

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

Số: 339../2026/PĐ-KT

No: 339../2026/PĐ-KT

“V/v: Giải trình kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2026 sau soát xét so với cùng kỳ năm trước”

“Re: Explanation of the reviewed business results for the first six months of 2026 compared with the same period of the previous year”

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

Tp.HCM, ngày 29 tháng 08 năm 2026
Ho Chi Minh City, August 29, 2026

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 08 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 kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét. Theo đó, lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty trên Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất đạt được lần lượt là 228,5 tỷ đồng và 218 tỷ đồng, tăng mạnh so cùng kỳ năm trước, cụ thể:

On August 29, 2026, Phat Dat Real Estate Development Corporation (Ticker: PDR) disclosed its reviewed separate financial statements and reviewed consolidated financial statements for the first six months of 2026. Accordingly, the Company's profit after tax for the first six months of 2026, as reported in the separate financial statements and consolidated financial statements, amounted to VND 228.5 billion and VND 218.0 billion, respectively, representing a significant increase compared with the same period of the previous year, as detailed below:

STT No.	Chỉ tiêu Item	6 tháng đầu năm 2026 First six months of 2026	6 tháng đầu năm 2025 First six months of 2025	Tăng (+)/Giảm (-) Increase (+)/ Decrease (-)	Tỷ lệ (%) Ratio (Percent)
1	Lợi nhuận sau thuế - Báo cáo tài chính riêng	228.489.583.557	96.436.773.953	132.052.809.604	137%
1	Profit after tax - Separate financial statements	228,489,583,557	96,436,773,953	132,052,809,604	137%
2	Lợi nhuận sau thuế - Báo cáo tài chính hợp nhất	218.001.509.130	115.512.954.293	102.488.554.837	89%
2	Profit after tax – Consolidated financial Statements	218,001,509,130	115,512,954,293	102,488,554,837	89%

Công ty xin trình bày các nguyên nhân chủ yếu dẫn đến sự biến động tích cực của lợi nhuận trong kỳ như sau:

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

I. Đối với Báo cáo tài chính riêng / For Separate financial statements

1. Hoạt động kinh doanh chính: Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 157,8 tỷ đồng, giảm 66%; lợi nhuận gộp đạt 104,2 tỷ đồng, giảm 42% so với cùng kỳ năm trước.

Core business operations: Net revenue from sales and service rendering amounted to VND 157.8 billion, representing a 66% decrease, while gross profit reached VND 104.2 billion, down 42% compared with the same period of the previous year.

2. Doanh thu hoạt động tài chính: Trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính đạt 1.073,1 tỷ đồng, tăng 837,0 tỷ đồng, tương đương 355% so với cùng kỳ năm trước. Kết quả này chủ yếu đến từ việc thực hiện tái cơ cấu và tối ưu hóa danh mục đầu tư thông qua hoạt động thoái vốn tại một số khoản đầu tư, đồng thời ghi nhận lợi nhuận từ các giao dịch chuyển nhượng vốn. Sự gia tăng mạnh của doanh thu hoạt động tài chính đã đóng góp đáng kể vào kết quả kinh doanh và lợi nhuận của Công ty trong kỳ.

Financial income: During the first six months of 2026, the Company recorded financial income of VND 1,073.1 billion, representing an increase of VND 837.0 billion, or 355%, compared with the same period of the previous year. This significant growth was primarily attributable to the restructuring and optimization of the Company's investment portfolio through the disposal of certain investments, together with the recognition of gains from capital transfer transactions. The substantial increase in financial income contributed significantly to the Company's business performance and profit during the period.

3. Chi phí tài chính, chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp: Trong 6 tháng đầu năm 2026, chi phí tài chính tăng 183%, tương ứng tăng 335 tỷ đồng, chủ yếu do ghi nhận các khoản chi phí liên quan đến hoạt động huy động vốn và cơ cấu nguồn vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 319%, tương ứng tăng 242,6 tỷ đồng và chi phí bán hàng tăng 150%, tương ứng 11,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do Công ty đẩy mạnh hoạt động quản trị, tái cấu trúc và triển khai chiến lược phát triển trong giai đoạn hiện tại.

Finance costs, selling expenses and general and administrative expenses: During the first six months of 2026, finance costs increased by 183%, equivalent to VND 335 billion, mainly due to the recognition of expenses related to capital raising activities and capital restructuring undertaken to support the Company's business operations. In addition, general and administrative expenses increased by 319%, equivalent to VND 242.6 billion, while selling expenses increased by 150%, equivalent to VND 11.8 billion, compared with the same period of the previous year, as the Company intensified its corporate governance, restructuring initiatives and implementation of its development strategy during the period.

Mặc dù doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi giảm và các khoản chi phí tăng so với cùng kỳ năm trước, tuy nhiên, sự tăng trưởng mạnh của doanh thu tài chính đã bù đắp đáng kể các biến động bất lợi này. Nhờ đó, lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 đạt 228,5 tỷ đồng, tăng 132,1 tỷ đồng, tương đương tăng thêm 137% so với cùng kỳ năm trước.

Although revenue from core business activities decreased and operating expenses increased compared with the same period of the previous year, the strong growth in financial income significantly offset these unfavorable factors. As a result, profit after tax for the first six months of 2026 reached VND 228.5 billion, an increase of VND 132.1 billion, or 137%, compared with the same period of the previous year.

II. Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất / For Consolidated financial statements

1. Về doanh thu hoạt động tài chính: Trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính đạt 1.381,5 tỷ đồng, tăng 1.153,6 tỷ đồng tương đương tăng 506% so với cùng kỳ năm trước. Kết quả này chủ yếu đến từ việc thực hiện tái cơ cấu và tối ưu hóa danh mục đầu tư thông qua hoạt động thoái vốn tại một số khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết. Sự gia tăng mạnh của doanh thu hoạt động tài chính đã đóng góp đáng kể vào kết quả kinh doanh trong kỳ, qua đó cải thiện lợi nhuận sau thuế của Công ty và tạo điều kiện thuận lợi để Công ty tập trung nguồn lực cho việc triển khai, phát triển các dự án trọng điểm theo kế hoạch.



Financial income: During the first six months of 2026, the Company recorded financial income of VND 1,381.5 billion, representing an increase of VND 1,153.6 billion, equivalent to 506%, compared with the same period of the previous year. This significant growth was primarily attributable to the restructuring and optimization of the Company's investment portfolio through the disposal of certain investments in subsidiaries and associates, together with the recognition of gains from these capital transfer transactions. The increase in financial income contributed substantially to the Company's business performance during the period, thereby improving profit after tax and enabling the Company to allocate more resources to the implementation and development of its key projects in accordance with its strategic plan.

2. Về chi phí tài chính, chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp: Chi phí tài chính tăng 310%, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 313% và chi phí bán hàng tăng 150%, tương đương tổng chi phí tăng 663,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do hoạt động tái cơ cấu danh mục đầu tư để phục vụ định hướng chiến lược, song mức tăng trưởng đột phá của doanh thu hoạt động tài chính đã hoàn toàn bù đắp các khoản chi phí phát sinh. Nhờ đó, lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty 6 tháng đầu năm 2026 vẫn đạt được mức tăng trưởng thêm 89% so với cùng kỳ năm trước.

Finance costs, selling expenses and general and administrative expenses: Finance costs increased by 310%, general and administrative expenses increased by 313%, and selling expenses increased by 150%, resulting in a total increase of VND 663.5 billion in operating expenses compared with the same period of the previous year, primarily due to the restructuring of the Company's investment portfolio in line with its strategic direction. Nevertheless, the substantial growth in financial income fully offset these additional expenses. As a result, the Company's consolidated profit after tax for the first six months of 2026 continued to record strong growth, increasing by 89% compared with the same period of the previous year.

Các nguyên nhân trên giúp lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 theo báo cáo tài chính riêng tăng thêm 137% tương đương 132,1 tỷ đồng và theo báo cáo tài chính hợp nhất tăng thêm 89% tương đương với 102,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

As a result of the factors discussed above, profit after tax for the first six months of 2026 increased by 137%, equivalent to VND 132.1 billion, as reported in the separate financial statements, and increased by 89%, equivalent to VND 102.5 billion, as reported in the consolidated financial statements, compared with the same period of the previous year.

Trân trọng!

Yours sincerely!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP Công ty.

Recipients:

- As above;
- Filed at: Company Office.

Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt
Phat Dat Real Estate Development Corporation

Chủ tịch Hội đồng quản trị
Chairman of the Board of Directors



NGUYỄN VĂN ĐẠT