



Số/No.: 02/2026/UBKT-BC

BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG ỦY BAN KIỂM TOÁN TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
REPORT OF THE INDEPENDENT BOARD DIRECTOR IN THE AUDIT COMMITTEE AT THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

Căn cứ/ Pursuant to:

- Điều 284 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ;
Article 284 of Decree 155/2020/ND-CP dated December 31st, 2020 of the Government;
- Điều 40 Điều lệ Công ty ngày 27/06/2025.
Article 40 of the Company's Charter dated June 27th, 2025.

Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đang giữ chức vụ Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán báo cáo tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 các nội dung chính như sau:

The independent Board Director of Phat Dat Real Estate Development Corporation, who is the Chairman of the Audit Committee, respectfully reports at the 2026 Annual General Meeting of Shareholders the following matters:

I. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU ỦY BAN KIỂM TOÁN
THE AUDIT COMMITTEE'S MEMBERSHIP AND STRUCTURE

Ủy ban kiểm toán của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“PDR” hoặc “Công ty”) gồm có 03 thành viên, do Hội đồng quản trị Công ty bổ nhiệm.

The Audit Committee (“AC”) of Phat Dat Real Estate Development Corporation (“PDR” or “the Company”) includes three members appointed by the Board of Directors.

Trong năm 2025, Ủy ban kiểm toán của Công ty gồm các thành viên:

In 2025, members of the Audit Committee included:

- Ông Dương Hào Tôn – Thành viên độc lập HĐQT, giữ chức vụ Chủ tịch UBKT.
Mr. Duong Hao Ton - Independent Director, as Chairman of the Audit Committee.
- Ông Lê Quang Phúc – Thành viên HĐQT không điều hành, làm thành viên UBKT.
Mr. Le Quang Phuc - Non-executive Director, as member of the Audit Committee.
- Ông Trần Trọng Gia Vinh – Thành viên độc lập HĐQT, làm thành viên UBKT.
Mr. Tran Trong Gia Vinh - Independent Director, as member of the Audit Committee.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN
ACTIVITIES OF THE AUDIT COMMITTEE

Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh trong văn bản này thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng.

In case of any discrepancies or differences in interpretation between the information in Vietnamese and in English in this document, the Vietnamese version shall prevail.



adequacy of the company's legal documentation (up to May 2025); financial statements for 2024 and for Q1, Q2, and Q3 of 2025 of the company;

- Công ty CP Đầu tư Serenity về: Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện vốn, sự phù hợp của hồ sơ pháp lý doanh nghiệp (đến tháng 6/2025); BCTC năm 2024 và quý 1,2,3/2025 của Công ty;
Serenity Investment JSC., regarding: The exercise of rights and obligations of the capital representative, and the adequacy of the company's legal documentation (up to June 2025); financial statements for 2024 and for Q1, Q2, and Q3 of 2025 of the company;
- Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Thiên Long, Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Hòa Phú về: Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện vốn, sự phù hợp của hồ sơ pháp lý doanh nghiệp (đến tháng 12/2024) và việc tuân thủ quy định về giao dịch với người có liên quan trong năm 2024; BCTC năm 2024 và quý 1,2,3/2025 của Công ty;
Thien Long Building Real Estate Investment and Development JSC, Hoa Phu Building Real Estate Investment and Development JSC, regarding: The exercise of rights and obligations of the capital representative, and the adequacy of the company's legal documentation (up to December 2024), and compliance with regulations on transactions with related persons in 2024; financial statements for 2024 and for Q1, Q2, and Q3 of 2025 of the company;
- Công ty CP Bến Thành - Long Hải về: BCTC năm 2024 và quý 1,2,3/2025 của Công ty;
Ben Thanh - Long Hai Corporation, regarding: Financial statements for 2024 and for Q1, Q2, and Q3 of 2025 of the company;
- Công ty CP ĐK Phú Quốc về: BCTC năm 2024.
DK Phu Quoc Corporation, regarding: Financial statements for 2024.

4. Xem xét Kế hoạch KTNB năm 2026, định biên nhân sự và ngân sách hoạt động của Ban KTNB năm 2026.

Reviewed the internal audit plan for 2026, staffing allocation, and operating budget of the Internal Audit Unit for 2026.

Ngoài ra, các thành viên của UBKT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, báo cáo kịp thời các hoạt động của UBKT, các vấn đề phát hiện và các kiến nghị của UBKT.

Additionally, members of the AC fully participated in the meetings of the BOD, promptly reported on the AC's activities, identified issues, and provided recommendations.

UBKT đã chỉ đạo và giám sát Ban KTNB thực hiện các hoạt động KTNB theo đúng quy định của pháp luật, quy chế KTNB, quy trình và phương pháp KTNB của Công ty; trong đó, kiểm tra tính đầy đủ và hiệu lực của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty, kiểm tra các thông tin liên quan đến tài chính trong Báo cáo thường niên năm 2024, rà soát các giao dịch với bên liên quan trên Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2024 và bán niên 2025...

The AC directed and supervised the IAU to conduct internal audit activities in accordance with legal regulations, the internal audit regulations, and the Company's processes and

Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh trong văn bản này thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng.

In case of any discrepancies or differences in interpretation between the information in Vietnamese and in English in this document, the Vietnamese version shall prevail.

The Company has carried out business activities based on full compliance with the provisions of relevant laws. Transactions with related persons within the competence of the BOD or the GMS were implemented in accordance with regulations.

3. Kết quả kiểm tra tính đầy đủ, hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, QLRR của Công ty

Results of inspecting the adequacy, effectiveness and efficiency of the Company's internal control and risk management systems

- Công ty đã tiếp tục triển khai việc tổ chức hệ thống kiểm soát nội bộ theo mô hình 3 tuyến phòng vệ.
The Company continued implementing the 3 lines of defense model to its internal control system.
- Tuyến phòng vệ thứ hai (Phòng Kiểm soát nội bộ) đã tập trung việc kiểm soát chi phí hoạt động toàn Công ty nhưng chưa bố trí đủ nhân sự để phát huy vai trò và hiệu quả trong việc: (a) Kiểm tra sự đầy đủ và phù hợp của hệ thống tài liệu quản lý Công ty, (b) Kiểm tra tính tuân thủ, kiểm soát hoạt động và công tác quản lý rủi ro của các Phòng/Ban chuyên môn (tuyến phòng vệ thứ nhất), (c) Kiểm tra các báo cáo liên quan đến tài chính của Công ty.
The second line of defense (the Internal Control Department) focused on controlling operating costs across the entire company. However, there was insufficient personnel to fully carry out its responsibilities: (a) Ensuring the adequacy and suitability of the Company's document management system, (b) Monitoring compliance and controlling the operations and risk management of specialized Divisions/Departments (first line of defense), and (c) Conducting reviews of the Company's financial statements.
- Ban Kiểm toán nội bộ là tuyến phòng vệ thứ ba, dưới sự chỉ đạo của Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT đã thực hiện kiểm tra tính tuân thủ quy định pháp luật và quy định Công ty, kiểm tra báo cáo tài chính của Công ty, đánh giá tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát nội bộ của tuyến phòng vệ thứ nhất và thứ hai.
The IAU serves as the third line of defense and operates under the guidance of the Audit Committee, which reports to the BOD. During the year, the IAU verified the Company's compliance with legal requirements and the Company's regulations, conducted reviews of financial statements, and evaluated the effectiveness of the internal control activities implemented by the first and second lines of defense.

4. Kết quả giám sát Ban KTNB

Results of monitoring the IAU

Ban KTNB đã thực hiện đầy đủ, đúng trách nhiệm, quyền hạn; đúng nguyên tắc cơ bản, chuẩn mực và nguyên tắc đạo đức nghề nghiệp KTNB theo quy định của pháp luật, quy chế KTNB, quy trình KTNB và phương pháp KTNB của Công ty.

The IAU has fully and adequately performed its responsibilities and authorities, conformed to the basic principles, standards, and principles of professional ethics of internal audit according to provisions of laws, internal audit regulations, processes and methods of the Company.

Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh trong văn bản này thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng.

In case of any discrepancies or differences in interpretation between the information in Vietnamese and in English in this document, the Vietnamese version shall prevail.

- Tăng cường/củng cố hoạt động kiểm soát nội bộ, cải thiện và nâng cao hiệu quả của việc vận hành hệ thống quản lý Công ty, hệ thống phần mềm quản trị doanh nghiệp và các quy trình quản lý rủi ro toàn Công ty.
Strengthen and enhance internal control activities, improve and increase the efficiency of the Company's management system, corporate governance software, and company-wide risk management processes.

V. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HĐQT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC CỦA DOANH NGHIỆP
RESULTS OF SUPERVISION OVER THE BOD, THE CEO AND OTHER EXECUTIVES OF THE COMPANY

- Đối với các vấn đề thuộc quyền hạn và nghĩa vụ của HĐQT theo quy định tại Điều 153 Luật doanh nghiệp 2020 và tại Điều 29 Điều lệ Công ty, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp xem xét, thông qua và ban hành các quyết định làm cơ sở: (i) triển khai công tác quản lý, điều hành và kiểm soát hoạt động Công ty, (2) báo cáo Đại hội đồng cổ đông theo đúng nhiệm vụ.
For matters within the competence of the BOD in accordance with Article 153 of the Enterprise Law 2020 and Article 29 of the Company's Charter, the BOD conducted meetings to thoroughly examine, approve, and promulgate resolutions serving as the foundation for (1) effectively managing, executing, and overseeing the Company's operations, and (2) providing comprehensive reports to the GMS accordingly.
- Tổng Giám đốc đã điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty trên cơ sở triển khai thực hiện nghiêm túc Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các Quyết định của HĐQT và theo đúng các nhiệm vụ, quyền hạn của Tổng Giám đốc được quy định tại Điều 162 Luật doanh nghiệp 2020 và Điều 42 Điều lệ Công ty.
The CEO has overseen the day-to-day operations of the Company, strictly adhering to the Resolutions of the GMS and the Decisions of the BOD and complying with the CEO's duties and authorities as prescribed in Article 162 of the Enterprise Law 2020 and Article 42 of the Company's Charter.
- Không phát hiện trường hợp thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và những người điều hành doanh nghiệp khác có vấn đề không trung thực hoặc xung đột về lợi ích với Công ty.
No instances arose wherein the BOD members, the CEO, or other executives were involved in any dishonest practices or conflicts of interest with the Company.

VI. KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ VỀ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA UBKT VỚI HĐQT, TỔNG GIÁM ĐỐC
RESULTS OF EVALUATION ON THE AC'S COLLABORATION WITH THE BOD AND THE CEO

- UBKT đã báo cáo đến HĐQT các vấn đề ghi nhận và các kiến nghị của UBKT: (i) thông qua các báo cáo KTNB Công ty và các công ty con theo chuyên đề; (ii) thông qua các cuộc họp của HĐQT và các cuộc họp với Chủ tịch HĐQT.

Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh trong văn bản này thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng.

In case of any discrepancies or differences in interpretation between the information in Vietnamese and in English in this document, the Vietnamese version shall prevail.

Recommend to the BOD regarding: (a) the selection of an independent audit firm for the 2026 financial year, (b) issues related to legal compliance, inefficiencies, and risks to the Company.

3. Chỉ đạo Ban KTNB thực hiện soát xét báo cáo tài chính năm 2025 và các quý năm 2026, bao gồm các nội dung công bố thông tin trong Báo cáo thường niên (“BCTN”) năm 2025 trước khi HĐQT thông qua.

Direct the IAU to review the 2025 financial statements and financial statements for the quarters of 2026, including disclosures in the 2025 Annual Report, before submission to the BOD for approval.

4. Giám sát, đánh giá sự độc lập, khách quan và hiệu quả của quá trình kiểm toán BCTC năm 2025 và bán niên năm 2026 của đơn vị kiểm toán độc lập.

Supervise and evaluate the independence, objectivity, and effectiveness of the audit process for the 2025 financial statements and the 2026 semi-annual financial statements prepared by the audit firm.

5. Chỉ đạo, giám sát Ban KTNB trong việc rà soát các hợp đồng, giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT trong năm 2026.

Direct and supervise the IAU in reviewing contracts and related-party transactions falling under the authority of the GMS/BOD in 2026.

6. Giám sát việc Ban TGD thực hiện các kiến nghị sau kiểm toán trong năm 2025 của UBKT/Ban KTNB.

Supervise the BOM's implementation of the post-audit recommendations made by the AC and the IAU in 2025.

7. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ của Công ty.

Fulfill other obligations as stipulated by law, the Company's Charter, and the Company's internal regulations.

Tp.HCM, ngày 18 tháng 03 năm 2026
HCMC, March 18th, 2026

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT
CHỦ TỊCH ỦY BAN KIỂM TOÁN
INDEPENDENT BOARD DIRECTOR
CHAIRMAN OF THE AUDIT COMMITTEE



DƯƠNG HẢO TÔN

Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh trong văn bản này thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng.

In case of any discrepancies or differences in interpretation between the information in Vietnamese and in English in this document, the Vietnamese version shall prevail.