PHATDAT CORPORATION
Real Estate Development

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

Số/*No.*: 06/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 Phương án phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động trong năm 2025
Re.: Approving the share issuance plan under the Employee Stock Option Program in 2025

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 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 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 ("**ĐHĐCĐ**") xem xét và thông qua việc thực hiện Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2025 ("**Chương trình ESOP 2025**"), cụ thể như sau:
*The Board of Directors ("**BOD**") respectfully submits to the General Meeting of Shareholders ("**GMS**") for consideration and approval of the Share Issuance Plan under the Employee Stock Option Program in 2025 ("**2025 ESOP**"). Details are as follows:*

I. Phương án phát hành/ *Share Issuance Plan*

Tên cổ phiếu *Name of stock*	Cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt *Shares of Phat Dat Real Estate Development Corporation*
Loại cổ phiếu *Type of share*	Cổ phiếu phổ thông *Common share*
Mã cổ phiếu *Stock code*	PDR *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.

Mệnh giá *Par value*	10.000 đồng/cổ phiếu *VND 10,000 per share*
Số lượng cổ phiếu phát hành *Number of shares to be issued*	18.000.000 cổ phiếu *18,000,000 shares*
Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá *Total value of shares to be issued at par value*	180.000.000.000 đồng *VND 180,000,000,000*
Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/tổng số lượng cổ phiếu dự kiến đang lưu hành tại thời điểm thực hiện Chương trình ESOP 2025) (*) (*) bao gồm số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế hiện nay cộng với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để trả cổ tức thành công. *Issuance ratio (number of shares expected to be issued/total number of expected outstanding shares at the time of the 2025 ESOP) (*)* *(*) including the actual number of current outstanding shares plus the number of shares to be successfully issued to pay dividends.*	Tối đa 1,9% (một phẩy chín phần trăm) *A maximum of 1.9% (one point nine percent)*
Giá phát hành *Issuing price*	10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu *VND 10,000 (ten thousand) per share*
Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo giá phát hành *Total value of shares to be issued at issuing price*	180.000.000.000 đồng *VND 180,000,000,000*
Mục đích phát hành *Purposes of the issuance*	- Ghi nhận sự gắn bó, nỗ lực và đóng góp tích cực của người lao động trong hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty trong các năm 2023 - 2024; đồng thời tạo động lực gắn kết, làm việc hiệu quả và tinh thần trách nhiệm cao cho người lao động khi tham gia Chương trình ESOP 2025; *To recognize the dedication, efforts, and positive contributions of employees in the Company's business investment activities during the years 2023 - 2024; while also motivating engagement, efficiency, and a strong sense of responsibility among employees participating in the 2025 ESOP;* - Thu hút và giữ chân nguồn nhân lực chất lượng cao có trình độ, nhiều kinh nghiệm và cam kết gắn bó lâu dài với Công ty. *To attract and retain qualified and experienced employees committing to accompanying the Company in the long term.*
Phương án sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành *Plan for the proceeds*	Tổng tiền thu được sau khi phát hành cổ phần cho Người Lao Động dự kiến được sử dụng để bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty và giảm nợ vay.

	The total proceeds from the issuance are expected to supplement working capital serving the Company's investment and business operations and to reduce borrowed debt.
Đối tượng phát hành *Subjects of issuance*	Cán bộ nhân viên đã ký Hợp đồng lao động chính thức với Công ty, Công ty con và Công ty liên kết tại thời điểm lập danh sách, đáp ứng tiêu chuẩn người lao động tham gia Chương trình ESOP 2025 và được HĐQT phê duyệt trong danh sách tham gia Chương trình ESOP 2025 (sau đây gọi chung là "**Người Lao Động**") *Employees who have signed formal labor contracts with the Company, Subsidiaries and Affiliates at the time of list preparation, meet the eligibility criteria for participation in the 2025 ESOP, and are approved by the BOD in the final list of 2025 ESOP participants (hereinafter collectively referred to as "**Employees**").*
Tiêu chuẩn phát hành *Criteria of the issuance*	Các tiêu chuẩn xác định cổ phiếu được phân phối cho từng Người Lao Động bao gồm: *Criteria for determining share allocation to each Employee include:* - Vị trí, chức danh nắm giữ của Người Lao Động, gồm: *Position, title held by the Employee:* + Thành viên HĐQT (không bao gồm Chủ tịch HĐQT và các thành viên độc lập HĐQT), Ban Cố vấn, Ban Tổng Giám đốc; *Members of the BOD (excluding the Chairman and Independent Directors), Advisory Board, and Board of Management;* + Giám đốc Khối/Phòng/Ban, Trợ lý Chủ tịch HĐQT, Trợ lý Tổng Giám đốc, Phó Giám đốc, Trưởng bộ phận hoặc các chức danh tương đương; *Directors/Heads of Divisions/Departments/Units, Assistant to the Board Chairman, Assistant to the CEO, Vice Presidents, Department/Team Leaders, or equivalent positions;* + Chuyên viên, nhân viên. *Specialists and Staff.* - Hiệu quả công việc trong năm 2023 và/hoặc 2024; *Work performance in 2023 and/or 2024;* - Mức độ trọng yếu của Đơn vị mà Người Lao Động công tác; *Strategic importance of the Employee's department;* - Thâm niên công tác của từng Người Lao Động; *Length of service of each Employee;* - Mức độ đóng góp, mức độ cam kết gắn bó và tiềm năng phát triển của Người Lao Động; *Level of contribution, commitment, and growth potential of the Employee;*

	- Thành tích/đóng góp nổi bật, đặc biệt. *Outstanding achievements or exceptional contributions.* HĐQT căn cứ theo các tiêu chuẩn nêu trên để quyết định chi tiết tiêu chí đánh giá, nguyên tắc xác định số cổ phần được phân phối cho từng Người Lao Động và danh sách Người Lao Động tham gia Chương trình ESOP 2025. *The Board of Directors (BOD) will base its decisions on the above criteria to establish detailed evaluation standards, define the principles for determining the number of shares allocated to each Employee and the final list of employees participating in the 2025 ESOP.*
Phương án đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài. *Plan to ensure compliance with foreign ownership regulations*	- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49% theo quy định của pháp luật. *Maximum foreign ownership ratio: 49% as per legal regulations.* - Tỷ lệ sở hữu nước ngoài hiện tại của Công ty là 10,7%. *Current foreign ownership ratio of the Company: 10.7%.* - Công ty không có người lao động là nhà đầu tư nước ngoài, do đó không phát sinh trường hợp phát hành cho người lao động là nhà đầu tư nước ngoài. *The Company has no foreign employees, so no shares will be issued to foreign investors under this program.*
Chuyển nhượng quyền mua *Transferability of purchase rights*	Không được chuyển nhượng quyền mua *Purchase rights cannot be transferred.*
Hạn chế chuyển nhượng *Transfer restriction*	Cổ phiếu phát hành theo Chương trình ESOP 2025 sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành, ngoại trừ trường hợp cổ phiếu được mua lại theo Quy chế phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động. *Shares issued under the 2025 ESOP are subject to a 1 (one)-year transfer restriction from the issuance closing date, except for repurchased shares according to the ESOP issuance regulations.*
Phương án xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết do người lao động không đăng ký mua hoặc có đăng ký mua nhưng không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền *Handling of unallocated shares due to employee non-subscription or no payment or insufficient payment*	- Số cổ phiếu còn dư do Người Lao Động không đăng ký mua hoặc có đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định, phân phối lại cho Người Lao Động khác theo danh sách đã được lựa chọn ban đầu với cùng mức giá phát hành. Số lượng cổ phiếu được phân phối lại sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành. *For shares due to employee non-subscription or no payment or insufficient payment within the specified period, the General Meeting of Shareholders (**GMS**) authorizes the BOD to reallocate the remaining shares to other eligible employees from the pre-approved list at the same offering price. These reallocated shares will also be subject to a 1-year transfer restriction from the issuance closing date.*

	- Trường hợp, HĐQT không phân phối hết số lượng cổ phiếu này thì số lượng cổ phiếu còn dư không phát hành hết sẽ được hủy bỏ và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt phát hành. *In case the BOD cannot fully reallocate such shares, the remaining unissued ones will be canceled, and the BOD will issue a decision to conclude the issuance.* - Khi xử lý cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết được nêu tại mục này, Công ty cam kết tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 hoặc trường hợp có văn bản pháp luật mới sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì Công ty tuân thủ các các quy định được điều chỉnh tương ứng tại các văn bản pháp luật mới này. *When handling unallocated shares mentioned in this section, the Company commits to complying with Article 42 of Decree 155/2020/ND-CP dated December 31st, 2020, or in the event of new amended, supplemented, or replaced legal documents, the Company shall comply with the corresponding adjusted provisions in these new legal documents.*
Thời gian dự kiến phát hành *Expected issuance timeline*	Trong năm 2025 hoặc thời gian khác do HĐQT quyết định và sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. *In 2025 or at another time determined by the BOD and upon approval from the State Securities Commission.*
Đăng ký, Lưu ký và Niêm yết cổ phiếu phát hành *Registration, depository, and listing of newly issued shares*	Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE) theo quy định. *The newly issued shares will be registered and deposited at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation and listed for additional trading on the Hochiminh Stock Exchange (HOSE) in accordance with regulations.*

II. Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua/ *The BOD respectfully proposes to the GMS to approve*

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. 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 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

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 Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC), and listing of the Company's additional shares on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE).

3. Giao/ủy quyền cho HĐQT và đồng ý cho HĐQT được giao/ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc toàn quyền quyết định, thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2025 bao gồm:
The GMS delegates/authorizes the BOD and approves the BOD's delegation/authoriztion to the Board Chairman to decide and carry out necessary tasks and procedures to complete the share issuance under the 2025 ESOP:

- Quyết định thời điểm thực hiện Chương trình ESOP 2025;
To decide the issuance schedule for the 2025 ESOP;

- Quyết định chi tiết và Ban hành Quy chế phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2025 (bao gồm nhưng không giới hạn phương án mua lại cổ phiếu phát hành của người lao động; phương án xử lý trong trường hợp cán bộ nhân viên không còn thuộc đối tượng và/hoặc không đủ tiêu chuẩn nắm giữ cổ phiếu mua theo Chương trình ESOP 2025) và sửa đổi, bổ sung Quy chế (nếu có);
To decide details of and promulgate Regulations on issuing shares under the 2025 ESOP (including but not limited to the plan to buy back shares issued to employees; the handling plan in case the employees are no longer eligible and/or no longer qualified to hold shares purchased under the 2025 ESOP) and to make amendments and supplements to the Regulations (if any);

- Quyết định tiêu chí đánh giá chi tiết, danh sách người lao động được tham gia chương trình, nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng;
To establish detailed evaluation standards, define the list of employees participating in the program and the principles for determining the number of shares allocated to each Employee

- Đảm bảo số lượng cổ phiếu phát hành theo Chương trình ESOP 2025 là 18.000.000 cổ phiếu với tỷ lệ tối đa là 1,9% (một phẩy chín phần trăm) số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện;
To ensure that the number of shares issued under the ESOP 2025 is 18,000,000 shares with a maximum ratio of 1.9% (one point nine percent) of the number of outstanding shares at the time of implementation;

- Xử lý số lượng cổ phần phát hành chưa phân phối hết (nếu có);
To handle the unallocated shares (if any);

- Quyết định toàn bộ các vấn đề có liên quan đến Chương trình ESOP 2025 và điều chỉnh những thay đổi của Chương trình ESOP 2025 (nếu có) đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật. Thực hiện các công việc/thủ tục cần thiết cho việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật để bảo đảm thực hiện thành công Chương trình ESOP 2025;
To decide all matters related to the 2025 ESOP and amendments to the 2025 ESOP (if any) in accordance with legal provisions; to proceed with necessary tasks/procedures of the share issuance as regulated by the Company's Charter and legal provisions to ensure the successful 2025 ESOP;

- Bổ sung hoặc sửa đổi Phương án phát hành theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và/hoặc cho mục đích tuân thủ đúng các quy định của pháp luật;
To supplement or amend the issuance plan as requested by the State Securities Commission and/or in accordance with legal provisions;

- Thực hiện việc đăng ký, lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu phát hành theo Chương trình ESOP 2025 tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi hoàn tất việc phát hành;

To proceed the registration, depository, and listing of the additional shares issued under the 2025 ESOP at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation and the Hochiminh Stock Exchange upon the completion of the issuance;

- Thực hiện các thủ tục thay đổi tăng Vốn điều lệ, xin cấp sửa đổi Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp với Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh;
  To proceed with procedures for increasing charter capital, and register for changes in the Business Registration Certificate at Ho Chi Minh City Department of Finance;
- Sửa đổi/bổ sung các điều khoản liên quan tới Vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty và báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông vào phiên họp gần nhất;
  To amend/supplement terms related to charter capital in the Company's Charter and report to the GMS at the next meeting;
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2025, ĐHĐCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT toàn quyền thực hiện, hoàn chỉnh phương án phát hành và/hoặc thực hiện các công việc khác liên quan đến đợt phát hành 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 án phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2025 hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của người lao động, cổ đông và Công ty.
  In addition to the authorization mentioned above, during the process of issuing shares under the 2025 ESOP, the GMS delegates full authority to the BOD to implement and complete the issuance plan and/or carry out other tasks related to the offering as required by state regulatory authorities and/or appropriate to the actual circumstances to ensure that the share issuance under the 2025 ESOP 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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

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.