

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: 55.../2025/PĐ-KT
No: 55.../2025/PĐ-KT

Tp.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2026
Ho Chi Minh City, January 30, 2026

“V/v: Giải trình kết quả kinh doanh quý IV năm 2025 so với cùng kỳ năm trước”

“Re: Explanation of the business performance results for the quarter IV-2025 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 30 tháng 01 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 IV.2025. Theo đó, lợi nhuận sau thuế quý IV.2025 của Công ty trên báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất đạt được lần lượt là 194,6 tỷ đồng và 313,3 tỷ đồng, tăng mạnh so cùng kỳ năm trước, cụ thể:

On January 30, 2026, Phat Dat Real Estate Development Corporation (Ticker: PDR) disclosed information on its separate financial statements and consolidated financial statements for the quarter IV-2025. Accordingly, the Company's profit after tax for the quarter IV-2025 as reported in the separate financial statements and the consolidated financial statements amounted to VND 194.6 billion and VND 313.3 billion, respectively, representing a significant increase compared to the same period of the previous year, specifically as follows:

STT No.	Chỉ tiêu Item	Quý IV.2025 Quarter IV. 2025	Quý IV.2024 Quarter IV.2024	Tăng/(Giảm) Increase/(Decrease)	Tỷ lệ (lần) Ratio (times)
1	Lợi nhuận sau thuế - Báo cáo tài chính riêng Profit after tax - Separate financial statements	194.624.373.079 194,624,373,079	8.330.095.440 8,330,095,440	186.294.277.639 186,294,277,639	22,36 22.36
2	Lợi nhuận sau thuế - Báo cáo tài chính hợp nhất Profit after tax - Consolidated financial statements	313.327.136.627 313,327,136,627	1.559.518.557 1,559,518,557	311.767.618.070 311,767,618,070	199,91 199.91



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:

- Trong quý IV năm 2025, Công ty tiếp tục ghi nhận lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản từ Dự án Bắc Hà Thanh và lợi nhuận từ hoạt động cung cấp dịch vụ.
In the quarter IV-2025, the Company continued to recognise gains from real estate transfers from the Bac Ha Thanh Project and profits from service provision activities.
- Theo báo cáo tài chính riêng, lợi nhuận gộp tăng mạnh 59 tỷ đồng từ 231 tỷ đồng lên 290 tỷ đồng, tương đương mức tăng 25%.
According to the separate financial statements, gross profit increased significantly by VND 59 billion, from VND 231 billion to VND 290 billion, representing an increase of 25%.
- Theo báo cáo tài chính hợp nhất, lợi nhuận gộp tăng mạnh 55 tỷ đồng từ 235 tỷ đồng lên 290 tỷ đồng, tương đương mức tăng 24%.
According to the consolidated financial statements, gross profit increased significantly by VND 55 billion, from VND 235 billion to VND 290 billion, representing an increase of 24%.
- Doanh thu tài chính tăng mạnh so với cùng kỳ do công ty ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường.
Financial income increased sharply compared to the same period of the previous year due to the Company's recognition of income from the transfer of all shares in Bac Cuong Investment Joint Stock Company.

Trên đây là các nguyên nhân làm cho lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2025 theo báo cáo tài chính riêng tăng 22,36 lần tương đương 186 tỷ đồng và theo báo cáo tài chính hợp nhất tăng 199,91 lần tương đương với 311.8 tỷ đồng đồng so với cùng kỳ năm trước.

The above factors resulted in the profit after tax for the quarter IV-2025, as reported in the interim separate financial statements, increasing by 22.36 times, equivalent to VND 186 billion, and, as reported in the consolidated financial statements, increasing by 199.91 times, equivalent to VND 311.8 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;
- Filed at: Company Office.



BÙI QUANG ANH VŨ