



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

Số/No: 04/TTr-2026

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026
Ho Chi Minh City, March 26th, 2026

DỰ THẢO
DRAFT

TỜ TRÌNH
PROPOSAL

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
AT THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

V/v: Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ

Re: Approval of the Plan for public offering of additional shares to existing shareholders to increase the charter capital

Kính gửi/To: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**
GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
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; Luật Chứng khoán sửa đổi bổ sung số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;*
Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated November 26th 2019, and the amended Law on Securities No. 56/2024/QH15 dated November 29th 2024;
- 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; Nghị định sửa đổi bổ sung số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025;*
Pursuant to Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31st 2020 of the Government detailing a number of articles of the Law on Securities; and the amending Decree No. 245/2025/NĐ-CP dated September 11th 2025;
- Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng; Thông tư sửa đổi bổ sung số 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025;*
Pursuant to Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31st 2020 of the Ministry of Finance guiding some matters relating to the offering and issuance of securities, public tender offers, share buybacks, registration and delisting of public companies; and the amending Circular No. 115/2025/TT-BTC dated December 15th 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.

- *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 họp Hội đồng Quản trị ngày 18/03/2026. Based on the Minutes of meetings of the Board of Directors dated March 18th, 2026.*

Hội đồng Quản trị (“**HĐQT**”) Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) xem xét và thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với các nội dung như sau:

*The Board of Directors (“**BOD**”) respectfully submits to the General Meeting of Shareholders (“**GMS**”) for consideration and approval of the Plan for public offering of additional shares to existing shareholders to increase the charter capital, as follows:*

I. Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ: đính kèm theo tờ trình này.

Plan for public offering of additional shares to existing shareholders to increase charter capital: attached to this proposal.

II. Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua:

The General Meeting of Shareholders is requested to approve:

- 2.1 Việc tăng vốn điều lệ với số vốn điều lệ tăng thêm tùy thuộc vào số lượng cổ phiếu chào bán thành công. Giao cho Hội đồng quản trị 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 chào bán 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.

The increase in charter capital corresponding to the number of successfully offered shares. To assign the Board of Directors 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 offered shares, and amendments to the Enterprise Registration Certificate regarding the increased charter capital at the Ho Chi Minh City Department of Finance.

- 2.2 Việc lưu ký và niêm yết cổ phiếu bổ sung sau khi chào bán 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 và niêm yết cổ phiếu bổ sung của Công ty tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE).

The deposit and listing of additional shares after the successful offer. To assign the BOD to carry out necessary tasks and procedures to complete the registration and deposit at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation, and listing of the Company's additional shares on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE).

- 2.3 Ủy quyền cho HĐQT và đồng ý cho HĐQT được quyền giao cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ bao gồm nhưng không giới hạn:

Authorize the BOD, and approve the BOD to further delegate to the BOD Chairman and/or the CEO, to carry out all necessary tasks and procedures to complete the share offering for the purpose of increasing the charter capital, including but not limited to:

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.

- Quyết định thời gian chào bán, chuẩn bị hồ sơ cần thiết theo quy định, nộp hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu cho cơ quan quản lý theo quy định và lựa chọn ngày chốt danh sách cổ đông để hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
Decide on the offering timeline, prepare documentation as required by law; submit to the competent authority the dossier for public offering of additional shares to existing shareholders; and determine the record date for shareholders entitled to subscribe for the offered shares after the Company obtains the Certificate of registration for the offering to existing shareholders;
- Quyết định chi tiết phương án phân phối cổ phiếu đảm bảo tổng số lượng cổ phiếu sở hữu của tất cả nhà đầu tư nước ngoài không vượt quá tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty theo quy định;
Decide on the detailed share allocation plan, ensuring that the total shareholding of all foreign investors does not exceed the foreign ownership limit in the Company as prescribed by law;
- Quyết định phương án xử lý đối với cổ phiếu phát hành không phân phối hết (do cổ đông không đăng ký mua hoặc đã đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định và số cổ phiếu lẻ phát sinh khi làm tròn số);
Decide on the plan for handling any unsubscribed shares (including the cases of shareholders not registering to subscribe, or having registered but failing to pay or paying insufficiently within the prescribed period, as well as fractional shares arising from rounding);
- Chính sửa/bổ sung hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo yêu cầu Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
Amend and/or supplement the dossier for registration of the share offering for charter capital increase as required by the State Securities Commission;
- Quyết định chi tiết mục đích sử dụng vốn, lựa chọn thay thế mục đích sử dụng vốn nếu xét thấy cần thiết, cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của các cổ đông trên nguyên tắc giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán theo quy định của pháp luật hiện hành. Sau khi thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng vốn, HĐQT sẽ báo cáo ĐHCĐ tại cuộc họp gần nhất;
Decide on the detailed use of proceeds; adjust or change the use of proceeds where necessary; and allocate and use the funds in line with the Company's business and investment activities to ensure efficient use of capital and protect shareholders' interests, provided that any change must, as stipulated by law, be lower than 50% of the total proceeds from the offering. After adjusting the purpose of capital use, the BOD shall report to the GMS at the nearest meeting;
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ, HĐQT được toàn quyền thực hiện các công việc khác liên quan đến đợt chào bán 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

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.

án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty.

In addition to the above scope of authorization, during the offering of additional shares to existing shareholders to increase charter capital, the BOD is fully authorized to carry out other related tasks in relation the offer as required by competent state authorities and/or as appropriate to actual circumstances, in order to ensure that the offer of additional shares to existing shareholders is in compliance with law, and in a manner that safeguards the interests of shareholders and the Company.

Trân trọng/*Respectfully.*

Nơi nhận/ Recipients:

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

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

(đã ký)

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.