

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: 2.99./2026/PĐ-KT
No: 2.99./2026/PĐ-KT

Tp.HCM, ngày 30 tháng 07 năm 2026
Ho Chi Minh City, July 30, 2026

**“V/v: Giải trình kết quả kinh doanh quý II
năm 2026 so với cùng kỳ năm trước”**

**“Re: Explanation of the business performance
results for the Q2 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 07 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 II.2026. Theo đó, lợi nhuận sau thuế quý II.2026 của Công ty trên báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất đạt được lần lượt là 105,56 tỷ đồng và 80,46 tỷ đồng, tăng mạnh so cùng kỳ năm trước, cụ thể:

On July 30, 2026, Phat Dat Real Estate Development Corporation (Ticker: PDR) disclosed information on its separate financial statements and consolidated financial statements for the Q2 2026. Accordingly, the Company's profit after tax for the Q2 2026 as reported in the separate financial statements and the consolidated financial statements amounted to VND 105.56 billion and VND 80.46 billion, respectively, representing a significant increase compared with the same period of the previous year, specifically as follows:

STT No.	Chỉ tiêu Item	Quý 2.2026 Quarter II 2026	Quý 2.2025 Quarter II 2025	Tăng/(Giảm) Increase/(Decrease)	Tỷ lệ (%) Ratio (Percent)
1	Lợi nhuận sau thuế - Báo cáo tài chính riêng	105.560.661.742	52.862.830.025	52.697.831.717	100%
1	Profit after tax - Separate financial statements	105,560,661,742	52,862,830,025	52,697,831,717	100%
2	Lợi nhuận sau thuế - Báo cáo tài chính hợp nhất	80.462.722.991	64.894.628.067	15.568.094.924	24%
2	Profit after tax - Consolidated financial statements	80,462,722,991	64,894,628,067	15,568,094,924	24%

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:

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

- Về doanh thu hoạt động tài chính: Công ty ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính đạt 474,4 tỷ đồng, tăng 110% so với cùng kỳ năm trước. Kết quả tích cực này chủ yếu đến từ việc tối ưu hóa danh mục đầu tư thông qua hoạt động thoái vốn các khoản đầu tư và ghi nhận lợi nhuận hiệu quả từ các giao dịch này, qua đó góp phần cải thiện kết quả kinh doanh và lợi nhuận sau thuế trong kỳ.

Financial income: Financial income amounted to VND 474.4 billion, up 110% compared to the same period of the previous year. This strong performance was primarily driven by the optimization of the Company's investment portfolio through the disposal of equity investments and the recognition of gains from these transactions. As a result, the Company's operating performance and profit after tax for the period improved significantly.

- Về chi phí hoạt động và quản lý và chi phí tài chính: Mặc dù chi phí tài chính tăng 63,7% và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 478,5% so với Quý II năm 2025 do phục vụ định hướng chiến lược, song mức tăng trưởng đột phá của doanh thu của hoạt động tài chính đã hoàn toàn bù đắp và tối ưu hóa các khoản chi phí phát sinh. Nhờ đó, lợi nhuận sau thuế Hợp nhất Quý II năm 2026 vẫn duy trì đà tăng trưởng 24% so với cùng kỳ.

Operating, administrative and finance costs: Although finance costs increased by 63.7% and administrative expenses rose by 478.5% compared to the same period of the previous year, primarily due to expenditures incurred in support of the Company's strategic direction and business development initiatives, the significant growth in financial income more than offset these additional costs and enhanced overall operational efficiency. Consequently, consolidated profit after tax for Q2 2026 maintained a positive growth trajectory, increasing by 24% compared to the same period of the previous year.

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

- Trong Quý II năm 2026, doanh thu hoạt động tài chính của riêng Công ty mẹ đạt 468,60 tỷ đồng, tăng 106,8% so với cùng kỳ năm trước, đóng góp chủ yếu bởi các hoạt động thoái vốn các khoản đầu tư.

In Q2 2026, the parent Company recorded financial income of VND 468.60 billion, representing a 106.8% increase compared to the same period of the previous year, primarily driven by gains from the disposal of investments and capital transfer transactions.

- Về mặt chi phí, trong khi chi phí tài chính được kiểm soát tốt và duy trì ở mức ổn định tương đương cùng kỳ, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 491,5% so với Quý II năm 2025. Tuy nhiên, nhờ doanh thu hoạt động tài chính tăng trưởng mạnh nên kết quả lợi nhuận sau thuế Quý II năm 2026 đạt 105,56 tỷ đồng, tăng 99,7% so với cùng kỳ năm trước.

In terms of expenses, while finance costs remained well-controlled and broadly stable compared with the same period of the previous year, administrative expenses increased by 491.5% compared with Q2 2025. Nevertheless, supported by the strong growth in financial income, the parent Company's profit after tax for Q2-2026 reached VND 105.56 billion, representing a 99.7% increase compared with the same period of the previous year.



Các nguyên nhân trên giúp lợi nhuận sau thuế Quý II năm 2026 theo báo cáo tài chính riêng tăng 100% tương đương 52,7 tỷ đồng và theo báo cáo tài chính hợp nhất tăng 24% tương đương với 15,6 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

As a result of the factors discussed above, profit after tax for Q2 2026 reported in the separate financial statements increased by 100%, equivalent to VND 52.7 billion, while profit after tax reported in the consolidated financial statements increased by 24%, equivalent to VND 15.6 billion, compared with 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

