

Số/No.: 01/BH-HĐQT/2025



BIÊN BẢN HỌP
MEETING MINUTES

CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
2025 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION

Tên doanh nghiệp : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**
(sau đây gọi là “Công ty”)
Company’s name **PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION**
(herein referred to as “the Company”)
Địa chỉ : 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.
Address **39 Pham Ngoc Thach Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City**
Giấy CNĐKDN số : 0303493756 do Sở KH&ĐT TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2004.
ERC No. **0303493756 issued by HCMC Department of Planning and Investment on September 13th, 2004.**
Thời gian tổ chức : 8 giờ 20 phút ngày 27/06/2025
Meeting time **8.20 a.m., June 27th, 2025**
Địa điểm tổ chức : Sảnh Lotus, Tầng 1, Khách sạn Rex (số 141 Nguyễn Huệ, Phường Bến
Venue **Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh).**
Lotus Ballroom, 1st Floor, Rex Hotel (No. 141, Nguyen Hue Street, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC.

I. THÀNH PHẦN THAM DỰ CUỘC HỌP/ATTENDEES:

1. Hội đồng quản trị (“HĐQT”), gồm các thành viên sau đây:

The Board of Directors (“the BOD”), including the following members:

- Ông Nguyễn Văn Đạt : Chủ tịch HĐQT
Mr. Nguyen Van Dat : Board Chairman
- Ông Bùi Quang Anh Vũ : Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Mr. Bui Quang Anh Vu : Board Director cum Chief Executive Officer
- Ông Dương Hảo Tôn : Thành viên độc lập HĐQT - Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Mr. Duong Hao Ton : Independent Board Director - Chairman of the Audit Committee
- Ông Lê Quang Phúc : Thành viên HĐQT
Mr. Le Quang Phuc : Board Director
- Ông Trần Trọng Gia Vinh : Thành viên độc lập HĐQT
Mr. Tran Trong Gia Vinh : Independent Board Director

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.

2. **Khách mời/Guests:**

- Kiểm toán độc lập: Đại diện Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam - đơn vị kiểm toán độc lập năm tài chính 2024 của Công ty.
Independent auditing firm: Representatives from Ernst & Young Vietnam Ltd. - The independent auditing firm of the Company for the fiscal year 2024.
 - Đại diện các Công ty chứng khoán và các Nhà đầu tư.
Representatives from securities companies and Investors
 - Ban Tổng Giám đốc và đại diện các Phòng/Ban chức năng của Công ty Phát Đạt.
The Board of Management and representatives from Phat Dat's departments/divisions.
3. **Các đại biểu là Cổ đông/Người được ủy quyền của cổ đông tham dự họp.**
Delegates who are Shareholders/Authorized representatives of shareholders attending the meeting.

II. **TIẾN TRÌNH CUỘC HỌP/MEETING PROCEEDINGS**

1. **Thủ tục khai mạc cuộc họp/Procedures for opening the meeting:**

1.1 **Tuyên bố lý do/Announcement of purpose**

MC chương trình tuyên bố lý do và giới thiệu đại biểu tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”).

The Master of Ceremony announced the purpose and introduced the delegates attending the meeting of the General Meeting of Shareholders (“the GMS”).

1.2 **Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông:**

Report on the results of Shareholders' eligibility examination:

Bà Trần Thị Hoài An - Đại diện Ban Kiểm tra tư cách cổ đông công bố kết quả kiểm tra như sau:

Ms. Tran Thi Hoai An - Representative of the Shareholders' Eligibility Examination Committee, reported the results of Shareholders' eligibility examination as follows:

Tính đến thời điểm khai mạc đại hội lúc 8 giờ 20 phút ngày 27/06/2025, tổng số cổ đông tham dự là 159 cổ đông, sở hữu và đại diện cho 532.984.206 cổ phần, chiếm tỷ lệ 58,75% tổng số phiếu biểu quyết của Công ty.

As of the opening of the Meeting at 8.20 a.m., on June 27th, 2025, the total number of attending shareholders was 159 shareholders, holding and representing 532,984,206 shares, accounting for 58.75% of the total votes of the Company.

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp hiện hành và Điều lệ Công ty, Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty đủ điều kiện tiến hành.

Pursuant to the current Law on Enterprises and the Company's Charter, the 2025 annual General Meeting of Shareholders of the Company was eligible to proceed.

1.3 **Giới thiệu Chủ tọa Đoàn và Thư ký cuộc họp:**

Introduction of the Chair Committee and the Secretary Committee

– **Giới thiệu danh sách Chủ tọa Đoàn gồm/Members of the Chair Committee included:**

- | | | |
|-----------------------------|---|-------------------------------|
| 1. Ông/Mr. Nguyễn Văn Đạt | Chủ tịch HĐQT
<i>Board Chairman</i> | Chủ tọa
<i>Chairperson</i> |
| 2. Ông/Mr. Bùi Quang Anh Vũ | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
<i>Board Director cum CEO</i> | Thành viên
<i>Member</i> |
| 3. Ông/Mr. Dương Hảo Tôn | Thành viên độc lập HĐQT - Chủ tịch Ủy ban kiểm toán | Thành viên
<i>Member</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.

*Independent Board Director - Chairman
of the Audit Committee*

4. Ông/Mr. Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT <i>Board Director</i>	Thành viên <i>Member</i>
5. Ông/Mr. Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT <i>Independent Board Director</i>	Thành viên <i>Member</i>

– **Giới thiệu Thư ký Cuộc họp/Introducing the Secretary Committee:**

Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa cuộc họp cử các thành viên sau vào Ban Thư ký:

Mr. Nguyen Van Dat - Board Chairman and the meeting's Chairperson, appointed the following individuals to the Secretary Committee:

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. Bà/Ms. Nguyễn Tôn Quỳnh Vy | Người phụ trách quản trị Công ty - Trưởng ban
<i>Person in charge of Corporate Governance - Head</i> |
| 2. Bà/Ms. Huỳnh Thị Ngọc Trúc | Thành viên/Member |

1.4 Thông qua Quy chế tổ chức cuộc họp, Chương trình cuộc họp, thành phần Ban kiểm phiếu:

Approving the Regulations on organizing the AGM, the Meeting Agenda, and the composition of the Vote-counting Committee,:

– ĐHĐCĐ thông qua Quy chế tổ chức Cuộc họp.

The GMS approved the Regulations on organizing the AGM.

Biểu quyết: 100% cổ đông tham dự đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết.

Voting: 100% of attending Shareholders approved by raising Voting Cards.

– ĐHĐCĐ thông qua Chương trình và nội dung Cuộc họp.

The GMS approved the Meeting Agenda.

Biểu quyết: 100% cổ đông tham dự đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết.

Voting: 100% of attending Shareholders approved by raising Voting Cards.

– ĐHĐCĐ bầu Ban Kiểm phiếu làm nhiệm vụ kiểm phiếu và xác định kết quả biểu quyết của tất cả các vấn đề cần biểu quyết. Thành phần Ban Kiểm phiếu do Chủ tọa đề nghị gồm:

The GMS appointed the Vote-counting Committee to carry out the checking and counting of the votes. The Vote-counting Committee included:

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. Ông/Mr. Nguyễn Văn Quang | Trưởng Ban/Head |
| 2. Bà/Ms. Trần Thị Thùy Trang | Phó ban/Deputy Head |
| 3. Ông/Mr. Trần Phước An | Cổ đông - Thành viên/Shareholder - Member |

Biểu quyết: 100% cổ đông tham dự đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết.

Voting: 100% of attending Shareholders approved by raising Voting Cards.

2. Diễn biến Cuộc họp/Meeting proceedings:

2.1 Chủ tọa phát biểu khai mạc Cuộc họp/The Chairperson presented the opening remarks.

2.2 Báo cáo của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc/Reports of the BOD and the BOM.

– Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về hoạt động kinh doanh năm 2024.

Report of the BOM on 2024 business performance.

– Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 (đánh giá công tác quản lý, điều hành).

Report of the BOD on 2024 operations (Assessment of management and operations).

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.

- Báo cáo đánh giá của Thành viên độc lập HĐQT năm 2024.
Report on assessment by Independent Board Directors in 2024.
 - Báo cáo của Thành viên độc lập HĐQT trong Ủy ban kiểm toán năm 2024.
Report of the Independent Board Director in the Audit Committee in 2024.
- 2.3 Đại hội tiến hành bầu bổ sung thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2028**
The GMS conducted the election for an Independent Board Director for the term 2025-2028
- Trình bày tờ trình về việc bầu bổ sung thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2028:
Proposal on the election for an Independent Board Director for the term 2025 - 2028:
- Cổ đông đề cử ứng viên làm thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2028 như sau:
Shareholders nominated candidates for an Independent Board Director for the term 2025 - 2028 as follows:

STT No.	Họ và Tên Full name	Giới tính Gender	Năm sinh YOB	Quốc tịch Nationality	Trình độ chuyên môn Qualification	Vị trí ứng cử/ đề cử Nominated position
1	VŨ THÀNH LÊ	Nam Male	1984	Việt Nam Vietnamese	Tài chính Finance	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị Independent Board Director

- Tiến hành bầu bổ sung thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2028:
Proceeding with the election for an Independent Board Director for the term 2025 - 2028:
 - + Chủ tọa đoàn hướng dẫn Quy chế bầu bổ sung thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2028 đề các cổ đông biểu quyết thông qua Quy chế bầu cử.
The Chairperson provided guidance on the Regulations on the Election of an Independent Board Director for the term 2025 - 2028 and sought approval.
Biểu quyết: 100% cổ đông có mặt đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết.
Voting: 100% of attending Shareholders approved by raising Voting Cards.
 - + Đại hội đồng cổ đông tiến hành bầu bổ sung thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2028.
The General Meeting of Shareholders conducted the election for an Independent Board Director for the term 2025 - 2028.
- 2.4. Các vấn đề trình ĐHĐCĐ phê duyệt/Items submitted to the GMS for approval:**
- ✚ Thứ 1: Thông qua Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 (đánh giá công tác quản lý, điều hành).
No.1: Approving the Report of the BOD on 2024 operations (Assessment of management and operations).
 - ✚ Thứ 2: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2024.
No.2: Approving the audited 2024 financial statements and the distribution of 2024 profit after tax.

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.

- ✚ Thứ 3: Thông qua việc hủy Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 theo Nghị quyết số 04/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26/04/2024.
No.3: Approving the cancellation of the Share Issuance Plan to pay dividends in 2023 as in Resolution No. 04/ĐHĐCĐ-NQ.2024 dated April 26th, 2024.
 - ✚ Thứ 4: Thông qua việc hủy Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2024 theo Nghị quyết số 06/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26/04/2024.
No.4: Approving the cancellation of the Share Issuance Plan under Employee Stock Option Program in 2024 as in Resolution No. 06/ĐHĐCĐ-NQ.2024 dated April 26th, 2024.
 - ✚ Thứ 5: Thông qua mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025, kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025; và kế hoạch ngân sách hoạt động của HĐQT năm 2025.
No.5: Approving 2025 business targets, distribution plan of 2025's profit after tax and budget plan for the Board operations in 2025.
 - ✚ Thứ 6: Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025.
No.6: Approving the selection of an independent auditing firm for the fiscal year 2025.
 - ✚ Thứ 7: Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.
No.7: Approving the Share issuance plan for dividend payment.
 - ✚ Thứ 8: Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) trong năm 2025.
No.8: Approving the Share issuance plan under the Employee Stock Option Program (ESOP) in 2025.
 - ✚ Thứ 9: Thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết số 03/ĐHĐCĐ-NQ-2023 ngày 30/06/2023.
No.9: Approving adjustments to the allocation plan for the proceeds from the public share offering under Resolution No. 03/DHDCD-NQ-2023 dated June 30th, 2023.
 - ✚ Thứ 10: Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty.
No.10: Approving the amendments to the Company's Charter.
 - ✚ Thứ 11: Thông qua việc sửa đổi Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.
No.11: Approving the amendments to the Internal Corporate Governance Regulations.
 - ✚ Thứ 12: Thông qua việc sửa đổi Quy chế hoạt động của HĐQT.
No.12: Approving the amendments to the Regulations on the Board Operations.
- Tất cả các Tờ trình và Báo cáo được đính kèm với Biên bản Cuộc họp.
All the proposals and reports are attached to this Meeting Minutes.*

2.5 Biểu quyết các vấn đề liên quan đến Tờ trình/*Voting for approval of the proposals:*

- Chủ tọa đoàn hướng dẫn Thẻ lệ Biểu quyết để các cổ đông hiểu cách thức biểu quyết tại Cuộc họp và thông qua Thẻ lệ Biểu quyết.
The representatives of the Organizing Committee provided guidance on the Voting Regulations to ensure that shareholders understand the voting process at the Meeting.
- Các Cổ đông tiến hành biểu quyết.
Shareholders casted their votes

2.6 Cuộc họp thảo luận, nêu các câu hỏi và đóng góp ý kiến

The meeting conducted discussion for Q&A recommendations:

Chủ tọa đoàn đã tiếp thu các ý kiến đóng góp và nghiêm túc trả lời đúng trọng tâm các câu hỏi của cổ đông, chi tiết các câu hỏi và trả lời 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.

The Chair Committee listened to the opinions of Shareholders and attentively answered the questions raised by Shareholders. Details are as follows:

1. **Cổ đông:** Ban lãnh đạo có thể cập nhật sơ bộ kết quả kinh doanh nửa đầu năm, doanh thu và lợi nhuận như thế nào? Với mục tiêu lợi nhuận trước thuế năm 2025 dự kiến đạt 910 tỷ thì trong nửa cuối năm nay, Công ty dự kiến sẽ đạt được mục tiêu này từ những dự án nào? Lý do Công ty thông qua chủ trương chuyển nhượng vốn tại dự án Q1 Tower trước cuộc họp đại hội đồng cổ đông, mặc dù trước đó dự án này vẫn nằm trong kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty. Nếu chuyển nhượng thành công thì quý nào Công ty sẽ ghi nhận lợi nhuận và lợi nhuận ước tính là bao nhiêu? Mục tiêu doanh thu 50.000 tỷ trong tương lai, Ban lãnh đạo dự kiến thời gian nào sẽ đạt được mục tiêu này?

Question 1: Could the Board provide preliminary updates on the Company's first-half business results, including revenue and profit performance? Given the 2025 pre-tax profit target of VND 910 billion, which projects are expected to contribute to this target in the second half? Additionally, what was the rationale behind the decision to transfer capital in the Q1 Tower project prior to the shareholder meeting, despite its previous inclusion in the Company's 2025 business plan? If the transfer is successful, in which quarter will the Company recognize the profit, and what is the estimated amount? Finally, regarding the long-term revenue target of VND 50 trillion, by when do you anticipate achieving this goal?

Trả lời: Theo kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2025, trong Quý II PDR đạt doanh thu khoảng 520 tỷ, lợi nhuận sau thuế của Quý II là 66 tỷ, tổng lợi nhuận sau thuế của 6 tháng đầu năm 2025 là khoảng 117 tỷ. Dự kiến 6 tháng cuối năm 2025, PDR sẽ tiếp tục ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ Dự án Bắc Hà Thanh, chuyển nhượng cổ phần của các công ty con và từ doanh thu dịch vụ khác.

Về vấn đề mục tiêu 50.000 tỷ, dự kiến Công ty sẽ thu được từ 6 Dự án sau khi đủ điều kiện bán hàng gồm: Dự án Han River, Quy Nhơn Iconic, Q1 Tower, Thuận An 1 - Thuận An 2, Poulo Condor và Serenity Phước Hải. Trong đó, hiện nay Dự án Q1 Tower vẫn đang trong quá trình đàm phán về việc chuyển nhượng và Dự án Thuận An 1 - Thuận An 2 sẽ chuyển nhượng cổ phần trong thời gian sắp tới. Tuy nhiên, PDR vẫn còn nhiều dự án có thể bổ sung cho mục tiêu 50.000 tỷ như dự án Tropicana, 20 ha tại Hồ Tràm và còn rất nhiều dự án tiềm năng khác trong thời gian tới. Mục tiêu tương lai PDR hướng tới có nhiều dự án sẽ đóng góp vào mục tiêu doanh thu từ 100 đến 200 ngàn tỷ. Trong đó, Đồng Nai sẽ là một trong các khu vực mũi nhọn để PDR đầu tư trong thời gian tới

Answer: Regarding the first-half business results, in Q2 PDR achieved revenue of approximately VND 520 billion with profit after tax of VND 66 billion. The total profit after tax for the first 6 months of 2025 is about VND 117 billion. For the second half of 2025, PDR expects to continue recording revenue and profit from the Bac Ha Thanh project, share transfers of subsidiaries, and other service revenues.

Regarding the VND 50 trillion target, the Company expects to achieve this from 6 projects once they meet sales conditions including the Han River project, Quy Nhon Iconic, Q1 Tower, Thuan An 1 - Thuan An 2, Poulo Condor and Serenity Phuoc Hai. Among these, the Q1 Tower project is currently in transfer negotiations while the Thuan An 1 - Thuan An 2 projects will undergo share transfers in the near future. However, PDR still has many other projects that could contribute to the VND 50 trillion target such as the Tropicana project, the 20ha project in Ho Tram, and many other potential projects in the future. PDR's future target is to have multiple projects contributing to total revenue of VND 100-200 trillion, with Dong Nai being one of the key strategic areas for PDR's future investments.

2. **Cổ đông:** Tôi muốn mua cổ phiếu phát hành với mệnh giá 10.000 VNĐ được không? Thời gian phát hành và thể lệ đăng ký mua như thế nào?

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.

Question 2: Can I purchase shares issued at the par value of 10,000 VND? What is the issuance timeline and registration procedure?

Trả lời: Chương trình phát hành cổ phiếu ESOP với mệnh giá phát hành 10.000 VND chỉ dành cho người lao động của Công ty nên không áp dụng với cổ đông không phải là người lao động của Công ty.

Answer: The ESOP with an offering price of 10,000 VND per share is exclusively for the Company's employees and therefore not available to shareholders who are not employees of the Company.

3. **Cổ đông:** Ban lãnh đạo hãy chia sẻ, cập nhật về mảng bất động sản khu công nghiệp?

Question 3: Could you give us an update on the industrial park real estate segment?

Trả lời: PDR vẫn tập trung vào phát triển mảng bất động sản, riêng lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp sẽ được chuyển lại cho Công ty Phát Đạt Khu Công Nghiệp. Sau khi PDR được công nhận chủ đầu tư đối với quỹ đất khu công nghiệp hơn 400 ha tại tỉnh Quảng Ngãi thì PDR sẽ chuyển lại quyền lợi này cho Công ty Phát Đạt Khu Công Nghiệp.

Answer: PDR remains focused on real estate development, and industrial park real estate development will be transferred to Phat Dat Industrial Park Company. Once PDR is officially recognized as the developer for the 400+ hectare industrial park land in Quang Ngai Province, we will transfer these development rights to Phat Dat Industrial Park Company.

4. **Cổ đông:** Sau thông tin sáp nhập, Công ty có nhìn nhận như thế nào về tình hình bất động sản trong thời gian sắp tới? PDR đang có quỹ đất lớn tại nhiều nơi, định hướng phát triển tại đây ra sao, có ưu tiên phát triển dòng sản phẩm nào không? Dự án nào sẽ được triển khai trước và thu được doanh thu từ dự án đó?

Question 4: Following the merger news, how does the Company assess the upcoming real estate market outlook? With PDR holding large land banks in multiple locations, what is the development strategy? Are there any prioritized product lines? Which projects will be launched first and generate revenue?

Trả lời: Bình Dương có vị trí kế bên TP. Hồ Chí Minh và Bình Dương là địa phương có chính sách hỗ trợ về đầu tư rất tốt. Bà Rịa - Vũng Tàu có biển đẹp, điều kiện nghỉ dưỡng tốt. Do đó, sau khi sáp nhập, quỹ đất của PDR tại TP. Hồ Chí Minh (mới) sẽ rất nhiều, dẫn đến cơ hội đầu tư tại TP. Hồ Chí Minh (mới) của nhà đầu tư tăng lên. Việc mở rộng đầu tư tại Đồng Nai với sân bay Long Thành đang được xây dựng cùng hệ thống giao thông kết nối thuận lợi với TP. Hồ Chí Minh tạo cơ hội phát triển về hướng đông rất tốt. Vì vậy, PDR tiếp tục hướng đi mới đầu tư vào Đồng Nai để nâng cao lợi thế về thị trường và địa giới hành chính sau khi sáp nhập.

Answer: Binh Duong is located next to Ho Chi Minh City and has very good investment support policies. Ba Ria - Vung Tau has beautiful beaches and excellent resort conditions. Therefore, after the merger, PDR's land bank in the new Ho Chi Minh City will be very large, leading to increased investment opportunities in the new Ho Chi Minh City. The expansion of investment in Dong Nai with Long Thanh Airport under construction, plus its convenient transportation system connecting to Ho Chi Minh City, creates excellent development opportunities toward the eastern direction. Thus, PDR continues its new investment direction in Dong Nai to enhance market advantages and new administrative boundaries after the merger.

5. **Cổ đông:** PDR đang nắm nhiều quỹ đất tại TPHCM mới, tiềm năng phát triển ra sao? Ưu tiên dòng sản phẩm nào không?

Question 5: PDR currently holds significant land banks in the new Ho Chi Minh City. What is the development potential for these lands? Are there any prioritized product segments?

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.

Trả lời: Với quỹ đất mà PDR hiện đang sở hữu, tùy theo khu vực, tùy theo đối tượng khách hàng mà PDR sẽ xây dựng, phát triển sản phẩm phù hợp. Tại Bình Dương, PDR vẫn phát triển phân khúc trung cấp, tại Bà Rịa - Vũng Tàu tùy theo vị trí mà PDR có thể phát triển phân khúc trung cấp hoặc cao cấp.

Answer: For our current land banks, PDR will develop products tailored to each specific location and target customer segment. In Binh Duong, we continue focusing on mid-range housing developments. In Ba Ria-Vung Tau, depending on location characteristics, we may develop either mid-range or premium segments.

6. **Cổ đông:** Công ty triển khai nhiều dự án, đâu là Dự án có thể triển khai trước và khi nào có thể thu tiền từ các Dự án?

Question 6: The Company is implementing multiple projects. Which project can be launched first and when can revenue be expected from these projects?

Trả lời: PDR đang tập trung triển khai bán hàng đối với Dự án Quy Nhơn Iconic. Ngoài ra, PDR cũng đang hợp tác với đối tác nước ngoài để chuyển nhượng cổ phần tại Công ty con sở hữu 02 Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Thuận An 2. Đây là các dự án có thể tạo dòng tiền cho Công ty trong năm nay và năm sau.

Answer: PDR is currently focused on sales of Quy Nhon Iconic. Additionally, we are collaborating with a foreign partner to transfer shares in the subsidiary owning Thuan An 1 and Thuan An 2 high-rise residential complex. These projects are expected to generate cash flow for the Company this year and next year.

7. **Cổ đông:** Công ty đã được đóng tiền sử dụng đất cho dự án 45 ha tại Bình Dương chưa? Nếu chưa thì dự kiến tiền sử dụng đất là bao nhiêu? Kế hoạch phát triển dự án này như thế nào?

Question 7: Is the Company allowed to pay land use fees for the 45-hectare project in Binh Duong? If not, what is the estimated land use fee amount? What are the development plans for this project?

Trả lời: Dự án 45 ha này theo Nghị quyết của Quốc hội được thí điểm, doanh nghiệp được quyền mua đất nông nghiệp, PDR có kế hoạch phát triển chung cư cao tầng, tiền sử dụng đất sẽ phụ thuộc vào diện tích đất mua được trong tương lai.

Answer: This 45-hectare project is being implemented under a pilot program approved by the National Assembly resolution, which allows enterprises to purchase agricultural land. PDR plans to develop a high-rise apartment complex on this site. The land use fee amount will depend on the actual area of land acquired in the future

8. **Cổ đông:** Việc sử dụng không đúng mục đích 1.394 tỷ trái phiếu là như thế nào? Có biện pháp nào để khắc phục không?

Question 8: Regarding the improper use of VND 1,394 billion in bond proceeds, what exactly happened and what remedies are being implemented?

Trả lời: Việc sử dụng vốn từ trái phiếu của công ty là đúng mục đích, toàn bộ số tiền thu được từ các đợt chào bán đều được chuyển cho các nhà thầu để thực hiện các dự án bất động sản đã nêu trong phương án phát hành. Tuy nhiên, các dự án này không phải do PDR là chủ đầu tư trực tiếp mà do công ty con là chủ đầu tư, vì vậy phải có sự chuyển vốn từ công ty mẹ xuống công ty con và cuối cùng là đi vào dự án. Từ đó dẫn đến sự chưa phù hợp, thống nhất trong nội dung chuyển tiền so với nội dung trong phương án phát hành đã được thông qua. Với sai sót này, PDR nghiêm túc rút kinh nghiệm và trong các đợt phát hành tiếp theo thì chúng tôi sẽ thực hiện rà soát kỹ việc sử dụng vốn theo đúng phương án đã được ĐHĐCĐ, HĐQT phê duyệt.

Answer: The Company confirms that all bond capital has been strictly used for its designated purposes. The entire proceeds from bond offerings have been transferred to contractors 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.

implement the real estate projects specified in the issuance plan. However, since these projects are not directly developed by PDR but through subsidiaries, the fund flow necessarily went from the parent company to the subsidiaries before reaching the projects. This created some inconsistencies between the descriptions in the actual fund transfer and the approved bond issuance plan. Regarding this discrepancy, PDR has seriously drawn lessons and, for future bond issuances, will thoroughly review capital utilization to ensure strict compliance with plans approved by the GMS and the BOD

9. **Cổ đông:** Công ty cho biết tiến độ của Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Thuận An 2?

Question 9: What is the progress of Thuan An 1 and Thuan An 2 high-rise residential complex?

Trả lời: Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Thuận An 2 đã có quyết định về nghĩa vụ tài chính, PDR đã tiến hành xây dựng, một block đã được Bộ Xây dựng nghiệm thu phân móng, chuẩn bị đủ điều kiện bán hàng.

Answer: For the Thuan An 1 and Thuan An 2 high-rise residential complex, financial obligation decisions have been made. PDR has commenced construction, with one block having its foundation inspected and approved by the Ministry of Construction, and is about to satisfy all pre-sale conditions

10. **Cổ đông:** Công ty cho biết kết quả bán hàng của Dự án La Pura

Question 10: What are the sales results of the La Pura Project?

Trả lời: Tại Dự án La Pura, PDR với tư cách là đơn vị tư vấn, phát triển dự án và được hưởng phí dịch vụ từ việc tư vấn. Dự án này thời gian vừa qua đã bán hàng khá thành công hơn 1000 căn hộ, khách hàng đặt cọc thanh toán và đang đẩy nhanh qua giai đoạn ký Hợp đồng chuyển nhượng để được ngân hàng giải ngân. Đây là cơ hội để PDR thu hồi nợ tại dự án và nhận phí dịch vụ từ hoạt động tư vấn, phát triển Dự án.

Answer: For the La Pura Project, PDR serves as the consultant and developer, receiving service fees for consultancy. The project has successfully sold over 1,000 units, with customers making deposits and payments. We are accelerating the signing of transfer contracts to facilitate bank disbursements. This represents an opportunity for PDR to recover project debts and earn service fees.

11. **Cổ đông:** Dự thảo về việc đánh thuế bất động sản thứ hai có ảnh hưởng như thế nào đối với việc kinh doanh của các công ty bất động sản?

Question 11: How will the proposed tax on second properties impact the business of real estate companies?

Trả lời: Việc đánh thuế bất động sản thứ hai mới dừng lại ở dự thảo, dự thảo này vẫn chưa được thông qua và cũng có nhiều luồng ý kiến trái chiều, để thông qua dự thảo này cần phải có một lộ trình dài để Chính phủ có thể đánh giá, xem xét.

Answer: The proposed tax on second properties remains at draft stage and has not been approved yet. There are opposing opinions about this draft, and its approval would require a lengthy process for government evaluation and consideration.

12. **Cổ đông:** Công ty cho biết kế hoạch kinh doanh năm 2025 sẽ như thế nào?

Question 12: What are the Company's business plans for 2025?

Trả lời: Như PDR đã trình bày trước đó, doanh thu và lợi nhuận năm 2025 của PDR sẽ được ghi nhận từ dự án Bắc Hà Thanh, từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Ngô Mây, từ việc hợp tác đầu tư với đối tác nước ngoài tại dự án Thuận An 1 - Thuận An 2 và thu từ dịch vụ quản lý phát triển dự án La Pura.

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.

Answer: As previously presented by PDR, 2025 revenue and profits will come from the Bac Ha Thanh project, share transfers at Ngo May Company, foreign investment cooperation in Thuan An 1 - Thuan An 2, and project development management service fees from La Pura.

- 13. Cổ đông:** Được biết công ty đang tăng cường mở rộng hợp tác với các đối tác nước ngoài, Ban điều hành có thể chia sẻ nhiều hơn về việc này? Quan điểm hợp tác của Công ty Phát Đạt là gì, lợi ích mà Công ty và cổ đông nhận được? Có những rủi ro gì không? Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Thuận An 2 có phải bán cho đối tác Nhật không?

Question 13: It is known that the Company is strengthening and expanding cooperation with foreign partners. Could the Board of Directors share more about this? What is Phat Dat's perspective on cooperation, and what benefits will the Company and its shareholders receive? Are there any risks? Will the Thuan An 1 and Thuan An 2 high-rise residential complex be sold to a Japanese partner?

Trả lời: Hiện tại, Công ty chưa thể chia sẻ tên đối tác hợp tác tại Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Thuận An 2. Tuy nhiên đây là một đối tác đến từ Nhật Bản và đã có nhiều năm kinh nghiệm đầu tư, hoạt động tại Việt Nam. Đối tác này rất nổi tiếng, đặc biệt đối tác này rất thận trọng, kỹ càng trong việc chọn lọc đối tác để hợp tác.

Answer: At this time, we are unable to reveal the name of our partner for Thuan An 1 and Thuan An 2 high-rise residential complex. However, we can confirm that this is a well-established Japanese investor with extensive experience operating in Vietnam. They are a highly respected partner known for their thorough and selective approach to collaboration.

- 14. Cổ đông:** Tôi thấy dự án Lapura - Bình Dương và bây giờ là Thành phố Hồ Chí Minh mới đang bán khá ổn. Với vai trò là nhà phát triển dự án như công bố, Phát Đạt có những lợi ích cụ thể nào và ghi nhận như thế nào trên báo cáo tài chính?

Question 14: I've noticed that Lapura in Binh Duong, now the new Ho Chi Minh City, is selling quite well. As the announced project developer, what specific benefits does Phat Dat gain, and how are these reflected in the financial reports?

Trả lời: Ngoài những lợi ích mà PDR được hưởng từ vai trò phát triển Dự án Lapura tại Bình Dương đã được Tổng Giám đốc chia sẻ trước đó, PDR sẽ còn thu hồi được khoảng 1.083 tỷ tiền nợ từ Dự án này. Hay nói cách khác, ngoài khoản tiền dịch vụ khoảng 300 tỷ mà PDR nhận được thì PDR sẽ thu hồi được khoảng 1.083 tỷ tiền nợ. Và đó chính là lý do mà PDR vẫn tiếp tục phát triển Dự án này, về phương diện tài chính, phương diện thương hiệu và cả phương diện khách hàng. Trên tinh thần tôn trọng khách hàng và đặt uy tín lên hàng đầu, PDR không né tránh mà PDR đã giải quyết một cách toàn diện và ổn thỏa các vấn đề của khách hàng cũ liên quan đến Công ty Danh Khôi.

Answer: Beyond the benefits PDR enjoys as the developer of Lapura in Binh Duong, as previously shared by the CEO, PDR will also recover approximately VND 1,083 billion in outstanding debt from this project. To put it another way, in addition to the roughly VND 300 billion in service fees PDR receives, the Company will recover VND 1,083 billion in debt. This is precisely why PDR continues to develop the project, considering financial gains, brand reputation, and customer relations. With a commitment to prioritizing credibility and customer satisfaction, PDR has not shied away from addressing past issues. Instead, the Company has comprehensively and satisfactorily resolved the problems of former customers related to Danh Khoi Company.

- 15. Cổ đông:** Một trong những mục tiêu trọng tâm của Phát Đạt là “tập trung dòng tiền”. Vậy dòng tiền của Phát Đạt trong năm 2025 này đến từ những nguồn nào? Mức độ khả thi ra sao?

Question 15: One of Phat Dat's key focuses is "cash flow." What are the expected sources of Phat Dat's cash flow in 2025, and how feasible are these projections?

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.

Trả lời: Dòng tiền của PDR trong năm 2025 và các năm tiếp theo chủ yếu đến từ việc triển khai bán hàng các dự án. Đầu tiên phải kể đến Dự án Lapura, với mức độ bán hàng rất tốt trong đợt mở bán vừa qua, dự kiến trong tháng 9/2025, PDR sẽ tiếp tục mở bán thêm hơn 1000 căn, do đó việc PDR có thể thu về hơn 1.300 tỷ như đã trình bày trước đó là hoàn toàn có cơ sở. Thứ 2 là Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Thuận An 2, PDR dự kiến sẽ chuyển nhượng 80% tổng số cổ phần tại hai Công ty con cho đối tác. Sau khi chuyển nhượng, PDR sẽ mang về trên 4000 tỷ doanh thu. Thứ ba, dự kiến đến tháng 6 năm 2026, PDR sẽ bán hết các sản phẩm tại Dự án Quy Nhơn ICONIC mang về tổng doanh thu khoảng hơn 4.400 tỷ. Thứ tư là Dự án Serenity Phước Hải, dự kiến trong tháng 12/2025, PDR sẽ hoàn tất các vấn đề về pháp lý, giấy phép xây dựng, từ đó triển khai việc xây dựng và bán hàng, điều này tương tự đối với Dự án Hồ Tràm. Thứ năm, Dự án Poulo Condor chuẩn bị tính tiền sử dụng đất, Dự án Tropicana chuẩn bị có chỉ tiêu quy hoạch và triển khai thực hiện các bước tiếp theo. Ngoài ra, PDR vẫn đang trong quá trình đàm phán để có thêm nhiều dự án khác nữa, dự kiến tổng doanh thu từ các dự án này có thể lên đến cả trăm nghìn tỷ.

Answer: PDR's cash flow in 2025 and subsequent years will primarily come from project sales. First is Lapura, which has achieved excellent sales in the recent launch. PDR plans to launch an additional 1,000 units in September 2025, so the Company's ability to collect over VND 1,300 billion as previously presented is completely justified. Second is Thuan An 1 and Thuan An 2 high-rise residential complex, where PDR expects to transfer 80% of total shares in the two subsidiaries to partners. After the transfer, PDR will bring in over VND 4,000 billion in revenue. Third, by June 2026, PDR expects to sell all remaining units at Quy Nhon ICONIC, generating total revenue of approximately VND 4,400 billion. Fourth is Serenity Phuoc Hai. In December 2025, PDR expects to complete all legal procedures and construction permits, then proceed with construction and sales. The same applies to the Ho Tram project. Fifth, Poulo Condor is preparing land use fee calculations, and Tropicana is awaiting planning approval to proceed with next steps. Additionally, PDR is still in negotiations for several other projects, with total projected revenue potentially reaching hundreds of trillions VND.

16. **Cổ đông:** Trong bối cảnh chung của ngành bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn. Tôi và nhiều cổ đông ghi nhận cũng như nhìn thấy được sự nỗ lực, vượt khó của Ban lãnh đạo Công ty; từ các công tác minh bạch thông tin, chia sẻ định hướng đầu tư phát triển ngày càng được cải thiện. Nếu được nói một điều gì đó để những cổ đông lâu năm như chúng tôi được an tâm hơn, Chủ tịch sẽ nói gì?

Question 16: Given the ongoing challenges in the real estate sector, many shareholders, including myself, have recognized and truly appreciate the relentless efforts and resilience demonstrated by the Company's leadership. We've seen tangible improvements in areas like transparent information disclosure and clearer communication of development strategies. If you could say one thing to reassure long-term shareholders like us, what would it be, Mr. Chairman.

Trả lời: HĐQT và Ban Tổng Giám đốc của PDR luôn luôn nỗ lực, chiến đấu hết mình vì quyền lợi cao nhất của cổ đông. Vì vậy, trong vận hội mới hiện nay, PDR phải chuyển mình để bước sang một trang mới với sự phát triển vượt bậc. Chúng tôi hi vọng cuối năm 2025, giá cổ phiếu PDR sẽ quay về giá 30.000 đồng trở lên. Và nếu đạt được thì điều đó sẽ không chỉ là niềm vui cho riêng chúng tôi mà còn cho tất cả những cổ đông đã gắn bó và đồng hành với Công ty. Trong những lúc khó khăn nhất, PDR không sợ mất tiền mà PDR sợ mất uy tín, đồng thời lo lắng cho những cổ đông đã theo PDR sẽ bị mất tiền. Do vậy, PDR luôn luôn trong tâm thế chiến đấu và nỗ lực hết mình để hỗ trợ cho cổ đông.

Answer: The BOD and the BOM of PDR are fully committed to fighting relentlessly for shareholders' best interests. In this new phase of opportunity, PDR must transform itself 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.

open a new chapter of breakthrough growth. We anticipate PDR's share price will rebound to VND 30,000 or higher by end-2025. Achieving this milestone would bring joy not just to our team, but to all loyal shareholders who have stood by the Company. During our most challenging times, PDR's greatest concern has never been financial loss - it has been safeguarding our reputation and protecting our shareholders' investments. That's why we maintain a constant battle-ready mindset, giving our absolute best to support our shareholders.

17. **Cổ đông:** Công ty có thể cập nhật chi tiết tình hình và kế hoạch bán hàng Quy Nhơn Iconic, cụ thể, Quý I đạt bao nhiêu doanh thu và cả năm là bao nhiêu?

Question 17: Please provide a detailed update on the sales performance and plans for Quy Nhon Iconic? Specifically, what revenue was achieved in Q1 and what is the full-year target?

Trả lời: Trong Quý I, PDR đã bán được 125 nền của Dự án Quy Nhơn Iconic, mang về doanh thu là 435 tỷ. Tổng doanh thu dự kiến trong năm 2025 của Công ty là 3.300 tỷ.

Answer: In Q1, PDR successfully sold 125 land plots at Quy Nhon Iconic, generating revenue of VND 435 billion. The Company's total expected revenue in 2025 is 3,300 billion..

18. **Cổ đông:** Việc mở rộng các dự án có khiến tình hình vay vốn của công ty xấu đi không? Trong đó, việc vay vốn cho Dự án Quy Nhơn Iconic chiếm bao nhiêu phần trăm?

Question 18: Will the expansion of projects worsen the company's debt situation? Specifically, what percentage of total borrowing is allocated to Quy Nhon Iconic?

Trả lời: Thứ nhất, liên quan đến Dự án Quy Nhơn Iconic, tổng doanh thu dự kiến sẽ mang về cho PDR là hơn 4.400 tỷ. Tuy nhiên, hiện nay dự án này PDR chỉ đang nợ khoảng 1.500 tỷ, theo đó, PDR sẽ mang về gần 3.000 tỷ doanh thu. Thứ hai, Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Thuận An 2 chỉ đang nợ khoảng 2.000 tỷ nhưng giá trị của hai dự án này hơn 5.200 tỷ. PDR dự kiến sẽ mang về hơn 4.000 tỷ doanh thu sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng 80% cổ phần cho đối tác. Do đó, sau khi chuyển nhượng 80% cho đối tác và trả nợ cho Ngân hàng, PDR vẫn thu về được hơn 3.000 tỷ. Dự kiến năm sau, PDR sẽ trả hết các khoản nợ cho ngân hàng liên quan đến dự án này. Một chiến lược mới của PDR là hợp tác với những tổ chức tài chính lớn để cùng nhau phát triển nhiều dự án hơn nữa. Vì những dự án mà PDR quan tâm có giá trị không hề nhỏ, cần có sự hợp tác từ nhiều bên. Đây là một sự thay đổi rất lớn của PDR trong quá trình chuyển mình để thay đổi, tất cả đều vì quyền lợi của cổ đông và sự phát triển của PDR.

Answer: First, regarding Quy Nhon Iconic, the total projected revenue for PDR is over VND 4,400 billion. Currently, the project's outstanding debt stands at only VND 1,500 billion, meaning PDR is expected to generate nearly VND 3,000 billion in net revenue. Second, Thuan An 1 & Thuan An 2 high-rise residential complex has an outstanding debt of just VND 2,000 billion, while their total project value exceeds VND 5,200 billion. After transferring 80% of the shares to our partner, PDR anticipates over VND 4,000 billion in revenue. Even after repaying bank loans, PDR will still retain more than VND 3,000 billion. We expect to fully settle all bank debts related to this project by next year. PDR is adopting a new strategy - partnering with major financial institutions to jointly develop more large-scale projects. Given the substantial value of the projects we're pursuing, collaboration with strong partners is essential. This marks a major shift in PDR's transformation journey, one that ensures greater shareholder value and sustainable growth for the Company.

19. **Cổ đông:** PDR có thể làm rõ thông tin quan hệ giữa PDR và bà Phương Thảo, cá nhân đã thao túng chứng khoán PDR. Báo cáo tài chính của PDR cho thấy đến cuối năm 2024, Công ty vẫn trả trước cho Bà Thảo tới 160 tỷ đồng. Công ty xác nhận thông tin này giúp cổ đông?

Question 19: Can PDR clarify its relationship with Ms. Phuong Thao, the individual involved in stock price manipulation of PDR shares? The Company's financial statements show that as

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.

of end-2024, PDR had advanced payments to Ms. Thao totaling VND 160 billion. Please clarify this information?

Trả lời: Bà Thảo không có bất kỳ mối quan hệ liên quan nào đến PDR, thời gian trước có liên quan nhưng sau này thì không còn bất kỳ liên quan nào. Tại thời điểm cuối năm 2024, Công ty có ý định mua đất để mở rộng văn phòng nên có mua đất của Bà Thảo tại địa chỉ 41 - 43 Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, do đó, khoản tiền 160 tỷ đó là tiền tạm ứng từ việc nhận chuyển nhượng theo đúng nội dung thỏa thuận. Tuy nhiên, việc thao túng chứng khoán PDR của bà Thảo hoàn toàn là việc cá nhân và không liên quan đến PDR.

Answer: Regarding Ms. Thao, she currently has no relationship whatsoever with PDR. There was some connection in the past, but now there is absolutely no association. At the end of 2024, the Company planned to acquire land for office expansion and purchased a property from Ms. Thao at 41-43 Nguyen Trai, Ward 2, District 5. The VND160 billion payment was an advance deposit for this land transfer transaction, made according to the agreed terms. However, Ms. Thao's manipulation of PDR's stock price was entirely her personal action and completely unrelated to PDR.

20. Cổ đông: Công ty Phát Đạt có dự án nào ở Cam Lâm, Khánh Hòa không?

Question 20: Does Phat Dat have any projects in Cam Lam, Khanh Hoa?

Trả lời: PDR không có dự án nào ở Cam Lâm, Khánh Hòa.

Answer: PDR does not have any projects in Cam Lam, Khanh Hoa.

21. Cổ đông: Công ty cho biết kế hoạch bán hàng tại Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, Công ty dự kiến chia làm mấy đợt và mở bán bao nhiêu sản phẩm trong đợt bán đầu? Tiến độ tại Dự án Thuận An 2?

Question 21: What is the sales plan for Thuan An 1 high-rise residential complex? How many sales phases are planned, and how many products will be offered in the first sales phase? What is the progress of Thuan An 2?

Trả lời: PDR đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Thuận An 2, đồng thời đang tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết nhằm đủ điều kiện mở bán Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

Theo kế hoạch, PDR sẽ hợp tác với một đối tác chiến lược lớn, trong đó tỷ lệ hợp tác của đối tác là 80% và PDR là 20%. Đối với Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, đối tác dự kiến sẽ thanh toán tiền cho PDR vào tháng 9 và thời gian thanh toán kết thúc chậm nhất là vào tháng 11/2025. Đối với Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 dự kiến sẽ chuyển nhượng vào năm sau.

Answer: PDR has completed all financial obligations regarding land use fees for both Thuan An 1 and Thuan An 2, while proceeding with necessary legal procedures to meet the pre-sale requirements of Thuan An 1.

According to the plan, the Company will cooperate with a major strategic partner under an 80-20 partnership ratio, with the partner 80% and PDR 20%. For Thuan An 1, the partner is expected to make payment to PDR in September, with the final payment to be completed by November 2025 at the latest. For Thuan An 2, the transfer is planned for next year.

22. Cổ đông: Công ty hãy chia sẻ về tình trạng pháp lý của 02 dự án BT Trung tâm Thi đấu Thể dục thể thao Phan Đình Phùng và Dự Án Xây Dựng Hạ Tầng Kỹ Thuật - Khu Cổ Đại Quận 9?

Question 22: Please provide an update on the legal status of two BT projects: Phan Dinh Phung Sports Center and the Technical Infrastructure Construction project in Co Dai Area, District 9?

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.

Trả lời: Theo quy định pháp luật hiện hành, PDR có quyền tiếp tục triển khai đối với các khu đất đã thực hiện đầu tư từ trước. Trong thời gian qua, Chính phủ đã tổ chức cuộc họp nhằm tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc cho doanh nghiệp. Trên cơ sở đó, Chính phủ đã giao cho UBND Thành phố Hồ Chí Minh phối hợp làm việc với PDR và yêu cầu trong quý II và quý III, UBND Thành phố phải có văn bản phản hồi chính thức gửi Chính phủ về phương án xử lý liên quan đến Dự án Nhà thi đấu Phan Đình Phùng.

Đối với Dự án Xây Dựng Hạ Tầng Kỹ Thuật - Khu Cổ Đại Quận 9, PDR đã có buổi làm việc với UBND Thành phố. Về mặt chủ trương, Thành phố đã chấp thuận cho PDR tiếp tục triển khai thực hiện dự án. Các sở, ban, ngành liên quan sẽ phối hợp để hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết.

Answer: Under current legal regulations, PDR retains the right to continue developing the projects for which investment was made previously. The Government recently held meetings to resolve difficulties faced by businesses. Accordingly, the Government has directed Ho Chi Minh City People's Committee to coordinate with PDR and required HCMC People's Committee to submit an official response to the Government regarding the project's handling plan during Q2-Q3. For the Technical Infrastructure Construction project in Co Dai Area, District 9, PDR has held working sessions with HCMC People's Committee. The City has approved in principle for PDR to continue project implementation. Relevant departments and agencies will coordinate to complete all required legal procedures.

2.7 Công bố kết quả bầu cử bổ sung thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2028

Result announcement of the election for an Independent Board Director for the term 2025 - 2028

- Đại diện Ban Kiểm phiếu công bố kết quả bầu cử bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2028.

Representative of the Vote Counting Committee announced the results of the election an Independent Board Director for the term 2025 - 2028

- Kết quả trúng cử thành viên độc lập HĐQT:

The Elected Independent Board Director:

STT No.	Họ và tên Full name	Số phiếu bầu Number of votes	Chức danh Title
01	VŨ THÀNH LÊ	524.391.130	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị Independent Board Director

2.8 Công bố kết quả biểu quyết/Announcement of the voting results:

- a. Số liệu thống kê liên quan đến số cổ đông tham dự Cuộc họp trước và sau khi tiến hành biểu quyết:

Attendance report on the number of attending Shareholders before and after the voting:

- Tổng số cổ đông tham dự và biểu quyết là 184 cổ đông, sở hữu và đại diện cho 538.075.423 số cổ phần có quyền biểu quyết.

Total number of attending Shareholders was 184 shareholders, representing 538,075,423 voting shares.

- Theo kết quả kiểm phiếu/According to the counting results:

- + Tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp: 538.075.423 phiếu (trong đó có 8.069.154 phiếu biểu quyết không được tham gia biểu quyết thông qua nội dung Tờ trình số 06/TTr-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.

Total number of votes of attending shareholders at the meeting: 538,075,423 votes (in which, 8,069,154 votes were not allowed to participate in the voting on the Proposal No. 06/TTr-2025).

- + Tổng số phiếu hợp lệ: 537.595.598 phiếu chiếm 99,91% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
Total number of valid votes: 537,595,598 accounting for 99.91% of total votes of attending shareholders.
- + Tổng số phiếu không hợp lệ: 479.825 phiếu chiếm 0,09% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
Total number of invalid votes: 479,825 accounting for 0.09% of total votes of attending shareholders.

- b. Kết quả biểu quyết thông qua các vấn đề đã trình bày và thảo luận dựa trên tỷ lệ phần trăm tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, cụ thể như sau:
The voting results on the items presented and discussed are determined based on the percentage of total votes of attending shareholders, as follows:

Stt No.	Nội dung/Content	Tán thành Agree		Không tán thành Disagree		Không có ý kiến Abstain	
		Số phiếu biểu quyết Number of votes	Tỷ lệ Ratio (%)	Số phiếu biểu quyết Number of votes	Tỷ lệ Ratio (%)	Số phiếu biểu quyết Number of votes	Tỷ lệ Ratio (%)
1	Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2024 (đánh giá công tác quản lý, điều hành) bao gồm Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2024, Báo cáo của Thành viên độc lập HĐQT năm 2024 và Báo cáo của Thành viên độc lập HĐQT trong Ủy ban kiểm toán. Approving the Report of the BOD on 2024 operations (Assessment of management and operations), including the Report of the BOD on 2024 operations, Report of Independent Board Directors in 2024 and Report of the Independent Board Director in the Audit Committee in 2024.	537.554.253	99,9	0	0	41.345	0,01
2	Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2024. Approving the audited 2024 financial statements and the distribution of 2024 profit after tax.	537.592.753	99,91	0	0	2.845	0

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.

Stt No.	Nội dung/Content	Tán thành <i>Agree</i>		Không tán thành <i>Disagree</i>		Không có ý kiến <i>Abstain</i>	
		Số phiếu biểu quyết <i>Number of votes</i>	Tỷ lệ <i>Ratio</i> (%)	Số phiếu biểu quyết <i>Number of votes</i>	Tỷ lệ <i>Ratio</i> (%)	Số phiếu biểu quyết <i>Number of votes</i>	Tỷ lệ <i>Ratio</i> (%)
3	Thông qua việc hủy Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 theo Nghị quyết số 04/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26/04/2024. <i>Approving the cancellation of the Share Issuance Plan to pay 2023 dividends as in Resolution No. 04/ĐHĐCĐ-NQ.2024 dated April 26th, 2024.</i>	537.592.853	99,91	0	0	2.745	0
4	Thông qua việc hủy Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2024 theo Nghị quyết số 06/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26/04/2024. <i>Approving the cancellation of the Share Issuance Plan under Employee Stock Option Program in 2024 as in Resolution No. 06/ĐHĐCĐ-NQ.2024 dated April 26th, 2024.</i>	537.554.253	99,9	38.500	0,01	2.845	0
5	Thông qua mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025, kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025; và kế hoạch ngân sách hoạt động của HĐQT năm 2025. <i>Approving 2025 business targets, distribution plan of 2025's profit after tax and budget plan for the Board operations in 2025.</i>	537.592.753	99,91	0	0	2.845	0
6	Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025. <i>Approving the selection of an independent auditing firm for the fiscal year 2025.</i>	530.618.504	98,61	6.974.249	1,3	2.845	0
7	Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức. <i>Approving the Share issuance plan for dividend payment.</i>	524.085.079	97,4	13.507.774	2,51	2.745	0
8		515.914.225	97,34	13.546.974	2,56	65.245	0,01

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.

Stt No.	Nội dung/Content	Tán thành <i>Agree</i>		Không tán thành <i>Disagree</i>		Không có ý kiến <i>Abstain</i>	
		Số phiếu biểu quyết <i>Number of votes</i>	Tỷ lệ <i>Ratio</i> (%)	Số phiếu biểu quyết <i>Number of votes</i>	Tỷ lệ <i>Ratio</i> (%)	Số phiếu biểu quyết <i>Number of votes</i>	Tỷ lệ <i>Ratio</i> (%)
	Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) trong năm 2025. <i>Approving the Share issuance plan under the Employee Stock Option Program (ESOP) in 2025.</i>	Ghi chú: Không bao gồm số phiếu biểu quyết của các cổ đông là đối tượng có quyền lợi liên quan đến đợt phát hành ESOP năm 2025 như đã nêu trong Tờ trình phát hành cổ phiếu ESOP. Note: Excluding the votes of shareholders with interests related to the 2025 ESOP as stated in the Proposal regarding the ESOP.					
9	Thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết số 03/ĐHĐCĐ-NQ-2023 ngày 30/06/2023. <i>Approving adjustments to the allocation plan for the proceeds from the public share offering under Resolution No. 03/DHDCD-NQ-2023 dated June 30th, 2023.</i>	524.085.079	97,4	13.507.774	2,51	2.745	0
10	Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty. <i>Approving amendments to the Company's Charter.</i>	524.026.479	97,39	13.507.774	2,51	61.345	0,01
11	Thông qua việc sửa đổi Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. <i>Approving amendments to the Internal Corporate Governance Regulations.</i>	524.026.579	97,39	13.507.774	2,51	61.245	0,01
12	Thông qua việc sửa đổi Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. <i>Approving amendments to the Regulations on the Board Operations.</i>	524.025.398	97,39	13.507.774	2,51	62.426	0,01

III. KẾT THÚC CUỘC HỌP/CLOSING THE MEETING

Biên bản Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã được đọc và thông qua trước khi bế mạc Cuộc họp và được 100% số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Cuộc họp chấp thuận. Biên bản này là cơ sở để Chủ tọa Cuộc họp lập các Nghị quyết Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025.

The Meeting Minutes of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders of Phat Dat Real Estate Development Corporation were announced before the closing of the meeting and approved by Shareholders representing 100% voting rights attending the Meeting. Based on these Meeting Minutes, the Chairperson shall issue Resolutions on items adopted at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders.

Toàn bộ nội dung Biên bản họp và Nghị quyết của Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty: www.phatdat.com.vn thay cho hình thức gửi thư theo quy định tại Điều lệ Công ty và theo quy định của pháp luật.

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 entire content of the Meeting Minutes and Resolutions of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders are posted on the Company's website: www.phatdat.com.vn instead of being sent by post as stipulated in the Company's Charter and legal provisions.

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt kết thúc vào lúc 11 giờ 30 phút cùng ngày.

The 2025 Annual General Meeting of Shareholders of Phat Dat Real Estate Corporation ended at 11:30 a.m on the same day.

THƯ KÝ ĐẠI HỘI
SECRETARY COMMITTEE

NGUYỄN TÔN QUỲNH VY

CHỦ TỌA ĐẠI HỘI
CHAIRPERSON

NGUYỄN VĂN ĐẠT

HUỲNH THỊ NGỌC TRÚC



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.