

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: 176/2026/PĐ-KT
No: 176./2026/PĐ-KT

Tp.HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2026
Ho Chi Minh City, April 29, 2026

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

"Re: Explanation of the business performance results for the quarter I-2026 compared to 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 29 tháng 04 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 I.2026. Theo đó, lợi nhuận sau thuế quý I.2026 của Công ty trên báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất đạt được lần lượt là 122,9 tỷ đồng và 137,5 tỷ đồng, tăng mạnh so cùng kỳ năm trước, cụ thể:

On April 29, 2026, Phat Dat Real Estate Development Corporation (Ticker: PDR) disclosed information on its separate financial statements and consolidated financial statements for the quarter I-2026. Accordingly, the Company's profit after tax for the quarter I-2026 as reported in the separate financial statements and the consolidated financial statements amounted to VND 122.9 billion and VND 137.5 billion, respectively, representing a significant increase compared to the same period of the previous year, specifically as follows:

STT No.	Chỉ tiêu Item	Quý 1.2026 Quarter I.2026	Quý 1.2025 Quarter I.2025	Tăng/(Giảm) Increase/(Decrease)	Tỷ lệ (%) Ratio (Percent)
1	Lợi nhuận sau thuế - Báo cáo tài chính riêng <i>Profit after tax - Separate financial statements</i>	122.928.921.815 122,928,921,815	43.573.943.928 43,573,943,928	79.354.977.887 79,354,977,887	182% 182%
2	Lợi nhuận sau thuế - Báo cáo tài chính hợp nhất <i>Profit after tax - Consolidated financial statements</i>	137.538.786.139 137,538,786,139	50.618.326.226 50,618,326,226	86.920.459.913 86,920,459,913	172% 172%

Công ty xin trình bày các nguyên nhân chủ yếu ảnh hưởng đến biến động lợi nhuận trong kỳ như sau:

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

- Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại Công ty cổ phần Bất động sản đầu tư và phát triển cao ốc Thiên Long, ghi nhận 906 tỷ đồng doanh thu tài chính hợp nhất. Qua đó, Công ty mẹ nhận hơn 600 tỷ đồng tạm ứng cổ tức từ hoạt động chuyển nhượng trên.

The Company completed the transfer of its entire equity interest in Thien Long Building Real Estate Investment and Development Joint Stock Company, recognizing VND 906 billion in consolidated financial income. Accordingly, the parent company received more than VND 600 billion as dividend advances from this transaction.

- Chi phí tài chính tăng mạnh, khoản 335 tỷ đồng (theo báo cáo tài chính riêng) và 365 tỷ đồng (theo báo cáo tài chính hợp nhất), chủ yếu do Công ty đánh giá khả năng thu hồi khoản đầu tư tại dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng và Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại có khả năng bị tổn thất, theo nguyên tắc thận trọng quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Công ty đã ghi nhận toàn bộ giá trị chi phí xây dựng của dự án này vào chi phí trong kỳ trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Trường hợp Công ty được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận bồi hoàn theo quyết định chính thức ban hành trong tương lai, khoản bồi hoàn này sẽ được ghi nhận vào thu nhập trong kỳ tương ứng theo quy định hiện hành.

Financial expenses increased significantly to VND 335 billion (in the separate financial statements) and VND 365 billion (in the consolidated financial statements). This was primarily attributable to the Company's assessment of the recoverability of its investments in the Phan Dinh Phung Sports Center Project and the Internal Technical Infrastructure Construction Project in the Co Dai area. In accordance with the prudence principle under Vietnamese Accounting Standards, the Company recognized the entire construction cost of these projects as expenses in the period in the statement of profit or loss. Should the Company receive compensation as approved by competent authorities under an official decision in the future, such compensation will be recognized as income in the corresponding period in accordance with prevailing regulations.

Trên đây là các nguyên nhân làm cho lợi nhuận sau thuế Quý I năm 2026 theo báo cáo tài chính riêng tăng 182% tương đương 79,3 tỷ đồng và theo báo cáo tài chính hợp nhất tăng 172% tương đương với 86,9 tỷ đồng đồng so với cùng kỳ năm trước.

The above factors resulted in the profit after tax for the quarter I-2026, as reported in the interim separate financial statements, increasing by 182%, equivalent to VND 79.3 billion, and, as reported in the consolidated financial statements, increasing by 172%, equivalent to VND 86.9 billion, compared to the same period of the previous year

Trân trọng!

Yours sincerely!



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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP Công ty.

Recipients:

- As above;
- Company Archives.



BÙI QUANG ANH VŨ

