

Phụ lục VI

Appendix VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)
(Issued with the Decision No. 21/QĐ-SGDVN on 21/12/2021 of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)

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

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

Số: 532/2025/PĐ-VPĐQT
No.: 532/2025/PĐ-VPĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 12 năm 2025
Ho Chi Minh City, December 01st, 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
To: HO CHI MINH STOCK EXCHANGE

1. Tên tổ chức/Name of organization: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT/ PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION**
 - Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/ Broker code: PDR
 - Địa chỉ/Address: 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh / 39 Pham Ngoc Thach Street, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City.
 - Điện thoại liên hệ/Tel.: (028) 3898 6868 Fax: (028) 3898 8686
 - E-mail: info@phatdat.com.vn
2. Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure:
 - Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản;
Vote-counting minutes of the collection of shareholders' written opinions;
 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025.
Resolution of the extraordinary general meeting of shareholders in 2025.
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 01/12/2025 tại đường dẫn <https://www.phatdat.com.vn/thong-bao-co-dong/> This information was published on the company's website on December 01st, 2025, as in the link <https://www.phatdat.com.vn/en/announcements/>.



Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct, and we shall be legally responsible for the information disclosed.*

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Biên bản kiểm phiếu số 01/BBKP-ĐHĐCĐBT.2025/Vote-counting minutes No. 01/BBKP-ĐHĐCĐBT.2025;
- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 14/ĐHĐCĐ-NQ.2025/Resolution of GMS No. 14/ĐHĐCĐ-NQ.2025;
- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 15/ĐHĐCĐ-NQ.2025/Resolution of GMS No. 15/ĐHĐCĐ-NQ.2025.



Đại diện tổ chức
Organization representative
Người đại diện theo pháp luật
Legal representative

BÙI QUANG ANH VŨ



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

Số/No.: 01/BBKT-ĐHĐCĐBT.2025



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 12 năm 2025
HCMC, December 01st, 2025

**BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU
VOTE-COUNTING MINUTES**

**LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN
THE COLLECTION OF SHAREHOLDERS' WRITTEN OPINIONS
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION**

Căn cứ/Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17th, 2020;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
The Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated November 26th, 2019;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("**Công Ty**");
Charter of Phat Dat Real Estate Development Corporation ("**the Company**");
- Danh sách cổ đông của Công Ty chốt ngày 10/11/2025;
The list of shareholders as of November 10th, 2025;
- Tổng số phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản do Công Ty nhận được tính đến 17h00 ngày 01/12/2025.
The total number of shareholder's written ballots received by the Company as of 17:00 on December 01st, 2025.

Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**
The Company's name **PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION**

Địa chỉ trụ sở chính : Số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Head office No. 39 Pham Ngoc Thach, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

Giấy CNĐKDN số : 0303493756 do Sở KH&ĐT TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2004.
ERC No. 0303493756 issued by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on September 13th, 2004.

Hôm nay, vào lúc 17 giờ 10 phút ngày 01 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở chính của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("**Công Ty**"), Hội Đồng Quản trị ("**HĐQT**") Công Ty tổ chức việc kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.

Today, at 17:10 on December 01st, 2025, at the Head office of Phat Dat Real Estate Development Corporation ("**the Company**"), the Board of Directors ("**BOD**") conducts the vote-counting procedures for Shareholders' written ballots.

I. THÀNH PHẦN BAN KIỂM PHIẾU:
PARTICIPANTS:

1. Đại diện Hội đồng quản trị:
Representatives from the Board of Directors:

- Ông Nguyễn Văn Đạt Chủ tịch HĐQT
Mr. Nguyen Van Dat Board Chairman
- Ông Bùi Quang Anh Vũ Thành viên HĐQT
Mr. Bui Quang Anh Vu Executive Director
- Ông Lê Quang Phúc Thành viên HĐQT
Mr. Le Quang Phuc Non-Executive Director
- Ông Trần Trọng Gia Vinh Thành viên Độc lập HĐQT
Mr. Tran Trong Gia Vinh Independent Director
- Ông Dương Hào Tôn Thành viên Độc lập HĐQT
Mr. Duong Hao Ton Independent Director
- Ông Vũ Thành Lê Thành viên Độc lập HĐQT
Mr. Vu Thanh Le Independent Director

2. Ban kiểm phiếu:
The Vote-Counting Committee:

- Bà Trần Thị Thùy Trang Kế toán trưởng Trưởng Ban kiểm phiếu
Ms. Tran Thi Thuy Trang Chief Accountant Head
- Bà Phạm Thị Đoàn Dung Phó Giám đốc Kế toán Thành viên Ban kiểm phiếu
Ms. Pham Thi Doan Dung Deputy Director of Accountant Member
- Ông Nguyễn Văn Quang Phó Ban Kiểm toán nội bộ Thành viên Ban kiểm phiếu
Mr. Nguyen Van Quang Deputy Head of the Internal Audit Unit Member

3. Người Giám sát kiểm phiếu:
Vote-Counting Supervisor:

- Ông Trần Phước An Cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công Ty
Mr. Tran Phuoc An A shareholder who does not hold a management position in the Company

4. Thư ký:
Secretary:

- Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy Người phụ trách quản trị Công Ty
Ms. Nguyen Ton Quynh Vy Person in charge of corporate governance

II. MỤC ĐÍCH VÀ CÁC VẤN ĐỀ CẦN LẤY Ý KIẾN: *PURPOSE AND ITEMS FOR VOTING*

1. Mục đích:

Purpose:

HĐQT tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thông qua việc hủy Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công Ty số 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27/06/2025 và thông qua Phương án chi tiết phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động trong năm 2025 để đáp ứng với các quy định của pháp luật hiện hành.

The BOD conducts a solicitation of shareholders' written opinions to seek the approval of the General Meeting of Shareholders (“GMS”) on the cancellation of the GMS Resolution No. 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 dated June 27th, 2025, and the detailed plan for the share issuance under the 2025 Employee Stock Option Program to comply with current legal regulations.

2. Các vấn đề cần lấy ý kiến:

Items for voting:

- Thông qua Phương án chi tiết phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động trong năm 2025 để đáp ứng với các quy định của pháp luật hiện hành (Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020).

The detailed Plan for share issuance under the 2025 Employee Stock Option Program to comply with current legal regulations (Decree No. 245/2025/ND-CP dated September 11th, 2025, of the Government amending and supplementing certain articles of Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31st, 2020).

- Hủy Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công Ty số 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27/06/2025.
Canceling Resolution of the Company's GMS No. 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 dated June 27th, 2025;

III. KẾT QUẢ KIỂM PHIẾU LẤY Ý KIẾN: *VOTE COUNTING RESULTS*

1. Tổng số cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng (10/11/2025) do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cấp để thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản là 54.919 cổ đông, tương ứng với 979.809.379 số phiếu biểu quyết. (01 cổ phần - 01 phiếu biểu quyết).

The total number of Shareholders as of the last registration date (November 10th, 2025) finalized by the Vietnamese Securities Depository for the collection of written opinion is 54,919 shareholders, equivalent to 979,809,379 votes (01 share shall have 01 vote).

Trong đó/*In which:*

- + Tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông không có quyền biểu quyết (đối với cả 2 nội dung cần lấy ý kiến): 8.197.446 phiếu.

The total number of votes held by all shareholders without voting rights (for both items): 8,197,446 votes.

- + Tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết: 971.611.933 phiếu.

The total number of votes held by all shareholders with voting rights: 971,611,933 votes.

2. Tổng số cổ đông đã được gửi Phiếu Lấy Ý Kiến là 54.919 cổ đông, sở hữu và đại diện sở hữu 979.809.379 cổ phần, chiếm 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết.

The total number of Shareholders to whom Written Ballots are sent: 54,919 shareholders owning/representing 979,809,379 shares, accounting for 100% of the total number of votes held by all shareholders with voting rights.

3. Tổng số cổ đông gửi Phiếu Lấy Ý Kiến về cho Công Ty đến 17h00 ngày 01/12/2025 là 157 cổ đông, sở hữu và đại diện sở hữu là 536.722.382 cổ phần, tương ứng 536.722.382 số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, chiếm 54,78% tổng số phiếu biểu quyết. Trong đó:

Total number of Shareholders submitting Written Ballots to the Company by 17.00 on December 01st, 2025, is 157 shareholders, representing 536,722,382 shares, equivalent to 536,722,382 participating votes, accounting for 54.78% of the total number of votes. In which:

- Số phiếu biểu quyết hợp lệ: 532.009.583 phiếu.

Number of valid votes: 532,009,583 votes.

Trong đó, có 6.243.080 phiếu biểu quyết không có quyền biểu quyết.

Among these, there are 6,243,080 votes without voting rights.

- Số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 4.712.799 phiếu.

Number of invalid votes: 4,712,799 votes.

4. Phương thức gửi Phiếu Lấy Ý Kiến của Cổ đông cho Công Ty:

Breakdown by voting methods:

- Cổ đông gửi trực tiếp tại Công Ty: 68 cổ đông, sở hữu và đại diện sở hữu là 475.126.819 cổ phần, tương ứng 475.126.819 số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, chiếm 48,49% tổng số phiếu biểu quyết.

Direct submission at the Company: 68 shareholders owning/representing 475,126,819 shares, equivalent to 475,126,819 participating votes, accounting for 48.49% of the total votes.

- Cổ đông gửi qua đường bưu điện (thư bảo đảm/chuyển phát nhanh): 50 cổ đông, sở hữu và đại diện sở hữu là 20.610.812 cổ phần, tương ứng 20.610.812 số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, chiếm 2,1% tổng số phiếu biểu quyết.

Postal mail (expressed/courier mail): 50 shareholders representing 20,610,812 shares, equivalent to 20,610,812 participating votes, accounting for 2.1% of the total votes.

- Cổ đông gửi đến thư điện tử **info@phatdat.com.vn**: 39 cổ đông, sở hữu và đại diện sở hữu 40.984.751 cổ phần, tương ứng 40.984.751 số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, chiếm 4,18% tổng số phiếu biểu quyết.

Email to info@phatdat.com.vn: 39 shareholders representing 40,984,751 shares, equivalent to 40,984,751 participating votes, accounting for 4.18% of the total votes.

5. Thời gian Cổ đông gửi Phiếu Lấy Ý Kiến về cho Công Ty: từ ngày 20/11/2025 đến 17h00 ngày 01/12/2025.

Submitting period: from November 20th, 2025, to 17.00 on December 01st, 2025.

6. Kết quả kiểm phiếu*:
Vote counting results*:

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 Phương án chi tiết phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động trong năm 2025 để đáp ứng với các quy định của pháp luật hiện hành (Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020). <i>The detailed Plan for share issuance under the 2025 Employee Stock Option Program to comply with current legal regulations (Decree No. 245/2025/ND-CP dated September 11th, 2025, of the Government amending and supplementing certain articles of Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31st, 2020)</i>	503.278.747	51,8	15.936.819	1,64	6.550.937	0,67
2	Hủy Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công Ty số 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27/06/2025. <i>Canceling Resolution of the General Meeting of Shareholders of the Company No. 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 dated June 27th, 2025.</i>	518.837.021	53,4	361.057	0,04	6.568.425	0,67

(*) **Ghi chú:** Đã loại trừ số phiếu biểu quyết của cổ đông là đối tượng được tham gia chương trình ESOP 2025 không có quyền biểu quyết.

(*) **Note:** The votes of shareholders without voting rights due to their eligibility to participate in the 2025 ESOP program have been excluded.

IV. CÁC VẤN ĐỀ ĐƯỢC THÔNG QUA:

MATTERS WHICH HAVE BEEN APPROVED:

Căn cứ kết quả kiểm phiếu nêu trên, ĐHĐCĐ đã thông qua các vấn đề sau:

According to the above vote counting results, the GMS has approved the following matters:

1. **Thông qua việc hủy Nghị quyết số 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27/06/2025 về việc thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động năm 2025 với tỷ lệ biểu quyết tán thành thông qua chiếm 53,4% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông có quyền biểu quyết.**

Approving the cancellation of Resolution No. 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 dated June 27th, 2025, regarding the Share Issuance Plan under the Employee Stock Option Program for 2025, with the approval rate reaching 53.4% of the total votes from shareholders with voting rights

2. **Thông qua Phương án chi tiết phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động trong năm 2025 để đáp ứng với các quy định của pháp luật hiện hành (Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020) với tỷ lệ biểu quyết tán thành thông qua chiếm 51,8% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông có quyền biểu quyết, nội dung cụ thể như sau:**

Approving the detailed Plan for share issuance under the 2025 Employee Stock Option Program to comply with current legal regulations (Decree No. 245/2025/ND-CP dated September 11th, 2025, of the Government amending and supplementing certain articles of Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31st, 2020), with the approval rate reaching 51.8% of the total votes from shareholders with voting rights. Specific details are as follows:

- 2.1. **Thông qua Phương án chi tiết phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động trong năm 2025 (“Chương trình ESOP 2025”) của Công Ty, cụ thể như sau:**

Approving the detailed Plan for the share issuance under the Company’s Employee Stock Option Program for 2025 (“2025 ESOP”), specifically as follows:

Tên cổ phiếu <i>Name of stock</i>	Cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt <i>Shares of Phat Dat Real Estate Development Corporation</i>
Loại cổ phiếu <i>Type of share</i>	Cổ phiếu phổ thông <i>Common share</i>
Mã cổ phiếu <i>Stock code</i>	PDR <i>PDR</i>
Mệnh giá <i>Par value</i>	10.000 đồng/cổ phiếu <i>VND 10,000 per share</i>
Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Number of outstanding shares</i>	979.809.379 cổ phiếu <i>979,809,379 shares</i>

Số lượng cổ phiếu phát hành <i>Number of shares to be issued</i>	18.000.000 cổ phiếu <i>18,000,000 shares</i>
Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá <i>Total value of shares to be issued at par value</i>	180.000.000.000 đồng <i>VND 180,000,000,000</i>
Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu phát hành/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện Chương trình ESOP 2025) <i>Issuance ratio (number of shares to be issued/total number of outstanding shares at the time of the 2025 ESOP)</i>	1,84% (một phẩy tám mươi bốn phần trăm) <i>1.84% (one point eighty-four percent)</i>
Giá phát hành <i>Issuing price</i>	10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu <i>VND 10,000 (ten thousand) per share</i>
Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo giá phát hành <i>Total value of shares to be issued at issuing price</i>	180.000.000.000 đồng <i>VND 180,000,000,000</i>
Mục đích phát hành <i>Purposes of the issuance</i>	- Ghi nhận sự gắn bó, nỗ lực và đóng góp tích cực của người lao động trong hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty trong các năm 2023 - 2024; đồng thời tạo động lực gắn kết, làm việc hiệu quả và tinh thần trách nhiệm cao cho người lao động khi tham gia Chương trình ESOP 2025; <i>To recognize the commitment and efforts employees who have had significant contributions to the Company's business performance for the years 2023-2024; to motivate them to maintain high levels of commitment, effectiveness, and responsibility with the 2025 ESOP;</i> - Thu hút và giữ chân nguồn nhân lực chất lượng cao có trình độ, nhiều kinh nghiệm và cam kết gắn bó lâu dài với Công ty. <i>To attract and retain qualified and experienced employees committing to accompanying the Company in the long term.</i>
Phương án sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành <i>Plan for the proceeds</i>	Tổng tiền thu được sau khi phát hành cổ phần cho Người Lao Động dự kiến được sử dụng để bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty và giảm nợ vay. <i>The total proceeds from the share issuance to Employees are anticipated to be used to supplement working capital for the</i>

	<i>Company's investment and business activities and to reduce borrowings.</i>
Đối tượng phát hành <i>Subjects of the issuance</i>	Cán bộ nhân viên đang ký Hợp đồng lao động chính thức với Công Ty, Công ty con, hoặc người đang được bầu/bổ nhiệm giữ chức danh thành viên HĐQT Công Ty, người đại diện theo ủy quyền của Công Ty tại các Công ty con; đáp ứng tiêu chuẩn người lao động tham gia Chương trình ESOP 2025 được quy định tại Quy chế phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động trong năm 2025 được đính kèm Tờ trình số 10/TTr-2025 (“Quy chế ESOP 2025”) (sau đây gọi chung là “Người Lao Động”). <i>Employees who are currently under an official labor contract with the Company or Subsidiaries; or individuals who are elected/appointed to serve as members of the Company's Board of Directors; or individuals authorized to represent the Company at Subsidiaries, satisfying the eligibility criteria for participating in the 2025 ESOP as stipulated in the Regulations on Share Issuance under the Employee Stock Option Program for 2025 attached to the Proposal No. 10/TTr-2025 (“2025 ESOP Regulations”) (collectively referred to as “Employees”).</i>
Tiêu chuẩn phát hành <i>Issuance criteria</i>	Các tiêu chuẩn Người Lao Động được tham gia Chương trình ESOP 2025 bao gồm: <i>The eligibility criteria for Employees participating in the 2025 ESOP include:</i> - Ký Hợp đồng lao động chính thức với Công Ty, Công ty con tối thiểu từ ngày 31/12/2024 trở về trước và vẫn còn hiệu lực đến ngày Ủy ban chứng khoán nhà nước có thông báo nhận đủ hồ sơ phát hành Cổ Phiếu ESOP (không áp dụng cho thành viên HĐQT). <i>Having an official labor contract with the Company, or Subsidiaries dated on or before December 31st, 2024 and remaining valid until the date on which the State Securities Commission issues the notice confirming the receipt of a complete ESOP share issuance dossier (not applicable to Board Directors).</i> - Người lao động không thuộc một trong các trường hợp (không áp dụng cho thành viên HĐQT): <i>The employee must not fall under any of the following cases (not applicable to Board Directors):</i>

	• Vi phạm nội quy lao động của Công Ty, Công ty con; <i>Violating the labor regulations of the Company or Subsidiaries;</i> • Đã nộp đơn xin nghỉ việc và đang được giải quyết thủ tục thôi việc; <i>Having submitted a resignation letter and currently undergoing termination procedures;</i> • Không được Công Ty, Công ty con tái ký Hợp đồng lao động; <i>Not having their Labor Contracts renewed by the Company or Subsidiaries;</i> • Công Ty, Công ty con đơn phương chấm dứt Hợp đồng lao động; <i>Having their labor contract unilaterally terminated by the Company or Subsidiaries;</i> • Đang trong quá trình xử lý kỷ luật lao động. <i>Currently undergoing disciplinary proceedings.</i> - Có mức độ hoàn thành kết quả công việc trong năm 2024 từ 80% trở lên. <i>Achieving at least 80% of their performance evaluation results in 2024.</i>
Phương án đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài <i>Plan to ensure compliance with foreign ownership regulations</i>	- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 50% theo quy định của pháp luật. <i>Maximum foreign ownership ratio: 50% as per legal regulations.</i> - Tỷ lệ sở hữu nước ngoài hiện tại của Công ty là 9,11%. <i>Current foreign ownership ratio of the Company: 9.11%.</i> - Công ty sẽ không phát hành cổ phiếu cho người lao động là nhà đầu tư nước ngoài. <i>The Company will not issue shares to employees who are foreign investors.</i>
Chuyển nhượng quyền mua <i>Transferability of purchase rights</i>	Không được chuyển nhượng quyền mua <i>Purchase rights cannot be transferred</i>
Hạn chế chuyển nhượng <i>Transfer restriction</i>	Cổ phiếu phát hành theo Chương trình ESOP 2025 sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành, ngoại trừ trường hợp cổ phiếu được mua lại theo Quy chế ESOP 2025. <i>Shares issued under the 2025 ESOP are subject to a 1 (one)-year transfer restriction from the issuance closing date, except for repurchased shares according to the 2025 ESOP Regulations.</i>
Phương án xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết do người lao động không đăng ký mua hoặc có đăng ký mua nhưng	- Số cổ phiếu còn dư do Người Lao Động không đăng ký mua hoặc có đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định, hoặc do trong khoảng thời gian từ lúc HĐQT thông qua danh sách NLĐ được tham gia Chương trình ESOP 2025

không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền, hoặc do trong khoảng thời gian từ lúc HĐQT thông qua danh sách NLĐ được tham gia Chương trình ESOP 2025 đến thời điểm Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước công bố về việc nhận đủ hồ sơ phát hành Cổ Phiếu ESOP, NLĐ không còn thuộc đối tượng và/hoặc đủ tiêu chuẩn được tham gia Chương trình ESOP 2025 <i>Handling of unallocated shares due to employee non-subscription or no payment or insufficient payment, or from the time the BOD approves the list of Employees participating in the 2025 ESOP until the State Securities Commission issues the notice confirming the receipt of the complete ESOP share issuance dossier, any Employee ceases to fall within the eligible group and/or no longer meets the criteria to participate in the 2025 ESOP</i>	đến thời điểm Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước công bố về việc nhận đủ hồ sơ phát hành Cổ Phiếu ESOP, NLĐ không còn thuộc đối tượng và/hoặc đủ tiêu chuẩn được tham gia Chương trình ESOP 2025 thì HĐQT toàn quyền quyết định, phân phối lại cho Người Lao Động khác theo danh sách đã được lựa chọn ban đầu với cùng mức giá phát hành. Số lượng cổ phiếu được phân phối lại sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành. <i>For shares due to non-subscription, no payment or insufficient payment within the specified period, or from the time the BOD approves the list of Employees participating in the 2025 ESOP until the State Securities Commission issues the notice confirming the receipt of the complete ESOP share issuance dossier, any Employee ceases to fall within the eligible group and/or no longer meets the criteria to participate in the 2025 ESOP, the BOD has full authority to reallocate the such shares to other eligible employees at the same offering price. These reallocated shares will also be subject to a 1-year transfer restriction from the issuance closing date.</i> - Trường hợp, HĐQT không phân phối hết số lượng cổ phiếu này thì số lượng cổ phiếu còn dư không phát hành hết sẽ được hủy bỏ và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt phát hành. <i>In case the BOD cannot fully reallocate such shares, the remaining unissued ones will be canceled, and the BOD will issue a decision to conclude the issuance.</i>
Phương thức thanh toán <i>Payment method</i>	Chuyển khoản <i>Bank transfer</i>
Thời gian dự kiến phát hành <i>Expected issuance time</i>	Trong Quý IV năm 2025 hoặc Quý I năm 2026, thời điểm cụ thể do HĐQT quyết định ngay sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. <i>In the fourth quarter of 2025 or the first quarter of 2026, the specific time will be decided by the BOD upon approval from the State Securities Commission.</i>

Đăng ký, Lưu ký và Niêm yết cổ phiếu phát hành <i>Registration, Depository, and Listing of newly issued shares</i>	Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE) theo quy định. <i>The newly issued shares will be registered and deposited at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation and listed for additional trading on the Hochiminh Stock Exchange (HOSE) in accordance with regulations.</i>
--	--

2.2. Thông qua Quy chế ESOP 2025 (đính kèm theo Tờ trình số 10/TTr-2025).

Approving the 2025 ESOP Regulations (attached to the Proposal No. 10/TTr-2025).

2.3. Thông qua việc tăng vốn điều lệ với số vốn điều lệ tăng thêm tùy thuộc vào số lượng cổ phiếu phát hành thành công. Giao cho HĐQT thực hiện các thủ tục tăng vốn điều lệ, sửa đổi điều lệ Công Ty về nội dung tăng vốn điều lệ theo số lượng cổ phiếu phát hành thành công và thực hiện thủ tục điều chỉnh vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công Ty với Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh.

Approving the increase in charter capital corresponding to the number of successfully issued shares: to assign the BOD to carry out procedures for the increase in charter capital, amendments to the Company's charter regarding the increase in charter capital corresponding to the number of successfully issued shares, and adjustments to the Enterprise Registration Certificate regarding the increased charter capital at the Ho Chi Minh City Department of Finance.

2.4. Thông qua việc lưu ký và niêm yết cổ phiếu bổ sung sau khi phát hành thành công. Giao cho HĐQT thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc đăng ký, lưu ký tại Tổng Công Ty Lưu Ký và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết cổ phiếu bổ sung của Công Ty tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE).

Approving the deposit and listing of additional shares after the successful issuance: to assign the BOD to carry out necessary tasks and procedures to complete the registration, deposit at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC), and listing of the Company's additional shares on the Hochiminh Stock Exchange (HOSE).

2.5. Giao/ủy quyền cho HĐQT và đồng ý cho HĐQT được giao/ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc toàn quyền quyết định, thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2025 bao gồm:

Delegating/authorizing the BOD and approve the BOD's delegation/authorization to the Board Chairman and/or the CEO to decide and carry out necessary tasks and procedures to complete the share issuance under the 2025 ESOP:

(i) Tổ chức thực hiện Chương trình ESOP 2025 theo phương án phát hành cổ phiếu mà ĐHĐCĐ Công Ty đã thông qua;

To organize the implementation of the 2025 ESOP in accordance with the share issuance plan approved by the GMS;

(ii) Quyết định thời điểm thực hiện Chương trình ESOP 2025;

To decide the issuance schedule for the 2025 ESOP;

- (iii) Quyết định danh sách người lao động tham gia Chương trình ESOP 2025 theo các tiêu chí đánh giá chi tiết, thỏa mãn các tiêu chuẩn được ĐHĐCĐ thông qua, xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng;
To determine the list of employees participating in the 2025 ESOP, according to detailed evaluation criteria and the eligibility criteria approved by GMS, and to determine the number of shares allocated to each Employee;
- (iv) Điều chỉnh số lượng cổ phiếu của người lao động để đảm bảo số lượng cổ phiếu phát hành theo Chương trình ESOP 2025 là 18.000.000 cổ phiếu với tỷ lệ là 1,84% (một phẩy tám mươi bốn phần trăm) số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện;
To adjust the number of shares allocated to each employee to ensure that the number of shares issued under the ESOP 2025 is 18,000,000 shares with a ratio of 1.84% (one point eighty-four percent) of the number of outstanding shares at the time of implementation;
- (v) Xử lý số lượng cổ phần phát hành chưa phân phối hết (nếu có);
To handle the unallocated shares (if any);
- (vi) Quyết định toàn bộ các vấn đề có liên quan đến Chương trình ESOP 2025 và điều chỉnh những thay đổi của Chương trình ESOP 2025 (nếu có) đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật. Thực hiện các công việc/thủ tục cần thiết cho việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật để bảo đảm thực hiện thành công Chương trình ESOP 2025;
To decide all matters related to the 2025 ESOP and amendments to the 2025 ESOP (if any) in accordance with legal regulations; to proceed with necessary tasks/procedures of the share issuance as regulated by the Company's Charter and legal regulations to ensure the successful 2025 ESOP;
- (vii) Bổ sung hoặc sửa đổi Phương án phát hành, Quy chế ESOP 2025 theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và/hoặc cho mục đích tuân thủ đúng các quy định của pháp luật;
To supplement or amend the issuance plan and the 2025 ESOP Regulations as requested by the State Securities Commission and/or in accordance with legal regulations;
- (viii) Thực hiện việc đăng ký, lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu phát hành theo Chương trình ESOP 2025 tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi hoàn tất việc phát hành;
To proceed the registration, depository, and listing of the additional shares issued under the 2025 ESOP at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation and the Hochiminh Stock Exchange upon the completion of the issuance;
- (ix) Thực hiện các thủ tục thay đổi tăng Vốn điều lệ, xin cấp sửa đổi Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp với Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh;

To proceed with procedures for increasing charter capital, and register for changes in the Enterprise Registration Certificate at Ho Chi Minh City Department of Finance;

- (x) Sửa đổi/bổ sung các điều khoản liên quan tới Vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty và báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông vào phiên họp gần nhất;

To amend/supplement terms related to charter capital in the Company's Charter and report to the GMS at the next meeting;

- (xi) Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2025, ĐHĐCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT toàn quyền thực hiện, hoàn chỉnh phương án phát hành và/hoặc thực hiện các công việc khác liên quan đến đợt phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2025 hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của người lao động, cổ đông và Công Ty.

In addition to the authorization mentioned above, during the process of issuing shares under the 2025 ESOP, the GMS delegates full authority to the BOD to implement and complete the issuance plan and/or carry out other tasks related to the offering as required by state regulatory authorities and/or appropriate to the actual circumstances to ensure that the share issuance under the 2025 ESOP is legally compliant and adheres to regulations, ensuring the benefits of Shareholders and the Company.

Biên bản này là cơ sở để lập Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường của Công Ty được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.

This Minutes of Vote Counting serve as the legal basis for ratifying the Resolution of the Extraordinary General Meeting by way of collecting Shareholders' written opinion.

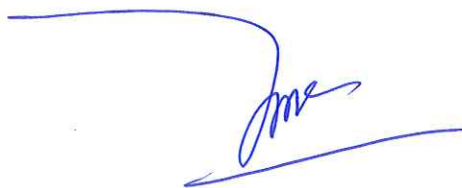
Ban Kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản hoàn thành công việc vào lúc 17 giờ 30 cùng ngày. Biên bản kiểm phiếu được lập thành 03 bản: 01 bản lưu VP Công ty, 02 bản lưu VP HĐQT.

The Vote Counting Committee completed their tasks at 17:30 of the same day. Vote Counting Minutes are made in 03 originals: 01 original is kept in the Company's archives, 02 originals are archived in the BOD Office.

Biên bản kiểm phiếu này đã được đọc cho tất cả các thành viên có mặt cùng nghe, xác nhận thống nhất toàn bộ nội dung nêu trên và đồng ý ký tên dưới đây.

The Minutes of Vote Counting were read to all the participants, all of the participants mutually agrees with all the contents of this Minutes and signed as below.

THƯ KÝ
SECRETARY



NGUYỄN TÔN QUỲNH VY

THÀNH VIÊN HĐQT
EXECUTIVE DIRECTOR

CHỦ TỊCH HĐQT
BOARD CHAIRMAN



NGUYỄN VĂN ĐẠT

THÀNH VIÊN HĐQT
NON-EXECUTIVE DIRECTOR



BÙI QUANG ANH VŨ

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT
INDEPENDENT DIRECTOR



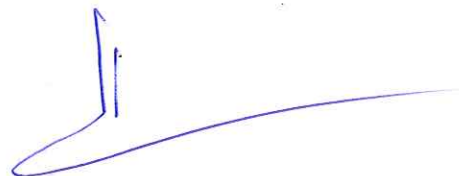
LÊ QUANG PHÚC

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT
INDEPENDENT DIRECTOR

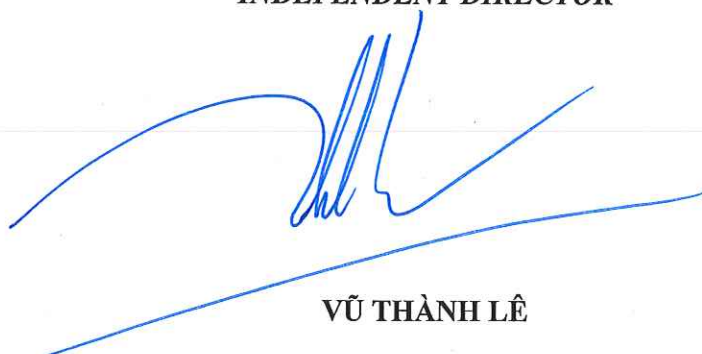


TRẦN TRỌNG GIA VINH

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT
INDEPENDENT DIRECTOR



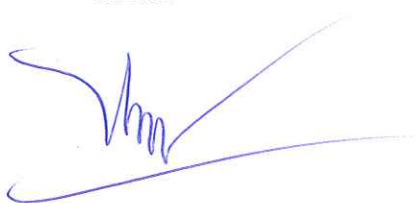
DƯƠNG HẢO TÔN



VŨ THÀNH LÊ

BAN KIỂM PHIẾU
VOTE COUNTING COMMITTEE

TRƯỞNG BAN
HEAD



TRẦN THỊ THÙY TRANG

THÀNH VIÊN
MEMBER



PHẠM THỊ ĐOÀN DUNG

THÀNH VIÊN
MEMBER



NGUYỄN VĂN QUANG

NGƯỜI GIÁM SÁT
SUPERVISOR



TRẦN PHƯỚC AN

PHỤ LỤC DANH SÁCH CỔ ĐÔNG THAM GIA BIỂU QUYẾT*(Đính kèm Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, ngày 01/12/2025)*

Stt	Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu
	TỔNG CỘNG	536,722,382
1	NGUYỄN VĂN ĐẠT	271,757,246
2	CÔNG TY TNHH PHÁT ĐẠT HOLDINGS	85,334,327
3	ACA VIETNAM REAL ESTATE III LP	36,822,600
4	VÕ THỜI	27,289,200
5	PHẠM THỊ NỤ	14,349,428
6	HỒ MINH QUANG	10,000,000
7	PHAN SỸ NGUYỄN	8,263,200
8	ĐẶNG VŨ LINH	8,000,000
9	KIM VIETNAM GROWTH EQUITY FUND	7,000,000
10	VANECK VIETNAM ETF	6,923,262
11	NGUYỄN MINH NHI	6,754,505
12	NGUYỄN THỊ MINH THƯ	6,455,708
13	NGUYỄN THỊ NGỌC ĐĂNG	5,986,135
14	PHẠM QUỐC HUY	4,894,732
15	GLOBAL MACRO CAPITAL OPPORTUNITIES PORTFOLIO	4,367,954
16	HỨA THỊ HOÀNG YẾN	2,718,200
17	KITMC WORLDWIDE VIETNAM RSP BALANCE FUND	2,300,000
18	CÔNG TY TNHH BẢO HIỂM NHÂN THỌ PRUDENTIAL VIỆT NAM	2,000,000
19	ĐẶNG THANH SANG	1,963,905
20	MAI THỊ DIỆU	1,596,283
21	DƯƠNG QUỐC HUY	1,400,000
22	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TRẦN TOÀN PHÁT	1,370,000
23	GLOBAL OPPORTUNITIES PORTFOLIO	1,363,200
24	QUỸ ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN NĂNG ĐỘNG DC	1,341,000
25	TRẦN THỊ TRÀ MY	1,269,616
26	EASTSPRING INVESTMENTS	1,139,200
27	CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14	1,070,400
28	LÊ THỊ HỒNG NHUNG	995,353
29	GLOBAL MACRO ABSOLUTE RETURN ADVANTAGE PORTFOLIO	914,112
30	NGUYỄN THỊ PHƯƠNG THẢO	885,600
31	TRẦN PHƯỚC AN	850,000
32	ĐỖ QUỐC TRUNG	850,000
33	NGUYỄN THỊ NHỊ	647,800
34	BÙI LÊ KHOA	620,700
35	NGUYỄN TRÀ GIANG	613,801
36	QUỸ ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU ESG EASTSPRING INVESTMENTS VIỆT NAM	600,000
37	TRƯƠNG THỊ NHƯ QUỲNH	581,700
38	GLOBAL MACRO PORTFOLIO	458,136
39	NGUYỄN THỊ CÚC	440,597
40	TRẦN THỊ HƯỜNG	352,819
41	PHẠM GIA LÝ	316,490
42	VIETNAM STOCK INDEX MOTHER FUND	307,760
43	NGUYỄN THANH THỦY	282,744
44	GLOBAL X MSCI VIETNAM ETF	256,314
45	HOÀNG TRUNG HIỂU	241,448
46	EURIZON FUND	223,559
47	QUỸ ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU TẬP TRUNG CỔ TỨC DC	222,600
48	DƯƠNG HỒNG THANH	200,000
49	CÔNG ĐOÀN CƠ SỞ CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT	186,837
50	PHẠM BẢO TÍN	143,000
51	QUỸ ĐẦU TƯ NĂNG ĐỘNG EASTSPRING INVESTMENTS VIỆT NAM	128,200
52	NGUYỄN THỊ THANH YẾN	110,409

Stt	Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu
53	NGUYỄN KHẮC SINH	108,000
54	TRƯƠNG NGỌC DŨNG	108,000
55	VŨ THẾ MINH	75,001
56	HÀ VIỆT QUÝ	75,000
57	TẠ NGỌC THÀNH	73,205
58	NGUYỄN VĂN HIỂU	72,600
59	EATON VANCE TAX-MANAGED EMERGING MARKETS FUND	71,604
60	LÝ HOÀNG ANH	66,000
61	NGUYỄN TRẦN BÍCH KHÊ	62,308
62	MORGAN STANLEY INVESTMENT FUNDS	57,024
63	DƯƠNG HỒNG CẨM	53,800
64	NGUYỄN VĂN NHO	40,000
65	EATON VANCE STRUCTURED EMERGING MARKETS FUND	37,402
66	TRẦN QUANG TUẤN	37,300
67	MAI NGỌC DI	35,140
68	TRẦN THỊ HOÀI AN	34,234
69	HÀ NHƯ TUẤN	30,000
70	NGÔ THÚY VÂN	28,500
71	ĐINH THỊ NGỌC CHÂU	25,526
72	NGUYỄN QUỐC HOÀN	24,220
73	PHẠM TRỌNG HÒA	22,050
74	TRỊNH PHAN GHIÊN	20,000
75	TRẦN TRỌNG HÙNG	20,000
76	LÊ NGUYỄN HOÀNG MINH	20,000
77	NGUYỄN TẤN THÀNH	19,657
78	LÊ NGỌC QUY	15,000
79	NGUYỄN ÁI LINH	14,920
80	PHẠM ĐẮC CHÍ	14,400
81	NGUYỄN THỊ TUYẾT HẰNG	14,300
82	TẠ BẢO KHÁNH	14,000
83	LÊ TẤN LONG	13,000
84	HỒ XUÂN BẮC	12,596
85	NGUYỄN TẤN TUẤN	12,177
86	PHẠM VĂN TRUNG	11,120
87	PHẠM CHÍ THANH	11,084
88	LÂM CẨM XUÂN	10,015
89	TRƯƠNG THỊ HƯƠNG	10,000
90	CÔNG TY CỔ PHẦN MS PLUS	10,000
91	PHẠM NINH	9,592
92	NGUYỄN THỊ THANH NGÀ	9,500
93	LÊ VĂN NAM	9,000
94	VÕ KIM BIÊN	8,000
95	NGUYỄN ĐÔNG NAM	7,284
96	PHAN THỊ KIỀU HOA	6,706
97	BÙI THỊ CÁT NHI	6,600
98	BÙI THANH HÒA	6,400
99	PHẠM VĂN TÙNG	5,051
100	NGUYỄN THỊ BÍCH THẢO	5,000
101	NGUYỄN XUÂN HIỆP	5,000
102	NGUYỄN HOÀN MỸ	5,000
103	PHẠM VĂN MẠNH	4,973
104	PHẠM HUY THÔNG	4,500
105	PHAN THÀNH TÂM	4,429
106	THÂN TRỌNG MINH TÂM	4,300
107	NGUYỄN THANH THANH	4,100
108	BÙI QUỐC HOẠT	4,000
109	TRẦN TRUNG THUẬN	4,000

Stt	Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu
110	NGUYỄN TÔN VINH	4,000
111	PHẠM THỊ QUYÊN	3,900
112	TRƯƠNG VIỆT HÙNG	3,700
113	PHÙNG MINH CƯỜNG	3,700
114	GIANG QUỐC TRÍ	3,600
115	PHÙNG NAM THÁI	3,470
116	PHAN QUỲNH NHÂN	3,108
117	ĐẶNG THỊ XUÂN PHƯƠNG	3,000
118	NGUYỄN THỊ NHUNG	3,000
119	NGUYỄN VĂN PHƯƠNG	3,000
120	NGUYỄN VIỆT ANH	3,000
121	HUỖNH THANH LÂM	2,700
122	PHẠM THỊ TUYẾT MAI	2,200
123	NGUYỄN THỊ TƯỜNG MY	2,150
124	NGÔ ĐĂNG KHOA	2,100
125	NGUYỄN THỊ THUẬN	2,100
126	LÊ THỊ THU HÀ	2,000
127	PHẠM NGỌC THẢO	2,000
128	NGUYỄN TẤN SĨ	2,000
129	NGUYỄN THỊ KIM THOA	1,900
130	PHẠM NGỌC YÊN	1,700
131	HỒ MẠNH HÙNG	1,520
132	NGUYỄN THỊ HẢI VÂN	1,300
133	BÙI KHÁNH CHI	1,216
134	HÀ THIÊN HẢI	1,016
135	PHẠM SONG LẬP	1,009
136	ĐẶNG TÂN HÒA	1,000
137	PHẠM THỊ PHƯƠNG	500
138	NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG	450
139	NGUYỄN VIỆT PHONG	400
140	HUỖNH TUẤN NHÂN	400
141	LƯU NGỌC LOAN THANH	372
142	NGUYỄN THU HUYỀN	300
143	BÙI THỊ YÊU	300
144	VŨ THỊ TRANG	300
145	VŨ ĐỨC NHƯNG	300
146	NGUYỄN THỦY LY	200
147	NGUYỄN THỊ BÍCH LIÊN	158
148	NGUYỄN THÁI AN	136
149	TRẦN CHÍ CÔNG	108
150	NGUYỄN ĐỨC TÍNH	108
151	CHÂU HÀO PHÚ	108
152	VŨ THÀNH LÊ	94
153	TRẦN GIANG SƠN	32
154	NGUYỄN TẤN MINH	18
155	NGÔ THỊ MINH HƯƠNG	8
156	LÊ CÔNG HUY HOÀNG	2
157	LÊ MINH QUYÊN	1

NGHỊ QUYẾT RESOLUTION

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION
(Được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản)
(Ratified via collecting Shareholders' written opinion)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17th, 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated November 26th, 2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
Pursuant to Decree No. 155/2020/ND-CP of the Government dated December 31st, 2020, detailing the implementation of certain articles of the Law on Securities;
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
Pursuant to Decree No. 245/2025/ND-CP of the Government amending and supplementing certain articles of Decree No. 155/2020/ND-CP of the Government dated December 31st, 2020, detailing the implementation of certain articles of the Law on Securities;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công Ty").
Pursuant to the Charter of Phat Dat Real Estate Development Corporation ("the Company").
- Căn cứ Biên bản kiểm phiếu của Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty ngày 01/12/2025.
Pursuant to the Vote-counting Minutes of the Board of Directors ("BOD") of the Company dated December 01st, 2025.

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG QUYẾT NGHỊ
THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS RESOLVED

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.



Điều 1: Thông qua việc hủy Nghị quyết số 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27/06/2025 về việc thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động năm 2025.

Article 1: To approve the cancellation of Resolution No. 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 dated June 27th, 2025, regarding the Share Issuance Plan under the Employee Stock Option Program for 2025.

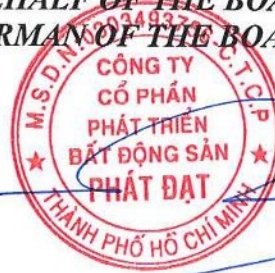
Điều 2: Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và giao cho HĐQT Công Ty triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công Ty.

Article 2: This Resolution has been approved by the General Meeting of Shareholders by way of collecting shareholders' written opinions, and the BOD of the Company is assigned to implement this Resolution in accordance with the prevailing laws and the Company's Charter.

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2025.

The Resolution takes effect from December 01st, 2025. 

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS



NGUYỄN VĂN ĐẠT



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.

NGHỊ QUYẾT RESOLUTION

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION
(Được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản)
(*Ratified via collecting Shareholders' written opinion*)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17th, 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated November 26th, 2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
Pursuant to Decree No. 155/2020/ND-CP of the Government dated December 31st, 2020, detailing the implementation of certain articles of the Law on Securities;
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
Pursuant to Decree No. 245/2025/ND-CP of the Government amending and supplementing certain articles of Decree No. 155/2020/ND-CP of the Government dated December 31st, 2020, detailing the implementation of certain articles of the Law on Securities;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("**Công Ty**");
*Pursuant to the Charter of Phat Dat Real Estate Development Corporation ("**the Company**");*
- Căn cứ Biên bản kiểm phiếu của Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") Công Ty ngày 01/12/2025.
*Pursuant to the Vote-counting Minutes of the Board of Directors ("**BOD**") of the Company dated December 01st, 2025.*

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG QUYẾT NGHỊ
THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS RESOLVED

Điều 1: Thông qua Phương án chi tiết phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động trong năm 2025 ("**Chương trình ESOP 2025**") của Công Ty, cụ thể như sau:

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.

Article 1: To approve the detailed Plan for the share issuance under the Company's Employee Stock Option Program for 2025 ("2025 ESOP"), specifically as follows:

Tên cổ phiếu <i>Name of stock</i>	Cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt <i>Shares of Phat Dat Real Estate Development Corporation</i>
Loại cổ phiếu <i>Type of share</i>	Cổ phiếu phổ thông <i>Common share</i>
Mã cổ phiếu <i>Stock code</i>	PDR <i>PDR</i>
Mệnh giá <i>Par value</i>	10.000 đồng/cổ phiếu <i>VND 10,000 per share</i>
Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Number of outstanding shares</i>	979.809.379 cổ phiếu <i>979,809,379 shares</i>
Số lượng cổ phiếu phát hành <i>Number of shares to be issued</i>	18.000.000 cổ phiếu <i>18,000,000 shares</i>
Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá <i>Total value of shares to be issued at par value</i>	180.000.000.000 đồng <i>VND 180,000,000,000</i>
Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu phát hành/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện Chương trình ESOP 2025) <i>Issuance ratio (number of shares to be issued/total number of outstanding shares at the time of the 2025 ESOP)</i>	1,84% (một phẩy tám mươi bốn phần trăm) <i>1.84% (one point eighty-four percent)</i>
Giá phát hành <i>Issuing price</i>	10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu <i>VND 10,000 (ten thousand) per share</i>
Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo giá phát hành <i>Total value of shares to be issued at issuing price</i>	180.000.000.000 đồng <i>VND 180,000,000,000</i>

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.

Mục đích phát hành <i>Purposes of the issuance</i>	- Ghi nhận sự gắn bó, nỗ lực và đóng góp tích cực của người lao động trong hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty trong các năm 2023 - 2024; đồng thời tạo động lực gắn kết, làm việc hiệu quả và tinh thần trách nhiệm cao cho người lao động khi tham gia Chương trình ESOP 2025; <i>To recognize the commitment and efforts employees who have had significant contributions to the Company's business performance for the years 2023-2024; to motivate them to maintain high levels of commitment, effectiveness, and responsibility with the 2025 ESOP;</i> - Thu hút và giữ chân nguồn nhân lực chất lượng cao có trình độ, nhiều kinh nghiệm và cam kết gắn bó lâu dài với Công ty. <i>To attract and retain qualified and experienced employees committing to accompanying the Company in the long term.</i>
Phương án sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành <i>Plan for the proceeds</i>	Tổng tiền thu được sau khi phát hành cổ phần cho Người Lao Động dự kiến được sử dụng để bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty và giảm nợ vay. <i>The total proceeds from the share issuance to Employees are anticipated to be used to supplement working capital for the Company's investment and business activities and to reduce borrowings.</i>
Đối tượng phát hành <i>Subjects of the issuance</i>	Cán bộ nhân viên đang ký Hợp đồng lao động chính thức với Công Ty, Công ty con, hoặc người đang được bầu/bổ nhiệm giữ chức danh thành viên HĐQT Công Ty, người đại diện theo ủy quyền của Công Ty tại các Công ty con; đáp ứng tiêu chuẩn người lao động tham gia Chương trình ESOP 2025 được quy định tại Quy chế phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động trong năm 2025 được đính kèm Nghị quyết này ("Quy chế ESOP 2025") (sau đây gọi chung là "Người Lao Động"). <i>Employees who are currently under an official labor contract with the Company or Subsidiaries; or individuals who are elected/appointed to serve as members of the Company's Board of Directors; or individuals authorized to represent the Company at Subsidiaries, satisfying the eligibility criteria for participating in the 2025 ESOP as stipulated in the Regulations on Share Issuance under the Employee Stock Option Program for 2025 attached to this Resolution ("2025 ESOP Regulations") (collectively referred to as "Employees").</i>

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.

Tiêu chuẩn phát hành <i>Issuance criteria</i>	Các tiêu chuẩn Người Lao Động được tham gia Chương trình ESOP 2025 bao gồm: <i>The eligibility criteria for Employees participating in the 2025 ESOP include:</i> - Ký Hợp đồng lao động chính thức với Công Ty, Công ty con tối thiểu từ ngày 31/12/2024 trở về trước và vẫn còn hiệu lực đến ngày Ủy ban chứng khoán nhà nước có thông báo nhận đủ hồ sơ phát hành Cổ Phiếu ESOP (không áp dụng cho thành viên HĐQT). <i>Having an official labor contract with the Company, or Subsidiaries dated on or before December 31st, 2024 and remaining valid until the date on which the State Securities Commission issues the notice confirming the receipt of a complete ESOP share issuance dossier (not applicable to Board Directors).</i> - Người lao động không thuộc một trong các trường hợp (không áp dụng cho thành viên HĐQT): <i>The employee must not fall under any of the following cases (not applicable to Board Directors):</i> • Vi phạm nội quy lao động của Công Ty, Công ty con; <i>Violating the labor regulations of the Company or Subsidiaries;</i> • Đã nộp đơn xin nghỉ việc và đang được giải quyết thủ tục thôi việc; <i>Having submitted a resignation letter and currently undergoing termination procedures;</i> • Không được Công Ty, Công ty con tái ký Hợp đồng lao động; <i>Not having their Labor Contracts renewed by the Company or Subsidiaries;</i> • Công Ty, Công ty con đơn phương chấm dứt Hợp đồng lao động; <i>Having their labor contract unilaterally terminated by the Company or Subsidiaries;</i> • Đang trong quá trình xử lý kỷ luật lao động. <i>Currently undergoing disciplinary proceedings.</i> - Có mức độ hoàn thành kết quả công việc trong năm 2024 từ 80% trở lên. <i>Achieving at least 80% of their performance evaluation results in 2024.</i>
---	--

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.

Phương án đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài <i>Plan to ensure compliance with foreign ownership regulations</i>	- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 50% theo quy định của pháp luật. <i>Maximum foreign ownership ratio: 50% as per legal regulations.</i> - Tỷ lệ sở hữu nước ngoài hiện tại của Công ty là 9,11%. <i>Current foreign ownership ratio of the Company: 9.11%.</i> - Công ty sẽ không phát hành cổ phiếu cho người lao động là nhà đầu tư nước ngoài. <i>The Company will not issue shares to employees who are foreign investors.</i>
Chuyển nhượng quyền mua <i>Transferability of purchase rights</i>	Không được chuyển nhượng quyền mua <i>Purchase rights cannot be transferred</i>
Hạn chế chuyển nhượng <i>Transfer restriction</i>	Cổ phiếu phát hành theo Chương trình ESOP 2025 sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành, ngoại trừ trường hợp cổ phiếu được mua lại theo Quy chế ESOP 2025. <i>Shares issued under the 2025 ESOP are subject to a 1 (one)-year transfer restriction from the issuance closing date, except for repurchased shares according to the 2025 ESOP Regulations.</i>
Phương án xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết do người lao động không đăng ký mua hoặc có đăng ký mua nhưng không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền, hoặc do trong khoảng thời gian từ lúc HĐQT thông qua danh sách NLĐ được tham gia Chương trình ESOP 2025 đến thời điểm Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước công bố về việc nhận đủ hồ sơ phát hành Cổ Phiếu ESOP, NLĐ không còn thuộc đối tượng và/hoặc đủ tiêu chuẩn được tham gia Chương trình ESOP 2025 <i>Handling of unallocated shares due to employee non-subscription or no payment or insufficient payment, or from the time the BOD</i>	- Số cổ phiếu còn dư do Người Lao Động không đăng ký mua hoặc có đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định, hoặc do trong khoảng thời gian từ lúc HĐQT thông qua danh sách NLĐ được tham gia Chương trình ESOP 2025 đến thời điểm Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước công bố về việc nhận đủ hồ sơ phát hành Cổ Phiếu ESOP, NLĐ không còn thuộc đối tượng và/hoặc đủ tiêu chuẩn được tham gia Chương trình ESOP 2025 thì HĐQT toàn quyền quyết định, phân phối lại cho Người Lao Động khác theo danh sách đã được lựa chọn ban đầu với cùng mức giá phát hành. Số lượng cổ phiếu được phân phối lại sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành. <i>For shares due to non-subscription, no payment or insufficient payment within the specified period, or from the time the BOD approves the list of Employees participating in the 2025 ESOP until the State Securities Commission issues the notice confirming the receipt of the complete ESOP share issuance dossier, any Employee ceases to fall within the eligible group and/or no longer meets the criteria to participate in the 2025 ESOP, the BOD has full authority to reallocate the such shares to other eligible employees at the same offering price. These reallocated shares</i>

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.

<i>approves the list of Employees participating in the 2025 ESOP until the State Securities Commission issues the notice confirming the receipt of the complete ESOP share issuance dossier, any Employee ceases to fall within the eligible group and/or no longer meets the criteria to participate in the 2025 ESOP</i>	<i>will also be subject to a 1-year transfer restriction from the issuance closing date.</i> - Trường hợp, HĐQT không phân phối hết số lượng cổ phiếu này thì số lượng cổ phiếu còn dư không phát hành hết sẽ được hủy bỏ và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt phát hành. <i>In case the BOD cannot fully reallocate such shares, the remaining unissued ones will be canceled, and the BOD will issue a decision to conclude the issuance.</i>
Phương thức thanh toán <i>Payment method</i>	Chuyển khoản <i>Bank transfer</i>
Thời gian dự kiến phát hành <i>Expected issuance time</i>	Trong Quý IV năm 2025 hoặc Quý I năm 2026, thời điểm cụ thể do HĐQT quyết định ngay sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. <i>In the fourth quarter of 2025 or the first quarter of 2026, the specific time will be decided by the BOD upon approval from the State Securities Commission.</i>
Đăng ký, Lưu ký và Niêm yết cổ phiếu phát hành <i>Registration, Depository, and Listing of newly issued shares</i>	Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE) theo quy định. <i>The newly issued shares will be registered and deposited at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation and listed for additional trading on the Hochiminh Stock Exchange (HOSE) in accordance with regulations.</i>

Điều 2: Thông qua Quy chế ESOP 2025 (đính kèm theo Nghị quyết này).

Article 2: To approve the 2025 ESOP Regulations (attached to this Resolution).

Điều 3: Thông qua việc tăng vốn điều lệ với số vốn điều lệ tăng thêm tùy thuộc vào số lượng cổ phiếu phát hành thành công. Giao cho HĐQT thực hiện các thủ tục tăng vốn điều lệ, sửa đổi điều lệ Công Ty về nội dung tăng vốn điều lệ theo số lượng cổ phiếu phát hành thành công và thực hiện thủ tục điều chỉnh vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công Ty với Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh.

Article 3: To approve the increase in charter capital corresponding to the number of successfully issued shares; to assign the BOD to carry out procedures for the increase in charter capital, amendments to the Company's charter regarding the increase in charter capital corresponding to the number of successfully issued shares, and adjustments to the Enterprise Registration Certificate regarding the increased charter capital at the Ho Chi Minh City Department of Finance.

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.

Điều 4: Thông qua việc lưu ký và niêm yết cổ phiếu bổ sung sau khi phát hành thành công. Giao cho HĐQT thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc đăng ký, lưu ký tại Tổng Công Ty Lưu Ký và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết cổ phiếu bổ sung của Công Ty tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE).

Article 4: *To approve the deposit and listing of additional shares after the successful issuance; to assign the BOD to carry out necessary tasks and procedures to complete the registration, deposit at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC), and listing of the Company's additional shares on the Hochiminh Stock Exchange (HOSE).*

Điều 5: Giao/ủy quyền cho HĐQT và đồng ý cho HĐQT được giao/ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc toàn quyền quyết định, thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2025 bao gồm:

Article 5: *To delegate/authorize the BOD and approve the BOD's delegation/authorization to the Board Chairman and/or the CEO to decide and carry out necessary tasks and procedures to complete the share issuance under the 2025 ESOP:*

- (i) Tổ chức thực hiện Chương trình ESOP 2025 theo phương án phát hành cổ phiếu mà ĐHĐCĐ Công Ty đã thông qua;
To organize the implementation of the 2025 ESOP in accordance with the share issuance plan approved by the GMS;
- (ii) Quyết định thời điểm thực hiện Chương trình ESOP 2025;
To decide the issuance schedule for the 2025 ESOP;
- (iii) Quyết định danh sách người lao động tham gia Chương trình ESOP 2025 theo các tiêu chí đánh giá chi tiết, thỏa mãn các tiêu chuẩn được ĐHĐCĐ thông qua, xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng;
To determine the list of employees participating in the 2025 ESOP, according to detailed evaluation criteria and the eligibility criteria approved by GMS, and to determine the number of shares allocated to each Employee;
- (iv) Điều chỉnh số lượng cổ phiếu của người lao động để đảm bảo số lượng cổ phiếu phát hành theo Chương trình ESOP 2025 là 18.000.000 cổ phiếu với tỷ lệ là 1,84% (một phẩy tám mươi bốn phần trăm) số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện;
To adjust the number of shares allocated to each employee to ensure that the number of shares issued under the ESOP 2025 is 18,000,000 shares with a ratio of 1.84% (one point eighty-four percent) of the number of outstanding shares at the time of implementation;
- (v) Xử lý số lượng cổ phần phát hành chưa phân phối hết (nếu có);
To handle the unallocated shares (if any);
- (vi) Quyết định toàn bộ các vấn đề có liên quan đến Chương trình ESOP 2025 và điều chỉnh những thay đổi của Chương trình ESOP 2025 (nếu có) đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật. Thực hiện các công việc/thủ tục cần thiết cho việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật để bảo đảm thực hiện thành công Chương trình ESOP 2025;

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.

To decide all matters related to the 2025 ESOP and amendments to the 2025 ESOP (if any) in accordance with legal regulations; to proceed with necessary tasks/procedures of the share issuance as regulated by the Company's Charter and legal regulations to ensure the successful 2025 ESOP;

- (vii) Bổ sung hoặc sửa đổi Phương án phát hành, Quy chế ESOP 2025 theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và/hoặc cho mục đích tuân thủ đúng các quy định của pháp luật;
To supplement or amend the issuance plan and the 2025 ESOP Regulations as requested by the State Securities Commission and/or in accordance with legal regulations;
- (viii) Thực hiện việc đăng ký, lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu phát hành theo Chương trình ESOP 2025 tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi hoàn tất việc phát hành;
To proceed the registration, depository, and listing of the additional shares issued under the 2025 ESOP at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation and the Hochiminh Stock Exchange upon the completion of the issuance;
- (ix) Thực hiện các thủ tục thay đổi tăng Vốn điều lệ, xin cấp sửa đổi Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp với Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh;
To proceed with procedures for increasing charter capital, and register for changes in the Enterprise Registration Certificate at Ho Chi Minh City Department of Finance;
- (x) Sửa đổi/bổ sung các điều khoản liên quan tới Vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty và báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông vào phiên họp gần nhất;
To amend/supplement terms related to charter capital in the Company's Charter and report to the GMS at the next meeting;
- (xi) Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2025, ĐHCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT toàn quyền thực hiện, hoàn chỉnh phương án phát hành và/hoặc thực hiện các công việc khác liên quan đến đợt phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2025 hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của người lao động, cổ đông và Công Ty.
In addition to the authorization mentioned above, during the process of issuing shares under the 2025 ESOP, the GMS delegates full authority to the BOD to implement and complete the issuance plan and/or carry out other tasks related to the offering as required by state regulatory authorities and/or appropriate to the actual circumstances to ensure that the share issuance under the 2025 ESOP is legally compliant and adheres to regulations, ensuring the benefits of Shareholders and the Company.

Điều 6: Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và giao cho HĐQT Công Ty triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công Ty.

Article 6: *This Resolution has been approved by the General Meeting of Shareholders by way of collecting shareholders' written opinions, and the BOD of the Company is assigned to implement this Resolution in accordance with the prevailing laws and the Company's Charter.*

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.

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2025.

The Resolution takes effect from December 01st, 2025. 

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS



NGUYỄN VĂN ĐẠT



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.



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

QUY CHẾ
PHÁT HÀNH CỔ PHẦN THEO CHƯƠNG TRÌNH
LỰA CHỌN CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG TRONG CÔNG TY
(VIẾT TẮT LÀ QUY CHẾ ESOP)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 12 năm 2025



I. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

- Công Ty: Công Ty Cổ Phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt các Công ty con của Công ty Cổ Phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt (“Công ty”).
- Cổ Phiếu: là cổ phiếu của Công Ty Cổ Phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt.
- ESOP: “Employee Stock Option Program” là chương trình phát hành Cổ Phiếu theo chương trình lựa chọn cho NLĐ trong Công Ty.
- Chương trình ESOP 2025: là chương trình phát hành Cổ Phiếu theo chương trình lựa chọn cho NLĐ trong năm 2025.
- ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông Công Ty Cổ Phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt.
- HĐQT: Hội đồng quản trị Công Ty Cổ Phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt.
- NLĐ: Thành viên HĐQT (không bao gồm Chủ tịch HĐQT và các thành viên độc lập HĐQT), Ban Cố vấn, Ban Tổng Giám đốc; Giám đốc Khối/Phòng/Ban, Trợ lý Chủ tịch HĐQT, Trợ lý Tổng Giám đốc, Phó Giám đốc, Trưởng bộ phận hoặc các chức danh tương đương; Chuyên viên, nhân viên thuộc Công Ty
- Thành viên Chương trình ESOP 2025: là NLĐ nằm trong Danh sách NLĐ được tham gia Chương trình ESOP 2025 do HĐQT phê duyệt.

II. MỤC ĐÍCH CỦA CHƯƠNG TRÌNH ESOP

- Tạo động lực gắn kết, làm việc hiệu quả và tinh thần trách nhiệm cao cho NLĐ;
- Ghi nhận sự gắn bó, nỗ lực và đóng góp tích cực của NLĐ trong hoạt động kinh doanh của Công Ty trong các năm 2023 - 2024.
- Thu hút và giữ chân nguồn nhân lực chất lượng cao có trình độ, nhiều kinh nghiệm và cam kết gắn bó lâu dài với Công Ty.

III. NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH ESOP 2025

1. Đối tượng và tiêu chuẩn NLĐ tham gia Chương trình ESOP 2025:

1.1 Đối tượng phát hành:

NLĐ đang ký Hợp đồng lao động chính thức với Công Ty, hoặc người đang được bầu/bổ nhiệm giữ chức danh thành viên HĐQT, người đại diện theo ủy quyền của Công ty tại các Công ty con; đáp ứng tiêu chuẩn NLĐ tham gia Chương trình ESOP 2025 quy định dưới đây.

1.2 Tiêu chuẩn tham gia:

NLĐ thuộc đối tượng phát hành theo Chương trình ESOP 2025 được nêu tại mục 1.1 phải thỏa mãn các tiêu chuẩn sau:

- Ký Hợp đồng lao động chính thức với Công Ty tối thiểu từ ngày 31/12/2024 trở về trước và vẫn còn hiệu lực đến ngày Ủy ban chứng khoán nhà nước có thông báo nhận đủ hồ sơ phát hành Cổ Phiếu ESOP (không áp dụng cho thành viên HĐQT).
 - NLĐ không thuộc một trong các trường hợp (không áp dụng cho thành viên HĐQT):
 - Vi phạm nội quy lao động của Công Ty;
 - Đã nộp đơn xin nghỉ việc và đang được giải quyết thủ tục thôi việc;
 - Không được Công Ty tái ký Hợp đồng lao động;
 - Công Ty đơn phương chấm dứt Hợp đồng lao động;
 - Đang trong quá trình xử lý kỷ luật lao động.
 - Có mức độ hoàn thành kết quả công việc trong năm 2024 từ 80% trở lên.
- HĐQT quyết định Danh sách NLĐ được tham gia Chương trình ESOP 2025 thoả mãn các tiêu chuẩn nêu tại mục này.

2. Nguyên tắc xác định số cổ phiếu phân phối cho NLD được tham gia Chương trình ESOP 2025:

Việc xác định số cổ phiếu phân phối cho NLD được tham gia Chương trình ESOP 2025 dựa trên 4 tiêu chí: (i) vị trí, chức danh của NLD, (ii) mức độ trọng yếu của các chức danh theo luật định tại Công Ty, (iii) thời gian làm việc của từng NLD tính đến ngày 30/09/2025, và (iv) kết quả công việc và mức độ ảnh hưởng đến tổ chức, tức là mức độ đóng góp của NLD đối với Công Ty trong năm 2024, cụ thể:

Nguyên tắc 1: Phân phối cổ phiếu theo tiêu chí vị trí, chức danh của NLD cụ thể:

Chức danh	Hệ số chức danh
Thành viên Hội Đồng Quản Trị	8
Phó Tổng Giám đốc	7
Cố vấn hoặc tương đương	6
Giám đốc hoặc tương đương	5
Phó Giám đốc, GD Dự án hoặc tương đương	2
Trưởng bộ phận	1,5
Chuyên viên	1,25
Nhân viên	1

Ghi chú: Hệ số chức danh được quy định nêu trên thể hiện mức độ quan trọng của các vị trí, chức danh trong hoạt động kinh doanh của Công Ty.

Nguyên tắc 2: Phân phối cổ phiếu theo tiêu chí mức độ trọng yếu của các chức danh theo luật định tại Công Ty, cụ thể:

Đối tượng	Hệ số mức độ trọng yếu
NLĐ giữ chức vụ đại diện pháp luật tại Công ty hoặc Công ty con	4
NLĐ giữ chức vụ Kế toán trưởng tại Công ty hoặc Công ty con	2

Ghi chú: Hệ số mức độ trọng yếu được xác định dựa trên vị trí và trách nhiệm của các chức danh theo luật định tại (i) Công ty hoặc (ii) các Công ty con đang triển khai dự án và/hoặc chuẩn bị đưa sản phẩm vào kinh doanh.

Nguyên tắc 3: Phân phối cổ phiếu theo tiêu chí thời gian làm việc của từng NLĐ tính đến 30/09/2025, cụ thể:

Số năm làm việc	Hệ số thời gian làm việc
Từ 2 năm trở lên	1
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	0,5
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	0

Nguyên tắc 4: Phân phối cổ phiếu theo tiêu chí kết quả công việc và mức độ ảnh hưởng đến tổ chức, tức là điểm đóng góp của NLĐ. Điểm đóng góp tương ứng theo từng nhóm chức danh và thang điểm đóng góp được quy định cụ thể như sau:

		Điểm đóng góp									
Nhóm	Thang điểm	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Nhóm 1	Hội Đồng Quản Trị	80.0	66.9	60.3	53.8	47.2	40.6	34.1	27.5	21.0	14.4
Nhóm 2	Ban Tổng Giám đốc	70.0	58.0	52.1	46.1	40.1	34.1	28.1	22.2	16.2	10.2
Nhóm 3	Ban Cố vấn	57.6	47.8	42.9	38.0	33.1	28.1	23.2	18.3	13.4	8.5
Nhóm 4	Giám đốc	48.0	39.4	35.1	30.8	26.5	22.2	17.9	13.6	9.3	5.0
Nhóm 5	Phó Giám đốc, GD Dự án	36.8	30.2	27.0	23.7	20.4	17.1	13.8	10.6	7.3	4.0
Nhóm 6	Trưởng bộ phận	22.8	18.8	16.9	14.9	12.9	10.9	8.9	7.0	5.0	3.0
Nhóm 7	Chuyên viên	13.6	11.3	10.1	9.0	7.8	6.6	5.5	4.3	3.2	2.0
Nhóm 8	Nhân viên	6.4	5.3	4.8	4.2	3.7	3.2	2.6	2.1	1.5	1.0

Ghi chú:

- Điểm đóng góp từ 6.4 đến 80 tương ứng với thang điểm 10 được nêu tại Bảng điểm nêu trên là số điểm đóng góp tối đa tương ứng cho mỗi nhóm đối tượng từ Nhóm 8 đến Nhóm 1.

- Điểm đóng góp của mỗi NLĐ được tham gia Chương trình ESOP 2025 được HĐQT/Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá và đề xuất dựa vào (i) Nhóm chức danh (phản ánh mức độ tạo giá trị của mỗi nhóm chức danh đối với hoạt động của Công Ty), (ii) Hệ số kết quả công việc (phản ánh mức độ hoàn thành mục tiêu trong năm), và (iii) Hệ số mức độ ảnh hưởng đến tổ chức (phản ánh mức độ ảnh hưởng đến chiến lược, văn hóa doanh nghiệp, hệ thống quản lý, đội ngũ và năng lực của Công ty). Trên cơ sở đánh giá của HĐQT/Tổng Giám đốc, HĐQT quyết định điểm đóng góp của từng NLĐ theo thang điểm từ 1 đến 10 (trong đó 10 là mức đóng góp cao nhất).

❖ **Công thức tính cổ phiếu ESOP của từng NLĐ:** Dựa trên các nguyên tắc trên, số lượng cổ phiếu ESOP phát hành cho từng NLĐ được xác định theo công thức sau:

$$ESOP_i = \frac{\text{Tổng số cổ phiếu ESOP dự kiến phát hành} \times A_i}{\sum A_i}$$

ESOP_i: là số cổ phiếu ESOP NLĐ i được quyền mua

A_i: là hệ số tổng hợp của NLĐ i được tính theo công thức sau:

A_i = (Hệ số chức danh + Hệ số mức độ trọng yếu) x Hệ số thời gian làm việc x Điểm đóng góp

3. Nguyên tắc làm tròn số cổ phiếu ESOP

Sau khi xác định số lượng cổ phiếu ESOP phân phối cho NLĐ theo công thức nêu tại mục 2 của Quy chế này, số lượng cổ phiếu sẽ được làm tròn để đảm bảo cho tổng số cổ phiếu phân phối không vượt quá tổng số cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2025, cụ thể:

(i) Trường hợp số lượng cổ phiếu dưới 100.000 cổ phiếu thì số lượng cổ phiếu được làm tròn lên đến hàng trăm, theo đó, nếu chữ số hàng chục nhỏ hơn 5 thì làm tròn xuống hàng trăm gần nhất, nếu từ 5 trở lên thì làm tròn lên hàng trăm gần nhất.

Ví dụ:

+ Số lượng cổ phiếu được phân phối của NLĐ sau khi áp dụng công thức là 37.240, theo nguyên tắc làm tròn nêu trên, NLĐ sẽ được nhận 37.200 cổ phiếu.

+ Số lượng cổ phiếu được phân phối của NLĐ sau khi áp dụng công thức là 42.760, theo nguyên tắc làm tròn nêu trên, NLĐ sẽ được nhận 42.800 cổ phiếu.

(ii) Trường hợp số lượng cổ phiếu trên 100.000 cổ phiếu thì làm tròn tới hàng nghìn, theo đó, nếu chữ số hàng trăm nhỏ hơn 5 thì làm tròn xuống hàng nghìn gần nhất, nếu từ 5 trở lên thì làm tròn lên hàng nghìn gần nhất.

Ví dụ:

+ Số lượng cổ phiếu được phân phối của NLĐ sau khi áp dụng công thức là 495.400, theo nguyên tắc làm tròn nêu trên, NLĐ sẽ được nhận 495.000 cổ phiếu.

+ Số lượng cổ phiếu được phân phối của NLĐ sau khi áp dụng công thức là 825.700, theo nguyên tắc làm tròn nêu trên, NLĐ sẽ được nhận 826.000 cổ phiếu.

4. Số lượng Cổ Phiếu phát hành của Chương trình ESOP 2025:

- Loại Cổ Phiếu: Cổ Phiếu phổ thông.
- Giá chào bán: 10.000 đồng/Cổ Phiếu.
- Tổng số lượng Cổ Phiếu chào bán: 18.000.000 Cổ Phiếu, trong đó:
 - Số lượng Cổ Phiếu không hạn chế chuyển nhượng là 0 Cổ Phiếu
 - Số lượng Cổ Phiếu hạn chế chuyển nhượng là 18.000.000 Cổ Phiếu

Trường hợp nếu tổng số lượng Cổ Phiếu được phân phối cho NLĐ được tính theo công thức tại mục III.2 Quy chế này vượt quá 18.000.000 cổ phiếu thì HĐQT được quyền trừ đi số cổ phiếu bị vượt quá đó cho các thành viên HĐQT và/hoặc Ban Tổng Giám đốc.

5. Quy định về hạn chế chuyển nhượng:

- Cổ Phiếu phát hành theo Chương trình ESOP 2025 sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một (01) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành, việc hạn chế chuyển nhượng áp dụng cho cả việc tặng, cho, góp vốn hoặc bất kỳ hình thức nào làm thay đổi người sở hữu cổ phiếu. Thành viên Chương trình ESOP 2025 chỉ được chuyển nhượng 100% số Cổ Phiếu đã mua sau khi hết thời gian hạn chế chuyển nhượng, ngoại trừ trường hợp cổ phiếu được mua lại theo Quy chế phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2025.
- Các quyền phát sinh đối với Cổ Phiếu ESOP năm 2025 đang trong thời gian hạn chế chuyển nhượng: Trường hợp Thành viên Chương trình ESOP 2025 đang trong thời gian hạn chế chuyển nhượng và phát sinh quyền nhận cổ phiếu do Công ty phát hành để chi trả cổ tức bằng cổ phiếu và/hoặc cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu và/hoặc bất kỳ quyền nhận thêm cổ phiếu nào phát sinh từ Cổ Phiếu ESOP 2025 ("**Cổ Phiếu Phát Sinh**") thì toàn bộ Cổ Phiếu Phát Sinh cũng sẽ bị hạn chế chuyển nhượng tương ứng với thời gian hạn chế chuyển nhượng còn lại của Cổ Phiếu ESOP 2025.

6. Thu Hồi/Mua Lại Cổ Phiếu ESOP:

- Trong thời gian hạn chế chuyển nhượng, Thành viên Chương trình ESOP 2025 sở hữu Cổ Phiếu ESOP hạn chế chuyển nhượng sẽ không được tiếp tục tham gia Chương trình ESOP 2025 và sẽ bị thu hồi/mua lại toàn bộ Cổ Phiếu ESOP, khi:
 - Thành viên HĐQT bị bãi nhiệm theo Nghị quyết ĐHĐCĐ theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty hoặc nộp đơn xin từ nhiệm trước thời hạn hết hạn chế chuyển nhượng cổ phiếu, trừ trường hợp HĐQT có quyết định khác.
 - Thành viên Chương trình ESOP 2025 nghỉ việc trước thời hạn hạn chế chuyển nhượng cổ phiếu (*bao gồm cả việc Công Ty chấm dứt hoặc NLĐ tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động hoặc hợp đồng lao động hết hạn và không được gia hạn*), trừ trường hợp HĐQT có quyết định khác.
- Trong các trường hợp bị thu hồi/mua lại Cổ Phiếu ESOP Hạn Chế Chuyển Nhượng, Thành viên Chương trình ESOP 2025 phải chuyển nhượng lại toàn bộ Cổ Phiếu ESOP Hạn Chế Chuyển Nhượng, bao gồm cả Cổ Phiếu Phát Sinh, về cho Công ty với giá 10.000 đồng/Cổ Phiếu, cụ thể như sau:
 - Toàn bộ cổ phiếu được Công ty mua lại/thu hồi của Thành viên Chương trình ESOP 2025 sẽ trở thành cổ phiếu quỹ.
 - Đối với toàn bộ số lượng Cổ Phiếu Phát Sinh mà Thành viên Chương trình ESOP 2025 được nhận theo quy định tại Mục 5, Phần III nêu trên, Công ty sẽ thu hồi/mua lại mà không thanh toán bất kỳ chi phí nào (mua lại với giá 0 đồng/cổ phiếu).

- Đối với việc mua lại/thu hồi cổ phiếu của Thành viên Chương trình ESOP 2025: Giao/Ủy quyền cho HĐQT và đồng ý cho HĐQT được giao/ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến việc mua lại/thu hồi cổ phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn số lượng cổ phiếu mua lại/thu hồi từng đợt, triển khai thủ tục đăng ký với Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước theo đúng quy định (nếu có).
- Trường hợp Thành viên Chương trình ESOP bị chết hay mất sức lao động không thể tiếp tục làm việc tại Công Ty, hoặc nghỉ hưu trí theo đúng quy định pháp luật hoặc được điều động, chuyển công tác theo quyết định của Công Ty, hoặc thành viên HĐQT miễn nhiệm do hết nhiệm kỳ làm việc hoặc thành viên HĐQT có lý do chính đáng được HĐQT phê duyệt thì Thành viên Chương trình ESOP đó (hoặc người được thừa kế theo luật định) sẽ vẫn được hưởng trọn vẹn quyền lợi ESOP mà không bị thu hồi/mua lại Cổ Phiếu ESOP Hạn Chế Chuyển Nhượng hoặc Công ty sẽ mua lại/thu hồi với giá thị trường hoặc giá thỏa thuận với Thành viên Chương trình ESOP (không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần) tùy theo quyết định của HĐQT.
- Đối với các trường hợp đặc biệt khác chưa được quy định ở trên, ĐHCĐ đồng ý giao/ủy quyền cho HĐQT sẽ xem xét từng trường hợp cụ thể để ra quyết định phù hợp quy định pháp luật.

7. Bán ra Cổ Phiếu ESOP được Công ty mua lại

Đối với số Cổ Phiếu ESOP được Công ty thu hồi/mua lại theo quy định tại mục 6 Phần III của Quy chế này, Công ty sẽ bán ra theo phương thức khớp lệnh và/hoặc thỏa thuận theo quy định của pháp luật hiện hành về chứng khoán, đảm bảo việc bán ra phù hợp với quy định pháp luật tại từng thời điểm.

8. Tuân thủ nghĩa vụ thuế và phí:

Trường hợp bị mua lại/thu hồi Cổ Phiếu ESOP theo mục 6 Phần III của Quy chế này, trong các trường hợp chuyển nhượng Cổ Phiếu ESOP, Thành viên Chương trình ESOP 2025 phải nộp thuế, phí và tuân thủ các quy định về thuế điều chỉnh phần lợi nhuận thu được từ cổ tức, chuyển nhượng Cổ Phiếu, thực hiện các quyền phát sinh từ Cổ Phiếu ESOP theo quy định của pháp luật hiện hành ở từng thời điểm áp dụng.

9. Phương án xử lý trong trường hợp Cổ Phiếu không phân phối hết:

- Số cổ phiếu còn dư do NLĐ không đăng ký mua hoặc có đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định, hoặc do trong khoảng thời gian từ lúc HĐQT thông qua danh sách NLĐ được tham gia Chương trình ESOP 2025 đến thời điểm Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước công bố về việc nhận đủ hồ sơ phát hành Cổ Phiếu ESOP, NLĐ không còn thuộc đối tượng và/hoặc đủ tiêu chuẩn được tham gia Chương trình ESOP 2025 thì HĐQT toàn quyền quyết định, phân phối lại cho NLĐ khác theo danh sách đã được lựa chọn ban đầu với cùng mức giá phát hành. Số lượng cổ phiếu được phân phối lại sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.
- Trường hợp, HĐQT không phân phối hết số lượng cổ phiếu này thì số lượng cổ phiếu còn dư không phát hành hết sẽ được hủy bỏ và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

10. Đăng ký mua và phương thức thanh toán:

- NLĐ theo danh sách được duyệt làm thủ tục đăng ký mua.
- Phương thức thanh toán: chuyển khoản theo tài khoản chỉ định do Công ty thông báo.

11. Thời gian thực hiện:

Việc phát hành Cổ Phiếu ESOP được thực hiện sau khi Quy chế này được ĐHĐCĐ phê duyệt và sau khi Ủy ban chứng khoán nhà nước có văn bản thông báo nhận đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành Cổ Phiếu theo chương trình lựa chọn cho NLĐ.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH ESOP:

- Giao/ủy quyền cho HĐQT có trách nhiệm xét duyệt Danh sách NLĐ được tham gia Chương trình ESOP 2025 theo các tiêu chí đánh giá chi tiết và số lượng Cổ Phiếu phân phối cho từng thành viên, thu hồi, theo dõi và điều hành toàn bộ hoạt động của Chương trình ESOP 2025 theo các nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua bao gồm nhưng không giới hạn điều chỉnh/sửa đổi danh sách, số lượng cổ phiếu của từng NLĐ và/hoặc các nội dung khác được nêu tại Quy chế này để phù hợp với tình hình thực tế phát sinh.
- Trách nhiệm của Chủ tịch HĐQT:
 - Tổ chức thực hiện Chương trình ESOP 2025 theo phương án phát hành Cổ Phiếu mà ĐHĐCĐ và HĐQT Công ty đã thông qua.
 - Cập nhật, bổ sung, điều chỉnh Danh sách NLĐ được tham gia Chương trình ESOP 2025, bao gồm việc chấm dứt tư cách Thành viên Chương trình ESOP 2025 hoặc thay đổi chỉ tiêu phân phối Cổ Phiếu của các Thành viên Chương trình ESOP 2025 theo các tiêu chuẩn và nguyên tắc phân phối đã được ĐHĐCĐ thông qua.
 - Xử lý số Cổ Phiếu lẻ, dôi dư sau khi phân phối (nếu có).
 - Xét duyệt các trường hợp thu hồi/mua lại, các trường hợp được tiếp tục hưởng quyền lợi của Chương trình ESOP 2025 và/hoặc các trường hợp đặc biệt khác.
 - Quyết định các vấn đề khác của Chương trình ESOP 2025 theo nội dung giao/ủy quyền của HĐQT.

V. TRIỂN KHAI THỰC HIỆN:

- HĐQT phối hợp với bộ phận liên quan thực hiện xây dựng bộ hồ sơ đăng ký phát hành Cổ Phiếu theo Chương trình ESOP 2025 trình Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước thông qua.
- Sau khi Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước công bố về việc nhận đủ hồ sơ phát hành Cổ Phiếu ESOP, HĐQT sẽ thông báo cho Thành viên Chương trình ESOP 2025 về số lượng Cổ Phiếu ESOP được phân phối và trình tự thủ tục đăng ký mua Cổ Phiếu được phân phối.
- Sau khi hoàn tất việc phát hành và thực hiện nghĩa vụ báo cáo kết quả phát hành theo quy định pháp luật, Công ty sẽ tiến hành thủ tục đăng ký lưu ký chứng khoán cũng như niêm yết bổ sung số Cổ Phiếu được phát hành theo quy định pháp luật.

VI. HIỆU LỰC:

Giao/ủy quyền cho HĐQT Công ty có thẩm quyền điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế Quy chế này trong quá trình triển khai Chương trình ESOP 2025 để phù hợp với tình hình thực tế của Công ty hoặc phù hợp với quy định của pháp luật tại từng thời điểm (nếu có). Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, các thành viên Chương trình ESOP 2025, các Giám đốc/Trưởng phòng ban và toàn thể NLĐ trong Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Quy chế này. 

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VĂN ĐẠT





REGULATIONS
ON THE SHARE ISSUANCE
UNDER THE EMPLOYEE STOCK OPTION PROGRAM
(ABBREVIATED AS ESOP REGULATIONS)

Ho Chi Minh City, December 01st, 2025

I. INTERPRETATION OF TERMS

- The Company: Phat Dat Real Estate Development Corporation and Subsidiaries of Phat Dat Real Estate Development Corporation.
- Shares: Shares of Phat Dat Real Estate Development Corporation.
- ESOP: is the Share Issuance Plan under the employee stock option program in the Company.
- 2025 ESOP: The Share Issuance Plan under the employee stock option program in 2025.
- The GMS: the General Meeting of Shareholders of Phat Dat Real Estate Development Corporation
- The BOD: The Board of Directors of Phat Dat Real Estate Development Corporation.
- Employees: Board Directors (excluding the Board Chairman and independent Board Directors), the Advisory Board, the Board of Management; Directors of Divisions/Departments/Unit, Assistants to the Board Chairman, Assistants to the CEO, Vice Presidents, Managers or equivalent titles; Specialists and staff of the Company.
- 2025 ESOP Participants: Employees included in the list of Employees eligible to participate in the 2025 ESOP as approved by the Board of Directors.

II. PURPOSE OF THE ESOP

- To create motivation for commitment, effective work, and a high sense of responsibility for Employees;
- To recognize the Employees' dedication, effort, and positive contributions to the Company's business investment activities in the years 2023 - 2024;
- To attract and retain high-quality personnel with qualifications, experience, and commitment to the Company in the long term.

III. CONTENT OF THE 2025 ESOP

1. Issuance subjects and eligibility criteria for participation in the 2025 ESOP:

1.1. Issuance subjects:

Employees who are currently under an official labor contract with the Company; or individuals who are elected/appointed to serve as Board Directors, authorized representatives at Subsidiaries, satisfying the eligibility criteria for participating in the 2025 ESOP as follows.

1.2. Eligibility criteria:

Employees eligible to participate in the 2025 ESOP as specified in Section 1.1 must satisfy the following criteria:

- Having an official labor contract with the Company, or Subsidiaries dated on or before December 31st, 2024 and remaining valid until the date on which the State Securities Commission issues the notice confirming the receipt of a complete ESOP share issuance dossier (not applicable to Board Directors).
- Employees who do not fall into any of the following categories (not applicable to Board Directors):
 - Violating the Company's labor regulations;

- Having submitted resignation letters and are in the process of handling termination procedures;
 - Not having their Labor Contracts renewed by the Company;
 - Having their Labor Contracts unilaterally terminated by the Company;
 - Undergoing disciplinary proceedings.
- Achieving at least 80% of their performance evaluation results in 2024.

The BOD shall determine the list of Employees eligible to participate in the 2025 ESOP who meet the criteria set out in this section.

2. Principles for determining the number of shares allocated to each eligible employee:

The determination of the number of shares to be allocated to Employees participating in the 2025 ESOP is based on four criteria: (i) the employee's position and title, (ii) the level of materiality of statutory positions within the Company, (iii) the employee's tenure with the Company up to September 30th, 2025, and (iv) work performance and impact on the organization, i.e., the employee's contribution to the Company in 2024, specifically as follows:

Principle 1: Share allocation based on the position/title held by the Employee, specifically as follows:

Title	Title coefficient
Board Directors	8
Vice Presidents	7
Advisors or equivalent titles	6
Directors or equivalent titles	5
Deputy Director, Project Director or equivalent titles	2
Managers	1,5
Specialists	1,25
Staffs	1

Note: The title coefficient specified above reflects the level of importance of each position or title in the Company's business operations.

Principle 2: Share allocation based on the level of materiality of statutory positions within the Company, specifically as follows:

Subject	Materiality coefficient
Employee serves as a legal representative at the Company or a Subsidiary	4
Employee serves as a Chief Accountant at the Company or a Subsidiary	2

Note: The materiality coefficient is determined based on the statutory position and responsibilities of such roles at (i) the Company or (ii) subsidiaries that are developing projects and/or launching real estate products.

Principle 3: Share allocation based on the working tenure of each Employee as of September 30, 2025, specifically as follows:

Years of service	Tenure coefficient
Two years or more	1
From one year to under two years	0,5
From six months to under one year	0

Principle 4: Allocation of shares based on work performance and impact on the organization, i.e., the employee's contribution score. The contribution score corresponding to each position group and the scoring scale are specified as follows:

		Contribution score									
Group	Scale	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Group 1	The BOD	80.0	66.9	60.3	53.8	47.2	40.6	34.1	27.5	21.0	14.4
Group 2	The BOM	70.0	58.0	52.1	46.1	40.1	34.1	28.1	22.2	16.2	10.2
Group 3	Advisory Board	57.6	47.8	42.9	38.0	33.1	28.1	23.2	18.3	13.4	8.5
Group 4	Directors	48.0	39.4	35.1	30.8	26.5	22.2	17.9	13.6	9.3	5.0
Group 5	Deputy Directors, Project Directors	36.8	30.2	27.0	23.7	20.4	17.1	13.8	10.6	7.3	4.0
Group 6	Managers	22.8	18.8	16.9	14.9	12.9	10.9	8.9	7.0	5.0	3.0
Group 7	Specialists	13.6	11.3	10.1	9.0	7.8	6.6	5.5	4.3	3.2	2.0
Group 8	Staff	6.4	5.3	4.8	4.2	3.7	3.2	2.6	2.1	1.5	1.0

Note:

The contribution score from 6.4 to 80, corresponding to the 10-point scale presented in the table above, represents the maximum contribution score applicable to each group of participants from Group 8 to Group 1.

The contribution score of each Employee participating in the 2025 ESOP will be assessed and proposed by the BOD/CEO based on: (i) the Position Group (reflecting the level of value creation contributed by each position group to the Company's operations), (ii) the Performance Coefficient (reflecting the level of achievement against annual targets), and (iii) the Impact Coefficient (reflecting the employee's influence on the Company's strategy, corporate culture, management systems, workforce, and capabilities). Based on the assessment of the BOD/CEO, the BOD shall determine each Employee's contribution score on a scale of 1 to 10 (with 10 being the highest level of contribution).

- ❖ **Formula for Calculating ESOP Shares for Each Employee:** Based on the above principles, the number of ESOP Shares allocated to each Employee is determined by the following formula:

$$\text{ESOP}_i = \frac{\text{Total ESOP shares to be allocated} \times A_i}{\sum A_i}$$

ESOP_i: is the number of ESOP shares Employee i is entitled to purchase

A_i: is the composite coefficient of Employee i calculated by the following formula:

A_i = (Title coefficient + Materiality coefficient) x Tenure coefficient x Contribution score

3. Principles for rounding ESOP Shares

After determining the number of ESOP Shares allocated to each Employee according to the formula in section 2 of these Regulations, the number of shares will be rounded to ensure that the total allocated shares do not exceed the total shares under the 2025 ESOP, specifically:

(i) If the number of shares is below 100,000, it is rounded to the nearest hundred. Specifically, if the tens digit is less than 5, the number of shares is rounded down to the nearest hundred; if the tens digit is 5 or more, the number of shares is rounded up to the nearest hundred.

Example:

- The number of shares allocated to an Employee after applying the formula is 37,240; according to the rounding principle above, the Employee will receive 37,200 shares.
- The number of shares allocated to an Employee after applying the formula is 42,760; according to the rounding principle above, the Employee will receive 42,800 shares.

(ii) If the number of shares is above 100,000, it is rounded to the nearest thousand. Specifically, if the hundreds digit is less than 5, the number of shares is rounded down to the nearest thousand; if the hundreds digit is 5 or more, the number of shares is rounded up to the nearest thousand.

Example:

- The number of shares allocated to an Employee after applying the formula is 495,400; according to the rounding principle above, the Employee will receive 495,000 shares.
- The number of shares allocated to an Employee after applying the formula is 825,700; according to the rounding principle above, the Employee will receive 826,000 shares.

4. Number of shares to be issued under the 2025 ESOP:

- Type of shares: Common shares.
- Offering price: VND 10,000 per share.
- Total number of shares offered: 18,000,000 shares, of which:
 - Number of shares with no transfer restrictions: 0 shares
 - Number of shares with transfer restrictions: 18,000,000 Shares

In the event that the total number of Shares allocated to Employees calculated in accordance with the formula set out in Section III.2 of these Regulations exceeds

18,000,000 shares, the Board of Directors shall have the authority to deduct the excess number of shares from the allocation to members of the BOD and/or the BOM

5. Regulations on transfer restrictions:

- Shares issued under the 2025 ESOP will be subject to one (01) year transfer restrictions from the end of the issuance period. The transfer restrictions apply to gifting, giving, capital contribution, or any form that changes the share owner. 2025 ESOP Participants are only allowed to transfer 100% of the purchased Shares after the transfer restriction period ends, except for cases where shares are repurchased according to the Regulations on Share Issuance under the 2025 ESOP.
- Rights arising from the 2025 ESOP Shares during the transfer restriction period: In case an 2025 ESOP Participant is within the transfer restriction period and enjoys the right to receive additional shares issued by the Company via stock dividends and/or shares issued additionally to existing shareholders and/or any additional share rights arising from the 2025 ESOP Shares ("Arising Shares"), all Arising Shares will also be subject to transfer restrictions corresponding to the remaining transfer restriction period of the 2025 ESOP Shares.

6. Redemption/Repurchase of ESOP Shares:

- During the transfer restriction period, a 2025 ESOP Participant owning restricted ESOP Shares will no longer be entitled to participate in the 2025 ESOP and will have all ESOP Shares redeemed/repurchased, when:
 - A BOD member is dismissed by a Resolution of the GMS according to applicable law and the Company's Charter or submits a resignation letter before the expiration of the share transfer restriction period, unless the BOD decides otherwise.
 - A 2025 ESOP Participant resigns before the expiration of the transfer restriction period (including termination by the Company, voluntary resignation by the Employee, or the non-renewal of the labor contract), unless the BOD decides otherwise.
- In cases where restricted ESOP Shares are redeemed/repurchased, the 2025 ESOP Participant must transfer all restricted ESOP Shares, including Arising Shares, back to the Company at a price of VND 10,000 per share, specifically as follows:
 - In case the Company redeems/repurchases ESOP Shares from a 2025 ESOP participant, all these shares will become treasury shares.
 - For all Arising Shares that the 2025 ESOP Participant receives according to Section 5, Part III above, the Company will redeem/repurchase without paying any cost (repurchase at VND 0/share).
 - Regarding the repurchase/redeem of shares from 2025 ESOP Participants: the GMS authorizes/delegates to the BOD and consents for the BOD to further authorize/delegate to the Board Chairman to decide all matters related to the repurchase/redeem of shares, including but not limited to the quantity of shares to be repurchased/redeemed in each phase, and the execution of registration procedures with the State Securities Commission in accordance with regulations (if any).
- In case an ESOP participant dies or loses working capacity and cannot continue working at the Company, or retires according to legal regulations, or is reassigned/transferred according

to the Company's decision, or a BOD member is relieved of duty due to the end of their term, or a BOD member has a legitimate reason approved by the BOD, such ESOP participant (*or their legal heir*) will fully enjoy the ESOP benefits without having the restricted ESOP Shares redeemed/repurchased, or the Company will repurchase/recover at the market price or a price agreed with the ESOP participant (*not lower than VND 10,000/share*) depending on the BOD's decision.

- For other special cases not stipulated above, the GMS agrees to assign/authorize the BOD to consider each specific case and make decisions in accordance with applicable laws.

7. Sale of ESOP Shares Repurchased by the Company

For the ESOP Shares redeemed/repurchased by the Company in accordance with Section 6, Part III of this Regulation, the Company shall sell such shares via matching and/or put-through orders in compliance with the prevailing securities laws, ensuring that all sales are carried out in accordance with legal provisions at the time of the transaction.

8. Compliance with tax and fee obligations:

Except for cases where ESOP Shares are repurchased/recovered according to Section 6, Part III of these Regulations, in cases of transferring ESOP Shares, 2025 ESOP Participants must pay taxes, fees, and comply with tax regulations adjusting the profits obtained from dividends, Share transfers, and exercising rights arising from ESOP Shares according to current legal regulations at each applicable time.

9. Plan for handling unallocated Shares:

- For shares due to non-subscription, no payment or insufficient payment within the specified period, or from the time the BOD approves the list of Employees participating in the 2025 ESOP until the State Securities Commission issues the notice confirming the receipt of the complete ESOP share issuance dossier, any Employee ceases to fall within the eligible group and/or no longer meets the criteria to participate in the 2025 ESOP, the BOD has full authority to reallocate the such shares to other eligible employees at the same offering price. These reallocated shares will also be subject to a 1-year transfer restriction from the issuance closing date.
- In case the BOD cannot fully reallocate such shares, the remaining unissued ones will be canceled, and the BOD will issue a decision to conclude the issuance.

10. Subscription and payment method:

- a. Employees on the approved list carry out subscription procedures.
- b. Payment method: Bank transfer to the account designated by the Company.

11. Implementation timeline:

The issuance of ESOP Shares will be carried out after these Regulations are approved by the BOD and after the State Securities Commission has a written notice confirming the receipt of sufficient documents reporting the Share issuance under the Employee Stock Option Program.

IV. ORANIZATION OF ESOP IMPLEMENTATION:

- The GMS assigns/authorizes the BOD to review and approve the list of Employees participating in the 2025 ESOP based on the detail evaluation criteria and the number of Shares to be allocated to each participant; to redeem shares; and to monitor and manage all

activities of the 2025 ESOP in accordance with the contents approved by the GMS, including but not limited to adjusting/amending the list, the number of shares allocated to each Employee, and/or other matters specified in these Regulations to ensure alignment with actual circumstances arising during implementation.

- Duties of the Board Chairman:

- To implement the 2025 ESOP according to the Share issuance plan approved by the GMS and the BOD of the Company.
- To update, supplement, and adjust the list of Employees participating in the 2025 ESOP, including terminating the status of 2025 ESOP Participants or modifying the share allocation criteria for 2025 ESOP Participants in accordance with the eligibility criteria and allocation principles approved by the GMS.
- To handle fractional shares, surplus shares after allocation (if any).
- To approve cases for redemption/repurchase, cases eligible to continue enjoying benefits of the 2025 ESOP, and/or other special cases.
- To decide other matters of the 2025 ESOP as authorized by the BOD.

V. IMPLEMENTATION:

- The BOD, in coordination with relevant departments, shall develop an application dossier for share issuance registration under the 2025 ESOP for submission to the State Securities Commission for approval.
- After the State Securities Commission announces the receipt of a complete ESOP share issuance dossier, the BOD will notify 2025 ESOP Participants of the quantity of ESOP Shares allocated and the procedures for registering to purchase the allocated Shares.
- After completing the issuance and fulfilling the reporting obligations on issuance results as per legal regulations, the Company will proceed with procedures for securities deposit registration as well as additional listing of the issued Shares according to legal regulations.

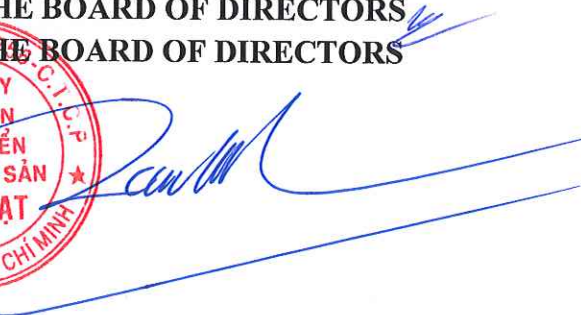


VI. EFFECTIVENESS:

The GMS delegates/assigns the BOD with authority to adjust, amend, supplement, or replace these Regulations during the implementation of the 2025 ESOP to suit the actual situation of the Company or to comply with legal regulations at each applicable time (if any). The Board of Directors, the Board of Management, 2025 ESOP Participants, Directors/Department Heads, and all Employees in the Company are responsible for implementing these Regulations. 

**ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS**




NGUYEN VAN DAT