CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT ***PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION***	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** ***SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ***Independence - Freedom - Happiness***
Số/*No.*: 01/BBH-ĐHĐCĐ.2026	

BIÊN BẢN HỌP
MEETING MINUTES

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

Tên doanh nghiệp *Company's name*	:	**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT** (sau đây gọi là "**Công ty**") ***PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION*** *(herein referred to as "**the Company**")*
Địa chỉ *Address*	:	39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh. *39 Pham Ngoc Thach Street, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City*
Giấy CNĐKDN số *ERC No.*	:	0303493756 do Sở KH&ĐT TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp ngày 13/09/2004. *0303493756 issued by HCMC Department of Planning and Investment on September 13th, 2004.*
Thời gian tổ chức *Meeting time*	:	8 giờ 40 phút ngày 16/04/2026 *8.40 a.m., April 16th, 2026*
Địa điểm tổ chức *Venue*	:	Sảnh Lotus, Tầng 1, Khách sạn Rex (số 141 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh). *Lotus Ballroom, 1st Floor, Rex Hotel (No. 141, Nguyen Hue Street, Sai Gon Ward, 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.

- Ông Vũ Thành Lê : Thành viên độc lập HĐQT
  Mr. Vu Thanh Le : Independent Board Director

2. *Khách mời/Guests:*

- Kiểm toán độc lập: Đại diện Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY - đơn vị kiểm toán độc lập năm tài chính 2025 của Công ty.
  Independent auditing firm: Representatives from UHY Auditing and Consulting Company Limited - The independent auditing firm of the Company for the fiscal year 2025.
- 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 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 40 phút ngày 16/04/2026, tổng số cổ đông tham dự là 295 cổ đông, sở hữu và đại diện cho 524.257.875 cổ phần, chiếm tỷ lệ 52,54% tổng số phiếu biểu quyết của Công ty.
As of the opening of the Meeting at 8:40 a.m., on April 16^{h}, 2026, the total number of attending shareholders was 295 shareholders, holding and representing 524,257,875 shares, accounting for 52.54% 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 2026 của Công ty đủ điều kiện tiến hành.
Pursuant to the current Law on Enterprises and the Company's Charter, the 2026 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 *Board Chairman*	Chủ tọa *Chairperson*
2. Ông/*Mr.* Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc *Board Director cum CEO*	Thành viên *Member*

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.

3.	Ông/*Mr.* Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT - Chủ tịch Ủy ban kiểm toán *Independent Board Director - Chairman of the Audit Committee*	Thành viên *Member*
4.	Ông/*Mr.* Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT *Board Director*	Thành viên *Member*
5.	Ông/*Mr.* Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT *Independent Board Director*	Thành viên *Member*
6.	Ông/*Mr.* Vũ Thành Lê	Thành viên độc lập HĐQT *Independent Board Director*	Thành viên *Member*

– **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
Person in charge of Corporate Governance - Head
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. Bà/*Ms.* Nguyễn Thị Khánh Linh — 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. <u>Diễn biến Cuộc họp/*Meeting proceedings*:</u>

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 đánh giá của Ban Điều hành năm 2025.
  Report of the Board of Management on 2025 business performance.

- Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2025.
  BOD's Report on its operations in 2025.

- Báo cáo của từng thành viên độc lập về hoạt động của HĐQT năm 2025.
  Report of each Independent Board Director on the BOD's operations in 2025.

- Báo cáo hoạt động của thành viên độc lập HĐQT trong Ủy ban kiểm toán năm 2025.
  Report of the Independent Board Director in the Audit Committee on 2025 operations.

2.3. 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 2025.
  No.1: Approving the BOD's Report on its operations in 2025.

- Thứ 2: Thông qua *Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2025.*
  No.2: Approving the 2025 Audited Financial Statements and the distribution of 2025 profit after tax.

- Thứ 3: Thông qua mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026, kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2026; và kế hoạch ngân sách hoạt động của HĐQT năm 2026.
  No.3: Approving the 2026 business targets, distribution plan of 2026's profit after tax and budget plan for the BOD operations in 2026.

- Thứ 4: Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026.
  No.4: Approving the selection of an independent auditing firm for the fiscal year 2026.

- Thứ 5: *Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.*
  No.5: Approval of the Plan for public offering of additional shares to existing shareholders to increase the charter capital.

- Thứ 6: Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.
  No.6: Approving the share issuance plan for dividend payment.

- Thứ 7: Thông qua việc sửa đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh.
  No.7: Approving the amendments, supplements to business lines.

- Thứ 8: Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty.
  No.8: Approving the amendments to the Company's Charter.

- Thứ 9: Thông qua việc sửa đổi Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.
  No.9: Approving the amendments to the Internal Corporate Governance Regulations.

- Thứ 10: Thông qua việc sửa đổi Quy chế hoạt động của HĐQT.
  No.10: 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.

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

- Chủ tọa đoàn hướng dẫn Thể lệ Biểu quyết để các cổ đông hiểu cách thức biểu quyết tại Cuộc họp và thông qua Thể 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

2.5 Cuộc họp thảo luận, nêu các câu hỏi và đóng góp ý kiến
The meeting concucted 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:
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 quá trình tái cấu trúc của Công ty và kế hoạch sau tái cấu trúc? Đồng thời, đề nghị cập nhật tiến độ Dự án Quy Nhơn Iconic (Bắc Hà Thanh), dự kiến ghi nhận doanh thu trong năm 2026. Trong môi trường lãi suất biến động như hiện nay, Ban lãnh đạo có kế hoạch ứng phó như thế nào?

Question 1: *Can the Management update on the Company's restructuring progress and post-restructuring plans? At the same time, please provide an update on the progress of Quy Nhon Iconic Project (Bac Ha Thanh), which is expected to recognize revenue in 2026. Given the current fluctuating interest rates, what measures does the Management have in place to respond?*

Trả lời: Về tái cấu trúc, trong năm 2025 Công ty tập trung triển khai trên bốn phương diện chính:

Thứ nhất, tái cấu trúc danh mục đầu tư: dịch chuyển và tập trung các dự án trọng điểm vào địa bàn TP. Hồ Chí Minh và Đồng Nai.

Thứ hai, tái cấu trúc nguồn vốn: thực hiện thoái vốn tại một số dự án có cấu trúc sản phẩm cần thời gian phát triển dài để tập trung vào các dự án mới có vòng quay vốn nhanh hơn.

Thứ ba, tái cấu trúc hoạt động vận hành: nâng cao hiệu quả vận hành, tổ chức lại các phòng ban, hoàn thiện cơ chế phân quyền và ra quyết định trong nội bộ Công ty.

Thứ tư, hoàn thiện triết lý phát triển sản phẩm: điều chỉnh và nâng cao định hướng phát triển sản phẩm nhằm phù hợp với nhu cầu thị trường.

Quá trình tái cấu trúc được triển khai cả về chiều sâu và chiều rộng. Chiều sâu thể hiện ở việc hoàn thiện triết lý phát triển sản phẩm; chiều rộng thể hiện ở việc rà soát, phân loại danh mục dự án, tập trung vào các dự án có thế mạnh và khả năng tạo dòng tiền tốt. Trong năm 2025, Công ty đã triển khai các hoạt động mua bán, sáp nhập và hợp tác với Tập đoàn Mitsubishi, qua đó thể hiện rõ định hướng ưu tiên trong chiến lược tái cấu trúc.

Đối với Dự án Quy Nhơn Iconic (Bắc Hà Thanh), trong năm 2025 Công ty đã ghi nhận doanh thu từ các sản phẩm nền đất đã bán. Trong năm 2026, Công ty tiếp tục hoàn thiện hạ tầng và triển khai kinh doanh các sản phẩm còn lại nhằm tiếp tục ghi nhận doanh thu.

Về ứng phó với biến động lãi suất, theo kế hoạch trình tại cuộc họp, Công ty sẽ tăng vốn điều lệ và tiếp tục chuyển nhượng một số dự án nhằm giảm áp lực vay vốn. Trong bối cảnh hạn mức tín dụng bị siết chặt và lãi suất có xu hướng tăng, việc chủ động cơ cấu lại nguồn vốn là giải pháp cần thiết.

Answer: *Regarding restructuring, in 2025 the Company focused on the four key areas:*

First, restructuring the investment portfolio: shifting and concentrating key projects toward Ho Chi Minh City and Dong Nai.

Second, restructuring capital sources: divesting from certain projects with product structures that require a long development timeline, in order to focus on new projects with faster capital turnover.

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.

Third, restructuring operations: enhancing operational efficiency, reorganizing departments, and refining internal delegation and decision-making mechanisms.

Fourth, refining the product development philosophy: adjusting and improving the product development philosophy to better align with market demand.

The restructuring process has been implemented both in depth and breadth. Depth is reflected in refining the product development philosophy, while breadth is reflected in reviewing and classifying the project portfolio, focusing on projects in which we have strong advantages and which can generate good cash flows. In 2025, the Company also carried out M&A activities and cooperated with Mitsubishi Cooperation, thereby clearly demonstrating its priorities in the restructuring strategy.

Regarding the Quy Nhon Iconic Project (Bac Ha Thanh), in 2025 the Company recognized revenue from sold land plots. In 2026, the Company will continue to complete infrastructure and continue selling the remaining products to generate additional revenue.

In response to interest rate fluctuations, according to the plan presented at the meeting, the Company will increase its charter capital and transfer certain projects to reduce borrowing pressure. In the context of tightened credit limits and a rising interest rate trend, proactively restructuring capital sources is a necessary solution.

2. **Cổ đông:** Hiện nay đang có thông tin Tập đoàn Lotte đang tìm đối tác để chuyển nhượng 35% vốn tại dự án Eco Smart City, Phát Đạt đang là ứng cử viên hàng đầu. Ban lãnh đạo cho biết tiến độ đàm phán hiện nay như thế nào? So với các đơn vị khác, đâu là thế mạnh của Phát Đạt để trở thành đối tượng ưu tiên của Tập đoàn Lotte và Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh?

   Question 2: *There is currently information that Lotte Group is seeking a partner to transfer 35% of its ownership in the Eco Smart City project, with Phat Dat being a leading candidate. Could the Management provide an update on the current status of the negotiations? Compared to other companies, what are Phat Dat's advantages that make it a preferred partner for Lotte Group and Ho Chi Minh City People's Committee?*

   Trả lời: Phát Đạt hiện là một trong ba đối tác quan tâm và mong muốn tham gia hợp tác với Tập đoàn Lotte tại Dự án Eco Smart City. Theo thông tin từ phía Tập đoàn Lotte, Phát Đạt hiện đang là đối tác được ưu tiên thứ hai. Trường hợp đối tác được ưu tiên thứ nhất không đạt được thỏa thuận hợp tác, Phát Đạt sẽ có cơ hội trở thành đối tác tiếp theo. Tuy nhiên, tiến độ cụ thể vẫn phụ thuộc vào quyết định chính thức từ Tập đoàn Lotte.

   Answer: *Phat Dat is currently one of three partners seeking to collaborate with Lotte Group on the Eco Smart City project. According to Lotte Group, Phat Dat is now the second-priority partner. If the top-priority partner does not reach an agreement, Phat Dat will have the opportunity to become the next partner. However, the specific timeline will depend on Lotte Group's final decision.*

3. **Cổ đông:** Gần đây, Công ty tích cực tham gia các hoạt động chỉnh trang đô thị và phát triển công trình công cộng tại TP. Hồ Chí Minh. Trong bối cảnh tập trung nguồn lực cho hoạt động kinh doanh, việc ưu tiên các dự án này có phải là cam kết đồng hành của Công ty cùng sự phát triển của thành phố?

   Question 3: *Recently, the Company has been actively involved in urban gentrification and public infrastructure projects in Ho Chi Minh City. In the context of focusing resources on core business activities, does the Company's focus on these projects demonstrate its commitment to the city's development?*

   Trả lời: Trước Tết, Công ty đã hoàn thành và đưa vào sử dụng công viên Phan Đình Phùng, đồng thời tài trợ xây dựng một trường tiểu học tại tỉnh Bình Dương cũ (nay là Tp. Hồ Chí

Minh). Đây là những hoạt động thể hiện cam kết đồng hành và đóng góp vào sự phát triển chung của địa phương.

Mặc dù Dự án Nhà thi đấu Phan Đình Phùng có thể bị dừng lại, không tiếp tục triển khai, nhưng các đóng góp của Công ty vẫn được chính quyền ghi nhận. Việc tham gia các dự án hạ tầng, công cộng không chỉ thể hiện trách nhiệm xã hội mà còn góp phần nâng cao uy tín và năng lực tài chính của Công ty.

Trong thời gian tới, Công ty đang đề xuất tham gia ít nhất hai (02) dự án theo hình thức BT với tổng mức đầu tư khoảng 24.000 tỷ đồng. Đây cũng là một trong những lý do Công ty cần tăng vốn và thực hiện chuyển nhượng một số dự án để chuẩn bị nguồn lực sẵn sàng cho các dự án mới.

Answer: *Before the Lunar New Year, the Company completed and put Phan Dinh Phung Park into operation, and also sponsored the construction of a primary school in the former Binh Duong province (now Ho Chi Minh City). These activities demonstrate the Company's commitment to contributing to the overall development of the local community.*

Although Phan Dinh Phung Indoor Stadium project may be halted, the Company's contributions have still been recognized by the authorities. Participation in public infrastructure projects not only reflects corporate social responsibility but also helps enhance the Company's reputation and financial capacity.

In the coming time, the Company is proposing to participate in at least two BT projects, with a total investment of approximately VND 24,000 billion. This is also one of the reasons the Company needs to increase its charter capital and transfer certain projects to prepare sufficient resources for upcoming projects.

4. **Cổ đông:** Dưới góc độ điều hành, Chủ tịch đánh giá như thế nào về giá cổ phiếu PDR hiện nay so với giá trị nội tại? Những cơ sở nào để cổ đông tin tưởng vào triển vọng tăng trưởng trong năm 2026?

Question 4: *From a management perspective, how does the Chairman assess the current PDR share price compared to its intrinsic value? What are the key grounds for shareholders to be confident in the Company's growth prospects in 2026?*

Trả lời: Giá cổ phiếu PDR trên thị trường chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố, đặc biệt là diễn biến chung của ngành bất động sản. Tuy nhiên, tại thời điểm hiện tại, Công ty đang có nền tảng vững chắc và nhiều cơ hội phát triển trong thời gian tới.

Công ty đang tập trung phát triển tại TP. Hồ Chí Minh và tỉnh Đồng Nai. Tại Đồng Nai, Công ty đã trúng đấu giá hai (02) dự án. Tại TP. Hồ Chí Minh, Công ty đang đề xuất tham gia hai (02) dự án theo hình thức BT với tổng mức đầu tư khoảng 24.000 tỷ đồng, qua đó dự kiến sẽ nhận lại quỹ đất tương ứng.

Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại Đồng Nai và nghiên cứu các dự án tiềm năng tại TP. Hồ Chí Minh nhằm gia tăng quỹ đất và hiệu quả hoạt động.

Answer: *The market price of PDR shares is influenced by many factors, particularly the overall performance of the real estate sector. However, at present, the Company has a solid foundation with significant growth potential in the coming years.*

The Company is focusing its development in Ho Chi Minh City and Dong Nai province. In Dong Nai, the Company has successfully won bids for two projects. In Ho Chi Minh City, the Company is proposing to participate in two BT projects with a total investment of approximately VND 24,000 billion, through which it expects to receive the corresponding land bank.

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.

In the coming time, the Company will continue to participate in land-use right auctions in Dong Nai and explore potential projects in Ho Chi Minh City to expand its land bank and improve operational efficiency.

5. **Cổ đông:** Sau khi Công ty thoái vốn tại Dự án Thuận An 1 cho Mitsubishi, nguồn tiền thu được sẽ được sử dụng vào các dự án nào?

   Question 5: *After the Company divested from the Thuan An 1 Project to Mitsubishi, which projects will the proceeds be allocated to?*

   Trả lời: Nguồn tiền thu được từ việc thoái vốn sẽ được Công ty phân bổ cho nhiều mục đích. Trước hết, một phần sẽ được sử dụng để thanh toán các khoản nợ ngân hàng nhằm giảm áp lực tài chính. Đồng thời, Công ty đang triển khai nhiều dự án, đặc biệt tại Đồng Nai và các khu vực khác, nên nguồn vốn này sẽ được ưu tiên tập trung cho các dự án đang triển khai.

   Trong bối cảnh lãi suất và áp lực tài chính hiện tại, Công ty định hướng tiếp tục tái cơ cấu, bao gồm việc thoái vốn tại một số dự án và tăng vốn điều lệ nhằm huy động thêm nguồn vốn. Theo quy định, đối với dự án BT, doanh nghiệp phải chứng minh tối thiểu 15% vốn tự có; còn đối với các dự án có quy mô dưới 20 ha, tỷ lệ này là 20%. Do đó, nhu cầu về vốn đối với Công ty là rất lớn.

   Answer: *The proceeds from the divestment will be allocated for multiple purposes. First, a portion will be used to repay bank loans in order to reduce financial pressure. At the same time, as the Company is implementing multiple projects, especially in Dong Nai and other areas, this capital source will be prioritized for ongoing projects.*

   In the context of current interest rates and financial pressure, the Company plans to continue restructuring, including further divestments and increasing charter capital to mobilize additional funds. According to regulations, for BT projects, a company must have at least 15% of the project's total investment as equity, while for projects under 20 hectares, the requirement is 20%. Therefore, the demand for the Company's capital is very significant.

6. **Cổ đông:** Ban Lãnh đạo có thể chia sẻ thêm về chiến lược phát triển các dự án, đặc biệt là khả năng tham gia các dự án có quy mô trên 1.000 ha? Đồng thời, hiện nay, định hướng phát triển mảng khu công nghiệp của Công ty như thế nào?

   Question 6: *Can the Management share more about the project development strategy, particularly the ability to participate in projects larger than 1,000 hectares? Additionally, what is the Company's current direction for developing the industrial park segment?*

   Trả lời: Hiện tại, trong danh mục đầu tư của Công ty chưa có các dự án có quy mô trên 1.000 ha và Công ty cũng chưa tham gia vào phân khúc này. Tính đến hiện tại, các dự án của Công ty có quy mô vài trăm hecta.

   Đối với lĩnh vực khu công nghiệp, Công ty cùng Công ty Phát Đạt Khu Công nghiệp đang triển khai các thủ tục pháp lý để phát triển các dự án tại tỉnh Quảng Ngãi, Tây Ninh và Đồng Tháp. Tổng quy mô các khu vực này ước tính hơn 2.000 ha và hiện đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý tiếp theo.

   Answer: *Currently, the Company's investment portfolio does not include projects larger than 1,000 hectares, and it has not yet entered this segment. As of now, the Company's projects are typically on the scale of a few hundred hectares.*

   Regarding the industrial park segment, the Company, together with Phat Dat Industrial Park Company, is carrying out legal procedures to develop projects in Quang Ngai, Tay Ninh, and Dong Thap provinces. The total area of these projects is estimated at over 2,000 hectares and is currently completing the remaining legal procedures.

7. **Cổ đông:** Ban Lãnh đạo có thể chia sẻ các tiêu chí cốt lõi mà Mitsubishi đánh giá khi lựa chọn hợp tác với Phát Đạt? Đồng thời, sau thương vụ này, Mitsubishi có tiếp tục đồng hành cùng Công ty trong các dự án tương lai hay không?

   Question 7: *Can the Management share the key criteria that Mitsubishi considers when selecting Phat Dat as a partner? Additionally, following this transaction, will Mitsubishi continue to collaborate with the Company on future projects?*

   Trả lời: Mitsubishi là một tập đoàn lớn của Nhật Bản và tại Việt Nam hiện chỉ hợp tác với hai đối tác là Vingroup và Công ty Phát Đạt. Để đạt được sự hợp tác này, Công ty đã trải qua quá trình đánh giá và thẩm định nghiêm ngặt kéo dài hơn một năm từ phía Mitsubishi.

   Trong thời gian tới, Mitsubishi và Phát Đạt dự kiến sẽ tiếp tục đồng hành và hợp tác phát triển thêm nhiều dự án khác, dựa trên nền tảng hợp tác đã được thiết lập.

   Answer: *Mitsubishi is a major Japanese conglomerate, and in Vietnam it currently partners with only two companies: Vingroup and Phat Dat. To establish this partnership, the Company underwent a rigorous evaluation and due diligence process by Mitsubishi that lasted more than a year.*

   In the coming period, Mitsubishi and Phat Dat are expected to continue working together and jointly develop additional projects, building on the partnership that has already been established.

8. **Cổ đông:** Trong Báo cáo thường niên năm 2025, Công ty có đề cập đến quỹ đất tại Long Thành và Nhơn Trạch. Đề nghị Hội đồng Quản trị cập nhật tình trạng pháp lý, tiến độ triển khai và kế hoạch hợp tác phát triển các quỹ đất này.

   Question 8: *In the 2025 Annual Report, the Company mentioned its land bank in Long Thanh and Nhon Trach. Could the Board of Directors provide updates on the legal status, implementation progress, and cooperation plans for developing this land bank?*

   Trả lời: Đây là các quỹ đất mà Công ty đang quan tâm và định hướng phát triển trong thời gian tới. Tuy nhiên, do liên quan đến chiến lược và định hướng triển khai cụ thể của doanh nghiệp, Công ty xin phép chưa công bố chi tiết tại thời điểm này.

   Về định hướng hợp tác, Công ty sẽ cân nhắc tùy theo tình hình thực tế. Trong trường hợp cần tối ưu dòng tiền, Công ty có thể lựa chọn hợp tác với các đối tác phù hợp.

   Answer: *This is the land bank that the Company is interested in and plans to develop in the near future. However, as it relates to the Company's strategic direction and specific implementation plans, the Company would like to refrain from disclosing detailed information at this time.*

   Regarding partnerships, the Company will consider its options based on actual conditions. If it is necessary to optimize cash flow, the Company may choose to collaborate with suitable partners.

9. **Cổ đông:** Lợi nhuận Quý I dự kiến sẽ đạt bao nhiêu và đến từ nguồn nào?

   Question 9: *What is the expected profit for Q1 and where does it come from?*

   Trả lời: Trong Quý I, Công ty dự kiến ghi nhận toàn bộ doanh thu và lợi nhuận từ việc chuyển nhượng Dự án Thuận An 1. Bên cạnh đó, Hội đồng Quản trị đã chỉ đạo Ban Điều hành tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật và bám sát thực tiễn triển khai các dự án BT để thực hiện trích lập dự phòng một cách hợp lý.

   Dự kiến lợi nhuận Quý I đạt trên 100 tỷ đồng, tăng hơn gấp đôi so với cùng kỳ năm trước.

   Answer: *In Q1, the Company expects to recognize the full revenue and profit from the transfer of Thuan An 1 Project. In addition, the Board of Directors has instructed the Management to*

---

strictly comply with legal regulations and closely rely on the actual status of BT projects in order to make appropriate provisions.

Q1 profit is expected to exceed VND 100 billion, more than doubling compared to the same period last year.

10. Cổ đông: Hiện nay, lợi nhuận của Công ty chủ yếu đến từ hoạt động thoái vốn và chuyển nhượng dự án. Vậy chiến lược bán lẻ sản phẩm trong giai đoạn 2026 - 2027 sẽ như thế nào?

Question 10: *Currently, the Company's profit mainly comes from divestments and project transfers. What will be the strategy for retail sales of products in the 2026 - 2027 period?*

Trả lời: Công ty đang trong quá trình tái cơ cấu phương thức hoạt động. Tùy theo từng thời điểm và ưu tiên chiến lược, Công ty sẽ lựa chọn phương án phù hợp.

Trong trường hợp cần tăng cường dòng tiền, Công ty sẽ ưu tiên hợp tác và chuyển nhượng để thu hồi vốn nhanh. Ngược lại, đối với các sản phẩm có khả năng tiêu thụ tốt, Công ty sẽ đẩy mạnh hoạt động bán lẻ.

Ban Lãnh đạo ghi nhận ý kiến của cổ đông và sẽ nỗ lực trong thời gian tới để thúc đẩy hoạt động bán hàng, gia tăng tỷ trọng doanh thu từ bán lẻ nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững.

Answer: *The Company is in the process of restructuring its operating model. Depending on timing and strategic priorities, it will adopt appropriate approaches.*

When there is a need to strengthen cash flow, the Company will prioritize partnerships and project transfers to accelerate capital recovery. Conversely, for products with strong market demand, the Company will step up retail sales activities.

The Management acknowledges shareholders' feedback and will make efforts to enhance sales activities and increase the proportion of revenue from retail sales, thereby ensuring sustainable development.

11. Cổ đông: Đề nghị Công ty chia sẻ thêm về tình hình bán hàng của Dự án Lusso, trong bối cảnh có thông tin cho rằng dự án đang đạt kết quả tích cực.

Question 11: *Could the Company provide more details on the sales performance of Lusso Project, given recent information suggesting positive results?*

Trả lời: Dự án Lusso SaiGon hiện có tốc độ bán hàng tốt và đã tiêu thụ gần hết. Đối với dự án này, PDR là nhà phát triển tham gia quản lý dự án và qua đó cũng ghi nhận khoảng 400 tỷ đồng doanh thu, đồng thời thực hiện thu hồi công nợ cho Công ty.

Answer: *Lusso Saigon project is currently achieving strong sales momentum and is nearly sold out. For this project, PDR acts as the project developer involved in management, through which it has recognized approximately VND 400 billion in revenue while also recovering receivables for the Company.*

12. Cổ đông: Đối với kế hoạch chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, đề nghị Công ty cho biết thứ tự thực hiện và thời gian dự kiến triển khai.

Question 12: *Regarding the plan to issue additional shares to existing shareholders and to issue shares for dividend payment, could the Company clarify the order of implementation and the expected timeline?*

Trả lời: Công ty dự kiến thực hiện chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu trước và phấn đấu hoàn thành trước ngày 30/6/2026. Sau đó, Công ty sẽ triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 10%, dự kiến thực hiện trong Quý III năm nay.

Answer: *The Company plans to first issue additional share to existing shareholders and aims to complete it before June 30th, 2026. After that, the Company will implement the share issuance for dividend payment at a 10% ratio, expected to take place in Q3 this year.*

13. **Cổ đông:** Trong giai đoạn khó khăn vừa qua, điều gì giúp công ty không vỡ trận? Trong giai đoạn 2024 - 2025, quyết định nào của công ty mà Ban lãnh đạo nghĩ là đáng lẽ nên làm khác đi?

Question 13: *During the recent difficult period, how did the Company avoid a breakdown? In the 2024 - 2025 period, is there any matter the Management believes should have been handled differently?*

Trả lời: Trong giai đoạn vừa qua, điều giúp Công ty không vỡ trận là Công ty đã điều hành một cách linh hoạt. Nhiều cổ đông và nhà phân tích đặt câu hỏi vì sao Công ty không tập trung bán lẻ sản phẩm mà lại ưu tiên chuyển nhượng dự án. Tuy nhiên, với vai trò điều hành, Ban Lãnh đạo nhận thấy nhu cầu về dòng tiền là cần thiết để duy trì hoạt động hiện tại và triển khai các kế hoạch phát triển trong tương lai. Do đó, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng nhiều dự án nhằm tập trung nguồn tiền.

Trong các năm 2024 - 2025 và năm 2026 cũng không ngoại lệ, Công ty sẽ tiếp tục định hướng chuyển nhượng các dự án có khả năng mang lại nguồn tiền lớn, qua đó tạo điều kiện để đầu tư vào các dự án tốt hơn trong tương lai, như tham gia đấu giá các dự án tại tỉnh Đồng Nai, triển khai các dự án BT tại TP. Hồ Chí Minh và thực hiện các dự án có pháp lý hoàn chỉnh.

Bên cạnh đó, ngoài kế hoạch tăng vốn khoảng 2.000 tỷ đồng, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể tiếp tục tăng vốn nhằm tận dụng cơ hội phát triển và nâng cao năng lực trong giai đoạn tới. Ban Lãnh đạo khẳng định luôn điều hành linh hoạt và hướng đến mục tiêu mang lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông.

Trong bối cảnh thị trường đặc biệt khó khăn của giai đoạn 2024 - 2025, Công ty đã vượt qua được thách thức, do đó không có nội dung nào được xem là phải hối tiếc hay cần thay đổi. Ban Lãnh đạo nhận định triển vọng phía trước là tích cực và mong cổ đông tiếp tục tin tưởng, đồng hành cùng Công ty.

Answer: *In the last period, what helped the Company avoid a breakdown was its flexible management approach. Many shareholders and analysts questioned why the Company did not focus on retail sales but instead prioritized project transfers. However, from a management perspective, ensuring sufficient cash flow was essential to maintain ongoing operations and support future development plans. Therefore, the Company proceeded with transferring multiple projects to gain financial resources.*

In 2024 - 2025, and continuing into 2026, the Company will maintain its strategy of transferring projects capable of generating substantial cash inflows. This will create conditions to invest in higher-quality projects in the future, such as participating in land auctions in Dong Nai, implementing BT projects in Ho Chi Minh City, and developing projects with fully completed legal documentation.

In addition to the planned capital increase of approximately VND 2,000 billion, the Company may further raise capital if necessary to capture growth opportunities and strengthen its capabilities in the coming period. The Management affirms its commitment to flexible operations with the goal of maximizing shareholders' interests.

Despite the particularly challenging market conditions in 2024 - 2025, the Company has successfully navigated the difficulties, and therefore does not view any past decisions as regrettable or in need of change. The Management remains optimistic about future prospects and hopes that shareholders will continue to place their trust in the Company.

14. Cổ đông: Giá cổ phiếu PDR trong thời gian vừa qua có xu hướng dao động quanh vùng 15.x - 16.x. Đề nghị Ban Lãnh đạo đánh giá mức giá hiện tại đã phản ánh đúng giá trị Công ty hay chưa, đồng thời chia sẻ các yếu tố mà cổ đông có thể kỳ vọng trong thời gian tới. Ngoài ra, với định hướng tăng trưởng lợi nhuận thì Chủ tịch có có lời nhắn nhủ nào để cổ đông yên tâm tiếp tục đồng hành cùng Công ty hay không?

Question 14: *PDR's share price has recently fluctuated within the range of 15.x–16.x. Could the Management assess whether the current price adequately reflects the Company's value, and share the key factors that shareholders can look forward to in the near term? Additionally, given the orientation for profit growth, does the Chairman have any message to reassure shareholders and encourage them to continue supporting the Company?*

Trả lời: Diễn biến giá cổ phiếu trong thời gian qua chưa đạt được kỳ vọng của Ban Lãnh đạo cũng như cổ đông, mặc dù Công ty đã rất nỗ lực trong hoạt động điều hành. Nguyên nhân chủ yếu đến từ bối cảnh khó khăn chung của ngành bất động sản, đồng thời chịu ảnh hưởng từ các yếu tố vĩ mô trên thế giới như xung đột quân sự, biến động kinh tế,... từ đó tác động đến thị trường trong nước.

Tuy nhiên, với sức mạnh nội lực của Công ty sẽ đem lại các kết quả khác biệt. Trong trường hợp Công ty triển khai hiệu quả các dự án BT, sở hữu được quỹ đất sạch và tham gia đấu giá thành công các dự án có quy mô lớn, hiệu quả cao, thì dù thị trường còn khó khăn, Công ty vẫn có cơ sở để phục hồi giá cổ phiếu và có thể đạt lại, thậm chí vượt các mốc trước đây. Định hướng của Công ty trong giai đoạn hiện tại là tiếp tục củng cố nội lực, nâng cao năng lực triển khai nhằm vượt qua giai đoạn khó khăn và áp lực của thị trường.

Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo cho biết định hướng tập trung phát triển dự án tại TP. Hồ Chí Minh và Đồng Nai đã được Công ty xác định từ khoảng hai năm trước và đến nay đã từng bước hiện thực hóa. Thực tế, hai khu vực này đang trở thành các trụ cột phát triển quan trọng, và từ cuối năm 2025 đến đầu năm 2026, Công ty đã trúng đấu giá 02 dự án tại tỉnh Đồng Nai, đồng thời tiếp tục triển khai các dự án tại TP. Hồ Chí Minh, qua đó tạo cơ sở cho sự phát triển trong thời gian tới.

Ngoài ra, Công ty đang mở rộng thêm mảng hoạt động dự án BT từ cuối năm 2025. Trong chiến lược phát triển trung và dài hạn (5 năm), Công ty xác định hai trụ cột chính là bất động sản thương mại và dự án BT; trong đó, các dự án BT sẽ tiếp tục tạo nguồn quỹ đất để phát triển bất động sản thương mại. Theo đó, Ban Lãnh đạo đánh giá các định hướng phát triển hiện tại có tính kế thừa và phù hợp với chiến lược dài hạn của Công ty.

Answer: *The recent share price performance has not met the expectations of both the Management and shareholders, despite the Company's strong efforts in its operations. The main reasons stem from the common challenges facing the real estate sector, as well as the impact of global macroeconomic factors such as military conflicts and economic volatility, which have affected the domestic market.*

However, the Company's underlying strength is expected to deliver more positive results. If the Company successfully implements its BT projects, secures clean land banks, and wins bids for large-scale, high-performing projects, then even in a challenging market, it will have a solid basis to recover its share price and potentially return to, or even surpass, previous levels. At present, the Company's strategy is to continue building a stronger foundation and enhancing execution capabilities to overcome market challenges and pressures.

In addition, the Management noted that the strategic focus on developing projects in Ho Chi Minh City and Dong Nai was identified around two years ago and has since been progressively realized. In practice, these two areas are becoming key pillars for the Company's growth. From late 2025 to early 2026, the Company successfully won bids for two projects in Dong Nai, while continuing to implement projects in Ho Chi Minh City, thereby laying the groundwork for future growth.

Furthermore, the Company has been expanding its involvement in BT projects since late 2025. In its medium- to long-term (five-year) strategy, the Company has identified two main pillars: commercial real estate and BT projects. BT projects, in particular, are expected to generate land banks for the development of commercial real estate. Accordingly, the Management believes that the current development directions are consistent and well-aligned with the Company's long-term strategy.

15. **Cổ đông:** Khu công nghiệp Phúc Yên có phải là dự án do Công ty tham gia đầu tư hay không? Đồng thời, đề nghị Ban Lãnh đạo cho biết định hướng của Công ty đối với lĩnh vực khu công nghiệp trong thời gian tới?

    Question 15: *Is the Phuc Yen Industrial Park a project that the Company invests in? Additionally, could the Management share the Company's direction for the industrial park segment in the coming period?*

    Trả lời: Khu công nghiệp Phúc Yên không phải là dự án do Công ty trực tiếp tham gia đầu tư hoặc triển khai. Dự án này do Công ty Khu công nghiệp Phát Đạt thực hiện; trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt là công tư con của Công ty TNHH Phát Đạt Holdings. Chủ tịch đồng thời cho biết, bản thân là chủ sở hữu của Phát Đạt Holdings, do đó có tham dự lễ khởi công Khu công nghiệp Phúc Yên với tư cách là đại diện Phát Đạt Holdings, không phải với tư cách đại diện cho Công ty. Trên cơ sở đó, Chủ tịch khẳng định Công ty không có vai trò pháp lý, không tham gia đầu tư, quản lý hoặc triển khai đối với Dự án Khu công nghiệp Phúc Yên.

    Về định hướng của Công ty đối với lĩnh vực khu công nghiệp trong thời gian tới, Công ty đã chia sẻ tại câu hỏi Số 6.

    Answer: *Phuc Yen Industrial Park is not a project that the Company directly invests in or develops. This project is carried out by Phat Dat Industrial Park Company; in which Phat Dat Industrial Park Investment and Development JSC is a subsidiary of Phat Dat Holdings Co., Ltd. The Chairman also stated that he is the owner of Phat Dat Holdings, and therefore attended the groundbreaking ceremony of Phuc Yen Industrial Park in his capacity as a representative of Phat Dat Holdings, not as a representative of the Company. On that basis, the Chairman affirmed that the Company has no legal role and is not involved in the investment, management, or development of the Phuc Yen Industrial Park project.*

    Regarding the Company's direction for the industrial park segment in the coming time, please refer to Question 6.

16. **Cổ đông:** Hoạt động M&A và hoạt động bán sỉ là hai thế mạnh của Công ty, Công ty có thể chia sẻ thêm thêm về định hướng phát triển đối với các hoạt động này không?

    Question 16: *M&A and wholesale activities are two of the Company's strengths. Could the Company share more about its development direction for these activities?*

    Trả lời: Hoạt động M&A và bán sỉ là lợi thế của Công ty, xuất phát từ việc Công ty thực hiện pháp lý dự án một cách chặt chẽ và xây dựng quy hoạch phù hợp với nhu cầu của đối tượng, khách hàng mục tiêu. Do đó, các dự án của Công ty khi triển khai phát triển đều đạt hiệu quả, đồng thời khi chuyển nhượng cũng mang lại giá trị tốt, đây là lợi thế nổi bật của Công ty.

    Tuy nhiên, như đã trình bày trước đó, Công ty sẽ điều hành theo hướng linh hoạt; theo đó, có những dự án Công ty sẽ thực hiện chuyển nhượng, đồng thời có những dự án sẽ được Công ty trực tiếp phát triển để bán sản phẩm đến người tiêu dùng.

    Answer: *M&A and wholesale activities are key strengths of the Company, stemming from its rigorous handling of project legal procedures and its ability to develop plans that align with the needs of target customers. As a result, the Company's projects have consistently delivered* *strong results and also generate strong value when transferred, which is a distinctive advantage of the Company.*

However, as mentioned earlier, the Company will maintain a flexible approach. Accordingly, some projects will be transferred, while others will be directly developed by the Company for retail sales to end customers.

17. **Cổ đông:** Trong bối cảnh đầu tư công và hạ tầng đang được đẩy mạnh, Công ty có chiến lược như thế nào để tận dụng cơ hội này? Đồng thời, đề nghị Chủ tịch chia sẻ thêm về thông tin liên quan đến việc khảo sát di dời Trường Đại học Bách Khoa và mục tiêu tham gia của Công ty đối với dự án này.

Question 17: *In the context of accelerating public investment and infrastructure development, what strategies does the Company have to capitalize on these opportunities? Additionally, could the Chairman provide further insights into the survey regarding the relocation of the University of Technology and the Company's intended role in this project?*

Trả lời: Công ty có tham gia phát triển hạ tầng thông qua hình thức các dự án BT. Hiện nay, Công ty đang đề xuất một số dự án hạ tầng trọng điểm, bao gồm:

- Dự án Bệnh viện Ung Bướu quy mô khoảng 1.000 giường, với tổng mức đầu tư dự kiến trên 9.000 tỷ đồng; dự án này đã được Thành phố chấp thuận chủ trương và Công ty đang triển khai các bước tiếp theo.
- Dự án đường trên cao với tổng mức đầu tư dự kiến hơn 15.000 tỷ đồng, hiện đang trong giai đoạn đề xuất.

Đối với thông tin liên quan đến việc di dời Trường Đại học Bách Khoa và các cơ sở giáo dục, đây là chủ trương chung của Chính phủ từ trung ương đến địa phương, bao gồm việc di dời các trường đại học, cao đẳng và một số bệnh viện nhằm phục vụ quy hoạch đô thị.

Công ty nhận thấy việc di dời là xu hướng tất yếu và cần thiết, góp phần giảm ùn tắc giao thông, giảm chi phí cho sinh viên và nâng cao chất lượng cơ sở vật chất, qua đó tạo điều kiện tiếp cận môi trường giáo dục hiện đại. Do đó, Công ty chỉ tham gia đề xuất phương án thực hiện theo đúng chủ trương, chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền; việc phê duyệt hay không thuộc thẩm quyền của cơ quan có thẩm quyền, Công ty không có thẩm quyền quyết định cuối cùng đối với vấn đề này.

Answer: *The Company is involved in infrastructure development through BT projects. Currently, it is proposing several key infrastructure projects, including:*

- *An Oncology Hospital project with a capacity of approximately 1,000 beds and a total estimated investment of over VND 9,000 billion. This project has received in-principle approval from the City, and we are proceeding with the next steps.*
- *An elevated road project with a total estimated investment of over VND 15,000 billion is now at the proposal stage.*

Regarding the relocation of the University of Technology and other educational institutions, this is a broader policy of the Government at both central and local levels, including the relocation of universities, colleges, and certain hospitals to support urban planning.

We believe that such relocation is an inevitable and necessary trend, helping to reduce traffic congestion, lower costs for students, and improve the quality of facilities, thereby enhancing access to modern educational environments. Accordingly, the Company is only participating in proposing implementation plans in line with the directives of competent authorities. The final approval rests with the relevant authorities, and the Company does not have the authority to make the final decision on this matter.

18. Cổ đông: Chủ tịch đã thực hiện bán ra 88 triệu cổ phiếu ở mức giá cao tuy nhiên lại mua 3 triệu cổ phiếu ở mức giá thấp. Kính đề nghị Chủ tịch chia sẻ thêm về lý do của các giao dịch này?

Question 18: *The Chairman sold 88 million shares at a higher price, but later bought back 3 million shares at a lower price. Could the Chairman elaborate on the reasons behind these transactions?*

Trả lời: Việc bán ra số lượng lớn cổ phiếu trước đây được thực hiện trên cơ sở có mục đích cụ thể. Tại thời điểm đó, Chủ tịch không phát sinh nhu cầu tài chính cá nhân, mà việc bán cổ phiếu nhằm tạo nguồn lực tài chính để chủ động hỗ trợ Công ty khi cần thiết. Tại thời điểm bán ra, Chủ tịch không kỳ vọng mức giá giao dịch thực tế mà mong muốn mức giá cao hơn; tuy nhiên, giá cổ phiếu phụ thuộc vào diễn biến thị trường và cung cầu tại từng thời điểm.

Đối với giao dịch mua lại, Chủ tịch cho biết đã thực hiện mua vào khi nhận thấy mức giá trên thị trường phù hợp với khả năng tài chính tại thời điểm đó.

Answer: *The previous large-scale share sale was carried out with specific objectives. At that time, the Chairman did not have personal financial needs; rather, the sale was intended to create financial resources to proactively support the Company when necessary. At the time of the sale, the Chairman had expected a higher price than the actual transaction price; however, share prices depend on market conditions and supply-demand dynamics at each point in time.*

Regarding the share buyback, the Chairman stated that he proceeded with the purchase upon finding that the market price was appropriate given his financial capacity at that time.

2.6 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 305 cổ đông, sở hữu và đại diện cho 536.277.110 số cổ phần có quyền biểu quyết.
  Total number of attending Shareholders was 305 shareholders, representing 536,277,110 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: 536.277.110 phiếu.
    Total number of votes of attending shareholders at the meeting: 536,277,110 votes.
  + Tổng số phiếu hợp lệ: 534.667.445 phiếu chiếm 99,7% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
    Total number of valid votes: 534,667,445 accounting for 99.7% of total votes of attending shareholders.
  + Tổng số phiếu không hợp lệ: 1.609.665 phiếu chiếm 0,3% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
    Total number of invalid votes: 1,609,665 accounting for 0.3% 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 2025 bao gồm Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2025, Báo cáo của từng thành viên độc lập về hoạt động của HĐQT năm 2025 và Báo cáo hoạt động của thành viên độc lập HĐQT trong Ủy ban kiểm toán năm 2025. *Approving the BOD's Report on its operations in 2025, including BOD's Report on its operations in 2025, Report of each Independent Board Director on the BOD's operations in 2025 and Report of the Independent Board Director in the Audit Committee on 2025 operations.*	534.494.152	99,67	0	0,00	173.293	0,03
2	Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2025. *Approving the 2025 Audited Financial Statements and the distribution of 2025 profit after tax.*	534.494.152	99,67	0	0,00	173.293	0,03
3	Thông qua mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026, kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2026; và kế hoạch ngân sách hoạt động của HĐQT năm 2026. *Approving the 2026 business targets, distribution plan of 2026's profit after tax and budget plan for the BOD operations in 2026.*	517.147.143	96,43	8.331.636	1,55	9.188.666	1,71
4	Thông qua lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026. *Approving the selection of an independent auditing firm for the fiscal year 2026.*	526.204.693	98,12	8.271.636	1,54	191.116	0,04
5	Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ. *Approving the Plan for public offering of additional shares to*	534.493.071	99,67	60.001	0,01	114.373	0,02

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* (%)
	existing shareholders to increase the charter capital.						
6	Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức. *Approving the share issuance plan for dividend payment.*	533.914.763	99,56	517.061	0,10	235.621	0,04
7	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh. *Approving amendments, supplements to business lines.*	534.442.924	99,66	32.300	0,01	192.221	0,04
8	Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty. *Approving amendments to the Company's Charter.*	517.596.375	96,52	16.862.249	3,14	208.821	0,04
9	Thông qua việc sửa đổi Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. *Approving amendments to the Internal Corporate Governance Regulations.*	517.111.640	96,43	17.347.009	3,23	208.796	0,04
10	Thông qua việc sửa đổi Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. *Approving amendments to the Regulations on the Board Operations.*	517.079.340	96,42	17.347.009	3,23	241.096	0,04

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 2026.

The Meeting Minutes of the 2026 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 2026 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 2026 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.

The entire content of the Meeting Minutes and Resolutions of the 2026 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 20 phút cùng ngày.
The 2026 Annual General Meeting of Shareholders of Phat Dat Real Estate Corporation ended at 11:20 a.m on the same day.

THƯ KÝ ĐẠI HỘI ***SECRETARY COMMITTEE***	**CHỦ TỌA ĐẠI HỘI** ***CHAIRPERSON***
NGUYỄN TÔN QUỲNH VY	**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.