

Số/No.: 04/ĐHĐCĐ-NQ.2026

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 04 năm 2026  
Ho Chi Minh City, April 16<sup>th</sup>, 2026

**DỰ THẢO**  
**DRAFT**

**NGHỊ QUYẾT**  
**RESOLUTION**

**CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**  
**2026 ANNUAL 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 17<sup>th</sup>, 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 26<sup>th</sup>, 2019, which has been in effect since January 1<sup>st</sup>, 2021;*
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;  
*Pursuant to Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31<sup>st</sup>, 2020;*
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025;  
*Pursuant to Decree No. 245/2025/ND-CP dated September 11<sup>th</sup>, 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 các Biên bản và tài liệu tại Cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty tổ chức ngày 16/04/2026 tại địa chỉ Sân Lotus, Tầng 1, Khách sạn Rex (số 141 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh).  
*Pursuant to the Minutes and Documents of the 2026 Annual General Meeting of Phat Dat Real Estate Development Corporation dated April 16<sup>th</sup>, 2026, at Lotus Ballroom, 1<sup>st</sup> Floor, Rex Hotel (No. 141 Nguyen Hue Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City).*

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG QUYẾT NGHỊ**  
**THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS RESOLVED TO**

**Điều 1:** Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ, với những nội dung như sau:

**Article 1:** *Approving the plan for public offering of additional shares to existing shareholders to increase charter capital as follows:*

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.*

1. Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ: theo Tờ trình số 04/TTr-2026 ngày 26/03/2026 của Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”).

*Approving the plan for public offering of additional shares to existing shareholders to increase charter capital: pursuant to Submission No. 04/TTr-2026 dated March 26<sup>th</sup>, 2026 of the Board of Directors (the “**BOD**”).*

2. Thông qua việc tăng vốn điều lệ với số vốn điều lệ tăng thêm tùy thuộc vào số lượng cổ phiếu chào bán thành công. Giao cho Hội đồng quản trị thực hiện các thủ tục tăng vốn điều lệ, sửa đổi điều lệ Công ty về nội dung tăng vốn điều lệ theo số lượng cổ phiếu chào bán thành công và thực hiện thủ tục điều chỉnh vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty với Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh.

*Approving the increase in charter capital corresponding to the number of successfully offered shares. To assign the Board of Directors to carry out procedures for the increase in charter capital, amendments to the Company's charter regarding the increase in charter capital corresponding to the number of successfully offered shares, and amendments to the Enterprise Registration Certificate regarding the increased charter capital at the Ho Chi Minh City Department of Finance*

3. Thông qua việc lưu ký và niêm yết cổ phiếu bổ sung sau khi chào bán thành công. Giao cho HĐQT thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc đăng ký, lưu ký tại Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán và niêm yết cổ phiếu bổ sung của Công ty tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE).

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

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

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

- Quyết định thời gian chào bán, chuẩn bị hồ sơ cần thiết theo quy định, nộp hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu cho cơ quan quản lý theo quy định và lựa chọn ngày chốt danh sách cổ đông để hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;

*Decide on the offering timeline, prepare documentation as required by law; submit to the competent authority the dossier for public offering of additional shares to existing shareholders; and determine the record date for shareholders entitled to subscribe for the offered shares after the Company obtains the Certificate of registration for the offering to existing shareholders;*

---

Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh trong văn bản này thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng.

*In case of any discrepancies or differences in interpretation between the information in Vietnamese and in English in this document, the Vietnamese version shall prevail.*

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

---

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.*

**Điều 2:** Nghị quyết này đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty thông qua với nội dung trên và giao cho HĐQT Công ty triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ của Công ty.

**Article 2:** *This Resolution was duly approved at the 2026 Annual General Meeting of Shareholders of the Company as aforementioned. The GMS authorizes the BOD to conduct the implementation of this Resolution in accordance with legal provisions and the Company's Charter.*

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 16 tháng 04 năm 2026.

*The Resolution takes effect from April 16<sup>th</sup>, 2026.*

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
ON BEHALF OF THE GMS  
CHỦ TỊCH HĐQT  
CHAIRMAN OF THE BOD**

*(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.*

Số/No: 04/TTr-2026

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

**DỰ THẢO**  
**DRAFT**

**TỜ TRÌNH**  
**PROPOSAL**

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

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

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

**Kính gửi/To: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**  
**GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**  
**PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;  
*Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17<sup>th</sup> 2020;*
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019; Luật Chứng khoán sửa đổi bổ sung số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;  
*Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated November 26<sup>th</sup> 2019, and the amended Law on Securities No. 56/2024/QH15 dated November 29<sup>th</sup> 2024;*
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Nghị định sửa đổi bổ sung số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025;  
*Pursuant to Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31<sup>st</sup> 2020 of the Government detailing a number of articles of the Law on Securities; and the amending Decree No. 245/2025/NĐ-CP dated September 11<sup>th</sup> 2025;*
- Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng; Thông tư sửa đổi bổ sung số 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025;  
*Pursuant to Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31<sup>st</sup> 2020 of the Ministry of Finance guiding some matters relating to the offering and issuance of securities, public tender offers, share buybacks, registration and delisting of public companies; and the amending Circular No. 115/2025/TT-BTC dated December 15<sup>th</sup> 2025;*

Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh trong văn bản này thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng.

*In case of any discrepancies or differences in interpretation between the information in Vietnamese and in English in this document, the Vietnamese version shall prevail.*

- *Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”); Pursuant to the Charter of Phat Dat Real Estate Development Corporation (“The Company”).*
- *Căn cứ Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 18/03/2026. Based on the Minutes of meetings of the Board of Directors dated March 18<sup>th</sup>, 2026.*

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

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

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

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

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

*The General Meeting of Shareholders is requested to approve:*

- 2.1 Việc tăng vốn điều lệ với số vốn điều lệ tăng thêm tùy thuộc vào số lượng cổ phiếu chào bán thành công. Giao cho Hội đồng quản trị thực hiện các thủ tục tăng vốn điều lệ, sửa đổi điều lệ Công ty về nội dung tăng vốn điều lệ theo số lượng cổ phiếu chào bán thành công và thực hiện thủ tục điều chỉnh vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty với Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh.

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

- 2.2 Việc lưu ký và niêm yết cổ phiếu bổ sung sau khi chào bán thành công. Giao cho HĐQT thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc đăng ký, lưu ký tại Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán và niêm yết cổ phiếu bổ sung của Công ty tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE).

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

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

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

---

Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh trong văn bản này thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng.

*In case of any discrepancies or differences in interpretation between the information in Vietnamese and in English in this document, the Vietnamese version shall prevail.*

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

---

Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh trong văn bản này thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng.

*In case of any discrepancies or differences in interpretation between the information in Vietnamese and in English in this document, the Vietnamese version shall prevail.*

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

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

Trân trọng/*Respectfully.*

***Nơi nhận/ Recipients:***

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

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

*(đã ký)*

**NGUYỄN VĂN ĐẠT**

---

Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh trong văn bản này thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng.

*In case of any discrepancies or differences in interpretation between the information in Vietnamese and in English in this document, the Vietnamese version shall prevail.*

# PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN THÊM CỔ PHẦN RA CÔNG CHÚNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

---

NĂM 2026

---

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development



---

## MỤC LỤC


I.	THÔNG TIN DOANH NGHIỆP .....	3
II.	CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	3
III.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....	3
IV.	RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU .....	3
V.	PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHẦN.....	4
1.	Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu .....	4
1.1.	Phương án chào bán.....	4
1.2.	Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng:.....	6
VI.	UỶ QUYỀN.....	8

---

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.*

## I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

1. Tên tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**
2. Tên tiếng Anh: PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION
3. Tên viết tắt: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
4. Sàn niêm yết/ Mã chứng khoán: HOSE / PDR
5. Logo công ty: 
6. Địa chỉ trụ sở chính: 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.
7. Số GCNĐKDN: 0303493756 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13 tháng 09 năm 2004, được thay đổi và bổ sung theo từng thời điểm.
8. Vốn điều lệ: 9.978.093.790.000 (*Bằng chữ: Chín nghìn chín trăm bảy mươi tám tỷ không trăm chín mươi ba triệu bảy trăm chín mươi nghìn đồng*).
9. Số lượng cổ phiếu lưu hành: 997.809.379 (*Bằng chữ: Chín trăm chín mươi bảy triệu tám trăm linh chín nghìn ba trăm bảy mươi chín*) cổ phiếu.
10. Điện thoại: (028) 3898 6868 Website: <https://www.phatdat.com.vn/>

(Sau đây gọi tắt là “Công ty”).

## II. CĂN CỨ PHÁP LÝ CHO VIỆC CHÀO BÁN THÊM CỔ PHẦN RA CÔNG CHỨNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

1. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
2. Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019; Luật Chứng khoán sửa đổi bổ sung số 56/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024;
3. Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP;
4. Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng; Thông tư số 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 118/2020/TT-BTC;
5. Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

## III. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Chào bán thêm cổ phần ra công chứng cho cổ đông hiện hữu huy động vốn để thực hiện các dự án bất động sản theo Mục V.1.2 của phương án này.

## IV. RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU

Việc chào bán thêm cổ phần ra công chứng để tăng vốn điều lệ có thể gây pha loãng giá cổ phiếu, pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết.

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.*

## V. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHẦN

### 1. Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

#### 1.1. Phương án chào bán

Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu	PDR
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu (dự kiến) chào bán thêm	Tối đa 199.561.876 Cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu (dự kiến) chào bán thêm theo mệnh giá	Tối đa 1.995.618.758.000 đồng
Tỷ lệ chào bán (số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành)	1: 5
Tỷ lệ thực hiện quyền	5:1 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua. Mỗi cổ đông tại thời điểm chốt danh sách cổ đông nắm giữ 5 cổ phiếu sẽ được hưởng 5 quyền mua, mỗi 5 quyền mua được mua 01 cổ phiếu chào bán thêm. Xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không được phân phối hết đảm bảo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP
Đối tượng chào bán	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm được lập bởi Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán.
Phương thức chào bán	Chào bán theo phương thức thực hiện quyền
Giá chào bán	10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu
Nguyên tắc xác định giá chào bán	<ul style="list-style-type: none"><li>- Căn cứ giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 được kiểm toán là 12.451 đồng/cổ phiếu.</li><li>- Căn cứ giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính riêng năm 2025 được kiểm toán là 12.360 đồng/cổ phiếu.</li><li>- Căn cứ giá thị trường giao dịch bình quân cổ phiếu PDR 30 (ba mươi) phiên gần nhất (từ ngày 02/02/2026 đến ngày 23/03/2026) là 15.780 đồng/cổ phiếu.</li></ul>

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.*

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Căn cứ theo tình hình thị trường chung và các yếu tố khác ảnh hưởng đến sự thành công của đợt chào bán đồng thời tạo điều kiện cho cổ đông hiện hữu có thể tiếp tục tham gia đóng góp vào quá trình phát triển của công ty, giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu.</li> </ul>
Phương án xử lý trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền huy động dự kiến	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hội đồng quản trị (“<b>HĐQT</b>”) sẽ xem xét bổ sung nguồn vốn từ hoạt động kinh doanh và các nguồn vay tín dụng có chi phí hợp lý để thực hiện mục đích của đợt chào bán.</li> </ul>
Phương án đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 50% theo quy định của pháp luật.</li> <li>- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài hiện tại là 6,58%.</li> <li>- HĐQT phối hợp với VSDC trong việc đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phân phối lại số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua được HĐQT phân phối lại cho các nhà đầu tư khác.</li> <li>- HĐQT thông qua nghị quyết chi tiết về phương án phân phối lại cho các nhà đầu tư khác.</li> </ul>
Chuyển nhượng quyền mua	Không được chuyển nhượng quyền mua
Phương án xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có), cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết do cổ đông không đăng ký mua hoặc có đăng ký mua nhưng không nộp tiền	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đối với số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu, số lẻ phát sinh sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị.</li> <li>- Số cổ phiếu dôi ra do làm tròn, số cổ phiếu còn dư do cổ đông không đăng ký mua và số cổ phiếu do cổ đông có đăng ký mua nhưng không nộp đủ tiền trong thời gian quy định thì Đại hội đồng cổ đông (“<b>DHĐCĐ</b>”) ủy quyền cho HĐQT phân phối cho các đối tượng khác với nguyên tắc giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.</li> <li>- Trong trường hợp, HĐQT không phân phối hết số lượng cổ phiếu này thì số lượng còn dư không chào bán hết sẽ được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán.</li> <li>- Khi xử lý cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết do cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền, Công ty cam kết tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP.</li> </ul>
Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu của một nhà đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 (một) cổ phiếu</li> </ul>
Hạn chế chuyển nhượng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu mua theo quyền mua được tự do chuyển nhượng.</li> <li>- Số cổ phiếu không phân phối hết được HĐQT phân phối lại cho các nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng</li> </ul>

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.*

	01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định tại Khoản 2 Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.
Thời gian dự kiến chào bán	- Năm 2026, sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Đăng ký, Lưu ký và Niêm yết cổ phiếu chào bán thêm	- Cổ phiếu chào bán 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 Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo quy định.

**1.2. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng:**

**1.2.1. Tổng số tiền dự kiến thu được tính theo giá chào bán** (chưa bao gồm phí chào bán, nếu có) là: **1.995.618.758.000** đồng (*Bằng chữ: Một nghìn chín trăm chín mươi lăm tỷ sáu trăm mười tám triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn đồng*).

**1.2.2. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng**

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng để bổ sung vốn lưu động và thực hiện mua cổ phần, phần vốn của các đối tượng khác trong dự án bất động sản của Công ty. Phương án sử dụng cụ thể như sau:

Stt	Mục đích		Số tiền phân bổ (VND)	Thời gian dự kiến sử dụng
<b>1</b>	<b>Bổ sung vốn lưu động</b>		<b>145.618.758.000</b>	
	Vốn lưu động		145.618.758.000	Năm 2026
<b>2</b>	<b>Thực hiện dự án</b>	<b>Chủ đầu tư</b>	<b>1.550.000.000.000</b>	
2.1	Góp vốn vào Công ty Đà Nẵng Centre Point để thực hiện Dự án ven sông Hàn	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Đà Nẵng Centre Point (“Công ty Đà Nẵng Centre Point”)	629.000.000.000	Năm 2026
2.2	Thu mua cổ phần trong Công ty Đà Nẵng Centre Point, chủ đầu tư Dự án ven sông Hàn	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Đà Nẵng Centre Point (“Công ty Đà Nẵng Centre Point”)	921.000.000.000	Năm 2026
<b>3</b>	<b>Thu mua cổ phần</b>	<b>Chủ đầu tư</b>	<b>300.000.000.000</b>	
3.1	Thu mua cổ phần trong Công ty AKYN, chủ đầu tư Dự án 239 CMT8	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN (“Công ty AKYN”)	300.000.000.000	Năm 2026
<b>Tổng cộng</b>			<b>1.995.618.758.000</b>	

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.*

---

Nội dung chi tiết thông tin các dự án như sau:

**A. Sử dụng vốn lưu động cho Công ty**

Vốn lưu động để duy trì phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và tuân thủ quy định pháp luật.

**B. Thực hiện góp vốn vào Công ty Đà Nẵng Centre Point để đầu tư xây dựng và phát triển Dự án ven sông Hàn.**

❖ **Tên dự án:** Dự án ven sông Hàn

- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Đà Nẵng Centre Point (GCNĐKDN số: 0402307471 do Phòng Doanh nghiệp và Đăng ký Kinh Doanh thuộc Sở Tài chính Tp. Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 11/11/2025).
- Hình thức đầu tư: Đầu tư trực tiếp thực hiện Dự án tại Lô A1-12, A1-13, A1-14 Dự án ven sông Hàn, Phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng, Việt Nam.
- Thông tin dự án: Phát triển Dự án Khu phức hợp căn hộ du lịch, văn phòng đa năng kết hợp thương mại dịch vụ.
- Địa điểm thực hiện dự án: Lô A1-12, A1-13, A1-14 Dự án ven sông Hàn, Phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng, Việt Nam.

❖ **Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:**

- Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành để sử dụng cho Dự án này:
  - Chi phí xây dựng.
- Thời gian giải ngân dự kiến: Quý 3 năm 2026

**C. Thực hiện mua phần vốn trong Công ty Đà Nẵng Centre Point**

- Tên Dự án: Dự án ven sông Hàn
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Đà Nẵng Centre Point (GCNĐKDN số: 0402307471 do Phòng Doanh nghiệp và Đăng ký Kinh Doanh thuộc Sở Tài chính Tp. Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 11/11/2025).
- Hình thức: Công ty thực hiện mua lại 99% cổ phần trong Công ty Đà Nẵng Centre Point, sở hữu bởi Ông Võ Ngọc Châu để thực hiện Dự án ven sông Hàn.
- Giá mua: 1.061.436.000.000 (*Một nghìn không trăm sáu mươi một tỷ bốn trăm ba mươi sáu triệu đồng*).
- Thông tin bên bán cổ phần: Ông Võ Ngọc Châu.
- Mối quan hệ với Tổ chức phát hành: độc lập không liên quan.
- Thông tin Dự án: Mua Dự án ven sông Hàn.
- Địa điểm thực hiện dự án: Lô A1-12, A1-13, A1-14 Dự án ven sông Hàn, Phường Hải Châu, tp. Đà Nẵng, Việt Nam.
- Thời gian giải ngân dự kiến: Quý 2 năm 2026.

**D. Thực hiện mua cổ phần trong Công ty AKYN**

---

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.*

- Tên Dự án: Dự án 239 CMT8.
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN (GCNĐKDN số: 0312558047 do Phòng Kinh doanh của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 21/11/2013, thay đổi lần 14 ngày 19/08/2025) (“Công ty AKYN”).
- Hình thức: Mua lại 50% cổ phần Công ty trong AKYN, sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh để thực hiện Dự án 239 CMT8.
- Giá mua: 1.350.000.000.000 (Một nghìn ba trăm năm mươi tỷ đồng).
- Thông tin bên bán cổ phần: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh.
- Mối quan hệ với Tổ chức phát hành: Độc lập không liên quan.
- Thông tin Dự án: Dự án chung cư cao tầng kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 239 Cách Mạng Tháng Tám.
- Địa điểm thực hiện dự án: 239 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường Bàn Cờ, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Thời gian giải ngân dự kiến: Quý 2 năm 2026.

### **1.2.3. Phương án bù đắp thiếu hụt vốn**

- Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu không đạt được 100% như kế hoạch dự kiến thì HĐQT Công ty sẽ cân nhắc bổ sung vốn còn thiếu thông qua số tiền thu được từ hoạt động kinh doanh và các hình thức huy động vốn khác như vay tín dụng có chi phí hợp lý để đảm bảo nguồn tiền thực hiện đúng mục đích phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện các dự án nêu trên vẫn còn kết dư thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT cân đối và sử dụng phần tiền dư vào các hoạt động phù hợp với tình hình hoạt động và kinh doanh thực tế của Công ty đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của các cổ đông trên nguyên tắc giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán, HĐQT sẽ báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.

## **VI. UỶ QUYỀN**

Sau khi ĐHĐCĐ biểu quyết chấp thuận phương án chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề (bao gồm nhưng không giới hạn) liên quan đến đợt chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, cụ thể:

1. Triển khai Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ:
  - Lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai phương án chào bán để mang lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông và Công ty.
  - Quyết định chi tiết phương án phân phối cổ phiếu đảm bảo tổng số lượng cổ phần sở hữu của tất cả nhà đầu tư nước ngoài không vượt quá tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty theo quy định.

---

Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh trong văn bản này thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng.

*In case of any discrepancies or differences in interpretation between the information in Vietnamese and in English in this document, the Vietnamese version shall prevail.*

- 
- Quyết định phương án xử lý đối với cổ phần phát hành không phân phối hết (do cổ đông không đăng ký mua hoặc đã đăng ký mua nhưng không nộp đủ tiền trong thời gian quy định và số cổ phiếu lẻ phát sinh khi làm tròn số).
  - Quyết định chi tiết mục đích sử dụng vốn.
  - Lựa chọn thay thế mục đích sử dụng vốn nếu xét thấy cần thiết; cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của các cổ đông trên nguyên tắc giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán theo quy định của pháp luật hiện hành. Sau khi thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng vốn, HĐQT sẽ báo cáo ĐHCĐ tại cuộc họp gần nhất.
  - Thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp phép chào bán cổ phiếu theo phương án đã được phê duyệt, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ nhằm đảm bảo cho việc xin phép chào bán cổ phiếu được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.
2. Lập hồ sơ đăng ký giao dịch bổ sung trên Sở Giao Dịch Chứng khoán và đăng ký, lưu ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam (VSDC) sau khi kết thúc đợt chào bán.
  3. Thực hiện các thủ tục thay đổi vốn điều lệ, xin cấp sửa đổi Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh sau khi kết thúc đợt chào bán.
  4. Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ của Công ty sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phiếu theo kết quả thực tế hợp lệ của đợt chào bán và sẽ báo cáo cho ĐHCĐ tại cuộc họp gần nhất.
  5. Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền thực hiện việc bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án chào bán và/hoặc thực hiện các công việc khác liên quan đến đợt chào bán theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty.

---

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.*

# PLAN FOR PUBLIC OFFERING OF ADDITIONAL SHARES TO EXISTING SHAREHOLDERS TO INCREASE CHARTER CAPITAL

---

**YEAR 2026**

---

**PHAT DAT REAL ESTATE  
DEVELOPMENT CORPORATION**



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development



---

## CONTENTS

I.	COMPANY INFORMATION .....	3
II.	LEGAL BASIS .....	3
III.	OFFERING PURPOSE .....	3
IV.	RISK OF SHARE DILUTION.....	3
V.	OFFERING PLAN .....	4
1.	Plan for public offering of additional shares to existing shareholders.....	4
1.1.	Offering plan.....	4
1.2.	Plan for the use of proceeds from the public offering: .....	6
VI.	AUTHORIZATION .....	8


---

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.*

## I. COMPANY INFORMATION

1. Name in Vietnamese: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**
2. Name in English: PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION
3. Abbreviated name: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
4. Stock exchange/ Stock code: HOSE / PDR

5. Company logo: The logo for Phat Dat Corporation features a stylized red and blue geometric shape resembling a house or a shield, with the text 'PHATDAT CORPORATION' and 'Phat Dat Real Estate Development Corporation' below it.
6. Head office address: 39 Pham Ngoc Thach Street, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City.
7. ERC No.: 0303493756 firstly issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on September 13th 2004, as amended from time to time.
8. Charter capital: 9,978,093,790,000 (*in words: Nine trillion nine hundred seventy-eight billion ninety-three million seven hundred ninety thousand Vietnamese dong*).
9. Number of outstanding shares: 997,809,379 (*In words: Nine hundred ninety-seven million eight hundred nine thousand three hundred and seventy-nine*) shares.
10. Telephone: (028) 3898 6868 Website: <https://www.phatdat.com.vn/>

(Hereinafter referred to as the “Company”).

## II. LEGAL BASIS FOR PUBLIC OFFERING OF ADDITIONAL SHARES TO EXISTING SHAREHOLDERS TO INCREASE CHARTER CAPITAL

1. The Enterprise Law No. 59/2020/QH14 approved by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17<sup>th</sup>, 2020.
2. The Securities Law No. 54/2019/QH14 approved by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 26<sup>th</sup>, 2019; the amended Securities Law No. 56/2024/QH15 approved by the National Assembly on November 29<sup>th</sup>, 2024;
3. Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31<sup>st</sup>, 2020, of the Government providing detailed guidance on certain articles of the Securities Law; Decree No. 245/2025/ND-CP dated September 11<sup>th</sup>, 2025, amends and supplements certain provisions of Decree No. 155/2020/ND-CP;
4. Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31<sup>st</sup>, 2020 of the Ministry of Finance guiding some matters relating to the offering and issuance of securities, public tender offers, share buybacks, registration and delisting of public companies; Circular No.115/2025/TT-BTC dated December 15<sup>th</sup>, 2025 amending some articles of Circular No. 118/2020/TT-BTC;
5. Charter of Phat Dat Real Estate Development Corporation.

## III. OFFERING PURPOSE

Public offering of additional shares to existing shareholders to raise capital for real estate projects as set out in Section V.1.2 of this plan.

## IV. RISK OF SHARE DILUTION

The public offering of additional shares to increase charter capital may cause dilution of the share price, net earnings per share (EPS), book value per share, ownership percentage, and voting rights.

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.*

## V. OFFERING PLAN

### 1. Plan for public offering of additional shares to existing shareholders

#### 1.1. Offering plan

Name of share	Shares of Phat Dat Real Estate Development Corporation
Class of share	Ordinary share
Stock code	PDR
Par value	VND10,000 per share
(Expected) number of additional shares to be offered	Maximum of 199,561,876 Shares
Total par value of additional shares to be offered (expected)	Maximum of VND 1,995,618,758,000
Offering ratio (number of shares to be offered/total outstanding shares)	1: 5
Subscription ratio	5:1 Each share entitles the holder to 01 subscription right. Each shareholder holding 5 shares as of the record date will receive 5 subscription rights, and every 5 rights entitle the holder to subscribe for 1 new share. Fractional shares and unsubscribed shares shall be handled in accordance with Article 42 of Decree No. 155/2020/ND-CP.
Eligible shareholders	Existing shareholders whose names appear on the shareholder register of Phat Dat Real Estate Development Corporation as of the record date for exercising the subscription rights, as prepared by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.
Offering method	Offering conducted through the exercise of subscription rights
Offering price	VND10,000 (ten thousand) per share
Basis for determining the offering price	<ul style="list-style-type: none"><li>- Based on the book value per share according to the audited consolidated financial statements for 2025: VND12,451 per share.</li><li>- Based on the book value per share according to the audited separate financial statements for 2025: VND12,360 per share.</li><li>- Based on the average market trading price of PDR shares over the last 30 sessions (from February 2<sup>nd</sup>, 2026 to March 23<sup>rd</sup>, 2026): VND15,780 per share.</li></ul>

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.*

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taking into account overall market conditions and other factors affecting the success of the offering, while enabling existing shareholders to continue contributing to the Company’s development, the offering price for existing shareholders is set at VND10,000 (ten thousand) per share.</li> </ul>
Plan in case the proceeds raised from the offering fall short of the expected amount:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- The Board of Directors (“<b>BOD</b>”) will consider supplementing funds from business operations and cost-effective borrowings to fulfill the objectives of the offering.</li> </ul>
Plan to ensure compliance with foreign ownership regulations	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum foreign ownership ratio: 50% as per legal regulations.</li> <li>- Current foreign ownership ratio: 6.58%</li> <li>- The BOD shall coordinate with VSD to ensure compliance with foreign ownership limits when reallocating the unsubscribed or unpaid shares to other investors.</li> <li>- The BOD shall approve a detailed resolution on the plan for reallocating such shares to other investors.</li> </ul>
Transfer of subscription rights	Subscription rights are non-transferable
Plan for treatment of fractional shares (if any), unsubscribed shares, or shares that are registered to subscribe but not paid for	<ul style="list-style-type: none"> <li>- For shares offered to existing shareholders, any fraction of a share shall be rounded down to the nearest whole share.</li> <li>- Fractional shares arising from rounding, or shares remaining unsubscribed due to shareholders not registering to purchase or failing to make full payment within the prescribed period, shall be reallocated by the BOD to other investors as authorized by the General Meeting of Shareholders (the “<b>GMS</b>”), provided that the reallocation price shall not be lower than the offering price for existing shareholders.</li> <li>- In the event that the BOD is unable to fully allocate such shares, the remaining unsubscribed shares shall be canceled, and the BOD shall issue a decision to conclude the offering.</li> <li>- In the process of handling the unsubscribed or unpaid shares, the Company undertakes to comply with Article 42 of Decree No. 155/2020/ND-CP.</li> </ul>
Minimum subscription amount per investor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 (one) share</li> </ul>
Transfer restrictions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Shares subscribed by existing shareholders under their rights shall be freely transferable.</li> </ul>

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.*

	- Shares remaining unsubscribed and subsequently reallocated by the BOD to other investors shall be subject to a transfer restriction of 01 (one) year from the completion date of the offering, in accordance with Article 42.2 of Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020 on detailing the implementation of certain provisions of the Law on Securities.
Expected offering period:	- In 2026, subject to approval by the State Securities Commission
Registration, depository, and listing of additional shares	- The additionally offered shares will be registered and deposited at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation and listed for additional trading on the Ho Chi Minh Stock Exchange (HOSE) in accordance with regulations.

## 1.2. Plan for the use of proceeds from the public offering:

1.2.1. **The total expected proceeds, calculated based on the offering price** (excluding offering expenses, if any), are: **VND 1,995,618,758,000** (*In words: One trillion nine hundred ninety-five billion six hundred eighteen million seven hundred fifty-eight thousand Vietnamese dong*).

### 1.2.2. **Plan for the use of proceeds from the public offering**

The expected proceeds from the public offering of shares to existing shareholders will be used to supplement working capital and to acquire shares or equity interests from other entities in the Company's real estate projects. Detailed plan as follows:

No.	Purpose		Allocation (VND)	Planned utilization time
<b>1</b>	<b>To supplement working capital</b>		<b>145,618,758,000</b>	
	Working capital		145,618,758,000	2026
<b>2</b>	<b>To execute projects</b>	<b>Developer</b>	<b>1,550,000,000,000</b>	
2.1	Capital contribution to Da Nang Centre Point to execute the Han Riverside Project	Da Nang Centre Point Real Estate Investment Co., Ltd ("Da Nang Centre Point")	629,000,000,000	2026
2.2	Acquisition of shares in Da Nang Centre Point, the owner of Han Riverside Project	Da Nang Centre Point Real Estate Investment Co., Ltd ("Da Nang Centre Point")	921.000.000.000	2026
<b>3</b>	<b>To acquire shares</b>	<b>Developer</b>	<b>300,000,000,000</b>	

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.*

No.	Purpose		Allocation (VND)	Planned utilization time
3.1	Acquisition of shares in AKYN, the owner of the Project 239 CMT8	AKYN Service Trading Investment Joint Stock Company (“AKYN”)	300,000,000,000	2026
<b>Total</b>			<b>1,995,618,758,000</b>	

Detailed information on the projects is as follows:

**A. Use of working capital for the Company**

- Working capital is used for the Company’s business and production activities. The GMS authorizes the BOD to make adjustments in line with actual conditions, ensuring efficient use of capital and legal compliance.

**B. Contribute capital to Da Nang Centre Point to invest in the construction and development of Han Riverside Project.**

❖ **Project name:** Han Riverside Project

- Developer: Da Nang Centre Point Real Estate Investment Co., Ltd (ERC No. 0402307471 firstly issued by the Business Registration Division under the Department of Finance of Da Nang City on November 11<sup>th</sup>, 2025).
- Form of investment: Direct investment for implementation of the Project at Lots A1-12, A1-13, A1-14, Han Riverside Project, Hai Chau Ward, Da Nang City, Vietnam.
- Project details: Development of a mixed-use project comprising condotel units, multi-purpose office space, and commercial and service components.
- Location of the project: Lots A1-12, A1-13, A1-14, Han Riverside Project, Hai Chau Ward, Da Nang City, Vietnam.

❖ **Plan for use of proceeds from the offering:**

- Expected amount from the proceeds used for this Project:
  - Construction costs.
- Expected disbursement timeline: Q3 2026

**C. Acquisition of equity interest in Da Nang Centre Point**

- Project name: Han Riverside Project
- Developer: Da Nang Centre Point Real Estate Investment Co., Ltd (ERC No. 0402307471 firstly issued by the Business Registration Division under the Department of Finance of Da Nang City on November 11<sup>th</sup>, 2025).
- Form of investment: The Company will acquire 99% of the shares in Da Nang Centre Point, currently owned by Mr. Vo Ngoc Chau, for the implementation of Han Riverside Project.
- Purchase price: VND 1,061,436,000,000 (*One trillion sixty-one billion four hundred thirty-six million Vietnamese dong*).
- Details of the transferor: Mr. Vo Ngoc Chau

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.*

- 
- Relationship with the Issuer: Independent and unrelated party.
  - Project details: Acquisition of Han Riverside Project.
  - Location of the project: Lots A1-12, A1-13, A1-14, Han Riverside Project, Hai Chau Ward, Da Nang City, Vietnam.
  - Expected disbursement timeline: Q2 2026.

#### **D. Acquisition of shares in AKYN**

- Project name: Project 239 CMT8.
- Developer: AKYN Service Trading Investment Joint Stock Company (ERC No. 0312558047 firstly issued by the Business Registration Division under the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on November 21<sup>st</sup>, 2013, with the 14th amendment dated August 19<sup>th</sup>, 2025) (“AKYN”).
- Form of investment: Acquisition of 50% of the shares in AKYN, currently owned by Dai Quang Minh Real Estate Investment Joint Stock Company, for the implementation of Project 239 CMT8.
- Purchase price: VND 1,350,000,000,000 (One trillion three hundred fifty billion Vietnamese dong).
- Details of the transferor: Dai Quang Minh Real Estate Investment Joint Stock Company.
- Relationship with the Issuer: Independent and unrelated party.
- Project details: A high-rise residential project integrated with a commercial center, services, and office space at No. 239 Cach Mang Thang Tam.
- Location of the project: 239 Cach Mang Thang Tam Street, Ban Co Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.
- Expected disbursement timeline: Q2 2026.

#### **1.2.3. Plan for addressing funding shortfalls**

- If the proceeds from the share offering to existing shareholders do not fully meet the planned amount, the Company’s BOD shall consider covering the shortfall using cash flows from business operations and other financing sources, such as borrowings at commercially reasonable terms, in order to ensure sufficient funds for the intended use of proceeds as approved by the GMS.
- In the event that, after implementing the aforementioned projects, there remains a surplus from the proceeds, the GMS authorizes the BOD to balance and utilize such surplus for purposes aligned with the Company’s actual business operations, ensuring capital efficiency and shareholders’ interests, provided that any adjustment does not exceed 50% of the total proceeds from the offering. The BOD shall report to the GMS at the nearest meeting.

## **VI. AUTHORIZATION**

Following the GMS’s approval of the plan for the public offering of shares to increase charter capital and the plan for use of the proceeds from the offering, the GMS authorizes the BOD to decide on all matters (including but not limited to) relating to the public offering of additional shares to existing shareholders, specifically:

---

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.*

- 
1. Implementing the Plan for public offering of additional shares to existing shareholders in order to increase charter capital:
    - Selecting the appropriate timing for the offering to maximize benefits for shareholders and the Company.
    - Deciding on the detailed share allocation plan, ensuring that the total ownership by foreign investors in the Company does not exceed the statutory foreign ownership limit.
    - Deciding on the plan for treatment of the unsubscribed shares (due to shareholders not subscribing or failing to fully pay within the prescribed period, and fractional shares arising from rounding).
    - Deciding on the detailed use of proceeds.
    - Adjusting or changing the use of proceeds if deemed necessary; to allocate and utilize funds in line with the Company's business operations, ensuring capital efficiency and shareholders' interests, provided that any adjustment does not exceed 50% of the total proceeds from the offering in accordance with applicable laws. After such adjustments to the use of proceeds, the BOD shall report to the GMS at the nearest meeting.
    - Conducting any necessary procedures for obtaining approval for the share offering in accordance with the approved plan, including supplementing, amending, and finalizing the application dossier to ensure compliance with legal requirements.
  2. Preparing and submitting applications for additional listing/registration of shares on the Stock Exchange and for registration and depository of additional securities at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC) after completion of the offering.
  3. Conducting the procedures for charter capital adjustment and filing applications for amending the Enterprise Registration Certificate at the HCMC Department of Finance upon completion of the offering.
  4. Amending and supplementing the Company's Charter in relation to any changes in charter capital following the completion of the share offering based on the actual valid results thereof, and report to the GMS at the nearest meeting.
  5. In addition to the above scope of authorization, during the implementation of the public offering of additional shares to existing shareholders, the GMS fully authorizes the BOD to make any necessary additions, amendments, or refinements to the offering plan and/or to perform other related tasks as required by competent state authorities and/or in accordance with actual circumstances, ensuring that the offering of additional shares is conducted lawfully, in compliance with regulations, and in the best interests of the Company and its shareholders.

---

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.*