



Số/No.: 01/BBH-ĐHĐCĐ.2024

**BIÊN BẢN HỌP**  
**MEETING MINUTES**

**CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**  
**2024 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**  
**PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION**

- Tên doanh nghiệp : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**  
(sau đây gọi là “Công ty”)  
Company’s name **PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION**  
(herein referred to as “the Company”)
- Địa chỉ : 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.  
Address **39 Pham Ngoc Thach Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City**
- Giấy CNĐKDN số : 0303493756 do Sở KH&ĐT TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2004.  
ERC No. **0303493756 issued by HCMC Department of Planning and Investment on September 13<sup>th</sup>, 2004.**
- Thời gian tổ chức : 9 giờ 00 phút ngày 26/04/2024  
Meeting time **9:00 a.m., April 26<sup>th</sup>, 2024**
- Địa điểm tổ chức : Sân Lotus, Tầng 1, Khách sạn Rex (số 141 Nguyễn Huệ, Phường Bến  
Venue **Nghe, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh).**  
**Lotus Ballroom, 1<sup>st</sup> Floor, Rex Hotel (No. 141, Nguyen Hue Street, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC.**

**I. THÀNH PHẦN THAM DỰ CUỘC HỌP/ATTENDEES:**

**1. Hội đồng quản trị (“HĐQT”), gồm các thành viên sau đây:**

**The Board of Directors (“the BOD”), including the following members:**

- Ông Nguyễn Văn Đạt : Chủ tịch HĐQT  
Mr. Nguyen Van Dat : Board Chairman
- Ông Bùi Quang Anh Vũ : Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc  
Mr. Bui Quang Anh Vu : Board Director cum Chief Executive Officer
- Ông Dương Hảo Tôn : Thành viên độc lập HĐQT - Chủ tịch Ủy ban kiểm toán  
Mr. Duong Hao Ton : Independent Board Director - Chairman of the Audit Committee
- Ông Lê Quang Phúc : Thành viên HĐQT  
Mr. Le Quang Phuc : Board Director
- Ông Trần Trọng Gia Vinh : Thành viên độc lập HĐQT  
Mr. Tran Trong Gia Vinh : Independent Board Director

**2. Khách mời/Guests:**

- Kiểm toán độc lập: Đại diện Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam - đơn vị kiểm toán độc lập năm tài chính 2023 của Công ty.

*Independent auditing firm: Representatives from Ernst & Young Vietnam Ltd. - The independent auditing firm of the Company for the fiscal year 2023.*

- Đại diện các Công ty chứng khoán và các Nhà đầu tư.  
*Representatives from securities companies and Investors*
  - Ban Tổng Giám đốc và đại diện các Phòng/Ban chức năng của Công ty Phát Đạt.  
*The Board of Management and representatives from Phat Dat's departments/divisions.*
3. **Các đại biểu là Cổ đông/Người được ủy quyền của cổ đông tham dự họp.**  
*Delegates who are Shareholders/Authorized representatives of shareholders attending the meeting.*

## **II. TIẾN TRÌNH CUỘC HỌP/MEETING PROCEEDINGS**

### **1. Thủ tục khai mạc cuộc họp/Procedures for opening the meeting:**

#### **1.1 Tuyên bố lý do/Announcement of purpose**

MC chương trình tuyên bố lý do và giới thiệu đại biểu tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”).

*The Masters of Ceremonies announced the purpose and introduced the delegates attending the meeting of the General Meeting of Shareholders (“the GMS”).*

#### **1.2 Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông:**

***Report on the results of Shareholders' eligibility examination:***

Ông Nguyễn Văn Quang - Đại diện Ban Kiểm tra tư cách cổ đông công bố kết quả kiểm tra như sau:

*Mr. Nguyen Van Quang - Representative of the Shareholders' Eligibility Examination Committee, reported the results of Shareholders' eligibility examination as follows:*

Tính đến thời điểm khai mạc đại hội lúc 9 giờ 00 phút ngày 26/04/2024, tổng số cổ đông tham dự là 199 cổ đông, sở hữu và đại diện cho 466.531.076 cổ phần, chiếm tỷ lệ 63,15% tổng số phiếu biểu quyết của Công ty.

*As of the opening of the Meeting at 9:00 a.m., on April 26<sup>th</sup>, 2024, the total number of attending shareholders was 199 shareholders, holding and representing 466,531,076 shares, accounting for 63.15% of the total votes of the Company.*

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp hiện hành và Điều lệ Công ty, Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 của Công ty đủ điều kiện tiến hành.

*Pursuant to the current Law on Enterprises and the Company's Charter, the 2024 annual General Meeting of Shareholders of the Company was eligible to proceed.*

#### **1.3 Giới thiệu Chủ tọa Đoàn và Thư ký cuộc họp:**

***Introduction of the Chair Committee and the Secretary Committee***

#### **- Giới thiệu danh sách Chủ tọa Đoàn gồm/Members of the Chair Committee included:**

- |                                |  |                               |
|--------------------------------|--|-------------------------------|
| 1. Ông/Mr. Nguyễn Văn Đạt      | Chủ tịch HĐQT<br><i>Board Chairman</i>   | Chủ tọa<br><i>Chairperson</i> |
| 2. Ông/Mr. Bùi Quang Anh Vũ    | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc<br><i>Board Director cum CEO</i>  | Thành viên<br><i>Member</i>   |
| 3. Ông/Mr. Dương Hào Tôn       | Thành viên độc lập HĐQT - Chủ tịch Ủy ban kiểm toán<br><i>Independent Board Director - Chairman of the Audit Committee</i> | Thành viên<br><i>Member</i>   |
| 4. Ông/Mr. Lê Quang Phúc       | Thành viên HĐQT<br><i>Board Director</i>   | Thành viên<br><i>Member</i>   |
| 5. Ông/Mr. Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên độc lập HĐQT<br><i>Independent Board Director</i>   | Thành viên<br><i>Member</i>   |

- **Giới thiệu Thư ký Cuộc họp/Introducing the Secretary Committee:**

Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa cuộc họp cử các thành viên sau vào Ban Thư ký:

*Mr. Nguyen Van Dat - Board Chairman and the meeting's Chairperson, appointed the following individuals to the Secretary Committee:*

1. Bà/Ms. Nguyễn Tôn Quỳnh Vy      Người phụ trách quản trị Công ty - Trưởng ban  
*Person in charge of Corporate Governance - Head*

2. Ông/Mr. Phan Huy Hân      Thành viên/Member

**1.4 Thông qua thành phần Ban kiểm phiếu, Chương trình cuộc họp, Quy chế tổ chức cuộc họp:**

*Approving the composition of the Vote-counting Committee, the Meeting Agenda, and the Regulations on organizing the AGM:*

- ĐHĐCĐ bầu Ban Kiểm phiếu làm nhiệm vụ kiểm phiếu và xác định kết quả biểu quyết của tất cả các vấn đề cần biểu quyết. Thành phần Ban Kiểm phiếu do Chủ tọa đề nghị gồm:  
*The GMS appointed the Vote-counting Committee to carry out the checking and counting of the votes. The Vote-counting Committee included:*

1. Ông/Mr. Nguyễn Văn Quang      Trưởng Ban/Head

2. Bà/Ms. Võ Thị Minh Hằng      Phó ban/Deputy Head

3. Bà/Ms. Trần Võ Thùy Ân      Cổ đông - Thành viên/Shareholder - Member

Biểu quyết: 100% cổ đông tham dự đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết.

*Voting: 100% of attending Shareholders approved by raising Voting Cards.*

- ĐHĐCĐ thông qua Chương trình và nội dung Cuộc họp.

*The GMS approved the Meeting Agenda.*

Biểu quyết: 100% cổ đông tham dự đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết.

*Voting: 100% of attending Shareholders approved by raising Voting Cards.*

- ĐHĐCĐ thông qua Quy chế tổ chức Cuộc họp.

*The GMS approved the Regulations on organizing the AGM.*

Biểu quyết: 100% cổ đông tham dự đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết.

*Voting: 100% of attending Shareholders approved by raising Voting Cards.*

**2. Diễn biến Cuộc họp/Meeting proceedings:**

**2.1 Chủ tọa phát biểu khai mạc Cuộc họp/The Chairperson presented the opening remarks.**

**2.2 Báo cáo của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc/Reports of the BOD and the BOM.**

- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về hoạt động kinh doanh năm 2023.

*Report of the BOM on 2023 business performance.*

- Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2023 (đánh giá công tác quản lý, điều hành).

*Report of the BOD on 2023 operations (Assessment of management and operations).*

- Báo cáo đánh giá của Thành viên độc lập HĐQT năm 2023.

*Report on assessment by Independent Board Directors in 2023.*

- Báo cáo của Thành viên độc lập HĐQT trong Ủy ban kiểm toán năm 2023.

*Report of the Independent Board Director in the Audit Committee in 2023.*

**2.3 Các nội dung trình ĐHĐCĐ phê duyệt/Proposals submitted to the GMS for approval:**

- ♣ **Thứ 1:** Thông qua Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2023 (đánh giá công tác quản lý, điều hành).

*Proposal 1: Approving the Report of the BOD on 2023 operations (Assessment of management and operations).*

- ✦ Thứ 2: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2023.  
*Proposal 2: Approving the audited 2023 financial statements and the distribution of 2023 profit after tax.*
  - ✦ Thứ 3: Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.  
*Proposal 3: Approving the Share issuance plan for dividend payment.*
  - ✦ Thứ 4: Thông qua mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2024, kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024; và kế hoạch ngân sách hoạt động của HĐQT năm 2024.  
*Proposal 4: Approving 2024 business targets, distribution plan of 2024's profit after tax and budget plan for the Board operations in 2024.*
  - ✦ Thứ 5: Thông qua sửa đổi Điều lệ Công ty; Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.  
*Proposal 5: Approving amendments to the Charter, Internal Corporate Governance Regulations, and Regulations on the Board Operations.*
  - ✦ Thứ 6: Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) trong năm 2024.  
*Proposal 6: Approving the Share issuance plan under the Employee Stock Option Program (ESOP) in 2024.*
  - ✦ Thứ 7: Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024.  
*Proposal 7: Approving the selection of an independent auditing firm for the fiscal year 2024.*
  - ✦ Thứ 8: Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay.  
*Proposal 8: Approving the Share issuance plan for debt-to-equity conversion.*
- Tất cả các Tờ trình và Báo cáo được đính kèm với Biên bản Cuộc họp.  
All the reports and proposals are attached to this Meeting Minutes.*

#### 2.4 **Biểu quyết các vấn đề liên quan đến Tờ trình/Voting for approval of the proposals:**

- Đại diện Ban Tổ chức hướng dẫn Thẻ lệ Biểu quyết để các cổ đông hiểu cách thức biểu quyết tại Cuộc họp.  
*The representatives of the Organizing Committee provided guidance on the Voting Regulations to ensure that shareholders understand the voting process at the Meeting.*
- Các Cổ đông tiến hành biểu quyết.  
*Shareholders casted their votes*

#### 2.5 **Cuộc họp thảo luận, nêu các câu hỏi và đóng góp ý kiến** *The meeting conducted discussion for Q&A recommendations:*

Đoàn Chủ tọa đã tiếp thu các ý kiến đóng góp và nghiêm túc trả lời đúng trọng tâm các câu hỏi của cổ đông, chi tiết các câu hỏi và trả lời cụ thể như sau:

*The Chair Committee listened to the opinions of Shareholders and attentively answered the questions raised by Shareholders. Details are as follows:*

1. **Cổ đông:** Công ty cho biết, theo tờ trình số 07/TTr-2024 về việc Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay thì Quỹ ACA là tổ chức nào, quỹ này có giúp ích gì cho Công ty không? Giá hoán đổi nợ vay theo phương án phát hành là 20.000 đồng/cổ phiếu có phù hợp trong thời điểm hiện tại không? Ngoài ra, Công ty có thể chia sẻ thêm về mục đích sử dụng vốn trong lần phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sắp tới sẽ được phân bổ cho dự án nào, tiềm năng ra sao?

*Question 1: The Company mentioned ACA Fund in Proposal No. 07/TTr-2024 regarding the Approval of the Share Issuance Plan for debt-to-equity conversion, what organization is the ACA Fund? What benefits does this cooperation bring to the Company? Is the conversion price of VND 20,000/share appropriate at the current time? Additionally, please give more*

*information about the purpose of using the proceeds in the upcoming share issuance to existing shareholders and which projects will it be allocated to, and what is their potential?*

**Trả lời:** ACA là một quỹ đầu tư có nguồn gốc từ những doanh nghiệp rất lớn của Nhật đầu tư vào và ACA đã hợp tác với Công ty được khoảng 02 năm. Việc ACA cấp khoản vay để tài trợ cho Công ty thực hiện Dự án không đơn thuần chỉ dừng lại ở mối quan hệ vay vốn mà đó còn là bước khởi đầu để ACA tìm hiểu sâu hơn về Công ty với mong muốn được hợp tác và đầu tư vào Công ty trong tương lai không chỉ ở lĩnh vực bất động sản mà còn ở nhiều lĩnh vực khác.

Về giá hoán đổi cổ phiếu, quan điểm trong kinh doanh của Công ty là win - win, tất cả các bên cùng có lợi. Mặc dù giá cổ phiếu hoán đổi trong hợp đồng vay rất cao, tuy nhiên do thị trường chứng khoán hiện nay vẫn còn nhiều biến động, giá cổ phiếu PDR cũng bị ảnh hưởng giảm đáng kể nên với mong muốn tiếp tục được đồng hành cùng Công ty, ACA chấp nhận giá cổ phiếu hoán đổi thấp hơn nhiều so với hợp đồng vay là 20.000 đồng/cổ phiếu. Ngoài ra, ACA cũng đồng ý phong tỏa số lượng cổ phiếu hoán đổi này trong thời hạn là 01 năm. Công ty cho rằng giá trị này là hoàn toàn phù hợp và hợp lý trong thời điểm thị trường chứng khoán hiện nay. Sắp tới Công ty sẽ phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng khoảng 20% và chia cổ tức bằng cổ phiếu khoảng 15% tính trên tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành, trường hợp sau khi Công ty phát hành thành công thì giá cổ phiếu bị pha loãng so với giá hoán đổi vẫn là công bằng. Việc hợp tác cùng ACA là tiền đề và khởi đầu để Công ty kêu gọi nhiều “đại bàng” tiếp tục đầu tư vào Phát Đạt trên nguyên tắc cốt lõi là các bên cùng có lợi.

Đối với mục đích sử dụng vốn trong lần phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, Công ty đã trình bày rõ trong Phương án phát hành xin ý kiến cổ đông trong ĐHCĐ thường niên năm 2023 và trình cho Ủy ban chứng khoán nhà nước, theo đó Công ty sẽ dùng nguồn tiền thu được để tập trung vào phát triển các Dự án: Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao) tại Tp. Quy Nhơn, Khu Dân Cư Kết Hợp Chính Trang Đô Thị Bắc Hà Thanh tại tỉnh Bình Định, Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 tại tỉnh Bình Dương và hoàn tất cơ sở hạ tầng Dự án Đầu tư phát triển khu đô thị tại Phân khu số 2, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.

*Answer: ACA is an investment fund sourced from major Japanese enterprises and has been in cooperation with the Company for about 2 years. ACA's provision of loans to support the Company's project implementation signifies more than just a financial arrangement; it signals ACA's commitment to gaining a deeper insight into the Company, with aspirations for future cooperation and investment across not only real estate but also diverse sectors.*

*Regarding the conversion price, the Company's business philosophy centers on creating win-win situations that benefit all parties involved. Despite the high stock swap price outlined in the loan contract, the current volatility in the stock market has significantly impacted PDR share prices. In order to sustain the partnership with the Company, ACA has agreed to accept a much lower conversion price of VND20,000/share, much lower than stipulated in the contract. Additionally, ACA has committed to locking in these converted shares for 1 year. The Company deems this price to be entirely appropriate and reasonable given the current stock market conditions. In the near future, the Company plans to issue shares to the existing shareholders, comprising approximately 20% of total shares, and distribute dividends in shares, accounting for about 15% of the total outstanding shares. Despite potential dilution resulting from these issuances, the Company believes the diluted share price will remain equitable in comparison to the conversion price. Collaborating with ACA serves as both a prerequisite and a starting point for the Company to attract more "eagles" to invest in Phat Dat, all guided by the core principle of mutual benefit.*

*Regarding the purpose of using the proceeds from the upcoming public share offering to existing shareholders, the Company clearly presented it in the Issuance Plan for approval at the 2023 Annual General Meeting and submitted it to the State Securities Commission. Accordingly, the Company will allocate the proceeds to the following projects: the High-end Commercial Service 5-star Hotel in Quy Nhon City, Bac Ha Thanh Residential Area in*

*combination with urban gentrification in Binh Dinh Province, Thuan An 1 High-rise Residential and Thuan An 2 High-rise Residential Complex in Binh Duong Province, and complete the infrastructure of the Investment Project for developing an urban area in Zone 2 and Zone 9 within the Nhon Hoi eco-tourism City, Binh Dinh Province.*

2. **Cổ đông:** Công ty cho biết dự trù doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong 1 đến 3 năm tới? Hiện tại, quỹ đất của Công ty đang có hơn 4000 ha, nếu như thực hiện hết tất cả dự án trên quỹ đất hiện có thì doanh thu của Công ty sẽ đạt khoảng bao nhiêu tỷ USD? Công ty cho biết tầm nhìn về việc mở rộng quỹ đất và các dự án Công ty dự kiến sẽ triển khai trong 1 đến 5 năm tới là gì?

*Question 2: Please provide more information about revenue and profit projections for the next 1 to 3 years. Currently, the Company's land bank is over 4000 hectares. If all projects on the current land bank are implemented, how much will Phat Dat's revenue reach? What is the Company's vision for expanding the land bank and projects in the next 1 to 5 years?*

**Trả lời:** Kế hoạch dự trù doanh thu và lợi nhuận của Công ty mỗi năm thường tăng trưởng khoảng hơn 20%. Mỗi chu kỳ 5 năm, Công ty sẽ lập kế hoạch kinh doanh cho 5 năm kế tiếp, trong đó thể hiện rõ các mục tiêu về doanh thu và lợi nhuận, Công ty đã có các số liệu này từ năm 2019 đến năm 2023 và do những biến động thị trường, HĐQT cũng đang xây dựng mục tiêu kế hoạch kinh doanh từ năm 2024 đến năm 2028 và trong thời gian sắp tới Công ty sẽ công bố kế hoạch 5 năm này, Quý cổ đông quan tâm có thể tham khảo các thông tin có liên quan được đăng tải trên website Công ty.

Với quỹ đất hơn 4000 ha do Công ty đang sở hữu hoặc đang theo đuổi để hoàn tất các thủ tục pháp lý, tùy thuộc vào tình hình thị trường và tình trạng pháp lý mà Công ty sẽ thực hiện đưa ra thị trường theo từng giai đoạn. Ngoài quỹ đất này, Công ty cũng đang tìm kiếm thêm nhiều quỹ đất mới có vị trí đẹp để phát triển dự án. Do đó, Quý cổ đông có thể hoàn toàn yên tâm vào sự phát triển bền vững của Công ty.

*Answer: The Company's annual revenue and profit projections typically show a growth rate of over 20%. Every 5-year period, the company devises a business plan for the next 5 years, clearly outlining revenue and profit objectives. These figures have been tracked from 2019 to 2023, and considering market fluctuations, the Board of Directors is currently formulating business plan objectives from 2024 to 2028. The Company will announce its upcoming 5-year plan soon. Shareholders interested in these details can refer to relevant information posted on the Company's website.*

*With a land bank over 4000 hectares owned or under the Company's pursuit for legality, the Company's approach to bringing these lands to market will depend on market conditions and legal statuses. In addition to such land bank, the Company is actively seeking out additional lands with favorable locations for next projects. Therefore, shareholders can have complete confidence in the Company's sustainable development.*

3. **Cổ đông:** Công ty cho biết Công ty có kế hoạch đầu tư trở lại mảng Bất động sản Khu Công nghiệp hay không? Tình hình dự án nhà thi đấu Phan Đình Phùng như thế nào? Kế hoạch, chiến lược phát triển quỹ đất tại Tp. Hồ Chí Minh ra sao?

*Question 3. Does the Company have plans to reinvest in the industrial real estate sector? What is the status of the Phan Dinh Phung Sports Center? What are the plans and strategies for land bank development in Ho Chi Minh City?*

**Trả lời:** Vừa qua Công ty đã tái cơ cấu lại tài chính và thoái vốn khỏi Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển khu công nghiệp Phát Đạt tuy nhiên Công ty vẫn triển khai thực hiện những tờ trình, văn bản để xin thực hiện các dự án khu công nghiệp tại nhiều địa phương khác. Trong thời gian sắp tới, trường hợp Công ty thực hiện việc đấu thầu thành công thì Công ty vẫn tiếp tục đầu tư vào mảng bất động sản khu công nghiệp. Hiện nay, Công ty đã thực hiện hồ sơ pháp lý để xin chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu công nghiệp tại Quảng Ngãi với diện tích khoảng hơn 400 ha và dự kiến trong năm nay Công ty sẽ hoàn tất các thủ tục hồ sơ pháp lý để có thể đạt được chấp thuận này. Công ty cũng đang có nhiều

cơ hội thực hiện dự án Khu công nghiệp ở nhiều tỉnh thành khác, trường hợp khi Công ty có được chấp thuận từ cơ quan có thẩm quyền thì sẽ công bố theo đúng quy định pháp luật.

Đối với Dự án Nhà thi đấu Phan Đình Phùng, như Quý cổ đông đã biết, gần đây TP. Hồ Chí Minh đang có ý định thu hồi lại Dự án này. Dù là doanh nghiệp bất động sản hay là doanh nghiệp trong ngành nghề nào khác đều phải tuân thủ quy định của pháp luật và Công ty Phát Đạt cũng không ngoại lệ. Tuy nhiên, Công ty khẳng định và nhấn mạnh rằng, Công ty vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện Dự án này và theo quy định của pháp luật hiện hành, Công ty vẫn đủ điều kiện để thực hiện Dự án. Tuy nhiên, cơ quan nhà nước muốn xem xét thu hồi do đó Công ty cần có thời gian để trao đổi, làm việc thêm với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Là một doanh nghiệp tại TP. Hồ Chí Minh, Công ty không bao giờ ngừng phát triển các dự án tại đây và luôn tìm kiếm những quỹ đất có vị trí đẹp và tình trạng pháp lý chuẩn chỉnh để đầu tư phát triển.

*Answer: Recently, the Company conducted financial restructuring and divested from Phat Dat Industrial Park Investment and Development JSC. However, the Company still carried out its application for approvals of various industrial park projects. In the near future, if the Company wins bids, it will continue to invest in the industrial real estate sector. Currently, the Company is completing legal documentation to seek in-principle investment approval and investor approval for the Industrial Park project in Quang Ngai, covering an area of over 400 hectares. It is anticipated that the Company will complete all legal procedures to obtain these approvals this year. Additionally, the Company has several opportunities to implement industrial real estate projects in other provinces and cities. Upon approval from the competent authorities, the Company will disclose them according to legal regulations.*

*Regarding the Phan Dinh Phung Sports Center, as shareholders may be aware, Ho Chi Minh City has recently expressed its intention to reclaim this project. Whether in real estate or any other industry, all enterprises must comply with legal regulations, and Phat Dat Company is no exception. However, the Company asserts and emphasizes that it still desires to proceed with this project. According to current legal provisions, the Company remains eligible to carry out the project. However, the state agency wishes to review the project's reclamation, so the Company needs more time for further discussion and collaboration with the relevant state authorities.*

*As a business in Ho Chi Minh City, the Company will never cease to develop projects in this city and seeks out well-positioned land with proper legal status for investment and development.*

4. **Cổ đông:** Công ty cho biết cơ sở để Công ty hoàn thành kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2024 là 880 tỷ đồng, các dự án nào sẽ là trọng tâm để đóng góp vào lợi nhuận kế hoạch đã đề ra này. Công ty cho biết thêm doanh thu và lợi nhuận sẽ ghi nhận cao nhất trong Quý nào trong năm, hiện tại tới Quý I thì Công ty mới chỉ đạt khoảng 6% kế hoạch lợi nhuận?

**Question 4.** *What basis for achieving the after-tax profit plan for 2024 which is VND 880 billion? Which projects will be the focus to contribute to this profit target? Which quarter will have the highest revenue and profit recognition in the year, up to Q I, the Company has only achieved about 6% of the profit plan?*

**Trả lời:** Công ty hoàn toàn có cơ sở và tự tin để đạt được mục tiêu lợi nhuận sau thuế là 880 tỷ, vì hiện tại, Công ty đang có từ 4 đến 6 dự án sắp đưa ra thị trường trong năm nay với tổng giá trị sản phẩm dự kiến từ 30.000 - 40.000 tỷ đồng.

Dự án trọng tâm trong năm nay của Công ty là Dự án Bắc Hà Thanh và Công ty đang trong giai đoạn tập trung cao độ cho việc xây dựng. Nếu không có gì thay đổi thì dự kiến khoảng tháng 5 đến tháng 6, Công ty sẽ hoàn tất việc đóng tiền sử dụng đất và xây dựng xong cơ sở hạ tầng để đủ điều kiện bán hàng, cuối quý II/2024 sẽ triển khai bán hàng, từ quý III đến Quý IV/2024 dự kiến sẽ thu về lợi nhuận từ Dự án. Trong đó, lợi nhuận cao nhất thường rơi vào Quý IV.

*Answer: The Company is entirely confident in achieving the post-tax profit target of 880 billion VND because currently, we have 4 to 6 projects to launch this year, with an estimated total product value ranging from 30,000 to 40,000 billion VND.*

*Our key project this year is the Bac Ha Thanh Project, and we are currently in a phase of intense focus on construction. If nothing changes, we expect to complete land use payments and infrastructure construction by around May to June. This will enable us to meet the conditions for sales. We plan to commence sales in the latter part of IIQ2024. Profits are anticipated from IIIQ2024 to IVQ2024. Typically, the highest profits are realized in the fourth quarter.*

5. **Cổ đông:** Công ty cho biết Dự án Cao ốc Bình Dương Thuận An 1 đã nhận được Giấy phép xây dựng chưa và tiến độ thu xếp vốn như thế nào vì được biết tổng mức đầu tư khá lớn khoảng 9.300 tỷ đồng? Tiến độ chuyển nhượng về cấu phần dự án của EverRich 2 và EverRich 3 cho Công ty Big Gain và Công ty Dynamic thì tiến độ pháp lý còn vướng mắc gì và Công ty đã thu được hết tiền chưa và cân nhắc việc chấm dứt hợp tác với 2 công ty này không vì họ đã vi phạm nghĩa vụ.

*Question 5. Please provide information on whether the Thuan An 1 High-rise Building Project has obtained a construction permit and how the capital arrangement progress is going, as it's understood that the total investment is quite significant, around VND 9,300 billion. Also, what is the status of the transfer progress regarding the projects EverRich 2 and EverRich 3 to Big Gain Company and Dynamic Company? Are there any remaining legal obstacles, and has the Company received full payment yet? Additionally, is there any consideration for terminating cooperation with these two companies due to their violation of obligations?*

**Trả lời:** Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 đã có Giấy phép xây dựng phần thân và đang tập trung xây dựng khẩn trương. Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 cũng đã có Giấy phép xây dựng phần cọc. Về mặt tài chính, nhờ hội đủ các điều kiện pháp lý để triển khai dự án nhanh, Ngân hàng MB Bank đã đồng ý tài trợ gói hợp tác tài chính toàn diện cho dự án với tổng giá trị lên đến 6.000 tỷ đồng. Tổng mức đầu tư cho Dự án này dự kiến hơn 9.000 tỷ đồng tuy nhiên Công ty sẽ thực hiện việc xây dựng theo phân kỳ đầu tư, gồm nhiều giai đoạn, do đó vấn đề thu xếp tài chính không phải là điều đáng lo ngại. Đặc biệt, kế hoạch tăng vốn sắp tới của Công ty có một phần bổ sung vốn cho các Công ty con để triển khai xây dựng Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2.

Đối với Dự án EverRich 2 và EverRich 3, Công ty đã chuyển nhượng hoàn tất cho Công ty Big Gain và Công ty Dynamic đồng thời đã nhận đầy đủ tiền, Công ty không còn bất kỳ quyền lợi và trách nhiệm nào khác liên quan đến hai Dự án này. Ngoài ra, trong hợp đồng các bên ký kết, Công ty Big Gain và Công ty Dynamic phải có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục pháp lý, đóng tiền sử dụng đất, Công ty chỉ hỗ trợ xuất hóa đơn sau khi hai Công ty này đã hoàn tất việc đóng tiền sử dụng đất, ngoài ra, Công ty không còn bất kỳ quyền lợi và trách nhiệm nào từ hai Dự án này ngoài sự cam kết nêu trên.

*Answer: The Thuan An 1 High-rise Residential Complex has obtained the construction permit for the main structure and is currently focusing on construction. The Thuan An 2 High-rise Residential Complex has also obtained the construction permit for the foundation. Financially, thanks to meeting all legal conditions for project implementation, MB Bank has agreed to provide credit facilities for the project with a total value of up to VND 6,000 billion. The total investment for this project is estimated to be over VND 9,000 billion, however, the Company will implement construction in investment phases with multiple stages, so the financial arrangement is not a cause for concern. In particular, upcoming capital raising plans include additional capital for its subsidiaries to implement the construction of Thuan An 1 and Thuan An 2 High-rise Residential projects.*

*Regarding The EverRich 2 and The EverRich 3, the Company completed the transfer to Big Gain Company and Dynamic Company, and received full payment. The Company no longer*



*has any rights or responsibilities related to these two projects. Furthermore, in the signed contracts, Big Gain Company and Dynamic Company are obligated to complete all legal procedures, pay land use fees, and the Company will only provide receipts after these two companies have completed the land use fee payment. In addition, the Company no longer has any rights or responsibilities from these two projects other than the commitment mentioned above.*

6. **Cổ đông:** Công ty cho biết mô hình tổ chức bán hàng hiện tại có những thay đổi, cải tiến gì so với mô hình bán hàng trong quá khứ? Định hướng về công tác bán hàng đối với các Dự án bất động sản trong tương lai?

*Question 6: The Company stated that the current sales model has undergone changes and improvements compared to the sales model in the past. What are the directions for sales activities for real estate projects in the future?*

**Trả lời:** Trong quá khứ, Công ty chủ yếu áp dụng mô hình bán sỉ sản phẩm. Ngoài thị trường có rất nhiều cổ đông và nhà đầu tư hiểu nhầm rằng Công ty chỉ áp dụng mô hình chuyển nhượng dự án, tuy nhiên Công ty khẳng định ngoài chuyển nhượng dự án, mô hình bán hàng chủ lực của Công ty là bán sỉ sản phẩm. Thời gian vừa qua, Công ty đã bán sỉ sản phẩm cho Công ty Danh Khôi nhưng đã gặp rất nhiều khó khăn vì đối tác cũng đang bị tác động bởi sự khó khăn chung của thị trường mặc dù họ đã cố gắng thực hiện trả nợ cho Công ty. Thị trường bất động sản gặp nhiều biến động trong 1 đến 2 năm vừa qua gây ảnh hưởng không nhỏ đến việc triển khai bán hàng. Do đó, căn cứ vào tình hình thực tế, Công ty đã hợp tác với một doanh nghiệp khác để bán sỉ thay vì hợp tác chủ lực với Công ty Danh Khôi như trước giờ Công ty đã thực hiện, đó là Công ty Realty Holdings. Vừa qua, Công ty này đã mua Block B của Dự án Astral City và thanh toán đầy đủ cho Công ty, đồng thời Công ty Realty Holdings cũng đồng ý cho Công ty kiểm soát tài chính một cách chặt chẽ. Nếu không có gì thay đổi, ngày 12/05/2024 sắp tới, Công ty sẽ ký hợp đồng hợp tác toàn diện với Công ty Realty Holdings để bán toàn bộ sản phẩm của Dự án Khu đô thị Bắc Hà Thanh và Dự Án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và 2. Công ty tin rằng với nguồn lực bán hàng mạnh, đội ngũ bán hàng trẻ trung, dày dặn kinh nghiệm của Công ty Realty Holdings sẽ tạo điều kiện giúp Công ty hoàn thành mục tiêu tập trung vào dòng tiền và bán hàng như đã đề ra.

*Answer: In the past, the Company mainly applied a wholesale model. Besides, the market had many shareholders and investors who misunderstood that the Company only applied a project transfer model. However, the Company asserted that besides project transfers, the main sales model of the company is wholesale. Recently, the Company has wholesaled its products to Danh Khoi but encountered many difficulties because the partner was also affected by the general market difficulties even though they tried to repay debts to the Company. The real estate market has experienced many fluctuations in the past 1 to 2 years, significantly impacting sales deployment. Therefore, based on the actual situation, the Company has collaborated with another enterprise to wholesale instead of primarily cooperating with Danh Khoi Company as it had done before, namely Realty Holdings. Recently, this company has purchased Block B of Astral City and fully paid to the Company. Realty Holdings also agreed to let the Company tightly control the financing matters. If nothing changes, on May 12<sup>th</sup>, 2024, the Company will sign a comprehensive cooperation contract with Realty Holdings to wholesale all products of the projects: Bac Ha Thanh Residential Area and Thuan An 1 and 2 High-rise Residential Complex. The Company believes that the strong sales resources and a young and experienced sales team from Realty Holdings will create conditions to help the Company achieve its focus on cash flow and sales targets as planned.*

7. **Cổ đông:** Công ty cho biết thêm về năng lực của Công ty Realty Holdings (về tiềm lực, đội ngũ ban lãnh đạo,...) vì được biết là Công ty này mới thành lập vào tháng 12/2023 còn Công ty Danh Khôi trước đó đã được biết đến khá nhiều về kinh nghiệm và năng lực?

**Question 7:** *Could the Company provide more information about the capabilities of Realty Holdings (such as financial strength, leadership team, etc.) as it is known that this company was established in December 2023, while Danh Khoi, on the other hand, has been well-known for its experience and capabilities?*

**Trả lời:** Hiện tại, Công ty sẽ chưa tiết lộ thông tin thêm về Công ty Realty Holdings cho đến ngày Công ty Realty Holdings chính thức ký kết hợp đồng hợp tác toàn diện vào 12/05/2024. Riêng về tiềm lực tài chính, việc Công ty Realty Holdings đã mua toàn bộ sản phẩm của Block B Dự án Astral City và đã trả tiền dứt điểm 100% số tiền thanh toán đã chứng tỏ tiềm lực về tài chính của Công ty mới này.

**Answer:** *Currently, the Company will not disclose further information about Realty Holdings until the official signing of the comprehensive cooperation agreement on May 12<sup>th</sup>, 2024. Regarding financial strength, the fact that Realty Holdings has purchased all products of Block B in Astral City and has fully paid 100% of the payment demonstrates the financial strength of this young company.*

8. **Cổ đông:** Công ty cho biết, trong Báo cáo tài chính Quý I của Công ty, Lợi nhuận sau thuế của Công ty thu được từ tiền phạt chậm trả là khoảng 34 tỷ, tuy nhiên theo tính toán của cổ đông thì khoản phải thu ngắn hạn của Công ty từ tiền phạt Công ty CP Địa ốc Sài Gòn - KL là khoảng 11 tỷ, vậy khoản lợi nhuận hơn 20 tỷ còn lại Công ty lấy từ đâu? Ngoài ra, trong bảng cân đối kế toán, khoản tiền mặt của Công ty chỉ có khoảng hơn 19 tỷ, vậy số tiền này liệu có ảnh hưởng gì đến hoạt động của Công ty hay không?

**Question 8.** *The Company mentioned that in the Q1 Financial Statements, the Company's after-tax profit from late payment fines amounted to about VND 34 billion. However, according to my calculations, the short-term receivables from the late payment fine imposed on Saigon - KL was about VND 11 billion. So, where did the remaining profit of over VND 20 billion VND come from? Additionally, in the balance sheet, the Company's cash account is only about slightly over VND 19 billion. Will this amount affect the company's operations?*

**Trả lời:** Liên quan đến khoản tiền phạt chậm trả khoảng 34 tỷ, con số này được Công ty tính toán và được đồng thuận giữa các bên dựa trên số dư nợ 777 tỷ của Công ty Sài Gòn - KL nợ Công ty, mức lãi suất phạt là 18% tính cho 3 tháng. Do đó, số liệu về Lợi nhuận sau thuế được thể hiện trong Báo cáo tài chính Quý I của Công ty là chính xác.

Đối với khoản tiền mặt hơn 19 tỷ trên bảng cân đối kế toán, số liệu tại ngày 31/3/2024 là số tiền tại ngày chốt sổ còn dòng tiền vẫn vận động nên sẽ không có bất kỳ ảnh hưởng nào đến hoạt động của Công ty.

**Answer:** *Regarding the late payment fine of approximately VND 34 billion, this figure was calculated by the Company and agreed upon by all parties based on the outstanding balance of VND 777 billion owed to the Company by Saigon - KL, with a penalty interest rate of 18% for 3 months. Therefore, the after-tax profit figures reflected in the Q1 Financial Statements of the Company are accurate.*

*As for the cash account of over VND 19 billion on the balance sheet, the figures as of March 31<sup>st</sup>, 2024, represent the cash balance at the closing date, while cash flows are still in motion, so there will be no impact on the Company's operations.*

9. **Cổ đông:** Công ty đánh giá như thế nào về tình hình bất động sản hiện tại ở Việt Nam? Những vấn đề rắc rối liên quan tới trụ sở chính của Phát Đạt tại địa chỉ 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3 được đăng trên báo chí là như thế nào?

**Question 9.** *How does the Company evaluate the current real estate situation in Vietnam? What are the issues related to Phat Dat's head office at 39 Pham Ngoc Thach street, Vo Thi Sau Ward, District 3, as reported in the media?*

**Trả lời:** Thị trường bất động sản Việt Nam đang có dấu hiệu ấm lên dần, đặc biệt là ở thị trường phía bắc, phân khúc đất nền cũng có dấu hiệu phục hồi tích cực. Tuy nhiên hiện nay các quy định pháp luật về việc phân lô bán nền đang bị siết lại, nhưng với lợi thế giá sản phẩm thấp, dễ tiếp cận nên các công ty có dòng sản phẩm về phân lô bán nền sẽ được khách hàng chú tâm nhiều hơn với điều kiện các pháp lý dự án phải rõ ràng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về vấn đề liên quan tới trụ sở chính Phát Đạt tại địa chỉ số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, trong giấy phép xây dựng đã được cấp khi Công ty nộp tại Sở Xây dựng và yêu cầu phòng cháy chữa cháy bắt buộc Công ty phải trở cửa thoát hiểm phía sau. Việc trở cửa phía sau là lỗi đi chung nên Sở Xây Dựng không cấp phép phần này do thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân Quận 3 nên Công ty đã liên hệ làm việc với Ủy ban nhân dân Quận 3 và Ủy ban nhân dân Quận 3 hướng dẫn phải làm đúng theo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy. Trên các thông tin gần đây nêu trụ sở Công ty khi xây dựng không có giấy phép là không đúng. Với tinh thần tính mạng con người là trên hết, Công ty kiên quyết giữ lối thoát hiểm đến cùng, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu đóng cửa thoát hiểm thì Công ty mới đóng. Việc không có lối thoát hiểm mang lại rủi ro rất lớn về con người khi xảy ra hỏa hoạn và người chịu trách nhiệm chính sẽ là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Do đó việc giữ lối thoát hiểm là tuân thủ theo đúng quy định pháp luật về phòng cháy chữa cháy.

**Answer:** *The real estate market in Vietnam is showing signs of gradual recovery, especially in the northern market, and the land segment is also showing positive signs. However, current legal regulations regarding land subdivision are tightening. Despite this, companies with products in land subdivision will attract more attention from customers due to the advantage of lower product prices and easy accessibility, provided that its legal regulations are clear and land use rights certificates are issued.*

*Regarding issues related to Phat Dat's head office at 39 Pham Ngoc Thach Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, the construction permit issued by the Construction Department required the Company to install emergency exits at the rear. However, since the rear exit is a shared pathway, the Construction Department did not grant permission for this part as it falls under the jurisdiction of the District 3 People's Committee. Consequently, the Company contacted and worked with the District 3 People's Committee, which instructed us to comply with the fire safety requirements. Recent information indicating that the Company's head office was built without a permit is incorrect. With the principle of prioritizing human life, the Company is steadfast in maintaining emergency exits until the competent state agency requires closure. The absence of emergency exits poses a significant risk in the event of a fire, and the responsible party will be the legal representative of the Company according to the law. Therefore, ensuring emergency exits is compliance with the legal regulations on fire prevention and fighting.*

- 10. Cổ đông:** Công ty cho biết, việc Công ty dự trù doanh thu là 40.000 tỷ đồng thì dự trù lợi nhuận sẽ là bao nhiêu trong tổng doanh thu đó? Doanh thu và lợi nhuận này sẽ được phân phối trong vòng mấy năm?

**Question 10.** *The Company mentioned that the projected revenue is VND 40,000 billion. What would be the projected profit within that total revenue? How many years will this revenue and profit be distributed over?*

**Trả lời:** Công ty nhận mạnh số tiền 30.000 đến 40.000 tỷ đồng được nêu ra trước đó là tổng giá trị sản phẩm dự kiến của 4 đến 6 dự án, không phải là doanh thu ghi nhận một lần trong một năm. Trong kế hoạch kinh doanh đã có đề cập tới vấn đề doanh thu này, tuy nhiên vì quyền lợi của cổ đông nên Công ty sẽ không thể chia sẻ một cách cụ thể, vì các dự án còn ở bước tính tiền sử dụng đất và còn nhiều công việc pháp lý có liên quan khác phải thực hiện.

Công ty cũng thông tin thêm rằng, ban lãnh đạo công ty đã có tính toán doanh thu cho từng dự án và phân bổ cụ thể cho từng năm sắp đến, nhưng đây là bí mật kinh doanh của Công ty nên hiện tại, Công ty sẽ không thể chia sẻ chi tiết.

*Answer: The Company emphasizes that the previously mentioned amount of 30,000 to 40,000 billion VND represents the total expected value of products from 4 to 6 projects, not the revenue recognized once in a year. Although the business plan has addressed this revenue issue, the Company cannot share specific details due to shareholder rights, as the projects are still in the stage of land use fee calculation and various related legal procedures remain to be completed. The Company also added that the leadership team has calculated revenue for each project and allocated specific amounts for upcoming years, but this is proprietary business information, so the company cannot disclose details at this time.*

- 11. Cổ đông:** Tập trung dòng tiền có phải là trọng tâm của 03 đến 05 năm tới của Công ty hay không? Công ty có thể chia sẻ thêm về dòng tiền của các dự án của Công ty không?

*Question 11. Is cash flow the focus of the company for the next 3 to 5 years? Can the company share more about the cash flow of its projects?*

**Trả lời:** Quan điểm xuyên suốt trong quá trình hoạt động của Công ty là các bên cùng hợp tác và cùng có lợi. Trải qua các cuộc khủng hoảng, Công ty nhận thấy dòng tiền là máu nên cần phải tập trung vào dòng tiền. Mặc dù, Công ty còn nhiều vấn đề khác cần phải tập trung như bán hàng, pháp lý, xây dựng, tất cả các chỉ tiêu khác kể cả nội lực doanh nghiệp nhưng ưu tiên nhất vẫn là tập trung dòng tiền. Tất cả vấn đề nêu trên sẽ trở thành nội lực góp phần thúc đẩy Công ty ngày càng phát triển bền vững.

*Answer: The consistent viewpoint throughout the company's operations is that all parties cooperate and benefit together. Through various crises, the company recognizes that cash flow is the lifeblood and thus needs to focus on it. Although the company has other issues to concentrate on such as sales, legal matters, construction, and all other operational indicators including internal business strength, the top priority remains focusing on cash flow. All these aforementioned issues will contribute to the internal strength that drives the Company's sustainable development.*

- 12. Cổ đông:** Công ty cho biết việc mở bán các sản phẩm trong giai đoạn hiện nay có thể gặp nhiều khó khăn, Công ty có thể cho biết đơn vị tài chính nào sẽ hỗ trợ cho đợt mở bán sản phẩm ngày 12/05/2024?

*Question 12. The Company mentioned that there might be difficulties in launching product sales at this time. Could the company specify which financial institution will support the product launch on May 12<sup>th</sup>, 2024?*

**Trả lời:** Ngày 12/5/2024 là ngày dự kiến Công ty ký kết hợp đồng hợp tác toàn diện với Công ty Realty Holdings, theo đó, Công ty Realty Holdings cam kết sẽ mua lại toàn bộ các sản phẩm của Công ty. Hiện tại, Công ty sẽ chưa mở bán sản phẩm vì pháp lý các Dự án chưa đáp ứng đủ các điều kiện bán hàng. Dự án Khu Dân Cư Kết Hợp Chính Trang Đô Thị Bắc Hà Thanh tại tỉnh Bình Định và hai Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 tại tỉnh Bình Dương đã được MB Bank đồng ý tài trợ cho chủ đầu tư và khách hàng. Ngoài MB Bank cũng còn rất nhiều ngân hàng khác đang có nhu cầu được tài trợ cho các dự án mà Công ty đang thực hiện. Trong đó, đối với hai Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2, Công ty đang áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế về chất lượng xây dựng công trình Fit Well của Hoa Kỳ, đây có thể được xem là điểm nổi bật và khác biệt trong chiến lược kinh doanh của Công ty trong giai đoạn khó khăn hiện nay.

*Answer: The Company is set to sign a comprehensive cooperation agreement with Realty Holdings on May 12<sup>th</sup>, 2024. Under this agreement, Realty Holdings commits to purchasing all of the Company's products. At present, the Company is refraining from initiating product*

*sales due to legal aspects of the projects not meeting the necessary requirements for sales. Bac Ha Thanh project in Binh Dinh Province and the Thuan An 1 and Thuan An 2 high-rise residential projects in Binh Duong Province have secured credit facilities from MB Bank for both developers and customers. Moreover, other banks have shown interest in financing the Company's projects. Specifically, for the Thuan An 1 and Thuan An 2 high-rise residential projects, the Company is adhering to international construction standards, including the Fit Well standards from the United States. This aspect could be regarded as a highlight and a distinguishing factor in the Company's business strategy amid the current challenging period.*

- 13. Cổ đông:** Công ty chia sẻ thêm về Hợp đồng mua bán sỉ với các đối tác bên ngoài. Hợp đồng bán sỉ sẽ thanh toán như thế nào, theo tiến độ bán hàng hay một lần. Nếu được chọn Công ty sẽ chọn phương án nào. Các hợp đồng mua sỉ bán lẻ trong quá khứ thì áp dụng theo phương pháp nào?

*Question 13. Please give more information about the wholesale agreements with external partners. How will wholesale agreements be settled, based on sales progress or one-time payment? If given the choice, which option would the Company choose? What method that was apply to the previous wholesale retail agreements?*

**Trả lời:** Công ty ký kết Hợp đồng mua bán sỉ với các đối tác trên nguyên tắc bán hàng cho đối tác có giá mua cao nhất nhưng đi kèm là các tiêu chí về quản trị rủi ro. Theo đó, Công ty vừa phải bán hàng với mức giá cao đồng thời phải quản trị rủi ro tốt. Phương thức thanh toán sẽ tùy theo sản phẩm và tùy vào thời điểm để quyết định, Công ty có thể áp dụng phương thức trả 01 lần, có thể trả theo tiến độ. Vì nếu thị trường đang khó khăn thì Công ty và đối tác bán hàng cũng phải cùng trải qua khó khăn. Do đó, Công ty sẽ linh hoạt trong việc lựa chọn phương thức thanh toán và lựa chọn đối tác bán hàng cho từng dự án.

*Answer: The Company enters into wholesale agreements with partners based on the principle of having the highest purchase price, accompanied by risk management criteria. Therefore, the Company must sell products at a high price while managing risks effectively. The payment method will depend on the product and the timing to decide. The Company may choose to pay in a lump sum or according to the sales schedule. If the market is tough, the company and its sales partners must also endure hardships together. Therefore, the Company will be flexible in selecting the payment method and choosing sales partners for each project.*

- 14. Cổ đông:** Công ty cho biết căn cứ vào đâu mà Công ty đưa ra tỷ lệ phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên (ESOP) năm 2024. Tỷ lệ phát hành ESOP mỗi năm mỗi tăng hay cố định (Ví dụ: năm nay là 14.600.000 cổ phần và không quá 2% Lợi nhuận sau thuế). Sau mỗi lần phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và phát hành ESOP, giá cổ phiếu có bị pha loãng hay không?

*Question 14. What basis does the Company use to determine the ratio of the share offerings to pay dividends and for the 2024 ESOP? Is the ESOP issuance ratio increasing annually or fixed? (For example: this year it's 14,600,000 shares and not more than 2% of post-tax profit). After each share issuance to pay dividends or under the 2024 ESOP, does the stock price get diluted?*

**Trả lời:** Tỷ lệ phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu được xác định dựa trên lợi nhuận sau thuế lũy kế còn lại đến ngày 31/12/2023 thể hiện trong Báo cáo tài chính, ngoài ra tỷ lệ này được xác định dựa trên tình hình vốn điều lệ, giá cổ phiếu để quyết định tỷ lệ phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức là 15%. Về ESOP 2024, đây là lần phát hành ESOP thứ 2, ESOP lần thứ nhất được phát hành với tỷ lệ không quá 2% số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện và giá phát hành là 20.000 đồng/cổ phiếu, việc phát hành ESOP lần thứ 2 cũng không quá 2% số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện và giá phát hành lần thứ hai là 12.000 đồng/cổ phiếu. Giá phát hành cho hai đợt phát hành này đều vượt qua giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm phát hành. Nói cách khác, việc phát hành này không làm ảnh hưởng đến giá trị sổ sách của Công ty mặc dù giá cổ phiếu Công ty sẽ bị pha

loãng. Tuy nhiên, trong suốt những năm khủng hoảng vừa qua, hầu như tất cả những người lao động cũng như các lãnh đạo chủ chốt của Công ty, ngoài việc bị giảm lương còn không có các khoản thưởng. Do đó, Hội đồng quản trị đánh giá việc cam kết và gắn bó lâu dài đó của người lao động trong thời gian vừa qua đủ để cho cổ đông, các nhà đầu tư có thể chia sẻ, đồng viên người lao động bằng cách đồng ý cho Công ty phát hành ESOP với giá 12.000 đồng/cổ phiếu và kêu gọi sự cam kết gắn bó lâu dài của người lao động. Cũng nhấn mạnh thêm rằng, mức phát hành ESOP với tỷ lệ không quá 2% số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện lần này thấp hơn nhiều mức cơ quan nhà nước cho phép là không quá 5%.

*Answer: The ratio of issuing shares to pay dividends to existing shareholders is determined based on the accumulated after-tax profit remaining until December 31, 2023, as shown in the financial statements. Additionally, this ratio is also determined based on the capital situation and share price to decide the issuance ratio for dividend payment, which is set at 15%. Regarding ESOP 2024, this is the second ESOP. The first ESOP issuance was made at a rate not exceeding 2% of the total outstanding shares at the time of implementation, with a issuance price of 20,000 VND per share. The second ESOP is also not exceeding 2% of the total outstanding shares at the time of implementation, with an issuance price of 12,000 VND per share. The issuance prices for both times exceed the company's book value at the time of issuance. In other words, these issuances do not affect the company's book value even though the Company's share price will be diluted. However, during the recent years of crisis, almost all employees, as well as key leaders, not only experienced cuts in salary but also bonuses. Therefore, the Board of Directors evaluates the long-term commitment and loyalty of the employees during this time as sufficient for shareholders and investors to support and encourage employees by agreeing to the Company's ESOP at VND 12,000/share and calling for employees' long-term commitment. It is also emphasized that the ESOP's rate this time, which is not exceeding 2% of the total outstanding shares at the time of implementation, is much lower than the state-agency-approved limit of 5%.*

15. **Cổ đông.** Công ty cho biết, hiện tại, bộ máy quản lý Công ty có nhiều người mới, càng ngày càng kiện toàn, vậy quan điểm chọn và mời người tài về Công ty như thế nào để đảm bảo việc quản lý vận hành được tốt nhất?

*Question 15. The Company stated that currently, the management team of the Company has many new members, becoming more complete day by day. What is the perspective on selecting and inviting talented individuals to the Company to ensure the best management operation?*

**Trả lời:** Công ty xác định đây là thời điểm thuận lợi để tuyển dụng những nhân sự cấp cao về Công ty vì thông điệp của Đại hội đồng cổ đông năm nay là “Sẵn sàng cho vận hội mới” nên Công ty rất quyết liệt trong việc tìm kiếm và tuyển dụng các nhân sự cấp cao, giàu kinh nghiệm và năng lực từ nhiều doanh nghiệp. Công ty sẵn sàng mời về các nhân sự trẻ có năng lực, tố chất, tham vọng và phù hợp với văn hóa phát triển bền vững của Công ty trên tinh thần trẻ hóa đội ngũ. Mục tiêu của Công ty là sau nhiệm kỳ 2028, ban điều hành sẽ đa phần là 8x, còn Hội đồng quản trị là 7x, điều này sẽ kết hợp được sức trẻ của thế hệ mới và kinh nghiệm của thế hệ cũ góp phần vào sự phát triển bền vững của Công ty

*Answer: The Company sees this as an opportune moment to bring in top-tier talent. This year's shareholders' meeting theme is "Ready for New Opportunities," so the Company is resolute in its efforts to seek out and recruit highly skilled and experienced individuals from various industries. It is prepared to attract young, ambitious individuals who possess the necessary capabilities, qualities, and drive, aligning with the Company's culture of sustainable development and fostering a sense of rejuvenation within the team. The Company's objective is for the executive board to predominantly consist of individuals in their 80s after the 2028 term, with the Board of Directors primarily in their 70s. This strategic mix of youthful energy*

from the new generation and wisdom from the seasoned one aims to contribute significantly to the Company's sustainable growth.

## 2.6 Công bố kết quả biểu quyết/Announcement of the voting results:

a. Số liệu thống kê liên quan đến số cổ đông tham dự Cuộc họp trước và sau khi tiến hành biểu quyết:

*Attendance report on the number of attending Shareholders before and after the voting:*

– Tổng số cổ đông tham dự và biểu quyết là 220 cổ đông, sở hữu và đại diện cho 485.906.283 số cổ phần có quyền biểu quyết.

*Total number of attending Shareholders was 220 shareholders, representing 485,906,283 voting shares.*

– Theo kết quả kiểm phiếu/According to the counting results:

+ Tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp: 485.906.283 phiếu (trong đó có 11.407.949 phiếu biểu quyết không được tham gia biểu quyết thông qua nội dung Tờ trình số 05/TTr-2024).

*Total number of votes of attending shareholders at the meeting: 485,906,283 votes (in which, 11,407,949 votes were not allowed to participate in the voting on the Proposal No. 05/TTr-2024).*

+ Tổng số phiếu hợp lệ: 485.752.568 phiếu chiếm 99,97% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

*Total number of valid votes: 485,752,568 accounting for 99.97% of total votes of attending shareholders.*

+ Tổng số phiếu không hợp lệ: 153.715 phiếu chiếm 0,03% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

*Total number of invalid votes: 153,715 accounting for 0.03% of total votes of attending shareholders.*

b. Kết quả biểu quyết thông qua các vấn đề đã trình bày và thảo luận dựa trên tỷ lệ phần trăm tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, cụ thể như sau:

*The voting results on the issues presented and discussed are determined based on the percentage of total votes of attending shareholders, as follows:*

Stt No.	Nội dung/Content	Tán thành Agree		Không tán thành Disagree		Không có ý kiến Abstain	
		Số phiếu biểu quyết Number of votes	Tỷ lệ Ratio (%)	Số phiếu biểu quyết Number of votes	Tỷ lệ Ratio (%)	Số phiếu biểu quyết Number of votes	Tỷ lệ Ratio (%)
1	Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2023 (đánh giá công tác quản lý, điều hành) bao gồm Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2023, Báo cáo của Thành viên độc lập HĐQT năm 2023 và Báo cáo của Thành viên độc lập HĐQT trong Ủy ban kiểm toán. <i>Approving the Report of the BOD on 2023 operations (Assessment of management and operations), including the Report of the BOD on 2023 operations, Report of Independent Board Directors in 2023 and Report of the Independent Board Director in the Audit Committee in 2023</i>	484.519.977	99,71	1.196.375	0,25	36.216	0,01

Stt No.	Nội dung/Content	Tán thành <i>Agree</i>		Không tán thành <i>Disagree</i>		Không có ý kiến <i>Abstain</i>	
		Số phiếu biểu quyết <i>Number of votes</i>	Tỷ lệ <i>Ratio</i> (%)	Số phiếu biểu quyết <i>Number of votes</i>	Tỷ lệ <i>Ratio</i> (%)	Số phiếu biểu quyết <i>Number of votes</i>	Tỷ lệ <i>Ratio</i> (%)
2	Thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2023. <i>Approving the audited 2023 financial statements and the distribution of 2023 profit after tax.</i>	484.520.177	99,71	1.196.375	0,25	36.016	0,01
3	Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức. <i>Approving the Share issuance plan for dividend payment.</i>	485.689.452	99,96	100	0,00	63.016	0,01
4	Thông qua mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2024, kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024; và kế hoạch ngân sách hoạt động của HĐQT năm 2024. <i>Approving 2024 business targets, distribution plan of 2024's profit after tax and budget plan for the Board operations in 2024.</i>	485.708.452	99,96	100	0,00	44.016	0,01
5	Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty; Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. <i>Approving amendments to the Charter, Internal Corporate Governance Regulations, and Regulations on the Board Operations.</i>	485.689.952	99,96	100	0,00	62.516	0,01
6	Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) trong năm 2024. <i>Approving the Share issuance plan under the Employee Stock Option Program (ESOP) in 2024.</i>	462.729.071	97,52	11.466.032	2,42	149.516	0,03
		<i>Ghi chú: không bao gồm số phiếu biểu quyết của các Cổ đông là đối tượng có quyền lợi liên quan đến đợt phát hành ESOP năm 2024. Note: Excluding the votes of shareholders with interests related to the 2024 ESOP</i>					
7	Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024. <i>Approving the selection of an independent auditing firm for the fiscal year 2024.</i>	476.767.163	98,12	100	0,00	8.985.305	1,85
8	Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay. <i>Approving the Share issuance plan for debt-to-equity conversion</i>	472.359.807	97,21	11.484.532	2,36	1.908.229	0,39



### **III. KẾT THÚC CUỘC HỌP/CLOSING THE MEETING**

Biên bản Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã được đọc thông qua trước khi bế mạc Cuộc họp và được 100% số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Cuộc họp chấp thuận. Biên bản này là cơ sở để Chủ tọa Cuộc họp lập Nghị quyết Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.

*The Meeting Minutes of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders of Phat Dat Real Estate Development Corporation were announced before the closing of the meeting and approved by Shareholders representing 100% voting rights attending the Meeting. Based on these Meeting Minutes, the Chairperson shall issue Resolutions on issues adopted at the 2024 Annual General Meeting of Shareholders.*

Toàn bộ nội dung Biên bản họp và Nghị quyết của Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty: [www.phatdat.com.vn](http://www.phatdat.com.vn) thay cho hình thức gửi thư theo quy định tại Điều lệ Công ty và theo quy định của Pháp luật.

*The entire content of the Meeting Minutes and Resolutions of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders are posted on the Company's website: [www.phatdat.com.vn](http://www.phatdat.com.vn) instead of being sent by post as stipulated in the Company's Charter and legal provisions.*

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt kết thúc vào lúc 11 giờ 30 phút cùng ngày.

*The 2024 Annual General Meeting of Shareholders of Phat Dat Real Estate Corporation ended at 11:30 a.m on the same day.*

**THƯ KÝ ĐẠI HỘI**  
**SECRETARY COMMITTEE**

**NGUYỄN TÔN QUỲNH VY**

**CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**  
**CHAIRPERSON**

**NGUYỄN VĂN ĐẠT**

**PHAN HUY HÂN**

