

Số/No.: 03/TTr-2025

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 06 năm 2025
Ho Chi Minh City, June 06th, 2025

TỜ TRÌNH **PROPOSAL**

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

V/v: Thông qua các nội dung liên quan đến hoạt động kinh doanh năm 2024
Re: Approving contents related to business activities in 2024

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 Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
Pursuant to the Charter of Phat Dat Real Estate Development Corporation;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 28/05/2025.
Pursuant to the Minutes of the Board Meeting dated May 28th, 2025.

Hội đồng Quản trị (“**HĐQT**”) Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**DHĐCĐ**”) xem xét và thông qua các nội dung liên quan đến hoạt động kinh doanh năm 2024, cụ thể như sau:
The Board of Directors (“**BOD**”) respectfully submits the following items to the General Meeting of Shareholders (“**GMS**”) for consideration and approval of contents related to business activities in 2024:

Vấn đề 1/ Item 1: 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:

- 1) Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và đã được HĐQT Công ty công bố công khai theo quy định.
2024 financial statements of Phat Dat Real Estate Development Corporation audited by Ernst & Young Vietnam Limited and publicly disclosed by the Company's BOD as regulated.
- 2) Kết quả kinh doanh năm 2024/2024 business results:

- Tổng doanh thu	: 1.304,33 tỷ đồng
Total revenue	: 1,304.33 billion VND
Trong đó/Including:	
+ Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	: 818,34 tỷ đồng
Revenue from sale of goods and rendering of services	: 818.34 billion VND
+ Doanh thu từ chuyển nhượng cổ phần ở các công ty con	: 394,15 tỷ đồng
Revenue from transferring shares at subsidiaries	: 394.15 billion VND
+ Doanh thu khác	: 91,84 tỷ đồng
Other incomes	: 91.84 billion VND

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.

- Lợi nhuận trước thuế : 261,71 tỷ đồng
Profit before tax : 261.71 billion VND
- Lợi nhuận sau thuế : 155,18 tỷ đồng
Profit after tax : 155.18 billion VND
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ : 155,08 tỷ đồng
PAT attributable to shareholders of the parent : 155.08 billion VND

3) Việc sử dụng lợi nhuận sau thuế (“LNST”) của năm 2024 và của các năm trước:

The distribution of the profit after tax (“PAT”) of 2024 and by the end of the prior years:

Trong năm 2024, Công ty đã dùng LNST của năm 2024 để trích lập quỹ thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT Công ty với số tiền là **1,55 tỷ đồng** (tương ứng 1% LNST của năm 2024).

In 2024, the Company deducted VND 1.55 billion from 2024 PAT to allocate money for remuneration fund and pay for the BOD’s operating expenses (accounting for 1% of 2024 PAT).

Sau khi trích lập quỹ thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT thì LNST của năm 2024 và các năm trước lũy kế tính đến ngày 31/12/2024 với tổng số tiền là **1.954,61 tỷ đồng**, được phân phối như sau:

After allocating for remuneration fund and paying the BOD’s operating expenses, the cumulative PAT of 2024 and prior years as of December 31st, 2024, is VND 1,954.61 billion and shall be distributed as follows:

- Trích Quỹ Đầu tư phát triển (3% LNST của năm 2024) : 4,65 tỷ đồng
Investment & Development Fund (equivalent to 3% of 2024 PAT) : 4.65 billion VND
- Trích Quỹ Khen thưởng và Phúc lợi (3% LNST của năm 2024) : 4,65 tỷ đồng
Bonus and Welfare Fund (equivalent to 3% of 2024 PAT) : 4.65 billion VND

- Chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông từ LNST kết dư đến 31/12/2024 (tỷ lệ chia 8% Vốn Điều lệ tại thời điểm thực hiện): Giá trị tối đa là 725.788.066.400 đồng.
Share dividends to shareholders from the residual PAT as of December 31st, 2024 (at 8% of the Charter Capital at the implementation time): A maximum of VND 725,788,066,400.

Phần còn lại của Lợi nhuận sau thuế năm 2024 và các năm trước sau khi trích lập các quỹ và chia cổ tức cho cổ đông sẽ được dùng để tham gia vào các hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty trong năm 2025.

The remaining undistributed after-tax profits of 2024 and prior years, after setting aside funds and dividends, will be retained for business investment activities of the Company in 2025.

Vấn đề 2/ Item 2: 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/ Approving the cancellation of the Share Issuance Plan for 2023 dividend payment as in Resolution No. 04/ĐHĐCĐ-NQ.2024 dated April 26th, 2024:

Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, ĐHĐCĐ đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 theo Nghị quyết số 04/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26/04/2024, tuy nhiên, HĐQT phải ưu tiên tập trung triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay theo Nghị quyết số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26/04/2024 theo đúng lộ trình đã cam kết nhằm hạn chế rủi ro cho Công ty và đảm bảo quyền lợi tối đa cho Công ty và cổ đông. Quá trình hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ bị kéo dài, dẫn đến trong năm 2024, HĐQT chưa triển khai được Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức. Việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức sẽ được HĐQT trình lại theo phương án mới tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

At the 2024 Annual General Meeting of Shareholders, the GMS approved the Share Issuance Plan for 2023 dividend payment under Resolution No. 04/ĐHĐCĐ-NQ.2024 dated April 26th, 2024. However, the BOD had to prioritize implementing the share issuance for debt-to-equity conversion under Resolution No. 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024 dated April 26th, 2024, in accordance with the committed timeline to mitigate risks for the Company and ensure maximum benefits for the Company and

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.

shareholders. The share issuance for debt-to-equity conversion process experienced delays, consequently preventing the BOD from executing the Share Issuance Plan for dividend payment in 2024. The BOD will resubmit a revised Share Issuance Plan for dividend payment at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders.

Do đó, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ 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.

Therefore, the BOD respectfully requests the GMS's approval to cancel the Share Issuance Plan for 2023 dividend payment under Resolution No. 04/ĐHĐCĐ-NQ.2024 dated April 26th, 2024.

Vấn đề 3/ Item 3: 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/ 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:

Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024, ĐHĐCĐ đã thông qua 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, tuy nhiên, HĐQT phải ưu tiên tập trung triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay theo Nghị quyết số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26/04/2024 theo đúng lộ trình đã cam kết nhằm hạn chế rủi ro cho Công ty và đảm bảo quyền lợi tối đa cho Công ty và cổ đông. Quá trình hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ bị kéo dài, dẫn đến trong năm 2024, HĐQT chưa triển khai được Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động. Việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động sẽ được HĐQT trình lại theo phương án mới tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

At the 2024 Annual General Meeting of Shareholders, the GMS approved the employee stock option program for 2024 under Resolution No. 06/ĐHĐCĐ-NQ.2024. However, the BOD had to prioritize implementing the share issuance for debt-to-equity conversion under Resolution No. 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024 dated April 26th, 2024, in accordance with the committed timeline to mitigate risks for the Company and ensure maximum benefits for the Company and shareholders. The share issuance for debt-to-equity conversion process experienced delays, consequently preventing the BOD from executing the 2024 employee stock option program. The BOD will resubmit a revised employee stock option program at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders.

Do đó, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc hủy Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2024 theo Nghị quyết số 06/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26/04/2024.

Therefore, the BOD respectfully requests the GMS's approval to cancel the 2024 employee stock option program under Resolution No. 06/ĐHĐCĐ-NQ.2024 dated April 26th, 2024.

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



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.