



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Independence - Freedom - Happiness

Số/No.: 05/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 phát hành cổ phiếu để trả cổ tức
Re.: Approving share issuance plan for dividend payment

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, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021;
Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated November 26th, 2019, which has been in effect since January 1st, 2021;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;
Pursuant to Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31st, 2020;
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025;
Pursuant to Decree No. 245/2025/ND-CP dated September 11th, 2025;
- 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.
Pursuant to the Minutes of the Board Meeting dated March 18th, 2026.

Hội đồng Quản trị ("**HDQT**") Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu, với những nội dung như sau:
*The Board of Directors ("**BOD**") respectfully submits the Share issuance plan for dividend payment to the General Meeting of Shareholders ("**GMS**") for consideration and approval as follows:*

1. Phương án phát hành/ Issuance plan:

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
Name of stock: Shares of Phat Dat Real Estate Development Corporation
- Mã cổ phiếu: PDR
Stock code: PDR

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.

- Loại cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu phổ thông
Type of share: common shares
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng
Par value: VND 10,000
- Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 997.809.379 cổ phiếu
Number of shares issued: 997,809,379 shares
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 997.809.379 cổ phiếu
Number of outstanding shares: 997,809,379 shares
- Tỷ lệ phát hành: 10% tổng số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành (bao gồm số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế hiện nay cộng với số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu thành công). Mỗi cổ đông tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền, nếu đang nắm giữ 10 cổ phiếu thì sẽ được nhận 1 cổ phiếu mới.
Dividend ratio: 10% of the total outstanding shares at the time of the issuance (including the shares currently in circulation and those expected to be successfully offered to existing shareholders). On the record date, shareholders owning 10 shares shall receive 1 additional shares.
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: tối đa 119.737.125 cổ phiếu (trong trường hợp đợt phát hành chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ đã hoàn thành). Trong mọi trường hợp, số lượng cổ phiếu phát hành sẽ đảm bảo tỷ lệ phát hành luôn là 10% tổng số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành.
The expected number of additional shares to be issued: 119,737,125 shares (in the case of the public share offering to existing shareholders to increase charter capital has been completed). In all cases, the number of shares issued will ensure that the issuance ratio remains at 10% of the total outstanding shares at the time of issuance.
- Tổng giá trị dự kiến phát hành theo mệnh giá: tối đa 1.197.371.250.000 đồng (Bằng chữ: Một ngàn một trăm chín mươi bảy tỷ ba trăm bảy mươi một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng)
Total expected issuance value at par value: VND 1,197,371,250,000 (In words: One trillion, one hundred ninety-seven billion, three hundred seventy-one million, two hundred fifty thousand VND)
- Xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu phát hành sẽ làm tròn xuống hàng đơn vị, phần số lẻ thập phân (nếu có) phát sinh sẽ được hủy bỏ.
Handling of odd shares: number of shares to be issued to shareholders will be rounded down and figures after the point (if any) will be ignored.
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông của Công ty do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp vào ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức.
Subjects of share dividend: Existing shareholders whose names appear on the Company's shareholder list provided by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation on the record date are eligible to receive dividends.
- Quy định về hạn chế chuyển nhượng: Không hạn chế chuyển nhượng (ngoại trừ trường hợp cổ tức phát sinh từ cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng).
Transfer restriction: None (except with respect to dividends arising from shares that are subject to transfer restrictions)

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.

- Nguồn vốn phát hành: Từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2025 và của các năm trước lũy kế đến ngày 31/12/2025 theo Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.
Source: Undistributed profit after tax of 2025 and prior years as of December 31st, 2025, according to 2025 audited financial statements.
- Thời gian thực hiện dự kiến: Dự kiến trong năm 2026. Thời điểm cụ thể do HĐQT quyết định ngay sau khi được sự chấp thuận của các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
Proposed timeline: In 2026; details will be decided by the BOD upon obtaining approval from competent state agencies.

2. Đề nghị ĐHCĐ thông qua/ The BOD respectfully proposes to the GMS to approve:

- 2.1 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 Business 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 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 Thành phố 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 Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE).
- 2.3 Giao/ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định và đồng ý cho HĐQT được ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bao gồm:
The GMS delegates full authority to the BOD and approves the BOD's authorization to the Board Chairman and/or CEO to carry out necessary tasks and procedures to complete the share issuance for dividend payment, including:
 - Triển khai Phương án phát hành/ *Implementing the issuance plan:*
 - Lựa chọn thời điểm thích hợp thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức;
To select an appropriate time to issue shares for dividend payment.
 - Quyết định số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức đảm bảo tỷ lệ phát hành là 10% tổng số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành nhưng tối đa không được vượt quá số lượng 119.737.125 cổ phiếu;
To determine the number of shares to be issued for dividend payment to ensure the issuance ratio is 10% of the total outstanding shares at the issuance time but not exceeding a maximum of 119,737,125 shares;

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.

regulatory authorities and/or appropriate to the actual circumstances to ensure that the share issuance for dividend payment 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
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.