

**BÁO CÁO TIỀN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN/SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ ĐỢT CHÀO BÁN/PHÁT HÀNH**

*(Theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 33/GCN-UBCK
do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23/04/2024)*

Kính gửi: – **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC.**
– **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH (HSX).**

I. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:

1. Tên tổ chức phát hành: **Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt**
2. Địa chỉ trụ sở chính: 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Tp.HCM
3. Điện thoại : (028) 3898 6868 Fax: (028) 3898 8686
4. Vốn điều lệ : 9.798.093.790.000 đồng
5. Mã cổ phiếu : PDR
6. Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Quận 7 Sài Gòn, TP.HCM.
Số hiệu tài khoản : 133 000 2484
7. Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở tài chính TP.Hồ Chí Minh) cấp ngày 13 tháng 09 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 39 ngày 19 tháng 08 năm 2025.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Chi tiết: Mua bán nhà ở. Cho thuê nhà ở, kho, bãi đậu xe.
Mã ngành: 6810
- Sản phẩm/dịch vụ chính: nhà ở, khách sạn và resort cao cấp, ...
8. Giấy phép thành lập và hoạt động (nếu có theo quy định của pháp luật chuyên ngành): Không.

II. CHỨNG KHOÁN PHÁT HÀNH:

1. Tên chứng khoán : Cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
2. Loại chứng khoán : Cổ phiếu phổ thông
3. Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu.
4. Số lượng chứng khoán đã phát hành: 134.329.243 cổ phiếu.

5. Tổng vốn/số tiền đã huy động: 1.343.292.430.000 đồng, trong đó phần vốn/số tiền huy động cho dự án: 1.343.292.430.000 đồng

6. Ngày kết thúc đợt chào bán: 14/06/2024.

III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN/SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN/ PHÁT HÀNH

1. Tiến độ dự án theo kế hoạch đã công bố (Theo Nghị quyết số 03/DHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30/06/2023 và Bản cáo bạch)

Stt	Tên dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Hình thức đầu tư dự kiến cho Công ty con	Số tiền phân bổ (VND)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Dự án Đầu tư phát triển khu đô thị tại Phân khu số 2, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.	Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt		132.000.000.000	Năm 2024
2	Khu Dân Cư Kết Hợp Chính Trang Đô Thị Bắc Hà Thanh	Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt		511.292.430.000	Năm 2024
3	Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao)	Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Ngô Mây	Cho vay	400.000.000.000	Năm 2024
4	Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 (Chung Cư Bình Dương Tower 1)	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Cho vay	300.000.000.000	Năm 2024
	Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 (Chung Cư Bình Dương Tower 2)	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Cho vay		
Tổng cộng				1.343.292.430.000	

1.1 Phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng sau khi thay đổi (Theo Nghị quyết số 10/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27/06/2025):

Stt	Tên dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Số tiền phân bổ (VND)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Dự án Đầu tư phát triển khu đô thị tại Phân khu số 2, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.	Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt	132.000.000.000	Năm 2024 và 2025
2	Khu Dân Cư Kết Hợp Chính Trang Đô Thị Bắc Hà Thanh	Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt	911.292.430.000	Năm 2024 và 2025
3	Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 (Chung Cư Bình Dương Tower 1)	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	300.000.000.000	Năm 2024 và 2025
	Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 (Chung Cư Bình Dương Tower 2)	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú		
Tổng cộng			1.343.292.430.000	

2. Tiến độ dự án hiện tại:

2.1. Tình hình giải ngân nguồn vốn thu được từ đợt chào bán:

Stt	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Số tiền huy động từ đợt chào bán	1.343.292.430.000
2	Tổng chi phí đợt chào bán	641.600.000
3	Số tiền ròng thu được (trừ chi phí đợt chào bán)	1.342.650.830.000
4	Số tiền đã giải ngân	1.343.477.252.660
5	Nguồn vốn còn lại chưa giải ngân hết (5) = (3) – (4)	(826.422.660)

2.2. Chi tiết việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sau:

Stt	Tên dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Hình thức đầu tư cho Công ty con	Số tiền đã sử dụng theo kế hoạch công bố (VND)
1	Dự án Đầu tư phát triển khu đô thị tại Phân khu số 2, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.	Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt		125.242.071.790 ¹
2	Khu Dân Cư Kết Hợp Chính Trang Đô Thị Bắc Hà Thanh	Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt		925.274.180.870 ²
3	Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 (Chung Cư Bình Dương Tower 1)	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Cho vay	292.961.000.000
	Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 (Chung Cư Bình Dương Tower 2)	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Cho vay	
Tổng cộng				1.343.477.252.660

¹ Số tiền đã sử dụng vào dự án Đầu tư phát triển khu đô thị tại Phân khu số 2,9 thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định tại ngày 14/06/2025: 123.237.750.363 đồng, trong kỳ có thu hồi khoản tạm ứng: (-) 10.087.537.000 đồng và chi cho dự án trong kỳ: (+) 1.564.499.361 đồng tại tài khoản phát hành và tài khoản khác của công ty: (+) 10.527.359.066 đồng, số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 14/12/2025: 125.242.071.790 đồng.

² Số tiền đã sử dụng vào dự án Khu Dân Cư Kết Hợp Chính Trang Đô Thị Bắc Hà Thanh tại ngày 14/06/2025: 411.284.278.121 đồng, trong kỳ chi cho dự án: (+) 470.069.261.815 tại tài khoản phát hành và (+) 43.920.640.934 đồng tại tài khoản khác của Công ty, số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 14/12/2025: 925.274.180.870 đồng. Do nhu cầu thực tế của dự án, Công ty đã chi bổ sung vào dự án Khu Dân Cư Kết Hợp Chính Trang Đô Thị Bắc Hà Thanh là: 13.981.750.870 đồng từ nguồn chưa sử dụng của dự án Đầu tư phát triển khu đô thị tại Phân khu số 2,9 thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định và dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 (Chung Cư Bình Dương Tower 2). Công ty sẽ xin ý kiến của Đại hội đồng cổ đông vào kỳ họp gần nhất.

3. Những thay đổi (nếu có): Không

4. Lý do thay đổi (nếu có): Không

5. Báo cáo tiến độ được công bố thông tin tại website Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt theo đường dẫn: <https://www.phatdat.com.vn/thong-bao-co-dong/> và gửi đến Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước, Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM từ ngày 19 tháng 12 năm 2025.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP Công ty.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

TỔNG GIÁM ĐỐC



BÙI QUANG ANH VŨ



**REPORT ON DISBURSEMENT PROGRESS OF FUNDS/PROCEEDS
RAISED FROM OFFERING/ISSUANCE**

*(Pursuant to the Certificate of registration for public share offering No. 33/GCN-UBCK
Issued by the Chairman of the State Securities Commission on April 23, 2024)*

To: – **THE STATE SECURITIES COMMISSION**
– **HOCHIMINH STOCK EXCHANGE (HSX).**

I. INTRODUCTION ABOUT THE ISSUER:

1. Name of the Issuer: **Phat Dat Real Estate Development Corporation**
2. Head office: No. 39 Pham Ngoc Thach Street, Xuan Hoa Ward, HCMC
3. Telephone: (028) 3898 6868 Fax: (028) 3898 8686
4. Charter capital: 9,798, 093,790,000 VND
5. Stock code: PDR
6. Payment account at: Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) – District 7 Saigon Branch, HCMC.
Account number : 133 000 2484
7. Enterprise registration certificate No. 0303493756 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment (now the Ho Chi Minh City Department of Finance) for the first time on September 13, 2004, with the 39th amendment made on August 19, 2025.
– Main business lines: Trading real estate, land use right under ownership, using right or lease.
Details: Trading houses; leasing houses, warehouses, parking lots.
Code: 6810
– Main products/services: houses, hotels and resorts, etc.
8. Establishment and operation license (if required by specialized legal regulations): applicable.

II. ISSUED SHARES:

1. Name of stock: shares of Phat Dat Real Estate Development Corporation
2. Type of stock: common shares
3. Par value: 10,000 VND/share.

4. Number of issued shares: 134,329,243 shares.
5. Total capital raised: 1,343,292,430,000 VND, including 1,343,292,430,000 VND raised for the projects.
6. Offering completion date: June 14, 2024.

III. ALLOCATION PLAN FOR THE FUNDS/PROCEEDS FROM THE OFFERING

1. Disbursement as in the announced plan (As per Resolution No. 03/DHĐCĐ-NQ.2023 dated June 30, 2023 and the Prospectus)

No.	Project name	Developer	Proposed investment type for Subsidiaries	Allocation (VND)	Planned utilization time
1	Development project for the urban areas in Zone 2 and Zone 9 of Nhon Hoi Ecotourism City in Binh Dinh Province	Phat Dat Real Estate Development Corporation		132,000,000,000	2024
2	Bac Ha Thanh Residential Area in combination with urban gentrification	Phat Dat Real Estate Development Corporation		511,292,430,000	2024
3	High-end commercial and Hotel Center (5-star hotel)	Ngo May Real Estate Investment JSC	Lending	400,000,000,000	2024
4	Thuan An 1 High-rise Residential Complex (Binh Duong Tower 1)	Thien Long Building Real Estate Investment and Development JSC	Lending	300,000,000,000	2024
	Thuan An 2 High-rise Residential Complex (Binh Duong Tower 2)	Hoa Phu Building Real Estate Investment and Development JSC	Lending		
Total				1,343,292,430,000	

1.1 Plan for funds/proceeds from the public share offering after the changes (*According to Resolution No. 10/DHĐCĐ-NQ.2025 dated June 27, 2025*):

No.	Project name	Developer	Allocation (VND)	Planned utilization time
1	Development project for the urban areas in Zone 2 and Zone 9 of Nhon Hoi Ecotourism City in Binh Dinh Province	Phat Dat Real Estate Development Corporation	132,000,000,000	2024 and 2025
2	Bac Ha Thanh Residential Area in combination with urban gentrification	Phat Dat Real Estate Development Corporation	911,292,430,000	2024 and 2025
3	Thuan An 1 High-rise Residential Complex (Binh Duong Tower 1)	Thien Long Building Real Estate Investment and Development JSC	300,000,000,000	2024 and 2025
	Thuan An 2 High-rise Residential Complex (Binh Duong Tower 2)	Hoa Phu Building Real Estate Investment and Development JSC		
Total			1,343,292,430,000	

2. Progress:

2.1. Disbursement status of funds raised:

No.	Content	Amount (VND)
1	Proceeds from the offering	1,343,292,430,000
2	Total offering expenses	641,600,000
3	Net proceeds (after deducting offering expenses)	1,342,650,830,000
4	Disbursed amount	1,343,477,252,660
5	Remaining undisbursed amount (5) = (3) – (4)	(826,422,660)

2.2. Detailed fund disbursement for specific projects:

No.	Project name	Developer	Proposed investment type for Subsidiaries	Amount used according to the announced plan (VND)
1	Development project for the urban areas in Zone 2 and Zone 9 of Nhon Hoi Ecotourism City in Binh Dinh Province	Phat Dat Real Estate Development Corporation		125,242,071,790 ¹
2	Bac Ha Thanh Residential Area in combination with urban gentrification	Phat Dat Real Estate Development Corporation		925,274,180,870 ²
3	Thuan An 1 High-rise Residential Complex (Binh Duong Tower 1)	Thien Long Building Real Estate Investment and Development JSC	Lending	292,961,000,000
	Thuan An 2 High-rise Residential Complex (Binh Duong Tower 2)	Hoa Phu Building Real Estate Investment and Development JSC	Lending	
Total				1,343,477,252,660

¹ The amount disbursed for the Development project for the urban areas in Zone 2 and Zone 9 of Nhon Hoi Ecotourism City in Binh Dinh Province as of June 14, 2025 was VND 123,237,750,363. During the period, the Company recovered an advance payment of (–) VND 10,087,537,000 and incurred additional project expenditures of (+) VND 1,564,499,361 through the share issuance account and (+) VND 10,527,359,066 through another account of the Company. Accordingly, the cumulative amount disbursed as of December 14, 2025 was VND 125,242,071,790.

² The amount disbursed for the Bac Ha Thanh Residential Area in combination with urban gentrification as of June 14, 2025 was VND 411,284,278,121. During the period, the Company incurred project expenditures of (+) VND 470,069,261,815 through the share issuance account and (+) VND 43,920,640,934 through another account of the Company. Accordingly, the cumulative amount disbursed as of December 14, 2025 was VND 925,274,180,870. Due to the actual needs of the project, the Company additionally disbursed VND 13,981,750,870 to the Bac Ha Thanh Residential Area in combination with urban gentrification from the unused funds of the Development project for the urban areas in Zone 2 and Zone 9 of Nhon Hoi Ecotourism City in Binh Dinh Province and the Thuan An 2 High-rise Residential Complex (Binh Duong Tower 2). The Company will seek approval from the General Meeting of Shareholders at the nearest meeting.

3. Changes (if any): None

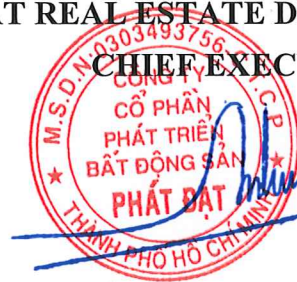
4. Reasons for changes: none

5. This report has been disclosed on the official website of Phat Dat Real Estate Development Corporation at: <https://www.phatdat.com.vn/en/announcements/> and submitted to the State Securities Commission and Hochiminh Stock Exchange on December 19, 2025.

PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION

Recipients:

- *As stated above;*
- *Company archives.*



BUI QUANG ANH VU

