

Bản tin Nhà đầu tư

Tháng 11/2025



Nội dung



Phần 1. Câu chuyện Phát Đạt

Trang 2



Phần 2. Thị trường Chứng khoán & Cổ phiếu PDR

Trang 4



Phần 3. Thông tin dự án

Trang 6



PHẦN 1. CÂU CHUYỆN PHÁT ĐẠT



PHÁT ĐẠT HOÀN TẤT NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH QUY NHƠN ICONIC: ĐỦ ĐIỀU KIỆN CẤP SỔ ĐỎ

Ngày 20/10/2025, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR: HOSE) chính thức thông báo đã hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ tài chính hiện hành, bao gồm nộp đầy đủ tiền sử dụng đất, cho dự án Quy Nhơn Iconic.

Việc hoàn thành nghĩa vụ này là dấu mốc pháp lý quan trọng, giúp dự án chính thức đủ điều kiện được cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** cho các sản phẩm đang mở bán.

Trong bối cảnh nhiều dự án trên thị trường đang gặp vướng mắc về nghĩa vụ tài chính, hành động dứt khoát và minh bạch này cho thấy Phát Đạt đang đi theo đúng định hướng phát triển bền vững, với tiêu chí “pháp lý rõ ràng – sản phẩm chuẩn mực – giá trị tối ưu”.



PHÁT ĐẠT ĐƯỢC VINH DANH TOP 10 “THƯƠNG HIỆU TĂNG TRƯỞNG XANH ASEAN 2025” TẠI MALAYSIA

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR: HOSE) vừa được vinh danh **Top 10 “Thương hiệu Tăng trưởng xanh ASEAN 2025”** tại Malaysia. Giải thưởng quốc tế này ghi nhận nỗ lực đổi mới của Phát Đạt trong chiến lược kinh doanh hướng tới phát triển bền vững và trách nhiệm xã hội.

Tiêu biểu cho hành trình chuyển đổi trên là dự án Thuận An 1 & 2 – tổ hợp căn hộ cao tầng quy mô lớn tại Bình Dương – đang được Phát Đạt phát triển theo các tiêu chuẩn LEED và Fitwel – hai hệ chứng nhận cao nhất toàn cầu trong lĩnh vực xây dựng xanh, hoàn toàn phù hợp với triết lý “human-centric” (lấy con người làm trung tâm) mà Phát Đạt đang theo đuổi.



PHÁT ĐẠT LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG ĐỂ TRIỂN KHAI PHÁT HÀNH ESOP



Sau khi HĐQT công bố triển khai chi tiết Phương án phát hành cổ phiếu ESOP theo Quyết định số **25/2025/HĐQT-QĐ**, Phát Đạt đã thông qua việc chốt danh sách Cổ đông để tiến hành lấy ý kiến bằng văn bản.

Việc chốt danh sách Cổ đông là bước đi cần thiết để Phát Đạt xin ý kiến chấp thuận của cổ đông về các vấn đề quan trọng, trong đó có các nội dung chi tiết liên quan đến đợt phát hành ESOP.

- **Ngày đăng ký cuối cùng:** 10/11/2025
- **Thời gian thực hiện:** Trong Quý IV/2025

Động thái này khẳng định Phát Đạt đang chủ động, linh hoạt thực hiện các bước đi chiến lược, đảm bảo sự đồng thuận của cổ đông trong các quyết sách nhằm thúc đẩy sự gắn bó của đội ngũ, hướng tới mục tiêu tăng trưởng dài hạn.

CẬP NHẬT DIỄN BIẾN THƯƠNG VỤ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN THUẬN AN 1

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR) đang triển khai thực hiện thương vụ chuyển nhượng Dự án Thuận An 1 – dự án do Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long (COTL) làm chủ đầu tư. PDR sở hữu gián tiếp 99,9% vốn điều lệ COTL thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương (COBD), trong đó PDR nắm giữ 99,5% vốn điều lệ COBD, điều đó thể hiện PDR kiểm soát toàn bộ dự án Thuận An 1.

Các bước pháp lý đã được PDR thực hiện theo trình tự chặt chẽ như sau:

- **Ngày 04/09/2025:** Thành lập Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1 theo **Quyết định số 22/2025/HĐQT-QĐ**.
- **Ngày 27/10/2025:** Thông qua chủ trương chuyển nhượng 79% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1 cho đối tác theo **Quyết định số 27/2025/HĐQT-QĐ**.
- **Ngày 31/10/2025:** Theo **Quyết định số 28/2025/HĐQT-QĐ**, thực hiện đồng thời:
 - ➡ COBD mua thêm 18.961.425 cổ phần phát hành mới của COTL, tổng giá trị mệnh giá 189,6 tỷ đồng.
 - ➡ Ngay sau đó, COBD chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại COTL (bao gồm cổ phần hiện hữu và cổ phần mới mua), tổng cộng 140.839.425 cổ phần, tổng giá trị mệnh giá khoảng 1.408,4 tỷ đồng, cho nhà đầu tư trong hoặc ngoài nước.
 - ➡ Lưu ý quan trọng:
 - Giá bán thực tế theo giá thị trường và nội dung hợp đồng chuyển nhượng Dự án Thuận An 1 chưa được công bố do yêu cầu bảo mật thông tin thương mại.
 - Các thông tin chi tiết sẽ được PDR công bố trong thời gian sớm nhất ngay sau khi hoàn tất thủ tục pháp lý và được phép tiết lộ theo quy định.

Các bước nêu trên thể hiện PDR đang triển khai thực hiện thương vụ chuyển nhượng Dự án Thuận An 1 một cách có hệ thống và tuân thủ quy trình pháp lý. Sau khi hoàn tất giao dịch, COTL sẽ không còn là công ty con của PDR.

Hiện tại PDR đang tiếp tục thực hiện các công việc cần thiết để hoàn tất thương vụ và sẽ cập nhật thông tin kịp thời đến quý cổ đông, nhà đầu tư theo quy định công bố thông tin

PHÁT ĐẠT GHI NHẬN DÒNG TIỀN TÍCH CỰC LỢI NHUẬN CẢI THIẾN RÕ TRONG QUÝ III.2025

Doanh thu thuần	Lợi nhuận sau thuế	Lợi nhuận gộp	Biên lợi nhuận gộp
506.5	85.8	250.2	49,4%
tỷ đồng	tỷ đồng	tỷ đồng	

- Doanh thu thuần **tăng mạnh** so với cùng kỳ năm trước. Do trong kỳ công ty tiếp tục ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản từ dự án Quy Nhơn Iconic (Gia Lai) và ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng dự án tại đường Kỳ Đồng (TP.HCM).
- LNST **tăng 67,6%** so với cùng kỳ năm trước. Tính lũy kế 9 tháng, Phát Đạt ghi nhận 201,4 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, **tăng hơn 31%** so với cùng kỳ năm trước.
- Biên lợi nhuận gộp thuộc mức cao trong ngành. Phản ánh hiệu quả của danh mục sản phẩm được cơ cấu lại, tập trung vào các dự án có giá trị thương mại cao và chi phí vốn hợp lý.
- Dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh và tài chính **chuyển sang dương**, đạt 90,8 tỷ đồng. Kết quả này phản ánh khả năng kiểm soát vốn lưu động và thu hồi công nợ hiệu quả hơn.
- Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu (D/E) giảm từ 1,17 lần xuống còn **1,03 lần**. Tiệm cận ngưỡng an toàn của các doanh nghiệp bất động sản có nền tảng tốt.

PHẦN 2. THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN & CỔ PHIẾU PDR



THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN & CỔ PHIẾU PDR



Tính đến ngày 04/11/2025

PDR *HOSE*
22,850 VND

Beta	1.55
EPS	636
P/E	33.26
BVPS	12,187
P/B	1.74

20.142

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

Cao nhất 52w (VND/cp)	27,200
Thấp nhất 52w (VND/cp)	13,932
Khối lượng bình quân 52w (triệu cổ phiếu)	13.697
Số lượng cổ phiếu lưu hành (triệu cổ phiếu)	979.81

9.25%

Tỷ lệ sở hữu
nước ngoài

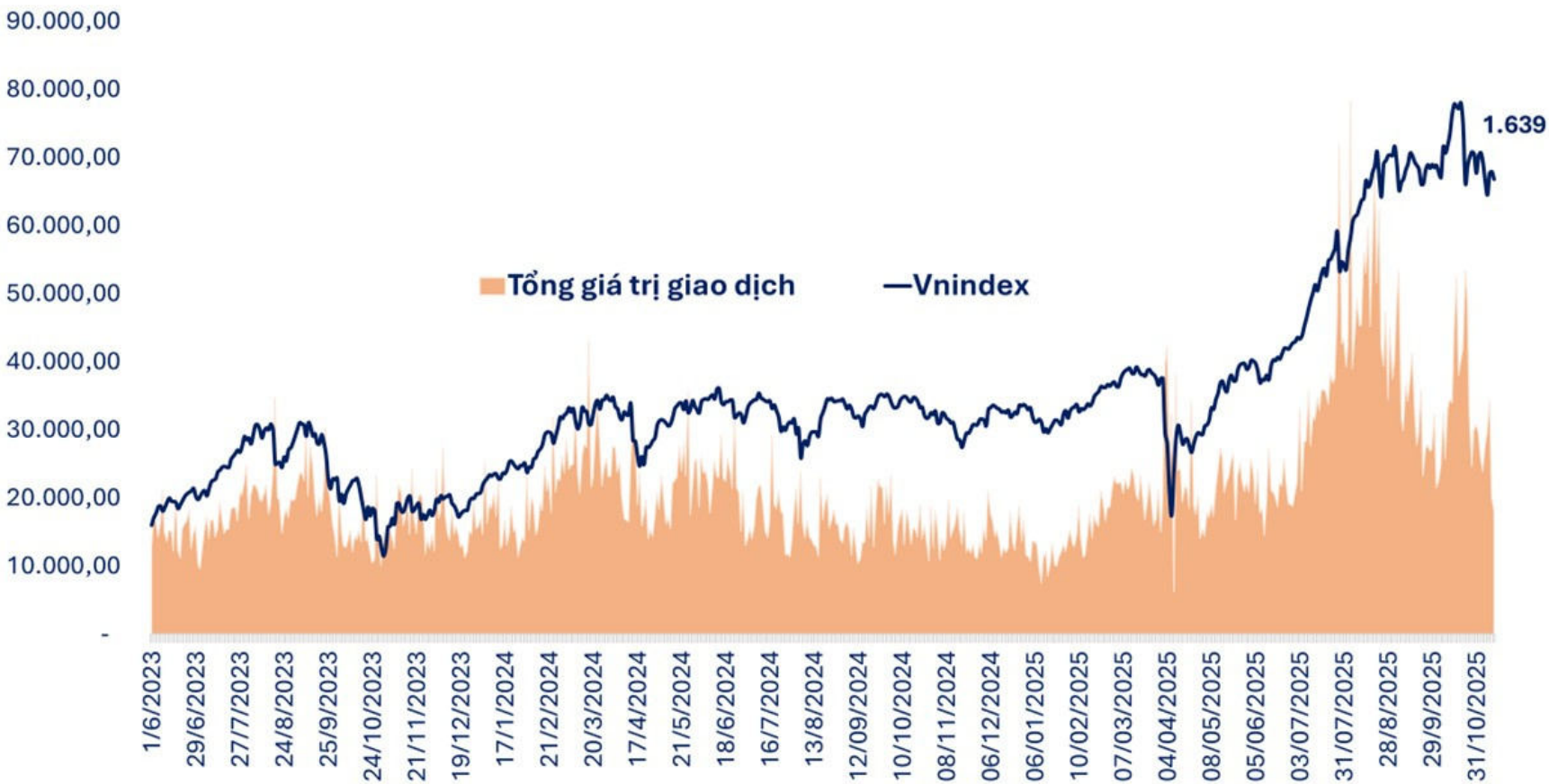
22,389

Vốn hóa thị trường
(tỷ đồng)

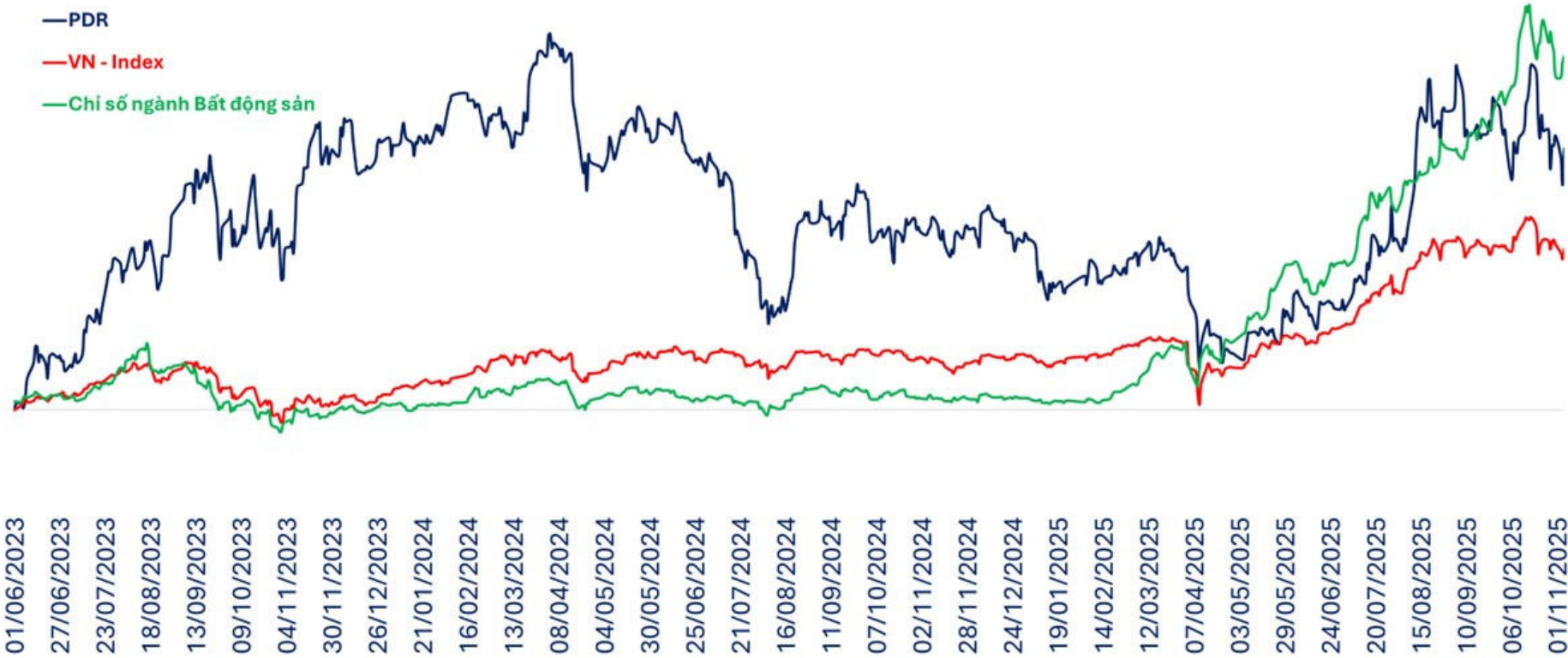
60%

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. THÔNG TIN DỰ ÁN



LA PURA NHÀ LÀ SÂN CHƠI

- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR: HOSE) chính thức ra mắt Risa by La Pura – tòa tháp đầu tiên tại Việt Nam dành riêng cho trẻ em, đánh dấu bước tiên phong trong việc kiến tạo không gian sống nhân văn, nuôi dưỡng sự phát triển toàn diện.
- Đồng thời, doanh nghiệp ký kết hợp tác chiến lược với MB Bank và công bố 48 đại lý phân phối chính thức, sẵn sàng đưa dự án ra thị trường.



QUY NHƠN ICONIC

KHAI TRƯỞNG SÂN PICKLEBALL QUY NHƠN ICONIC



Pickleball Quy Nhơn Iconic khai trương bùng nổ, lan tỏa tinh thần thể thao và kết nối cộng đồng! Một ngày “Iconic” tràn đầy năng lượng, tiếng cười và cảm xúc – mở đầu hành trình sống khỏe, sống vui giữa lòng đô thị biểu tượng.



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