



**BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NIÊN ĐỘ 2025**
**REPORT OF INDEPENDENT BOARD DIRECTORS
ON ACTIVITIES OF THE BOARD OF DIRECTORS IN 2025**

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Bất Động Sản Phát Đạt
Respectfully to: Shareholders of Phat Dat Real Estate Development

Tôi, **Trần Trọng Gia Vinh**, Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị, xin trân trọng trình bày báo cáo hoạt động trong niên độ 2025, tổng kết vai trò giám sát, tư vấn và đóng góp của tôi trong công tác quản trị, kiểm soát rủi ro của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Phát Đạt (“**Công ty**”) và kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị (“**HĐQT**”) và Ban điều hành (“**BĐH**”).

*I, **Tran Trong Gia Vinh** - an Independent Board Director, respectfully present my report for the 2025 fiscal year regarding my supervisory, advisory and contributory roles in the governance and risk management of Phat Dat Real Estate Development Corporation (“the Company”), as well as the results of my oversight over activities of the Board of Directors (“BOD”) and the Board of Management (“BOM”).*

I. Vai trò và nhiệm vụ trong Hội đồng Quản trị
Role and responsibilities in the Board of Directors

1. Thành viên độc lập HĐQT
Independent Board Director

- Thực hiện chức năng giám sát độc lập đối với hoạt động của HĐQT và BĐH, đảm bảo các quyết định quản trị được thực hiện minh bạch, tuân thủ pháp luật và vì lợi ích cao nhất của cổ đông.

Perform an independent supervisory function over the BOD’s and BOM’s activities, ensuring that corporate decisions are made transparently, in compliance with the law, and in the best interests of shareholders.

- Đưa ra các ý kiến phản biện, tư vấn chiến lược góp phần nâng cao hiệu quả điều hành và tính cân bằng trong quản trị công ty. Có ý kiến kịp thời trong các vấn đề khẩn cấp đối với BĐH và HĐQT.

Provide constructive feedback and strategic advice to enhance management effectiveness and maintain balance in corporate governance. Provide timely opinions on urgent matters to the BOD and BOM.

- Hỗ trợ các giải pháp phát triển, nâng cao năng lực lãnh đạo của BĐH.
- Provide solutions to improve the leadership capacity of the BOM.*

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.

- Thực hiện các nhiệm vụ về chính sách lương, thưởng, phúc lợi; chính sách quản lý, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực:
Assume responsibilities relating to compensation, bonus and welfare policies; and policies related to human resources management, training, and development:
 - Định hướng xây dựng chiến lược phát triển nguồn nhân lực tạo nền tảng cho đội ngũ lãnh đạo kế thừa có năng lực.
Provide directions for the development of a human resource strategy that establishes a solid foundation for the next generation of leaders.
 - Xây dựng và triển khai cấu trúc tổ chức phù hợp với mô hình hoạt động của Công ty, được Đại hội đồng Cổ đông/HĐQT thông qua, bảo đảm tính hiệu quả, linh hoạt và phù hợp với định hướng phát triển mới.
Develop and implement an organizational structure aligned with the Company's operating model, as approved by the GMS/BOD, ensuring efficiency, flexibility, and alignment with the new development orientation.
 - Triển khai xây dựng đội ngũ nhân sự chủ chốt cho mô hình mới, tập trung vào năng lực lãnh đạo, năng lực quản trị và chuyển đổi số.
Build a core leadership team for the new operating model, focusing on leadership capability, governance capability, and digital transformation.
 - Rà soát, đề xuất các chính sách đãi ngộ, đánh giá và phát triển nhân tài, gắn với mục tiêu của Công ty và phù hợp với sự phát triển chung của thị trường.
Review and propose policies on remuneration, performance evaluation, and talent development in alignment with the Company's objectives and market developments.

2. Thành viên Ủy ban Kiểm toán (UBKT trực thuộc HĐQT) ***Member of the Audit Committee (under the BOD)***

- Tham gia đầy đủ các cuộc họp của UBKT.
Attend all meetings of the Audit Committee ("AC").
- Tham gia giám sát việc tuân thủ quy định pháp lý, chuẩn mực kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ (bao gồm hoạch định, hỗ trợ, Kiểm soát kết quả định kỳ).
Oversee compliance with legal regulations, accounting standards, and the internal control system (including planning, providing support, and reviewing periodic results).
- Góp ý, phản biện, nhằm đảm bảo tính minh bạch và trung thực trong báo cáo tài chính, cũng như nâng cao hiệu quả quản trị rủi ro hoạt động.
Provide comments and constructive feedback to ensure transparency and integrity in financial reporting, as well as to enhance the effectiveness of risk management.

II. Báo cáo giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban điều hành ***Report on the oversight of the BOD and BOM***

1. Đánh giá hoạt động của Hội đồng Quản trị ***Assessment of the Board of Directors' activities***

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.

- HĐQT trong niên độ 2025 của Công ty có tổng cộng 07 thành viên (trước ngày 27/6/2025, HĐQT có 06 thành viên); trong đó có 03 thành viên độc lập và 02 thành viên không điều hành. Toàn bộ thành viên HĐQT tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định chiến lược, giám sát tuân thủ, giám sát hoạt động của BĐH và đảm bảo các chuẩn mực về quản trị công ty theo quy định pháp luật. Các Thành viên HĐQT đóng vai trò tích cực trong tư vấn, hướng dẫn các thông lệ quản trị tốt cho bộ máy điều hành.
In 2025, the Company's Board of Directors comprised seven members (before June 27th, 2025, six members), including three independent directors and two non-executive directors. All BOD members were actively engaged in strategic planning, ensuring compliance, monitoring the activities of the BOM, and upholding the required corporate governance standards set by the law. BOD members played an active role in consulting and advising the BOM on good CG practices.
- HĐQT đã làm việc với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị đối với công ty niêm yết. Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập theo định kỳ lẫn đột xuất một cách kịp thời, theo đúng các trình tự quy định và quy chế nội bộ về quản trị công ty. Nội dung các cuộc họp đều được gửi trước, các thành viên HĐQT thảo luận, đánh giá đầy đủ và cẩn thận để đưa ra những định hướng và giải pháp đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông.
The BOD worked with a sense of responsibility and transparency in governance practices for listed companies. Scheduled and non-scheduled BOD meetings were promptly convened and conducted in accordance with the prescribed procedures and internal regulations on CG. Meeting agenda were sent in advance to all BOD members, which were then thoroughly discussed and reviewed, enabling the BOD to provide the most effective directions and solutions for the Company and shareholders.
- HĐQT có phương pháp làm việc mang tính phản biện cao. Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý, đầu tư công nghệ đã được thảo luận/trao đổi giữa HĐQT và BĐH. HĐQT thường xuyên theo dõi và định hướng tiến trình điều hành của Tổng Giám đốc và BĐH, đảm bảo tuân theo các quy định phân quyền và các chính sách, kế hoạch của HĐQT; đồng thời tuân thủ các quy định của pháp luật.
The BOD maintained a highly critical and constructive approach in its deliberations. Various topics such as business strategy, corporate culture, management system development and technology investment were regularly discussed between the BOD and the BOM. The BOD regularly supervised and oriented the CEO and the BOM's management roles, ensuring compliance with decentralization regulations, policies and plans set forth by the BOD, as well as legal provisions.
- UBKT trực thuộc HĐQT có chuyên môn, hoạt động ngày càng chuyên nghiệp, kịp thời tham gia vào việc tham vấn với ban bộ máy điều hành. Tuy nhiên, nguồn nhân lực của Ủy ban thuộc HĐQT vẫn cần cải thiện và tăng cường thêm. Sự phối hợp của UBKT và BĐH cần được chia sẻ thông tin đồng bộ hơn.

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

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

The AC under the BOD possesses relevant expertise and has been operating in an increasingly professional manner, promptly providing advice to the BOM. However, the human resources of the AC still need to be strengthened and further enhanced. In addition, information sharing between the AC and the BOM should be more consistent and better coordinated.

2. Đánh giá việc giám sát của Hội đồng Quản trị đối với Tổng Giám đốc và các thành viên khác trong Ban điều hành

Assessment of the BOD' oversight of the CEO and other BOM members

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát thực thi chiến lược đối với BDH, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn kiểm soát chặt chẽ để đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời.

In general, the BOD effectively supervised the BOM's strategy implementation, ensuring that the Company's operations remain tightly controlled to align with strategic objectives and enabling timely adjustments.

- Các cuộc họp định kỳ và bất thường của BDH thường có sự tham gia của các thành viên HĐQT. Các quyết định của BDH đã được phân tích, phản biện và tham vấn từ các thành viên HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty và cổ đông. Qua đó, HĐQT có thể xử lý các sự cố trong điều hành theo quy định và nguyên tắc tuân thủ pháp luật.

Scheduled and non-scheduled meetings of the BOM often involved the participation of BOD members. BOD members analyzed, challenged, and advised the BOM on its decisions in order to arrive at the best solutions for the Company's and shareholders' interests. As a result, the BOD was able to handle problems arising from operations in the principle of legal compliance.

- HĐQT chưa thực hiện tốt việc giám sát tiến độ, hiệu quả thực hiện các hoạt động quản lý và triển khai hệ thống quản lý của BDH. Đồng thời, chưa thực hiện tốt giám sát việc thực thi chiến lược tài chính tổng thể.

However, the BOD did not effectively oversee the progress and effectiveness of the BOM's management activities and the implementation of management systems. At the same time, the BOD did not exercise effective oversight over the implementation of the Company's overall financial strategy.

- Việc chuẩn bị năng lực toàn diện cho BDH cũng cần phải tập trung nhằm đảm bảo năng lực triển khai chiến lược trong giai đoạn sắp tới, đặc biệt là kỹ năng lãnh đạo, các kỹ năng về hệ thống và chuyển đổi số, nhằm thực hiện mục tiêu phát triển giai đoạn 2025 - 2030.

The preparation for the BOM's capacity also requires further focus to ensure its capability to implement the Company's strategy in the upcoming period, particularly leadership skills, the skills related to digital systems and transformation, in order to achieve the Company's development objectives for the period 2025 - 2030.

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.

3. Kiến nghị đối với Hội đồng Quản trị
Recommendations to the Board of Directors

- Tăng cường công tác giám sát với BĐH trong công tác xây dựng văn hoá doanh nghiệp, và xây dựng năng lực của đội ngũ kế thừa.
Strengthen oversight of the BOM in fostering corporate culture and developing the capabilities of the Company's succession pipeline.
- Xây dựng được phương pháp hiệu quả trong việc giám sát các rủi ro của lộ trình chuyển đổi, giai đoạn 2025 - 2030, đặc biệt là các rủi ro trong quản trị chiến lược tài chính. Bổ sung nguồn lực quản trị rủi ro cho BĐH và có cơ chế phối hợp hiệu quả với UBKT của HĐQT.
Establish effective methodologies for monitoring risks associated with the transformation roadmap for the 2025 - 2030 period, particularly risks relating to the governance of the Company's financial strategy. Provide additional resources for the BOM in terms of risk management and establish effective coordination mechanisms with the AC.
- Bổ sung nguồn lực của Phòng Kiểm toán nội bộ, và nâng cao vai trò “tư vấn” của Phòng Kiểm toán nội bộ đối với BĐH.
Provide additional resources for the Internal Audit Unit and further enhance its “advisory” role to the BOM.
- Xây dựng hệ thống dữ liệu, dashboard, phục vụ cho công tác giám sát và quản trị của HĐQT đối với công tác vận hành và quản trị rủi ro.
Develop data systems and dashboards to support the BOD in its oversight and governance of the Company's operations and risk management activities.

Trên đây là Báo cáo về hoạt động của thành viên độc lập HĐQT về hoạt động của HĐQT niên độ 2025.

This concludes my Report on the activities of the Independent Board Director regarding the BOD's activities in 2025.

Trân trọng/Best Regards.

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

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT
INDEPENDENT BOARD DIRECTOR

TRẦN TRỌNG GIA VINH

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.

