

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BĐS
PHÁT ĐẠT
PHAT DAT REAL ESTATE
DEVELOPMENT CORPORATION

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số: 409./2026/PĐ-KT
No: 409./2026/PĐ-KT

Tp.HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2026
Ho Chi Minh City, Oct 30, 2026

**"V/v: Giải trình kết quả kinh doanh quý III
năm 2026 so với cùng kỳ năm trước"**

**"Re: Explanation of the business performance
results for the Q3 2026 compared with the
same period of the previous year."**

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC,
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HOSE).
To: - THE STATE SECURITIES COMMISSION,
- HO CHI MINH STOCK EXCHANGE (HOSE).

Thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 issued by the Ministry of Finance on guidelines for information disclosure in the securities market.

Vào ngày 30 tháng 10 năm 2026, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (Mã CK: PDR) đã công bố thông tin về báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất quý III.2026. Theo đó, lợi nhuận sau thuế quý III.2026 của Công ty trên báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất đạt được lần lượt 45,65 tỷ đồng và 13,70 tỷ đồng, giảm lần lượt 40,8% và 84,0% so với cùng kỳ năm trước, cụ thể:

On Oct 30, 2026, Phat Dat Real Estate Development Corporation (Ticker: PDR) disclosed information on its separate financial statements and consolidated financial statements for the Q3 2026. Accordingly, the Company's profit after tax for the Q3 2026 as reported in the separate financial statements and the consolidated financial statements amounted to VND 45.65 billion and VND 13.70 billion, respectively, decreases of 40.8% and 84.0% compared with the same period of the previous year, specifically as follows:



STT No.	Chỉ tiêu Item	Quý 3.2026 Quarter III 2026	Quý 3.2025 Quarter III 2025	Tăng/(Giảm) Increase/(Decrease)	Tỷ lệ (%) Ratio (Percent)
1	Lợi nhuận sau thuế - Báo cáo tài chính riêng	45.650.445.959	77.076.482.195	(31.426.036.236)	-41%
1	Profit after tax - Separate financial statements	45,650,445,959	77,076,482,195	(31,426,036,236)	-41%
2	Lợi nhuận sau thuế - Báo cáo tài chính hợp nhất	13.704.882.303	85.848.258.243	(72.143.375.940)	-84%
2	Profit after tax - Consolidated financial statements	13,704,882,303	85,848,258,243	(72,143,375,940)	-84%

Công ty xin trình bày các nguyên nhân chủ yếu dẫn đến sự biến động của kết quả kinh doanh trong kỳ như sau:

The Company hereby presents the main factors affecting the fluctuation in business results during the period as follows:

✓ **Đối với Báo cáo tài chính riêng/For Separate financial statements**

- Doanh thu tài chính Công ty mẹ tăng cao: Đạt 549,50 tỷ đồng, bao gồm cổ tức/lợi nhuận được chia từ công ty con 500,00 tỷ đồng (khoản này được loại trừ trên BCTC hợp nhất), lãi thanh lý khoản đầu tư 46,53 tỷ đồng và lãi tiền gửi/cho vay 2,97 tỷ đồng.

The parent Company's financial income increased significantly: VND 549.50 billion, including dividends/profits received from subsidiaries of VND 500.00 billion (eliminated in the consolidated financial statements), a gain on disposal of an investment of VND 46.53 billion and interest income from deposits/loans of VND 2.97 billion.

- Thu nhập thuế TNDN hiện hành: Ghi nhận 36,90 tỷ đồng do hoàn nhập chi phí thuế TNDN tạm tính đã trích lập từ các kỳ trước

Current corporate income tax income: VND 36.90 billion was recognized due to the reversal of the provisional corporate income tax expense accrued in prior periods

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng lên 238,29 tỷ đồng (chủ yếu do trích lập dự phòng thận trọng 174,17 tỷ đồng).

General and administrative expenses increased to VND 238.29 billion (mainly due to a prudential provision expense of VND 174.17 billion)

- Chi phí tài chính tăng lên 176,64 tỷ đồng (trong đó lãi vay là 174,66 tỷ đồng)

Finance costs increased to VND 176.64 billion (of which interest expense was VND 174.66 billion).

- Chi phí khác ghi nhận 113,30 tỷ đồng (chủ yếu là chi phí tài trợ Trường tiểu học Bình Chuẩn 3 – 113,25 tỷ đồng)

Other expenses were VND 113.30 billion (mainly the sponsoring expenses of the Binh Chuan 3 Primary School – VND 113.25 billion).

3034
CÔNG
CỔ P
PHÁT
ẤT Đ
PH
H PH

✓ **Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất/For Consolidated financial statements**

Mặc dù LNST Quý III/2026 hợp nhất giảm so với cùng kỳ năm trước, nhưng Lợi nhuận kế toán trước thuế vẫn đạt 157,99 tỷ đồng (tăng 34,7% so với cùng kỳ). Biến động chi tiết ở các chỉ tiêu chính bao gồm:

Although consolidated profit after tax for Q3/2026 decreased compared with the same period of the previous year, profit before tax still reached VND 157.99 billion (an increase of 34.7% over the same period). Detailed fluctuations in key items include:

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng mạnh: Đạt 709,65 tỷ đồng (so với 1,76 tỷ đồng cùng kỳ). Khoản tăng này chủ yếu đến từ hoạt động cấu trúc danh mục đầu tư, bao gồm lãi chuyển nhượng 49,95% cổ phần tại Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú (662,57 tỷ đồng vào ngày 30/09/2026) và lãi do thanh lý khoản đầu tư (46,53 tỷ đồng).

Financial income increased sharply: VND 709.65 billion (compared with VND 1.76 billion in the same period). This increase was mainly attributable to investment portfolio restructuring activities, including the gain on transfer of 49.95% of the shares in Hoa Phu Building Real Estate Investment and Development JSC (VND 662.57 billion on September 30, 2026) and the gain on disposal of an investment (VND 46.53 billion).

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng do trích lập dự phòng: 241,19 tỷ đồng. Trong đó, Công ty đã chủ động ghi nhận 174,17 tỷ đồng chi phí dự phòng theo nguyên tắc thận trọng. Nếu loại trừ khoản dự phòng bất thường này, chi phí quản lý thực tế chỉ ở mức 67,02 tỷ đồng (tăng 43,5% do mở rộng hoạt động)

General and administrative expenses increased due to provisioning: VND 241.19 billion. Of which, the Company proactively recognized a provision expense of VND 174.17 billion in accordance with the prudence principle. Excluding this exceptional provision, actual general and administrative expenses were only VND 67.02 billion (an increase of 43.5% due to business expansion).

- Chi phí tài chính tăng: 180,13 tỷ đồng (tăng 142,5%), trong đó chi phí lãi vay là 180,11 tỷ đồng. Chi phí lãi vay tăng do dư nợ vay tăng trong kỳ để tài trợ thương vụ nhận chuyển nhượng 35% vốn góp tại Công ty TNHH Lotte Properties HCMC (hoàn tất ngày 11/08/2026) nhằm gia tăng quỹ đất/dự án chiến lược

Finance costs increased: VND 180.13 billion (an increase of 142.5%), of which interest expense was VND 180.11 billion. Interest expense increased due to additional debt funding raised during the period to finance the acquisition of a 35% capital interest in Lotte Properties HCMC Co., Ltd. (completed on August 11, 2026), in order to expand the Company's strategic land bank/projects

- Ghi nhận chi phí tài trợ & Chi phí khác: Chi phí khác ghi nhận 112,77 tỷ đồng, phát sinh chủ yếu từ việc tài trợ xây dựng công trình và đưa vào sử dụng Trường tiểu học Bình Chuẩn 3. Ngoài ra, phần lỗ từ công ty liên doanh, liên kết làm giảm 7,68 tỷ đồng

Recognition of sponsoring expenses and other expenses: Other expenses were VND 112.77 billion, arising mainly from sponsoring the construction and putting into use of the Binh Chuan 3 Primary School. In addition, the share of loss of associates and joint ventures reduced profit by VND 7.68 billion

3756
TỶ
HẠN
TRIỂN
NG SẢ
ĐẠT
HỒ CH

Do đặc thù kinh doanh bất động sản, doanh thu và lợi nhuận phụ thuộc lớn vào điểm rơi bàn giao dự án và thời điểm thực hiện các giao dịch tái cấu trúc tài sản/dự án theo từng giai đoạn

Due to the nature of the real estate business, revenue and profit depend heavily on the timing of project handovers and on the timing of asset/project restructuring transactions in each phase.

Trong Quý III/2026, mặc dù LNST giảm so với cùng kỳ do ghi nhận tập trung các khoản chi phí trích lập dự phòng thận trọng và chi phí bàn giao công trình tài trợ, nhưng LNST hợp nhất lũy kế 9 tháng đầu năm 2026 vẫn tăng trưởng 15,1% (đạt 231,71 tỷ đồng). Điều này cho thấy nền tảng tài chính và hoạt động kinh doanh tổng thể của Công ty vẫn duy trì sự ổn định và đi đúng lộ trình kế hoạch

In Q3/2026, although profit after tax decreased compared with the same period of the previous year due to the concentrated recognition of prudential provision expenses and the cost of handing over the financed construction work, cumulative consolidated profit after tax for the first nine months of 2026 still grew by 15.1% (reaching VND 231.71 billion). This shows that the Company's overall financial foundation and business operations remain stable and on track with the planned roadmap

Công ty sẽ tiếp tục bám sát tiến độ kinh doanh, tối ưu hóa chi phí và thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin minh bạch theo đúng quy định pháp luật

The Company will continue to closely follow business progress, optimize costs and fulfill its information disclosure obligations transparently in accordance with the provisions of law

Trân trọng!

Yours sincerely!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP Công ty.

Recipients:

- As above;
- Filed at: Company Office.

Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt
Phat Dat Real Estate Development Corporation
Tổng Giám đốc

Chief Executive Officer



BÙI QUANG ANH VŨ