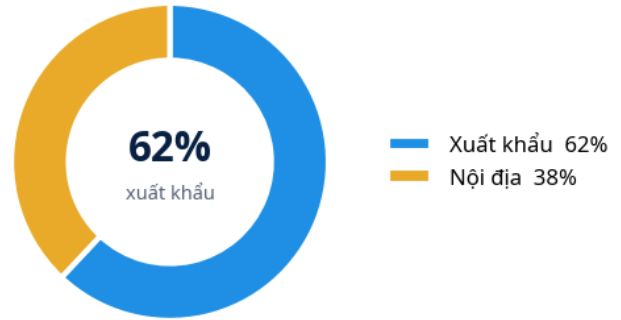


Nguồn: Bản tin Nhà đầu tư Damsan tháng 8/2026

Cơ cấu doanh thu theo sản phẩm – T8/2026



Cơ cấu doanh thu theo thị trường



Nguồn: Bản tin Nhà đầu tư Damsan tháng 8/2026



DỆT SỢI & KHĂN BÔNG – MẢNG CỐT LÕI

3 nhà máy (Damsan I, Damsan II, Sợi Eiffel – sở hữu 80%), công suất 16.560 tấn sợi và 2.040 tấn khăn/năm; dây chuyền nhập khẩu từ Đức, Thụy Sĩ, Nhật Bản; áp dụng mô hình 5S. Nhu cầu nguyên liệu tăng trước kỳ nghỉ Quốc khánh Trung Quốc, tồn kho bông toàn cầu dự báo thấp nhất 15 năm – hỗ trợ giá bán Q3/2026.



NĂNG LƯỢNG TÁI TẠO – AD GREEN

Mục tiêu 2026: sản xuất & gia công 320 MW tấm pin (250 MW xuất khẩu, 70 MW nội địa), doanh thu kỳ vọng ~350 tỷ đồng. Nhà máy đã chuyển về Damsan 2 (KCN Gia Lễ); đã lắp đặt điện mặt trời áp mái cho An Việt, Việt Thái, DK Pak... hướng ứng mục tiêu phát thải ròng bằng 0 vào 2050.

03 TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM | Động lực tăng trưởng 2026 – 2028



NOXH PHÚ XUÂN DAMSAN

2 tòa 15 tầng + 1 hầm • 58.000 m² sàn • 546 căn hộ + 36 căn TM-DV • giá bán trung bình 19,8 triệu đ/m². Mở bán đợt 2 từ 09/09/2026; tòa 01 đang thi công tòa 02 đang thi công tầng 10.



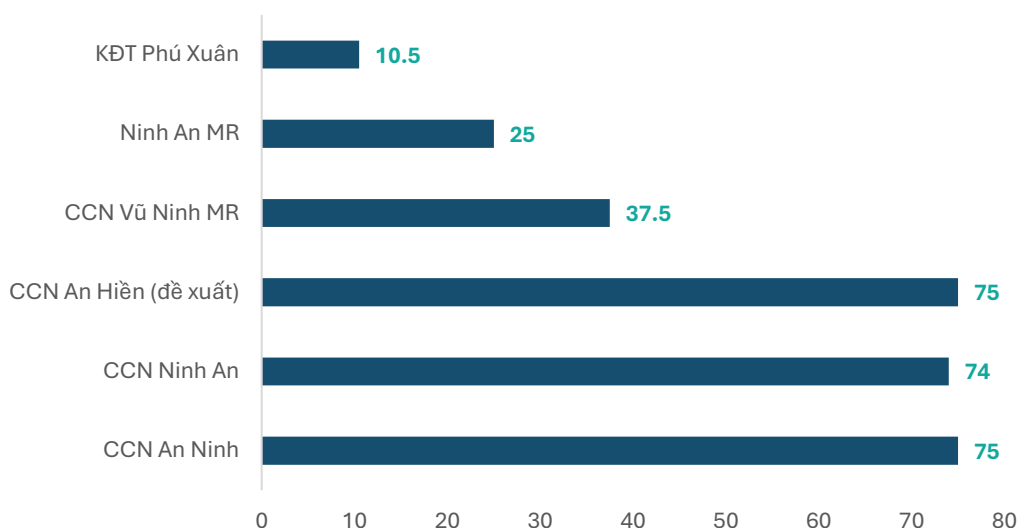
CỤM CÔNG NGHIỆP AN NINH – 75 HA

Tỷ lệ tiếp cận nhà đầu tư thứ cấp khoảng 90% diện tích. Hoàn thiện Nhà xưởng 2 – xưởng dệt khăn cao cấp ADP; thi công nhà xưởng cho thuê Đức Dũng (14.808 m², vốn 117,4 tỷ đồng – đã nhận GCN đăng ký đầu tư 12/10/2026); khánh thành nhà máy đồ chơi Hung Lung.

Dự án	Quy mô	Tiến độ / Cập nhật mới nhất	Trạng thái
CCN Ninh An (Vũ Quý, Hưng Yên)	74 ha (+25 ha mở rộng)	Nhận đầu tư thứ cấp từ Q2/2026, giá thuê 95–100 USD/m ² ; thi công trạm XLNT tập trung, đường giao thông, thoát nước; dự án nhà xưởng cho thuê 6 ha – 50.000 m ² – tổng mức đầu tư 320 tỷ đồng (dự kiến Q3/2026–Q2/2027).	ĐANG THI CÔNG
NOXH Phú Xuân	546 căn hộ + 36 căn TM-DV – 58.000 m ² sàn	Mở bán đợt 2; thi công phần thô tòa 01 & 02; Phó Chủ tịch UBND tỉnh kiểm tra tiến độ (16/09/2026).	MỞ BÁN
KĐT Phú Xuân	10,5 ha – 324 căn liền kề, biệt thự	Hoàn thiện các căn liền kề, biệt thự còn lại và xây thô các lô đất còn lại.	HOÀN THIỆN
CCN Vũ Ninh (mở rộng)	37,5 ha	Thu hồi đất, GPMB tại UBND xã Vũ Quý; kiểm đếm, niêm yết phương án bồi thường – hỗ trợ – TĐC.	GPMB
KDC Bồ Xuyên	0,37 ha – 41 căn liền kề	Hoàn tất bàn giao nhà cho khách hàng, hoàn thiện các căn còn lại.	HOÀN THIỆN/BÀN GIAO
KDC Quang Trung	0,51 ha – 37 căn liền kề	Xây dựng nhà thô các lô đất còn lại.	ĐANG THI CÔNG
CCN An Hiền (đề xuất)	75 ha	Đề xuất đầu tư mới, mở rộng quỹ đất công nghiệp theo Quy hoạch tỉnh Hưng Yên 2021–2030.	CHUẨN BỊ

Nguồn: Bản tin Nhà đầu tư Damsan T8/2026; tin tức damsanjsc.vn; tài liệu ĐHCĐ 2026

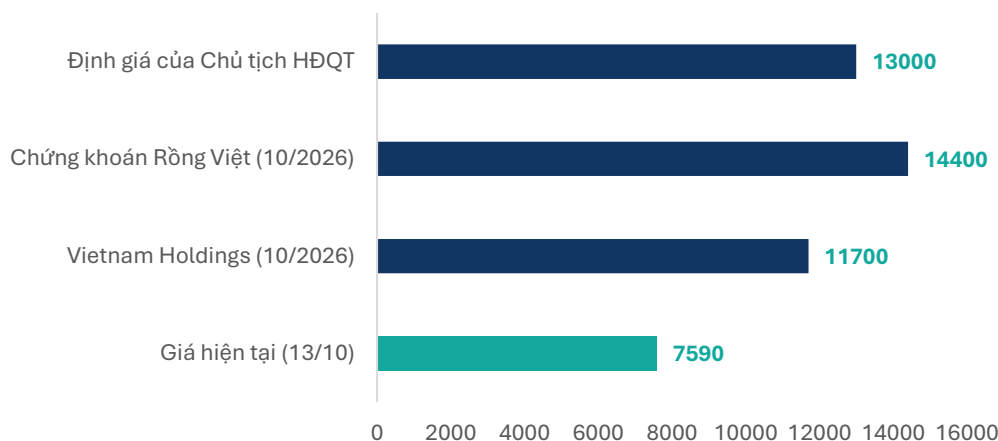
Quỹ đất dự án đang phát triển (ha)



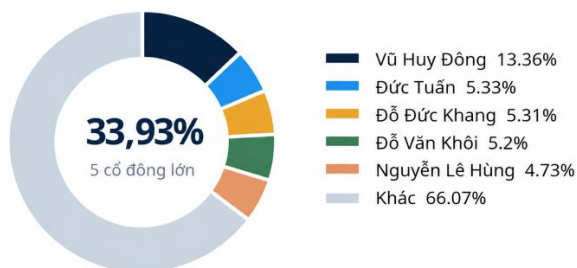
04 CỔ PHIẾU ADS & GÓC NHÌN ĐỊNH GIÁ | Thông tin thị trường cập nhật đến 13/10/2026

7.590 đ Giá đóng cửa 13/10/2026	~580 tỷ đ Vốn hóa thị trường	6,1x P/E 4 quý gần nhất	13.111 đ Giá trị sổ sách/CP
76,39 tr CP Cổ phiếu lưu hành	1.240 đ EPS 4 quý gần nhất	9,8% ROE 4 quý gần nhất	7.330 - 9.630 Biên độ giá 52 tuần

Nguồn: Investing.com, Simplize, Vietstock (13/10/2026). Vốn điều lệ 763,95 tỷ đồng; NĐTNN sở hữu 0,13%; free-float ~55%.

Giá thị trường so với các mức giá mục tiêu (đồng/CP)

Tiềm năng tăng giá: Giá mục tiêu của Vietnam Holdings cao hơn ~54% và của Rồng Việt cao hơn ~90% so với thị giá. Theo Rồng Việt, ADS đang giao dịch ở P/E dự phóng 2026 khoảng 5,5x – thấp hơn 50% trung bình 5 năm; dự phóng 2026 doanh thu 1.959 tỷ đồng, LNST-CĐM 110 tỷ đồng (+13%), EPS 1.325 đồng. Các nhận định là quan điểm độc lập của đơn vị phân tích, không phải cam kết hiệu quả đầu tư.

Cơ cấu cổ đông lớn (%)**LỊCH SỰ KIỆN & TIN TỨC GẦN ĐÂY**

14/10 Công bố báo cáo phân tích ADS của Vietnam Holdings Inc bằng 4 ngôn ngữ (Việt, Anh, Trung, Nhật).
12/10 Dự Hội nghị công bố Quy hoạch tỉnh Hưng Yên; Đức Dũng nhận GCN đầu tư nhà xưởng tại CCN An Ninh.
08/10 Phát hành Bản tin cập nhật kết quả kinh doanh lần 1/2026.
09/09 Mở bán đợt 2 Chung cư NOXH Phú Xuân Damsan.
07/2026 Chi trả cổ tức tiền mặt 2025 tỷ lệ 10% (~76,4 tỷ đồng).
18/04 ĐHCĐ 2026: KH doanh thu 2.158 tỷ đ, LNNT 145 tỷ đ (có thể nâng lên 165 tỷ đ); bầu HĐQT 2026–2031.

LIÊN HỆ QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Damsan – Lô A4, Đường Bùi Viện, KCN Nguyễn Đức Cảnh, P. Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên

• ĐT: +84 2273.643.826 • Email: hc1@damsanjsc.vn • Website: damsanjsc.vn

Tuyên bố miễn trừ: Bản tin được Công ty Cổ phần Damsan (HOSE: ADS) biên soạn nhằm cung cấp thông tin hoạt động sản xuất kinh doanh tới Quý cổ đông và nhà đầu tư, dựa trên số liệu công bố và nguồn tin công khai đến ngày 14/10/2026. Bản tin có thể chứa thông tin dự báo, chịu ảnh hưởng của rủi ro và sự kiện ngoài dự kiến; không phải lời chào mua/chào bán cổ phiếu ADS. Số liệu tháng chưa được kiểm toán.