

Số/No.: 01/2025/TB-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 11 năm 2025

HCMC, November 20th, 2025

THÔNG BÁO

NOTICE

"V/v: Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản"

"Re.: The collection of Shareholders' written opinion"

Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("**Công ty Phát Đạt**") trân trọng thông báo đến Quý Cổ đông về việc tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để 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. Nội dung chi tiết như sau:

*The Board of Directors ("**BOD**") of Phat Dat Real Estate Development Corporation ("**Phat Dat Corporation**") respectfully notifies shareholders of the implementation of a written voting process to seek shareholders' approval for the detailed Plan for the Share Issuance under the 2025 Employee Stock Option Program to comply with current legal regulations. Details are as follows:*

1. **Đối tượng lấy ý kiến:** Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phiếu PDR có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 10/11/2025.

Subjects of the collection: All PDR shareholders in the list of Shareholders as of the record date on November 10th, 2025.

2. **Thời gian thực hiện:** Từ ngày 20/11/2025.

Time of implementation: from November 20th, 2025.

3. **Nội dung chính lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản:**

Details of the written opinion collection:

- 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);

Approving the detailed Plan for the 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 Phát Đạt 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 trong năm 2025.

Canceling Resolution of the General Meeting of Shareholders of Phat Dat Corporation No. 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 dated June 27th, 2025, approving the share issuance plan under the 2025 Employee Stock Option Program.

- Tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản: Quý Cổ đông vui lòng xem các tài liệu liên quan đến các nội dung nêu trên được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Phát Đạt: www.phatdat.com.vn từ ngày 20/11/2025.

Documents: Shareholders are kindly advised to examine relevant documents regarding the aforementioned matters which are published on Phat Dat Corporation's official website: www.phatdat.com.vn, starting from November 20th, 2025.

4. Thời hạn và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến:

Timeline and method for submitting Ballots:

Cổ đông vui lòng gửi **Phiếu Lấy Ý Kiến Cổ Đông Bằng Văn Bản** (được gửi kèm theo Thông báo này) chậm nhất trước 17h00 ngày 01/12/2025 theo một (01) trong các hình thức sau:

*Shareholders are requested to submit the **Ballot for Shareholders' written opinion** (attached to this Notice) no later than 17:00 on December 01st, 2025, by one of the following methods:*

- Gửi trực tiếp hoặc thư đảm bảo/chuyển phát nhanh:

Direct submission or secure mail/express delivery to:

+ Người nhận: **Ông Nguyễn Văn Quang**

*Recipient: **Mr. Nguyen Van Quang***

+ Địa chỉ: **39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.**

*Address: **39 Pham Ngoc Thach, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.***

+ Điện thoại: **(028) 3898 6868 (Số nội bộ: 848)**

*Telephone: **(028) 3898 6868 (Ext.: 848)***

- Gửi thư điện tử/Email: info@phatdat.com.vn

Phiếu Lấy Ý Kiến Cổ Đông Bằng Văn Bản không được gửi về Công ty Phát Đạt trong thời hạn quy định nêu trên sẽ được xem là phiếu không tham gia biểu quyết.

Shareholders whose Ballot for Shareholders' written opinion is not submitted to Phat Dat Corporation before the specified time shall be deemed as not participating in the voting.

Hội đồng quản trị Công ty Phát Đạt thông báo để Quý Cổ đông biết và thực hiện quyền.

The Board of Directors of Phat Dat Corporation hereby notifies all Shareholders.

Trân trọng cảm ơn.

Respectfully.

Nơi nhận/Recipients:

- Cổ đông/Shareholders;
- Lưu Công ty/Archives.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS**



NGUYỄN VĂN ĐẠT

Ghi chú: Trường hợp Quý Cổ đông có bất kỳ câu hỏi hay ý kiến nào liên quan đến việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản nêu trên, Quý Cổ đông vui lòng liên hệ:

Note: *In case Shareholder has questions or comments regarding the aforesaid collection of written opinions, please contact:*

- Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy - Người phụ trách quản trị Công ty - Điện thoại: (028) 3898 6868 (Số nội bộ: 832)
Ms. Nguyen Ton Quynh Vy - Person in charge of Corporate Governance - Tel: (028) 3898 6868 (Ext.: 832)
- Bà Trần Thị Hoài An - Trợ lý Chủ tịch HĐQT - Điện thoại: (028) 3898 6868 (Số nội bộ: 559)
Ms. Tran Thi Hoai An - Assistant to the Board Chairman - Tel: (028) 3898 6868 (Ext.: 559)

Số/No.: 09/TTr-2025

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 11 năm 2025
HCMC, November 20th, 2025

TỜ TRÌNH **PROPOSAL**

V/v: Thông qua việc hủy Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công Ty
số 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27/06/2025

Re.: Approving to cancel Resolution of the General Meeting of Shareholders of the Company
No. 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 dated June 27th, 2025

Kính gửi/To: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN**
PHÁT ĐẠT
THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS OF PHAT DAT REAL
ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION



- 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/NĐ-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/NĐ-CP of the Government amending and supplementing certain articles of Decree No. 155/2020/NĐ-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**").

Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") xem xét và 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.

The Board of Directors ("**BOD**") respectfully submits to the General Meeting of Shareholders ("**GMS**") for consideration and approval 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.

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.

Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, ĐHĐCĐ đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2025 theo Nghị quyết số 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025. Tuy nhiên, nhằm bảo đảm việc triển khai phương án tuân thủ đầy đủ các quy định 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), HĐQT nhận thấy cần điều chỉnh lại phương án phát hành để đáp ứng với các quy định của pháp luật hiện hành.

At the 2025 AGM, the GMS approved the Share Issuance Plan under the Employee Stock Option Program for 2025 with Resolution No. 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025. However, in order to ensure that the implementation of the plan fully complies with prevailing laws (specifically, Government Decree No. 245/2025/NĐ-CP dated September 11th, 2025, amending and supplementing certain articles of Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31st, 2020), the BOD finds it necessary to revise the issuance plan to align with current legal regulations.

Do đó, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc hủy Phương án phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2025 theo Nghị quyết số 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025.

Therefore, the BOD respectfully submits to the GMS for approval the cancellation of the Share Issuance Plan under the Employee Stock Option Program for 2025 as set out in Resolution No. 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025.

Trân trọng/Respectfully.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/As stated above;
- Lưu VP/Archives.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
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.

Số/No.: 10/TTr-2025

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 11 năm 2025
HCMC, November 20th, 2025

TỜ TRÌNH **PROPOSAL**

V/v: 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.

Re.: *The detailed Plan for share issuance under the 2025 Employee Stock Option Program to comply with current legal regulations.*

Kính gửi/To: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**
THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS OF PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION

- 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**").*

Nhằm đáp ứng các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (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), Hội đồng Quản trị ("**HDQT**") Công Ty kính trình Đại hội đồng cổ đông ("**DHĐCĐ**") xem xét và 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:

In order to comply with the prevailing legal regulations relating to the issuance of shares under the employee stock option program (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

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.

December 31st, 2020), the Board of Directors (“**BOD**”) respectfully submits to the General Meeting of Shareholders (“**GMS**”) for consideration and approval of the detailed Plan for the share issuance under the Company’s Employee Stock Option Program for 2025 (“**2025 ESOP**”), specifically as follows:

I. Phương án phát hành/ Share Issuance Plan:

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</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>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 Tờ trình 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 Proposal ("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>

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.

	- 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	- 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

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.

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 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>	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 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>

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.

II. Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua/ *The BOD respectfully proposes to the GMS:*

1. Thông qua Quy chế ESOP 2025 (đính kèm theo Tờ trình này).
To approve the 2025 ESOP Regulations (attached to this Proposal).
2. 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.
Regarding 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.
3. 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).
Regarding 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).
4. 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:
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:
 - 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.
 - Quyết định thời điểm thực hiện Chương trình ESOP 2025;
To decide the issuance schedule for the 2025 ESOP;
 - 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;

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 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;
- Xử lý số lượng cổ phần phát hành chưa phân phối hết (nếu có);
To handle the unallocated shares (if any);
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

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.

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.

Trân trọng/Respectfully.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/As stated above;
- Lưu VP/Archives.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
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.



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 tháng 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 thỏa mãn các tiêu chuẩn nêu tại mục này.

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

Việc xác định số cổ phiếu phân phối cho NLĐ được tham gia Chương trình ESOP 2025 dựa trên 4 tiêu chí: (i) vị trí, chức danh của NLĐ, (ii) mức độ trọng yếu của các chức danh theo luật định tại Công Ty, (iii) thời gian làm việc của từng NLĐ 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 NLĐ đối với Công Ty trong năm 2024, cụ thể:

Nguyên tắc 1: Phân phối cổ phiếu theo tiêu chí vị trí, chức danh của NLĐ 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 NLD 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 NLD theo thang điểm từ 1 đến 10 (trong đó 10 là mức đóng góp cao nhất).

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

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

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

A_i: là hệ số tổng hợp của NLD 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 NLD 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 NLD sau khi áp dụng công thức là 37.240, theo nguyên tắc làm tròn nêu trên, NLD sẽ được nhận 37.200 cổ phiếu.

+ Số lượng cổ phiếu được phân phối của NLD sau khi áp dụng công thức là 42.760, theo nguyên tắc làm tròn nêu trên, NLD 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 NLD sau khi áp dụng công thức là 495.400, theo nguyên tắc làm tròn nêu trên, NLD sẽ được nhận 495.000 cổ phiếu.

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



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

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

Ho Chi Minh City,, 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:

$A_i = (\text{Title coefficient} + \text{Materiality coefficient}) \times \text{Tenure coefficient} \times \text{Contribution score}$

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



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

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 20 tháng 11 năm 2025
HCMC, November 20th, 2025

**MẪU
TEMPLATE**



PHIẾU LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN
BALLOT FOR COLLECTING SHAREHOLDERS' WRITTEN OPINIONS

Tên Cổ đông:
Name of Shareholder:
Địa chỉ/ Trụ sở chính:
Address/Head office:
Số điện thoại:
Telephone:
Số CMND/CCCD/Căn cước/Hộ
chiếu/GCNDKDN:
Citizen Id card/Passport/ERC No.:
Ngày cấp:
Date of issue:
Số cổ phần sở hữu (hoặc đại diện) cổ phần/shares
đến ngày 10/11/2025
The number of shares owned (or
represented) as of November 10th,
2025
Số phiếu biểu quyết tương ứng cổ phiếu/votes
phần sở hữu (hoặc đại diện)
The number of votes
corresponding to the number of
shares owned (or represented)



I. THÔNG TIN CÔNG TY:
INFORMATION ABOUT THE COMPANY

- Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT DAT**
Company's name **PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION**
- Trụ sở chính : 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Head office 39 Pham Ngoc Thach, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.
- Giấy CNĐKDN : Số 0303493756 do Sở Tài Chính Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày
ERC No. 0303493756 issued by Ho Chi Minh City Department of Finance for
the first time on September 13th, 2004, with amendments and
supplements from time to time.
- Điện thoại : (028) 3898 6868
Telephone
- Fax : (028) 3898 8686
- Website : www.phatdat.com.vn
- Mã chứng khoán : PDR
Stock code

II. MỤC ĐÍCH LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG:

PURPOSE OF COLLECTING SHAREHOLDERS' OPINION:

Hội đồng quản trị ("**HDQT**") Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("**Công Ty**") kính trình Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") thông qua các nội dung sau:

*The Board of Directors ("**BOD**") of Phat Dat Real Estate Development Corporation ("**the Company**") respectfully submits to the General Meeting of Shareholders ("**GMS**") the following matters:*

- **Nội dung 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).

Issue 1: 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).

- **Nội dung 2:** Hủy Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công Ty số 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27/06/2025.

Issue 2: Canceling Resolution of the General Meeting of Shareholders of the Company No. 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 dated June 27th, 2025.

Các tài liệu liên quan kèm theo Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ("**Phiếu Lấy Ý Kiến**"), Quý Cổ đông có thể tham khảo trên trang thông tin điện tử của Công Ty: www.phatdat.com.vn.
*Shareholders are advised to consult relevant documents accompanying this Ballot for Shareholders' Written Opinions ("**Ballot**") on the Company's website: www.phatdat.com.vn.*

III. VẤN ĐỀ CẦN LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG VÀ BIỂU QUYẾT:

MATTERS THAT NEED VOTING

Quý Cổ đông ghi nhận ý kiến của mình bằng cách đánh dấu "X" hoặc dấu "✓" vào một (01) ô thích hợp trong ba (03) ô vuông sau đây:

Shareholders shall cast their votes by marking "X" or "✓" in one (01) of the following three (03) options:

Nội dung 1:	☐ Tán thành	☐ Không tán thành	☐ Không có ý kiến
Issue 1:	Agree	Disagree	Abstain

Nội dung 2:	☐ Tán thành	☐ Không tán thành	☐ Không có ý kiến
Issue 2:	Agree	Disagree	Abstain

IV. CÁCH THỨC BIỂU QUYẾT:

VOTING PROCEDURES:

Phiếu Lấy Ý Kiến được xem là hợp lệ khi đáp ứng tất cả các điều kiện sau:

*The **Ballot** is deemed valid when it complies with the following conditions:*

- Đã biểu quyết vấn đề và chỉ đánh dấu vào một (01) ô thích hợp tại Mục III. Trường hợp đánh dấu nhầm hoặc thay đổi ý kiến, vui lòng tô đen ô đã chọn và đánh dấu vào ô khác (*Lưu ý: Chỉ được thay đổi một (01) lần*).

The issues in Section III have been voted upon, with a single (01) designated box for each issue. In case of a mistake or change of mind, kindly black out the selected box and mark the desired one (Note: Only one modification is allowed).

- Phiếu Lấy Ý Kiến phải có chữ ký của Cổ đông:
The Ballot must bear the signature of the shareholder:
 - + Nếu là Cá nhân: Cá nhân ký tên và ghi rõ họ tên.
For individuals, kindly sign and state full name.
 - + Nếu là Tổ chức: Người đại diện theo pháp luật ký tên, ghi rõ họ tên và đóng dấu tổ chức.
For organizations, the legal representative shall sign, state their full name, and affix the organization's stamp.
- Trường hợp Quý Cổ đông ủy quyền cho người khác thực hiện biểu quyết, Bên nhận ủy quyền phải gửi các hồ sơ sau: Trường hợp Bên nhận ủy quyền là cá nhân, vui lòng gửi kèm (i) Phiếu Lấy Ý Kiến đã được trả lời, (ii) Bản chính/bản sao chứng thực Giấy ủy quyền theo mẫu của Công Ty hoặc Giấy ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cá nhân được ủy quyền và số lượng cổ phần được ủy quyền biểu quyết, và (iii) Bản sao chứng thực CMND/CCCD/Căn cước/Hộ chiếu của Bên nhận ủy quyền. Trường hợp Bên nhận ủy quyền là tổ chức vui lòng gửi kèm (i) Phiếu Lấy Ý Kiến đã được trả lời, (ii) Bản chính/bản sao chứng thực Giấy ủy quyền theo mẫu của Công ty hoặc Giấy ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên tổ chức được ủy quyền và số lượng cổ phần được ủy quyền biểu quyết, (iii) Bản sao chứng thực Giấy CNĐKDN và (iv) bản chính/bản sao chứng thực văn bản ủy quyền cho người đại diện của tổ chức đó đại diện biểu quyết (đính kèm theo bản sao chứng thực CMND/CCCD/Căn cước/Hộ chiếu của người đại diện biểu quyết)
In cases where shareholders authorize others to vote on their behalf, the authorized representative must submit the following documents: If the authorized representative is an individual, please enclose (i) the completed Ballot, (ii) the original or a certified copy of the Power of Attorney in the Company's standard form or a Power of Attorney prepared in accordance with the provisions of the civil law, clearly stating the name of the authorized individual and the number of authorized shares, and (iii) a certified copy of the Citizen ID Card/Passport of the authorized individual. If the authorized representative is an organization, please enclose (i) the completed Ballot, (ii) the original or a certified copy of the Power of Attorney in the Company's standard form or a Power of Attorney prepared in accordance with the provisions of the civil law, clearly stating the name of the authorized organization and the number of authorized shares, (iii) a certified copy of the ERC, and (iv) the original or a certified copy of the document authorizing the organization's representative to cast votes (together with a certified copy of the Citizen ID Card/Passport of the representative).
- Trước 17h00 ngày 01/12/2025, Cổ đông gửi Phiếu Lấy Ý Kiến đã thực hiện biểu quyết về Công Ty theo một (01) trong các hình thức như sau:
Shareholders shall submit the completed Ballot to the Company before 5:00 PM on December 1st, 2025, via one (01) of the following methods:
 - + Gửi trực tiếp hoặc thư đảm bảo/chuyển phát nhanh: Phiếu Lấy Ý Kiến (Bản chính do Công Ty phát hành) được đựng trong phong bì dán kín và gửi về Công Ty (căn cứ theo dấu bưu điện):
Direct submission or secure mail/express delivery: the original Ballot (issued by the Company) shall be placed in a sealed envelope and sent to the Company (based on the postal stamp):
 - ✓ Người nhận: Ông Nguyễn Văn Quang
Recipient: Mr. Nguyen Van Quang
 - ✓ Địa chỉ: 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Address: 39 Pham Ngoc Thach, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.
 - ✓ Điện thoại: (028) 3898 6868 (Số nội bộ: 848)
Telephone: (028) 3898 6868 (Ext.: 848)

- + Gửi thư điện tử: Phiếu Lấy Ý Kiến (bản scan) được gửi vào địa chỉ thư điện tử của Công Ty info@phatdat.com.vn và phải được gửi bằng thư điện tử mà Cổ đông đã đăng ký hợp lệ với Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

Email: The scanned Ballot shall be sent to the Company's email address: info@phatdat.com.vn from the shareholder's valid email registered with the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

- + Trường hợp Quý Cổ đông gửi bằng nhiều phương thức thì Phiếu lấy ý kiến gửi cho Công Ty sớm nhất được xem là ý kiến duy nhất của Quý Cổ đông.

In case a shareholder submits through multiple ways, the earliest-received Ballot will be considered the sole opinion of the shareholder.

Phiếu Lấy Ý Kiến không được gửi về Công Ty trong thời hạn quy định nêu trên sẽ được xem là phiếu không tham gia biểu quyết.

*Shareholders whose **Ballot** is not submitted to the Company before the specified time will be considered as not participating in the voting.*

Trân trọng.

Respectfully.

**XÁC NHẬN CỦA CỔ ĐÔNG
SHAREHOLDER**

(Ký, đóng dấu (nếu có) và ghi rõ họ tên)
(Signature, stamp (if any) and full name)

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

**CHỦ TỊCH HĐQT
BOARD CHAIRMAN**

.....

NGUYỄN VĂN ĐẠT



GIẤY ỦY QUYỀN/POWER OF ATTORNEY

V/v: Biểu quyết lấy ý kiến bằng văn bản
Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt

Re.: Casting votes via written opinion
Phat Dat Real Estate Development Corporation

Tên Cổ đông:

Name of Shareholder:

Địa chỉ/ Trụ sở chính:

Address/ Head Office:

Số CMND/CCCD/Căn cước/Hộ

chiếu/GCNDKDN:

Citizen Id card/Passport/ERC No.:

Ngày cấp:

Date of issue:

Nơi cấp:

Place of issue:

Họ tên người đại diện pháp luật (nếu có):

Full name of legal representative (if any):

Số cổ phần sở hữu:cổ phần/shares

Number of shares owned:

Theo Thông báo lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản
Phát Đạt ("Công ty"), được gửi vào ngày 20/11/2025

According to the Notice of collecting shareholders' written opinion of Phat Dat Real Estate
Development Corporation ("the Company") dated November 20th, 2025

Tôi/Chúng tôi xin xác nhận ủy quyền biểu quyết tất cả các nội dung lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản của
Công ty như sau:

I/We would like to confirm the following authorization to vote on all matters for which the Company is seeking
written consent.

Vui lòng đánh dấu "✓" vào 01 ô được lựa chọn/Please tick "✓" in the selected box:

☐ Tôi/Chúng tôi ủy quyền cho cá nhân/tổ chức có tên sau đây/ I/We hereby authorize the following
individual/organization:

Tên cá nhân/Tổ chức/ Name of individual/organization:

Số CMND/CCCD/Căn cước/Hộ chiếu/Giấy CNĐKDN/ Citizen Id card/Passport/ERC No.:

Ngày cấp/ Date of issue:

Nơi cấp/ Place of issue:

Địa chỉ/ Address:

Tôi/Chúng tôi ủy quyền cho Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty/ I/We hereby authorize a Board
member.

☐ Ông BUI QUANG ANH VŨ - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Mr. BUI QUANG ANH VU - Executive Director cum CEO

☐ Ông DUƠNG HẢO TÔN - Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT

Mr. DUONG HAO TON - Independent Director cum Chairman of the Audit Committee

Bên nhận ủy quyền được đại diện cho Tôi/Chúng tôi biểu quyết tất cả các nội dung lấy ý kiến cổ đông bằng
văn bản theo Tờ trình ngày 20/11/2025 của Hội đồng quản trị Công ty.

The authorized party shall act on behalf of me/us to vote on all matters subject to shareholder consent as
outlined in the Proposal dated November 20th, 2025, of the Company's Board of Directors.

Bên nhận ủy quyền chỉ được thực hiện những công việc trong phạm vi được ủy quyền và không được ủy quyền lại.

The authorized representative is only permitted to carry out tasks within the scope of the granted authority and is prohibited from further delegation.

Tôi/Chúng tôi chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

I/We take responsibility for my/our authorization. I/We undertake to comply with applicable legal provisions and the Company's Charter.

Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi hết thời hạn lấy ý kiến.

This Power of Attorney takes effect from the date of signing until the expiration of the consent solicitation period.

....., ngày.....tháng.....năm

Người nhận ủy quyền/ Authorized representative

(Ký ghi rõ họ tên)/
(Signature and full name)

Người ủy quyền/ Shareholder

(Ký ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu Cổ đông là tổ chức)/
(Signature and full name, stamp in case of
institutional Shareholder)

Lưu ý/ Notes:

Người nhận ủy quyền vui lòng gửi kèm các hồ sơ trước 17h00 ngày 01/12/2025 như sau: Trường hợp Bên nhận ủy quyền là cá nhân, vui lòng gửi kèm (i) Phiếu Lấy Ý Kiến đã được trả lời, (ii) Bản chính/bản sao chứng thực Giấy ủy quyền theo mẫu của Công Ty hoặc Giấy ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cá nhân được ủy quyền và số lượng cổ phần được ủy quyền biểu quyết, và (iii) Bản sao chứng thực CMND/CCCD/Căn cước/Hộ chiếu của Bên nhận ủy quyền. Trường hợp Bên nhận ủy quyền là tổ chức vui lòng gửi kèm (i) Phiếu Lấy Ý Kiến đã được trả lời, (ii) Bản chính/bản sao chứng thực Giấy ủy quyền theo mẫu của Công ty hoặc Giấy ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên tổ chức được ủy quyền và số lượng cổ phần được ủy quyền biểu quyết, (iii) Bản sao chứng thực Giấy CNĐKDN và (iv) bản chính/bản sao chứng thực văn bản ủy quyền cho người đại diện của tổ chức đó đại diện biểu quyết (đính kèm theo bản sao chứng thực CMND/CCCD/Căn cước/Hộ chiếu của người đại diện biểu quyết).

The authorized representative is requested to submit the following documents before 17:00 on December 01st, 2025: If the authorized representative is an individual, please enclose (i) the completed Ballot, (ii) the original or a certified copy of the Power of Attorney in the Company's standard form or a Power of Attorney prepared in accordance with the provisions of the civil law, clearly stating the name of the authorized individual and the number of authorized shares, and (iii) a certified copy of the Citizen Id Card/ Passport of the authorized individual. If the authorized representative is an organization: please enclose (i) the completed Ballot, (ii) the original or a certified copy of the Power of Attorney in the Company's standard form or a Power of Attorney prepared in accordance with the provisions of the civil law, clearly stating the name of the authorized organization and the number of authorized shares, (iii) a certified copy of the ERC, and (iv) the original or a certified copy of the document authorizing the organization's representative to cast votes (together with a certified copy of the Citizen ID Card/Passport of the representative).

Trường hợp Cổ đông ủy quyền cho Thành viên Hội đồng quản trị Công ty, Cổ đông vui lòng chỉ đánh dấu chọn 01 (một) ô tương ứng với tên Người nhận ủy quyền và gửi bản chính/bản sao chứng thực Giấy ủy quyền về Văn phòng Công ty trước 17h00 ngày 01/12/2025. Trường hợp Cổ đông đánh dấu chọn 02 (hai) ô tương ứng với tên Người nhận ủy quyền hoặc bản chính/bản sao chứng thực Giấy ủy quyền được gửi về Văn phòng Công ty sau 17h00 ngày 01/12/2025, Giấy ủy quyền này được xem là không hợp lệ.

In case Shareholders authorize a Board Director, please tick 01 (one) box corresponding to the authorized Director and send the original or certified copy of the Power of Attorney to the Company's office before 17:00 on December 01st, 2025. In case Shareholder ticks 02 (two) boxes of the two Directors or the Power of Attorney is submitted to the Company's office after 17:00 on December 01st, 2025, such Power of Attorney shall be deemed as invalid.

Thông tin tiếp nhận Giấy ủy quyền như sau:

The Power of Attorney shall be submitted to:

- ✓ Người nhận: **Nguyễn Văn Quang.**
Recipient: Mr. Nguyen Van Quang.
- ✓ Địa chỉ: Số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Address: No. 39 Pham Ngoc Thach, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.
- ✓ Điện thoại: (028) 3898 6868 (Số nội bộ: 848).
Telephone: (028) 3898 6868 (Ext.: 848).

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

Số/No.: 14/ĐHĐCĐ-NQ.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 tháng năm 2025
HCMC,, 2025

DỰ THẢO
DRAFT



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/...../2025.
Pursuant to the Vote-counting Minutes of the Board of Directors ("BOD") of the Company dated, 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 tháng năm 2025.

The Resolution takes effect from, 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.

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

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

Số/No.: 15/ĐHĐCĐ-NQ.2025

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2025
HCMC,, 2025

DỰ THẢO
DRAFT



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/NĐ-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/NĐ-CP of the Government amending and supplementing certain articles of Decree No. 155/2020/NĐ-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 ("HDQT") Công Ty ngày .../.../2025.
Pursuant to the Vote-counting Minutes of the Board of Directors ("BOD") of the Company dated, 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, 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.

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.*

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

The Resolution takes effect from, 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.

**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.



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 tháng 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).
- NLD 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 NLD 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 NLĐ được tham gia Chương trình ESOP 2025:

Việc xác định số cổ phiếu phân phối cho NLĐ được tham gia Chương trình ESOP 2025 dựa trên 4 tiêu chí: (i) vị trí, chức danh của NLĐ, (ii) mức độ trọng yếu của các chức danh theo luật định tại Công Ty, (iii) thời gian làm việc của từng NLĐ 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 NLĐ đối với Công Ty trong năm 2024, cụ thể:

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

Trừ 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, 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,, 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