CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS, L=Tầng L16, Tòa Nhà Vietcombank, Số 5, Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, O=CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS, UID=MST:5400257584, E=info@qpxanh.com.vn
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.11.16 13:44:30+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.2

CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS

Số: 02 /2026/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp. HCM, ngày 12 tháng 11 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Chủ trương ký kết Hợp đồng hợp tác phát triển dự án Lô D7, Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông**
Công ty Cổ phần QP HOLDINGS

Căn cứ:

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020; Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025 sửa đổi, bổ sung Luật Doanh nghiệp;*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung Luật Chứng khoán;*
- *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 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;*
- *Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần QP HOLDINGS.*

Để triển khai kế hoạch đầu tư – kinh doanh – tài chính giai đoạn 2026 - 2027 phù hợp với định hướng phát triển của Công ty trong giai đoạn sắp tới. Hội đồng Quản trị (**"HĐQT"**) kính trình Đại hội đồng cổ đông (**"ĐHĐCĐ"**) thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng Hợp tác phát triển dự án Lô D7, Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương cũng như kế hoạch nguồn vốn vay cho hoạt động này của Công ty với các nội dung như sau:

I. Thông tin dự án ký kết và giá trị hợp đồng ký kết

1. Tên dự án: Lô D7, Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô Thị Bình Dương
2. Vị trí dự án: dự án có vị trí toạ lạc tại Thửa đất số 164, tờ bản đồ số 77, Lô D7, P.Bình Dương, Thành Phố Hồ Chí Minh với các giới cận cụ thể như sau:

+ Phía Tây Bắc: Giáp đường AD2 (đường Nguyễn Thị Định)

+ Phía Đông Bắc: Giáp đường DF1

+ Phía Đông Nam: Giáp đường NM4

+ Phía Tây Nam: Giáp thửa đất khác

3. Thông tin quy hoạch

+ Diện tích đất: 13.598,5 m2

+ Diện tích sàn xây dựng: 106.144,3 m2

+ Tổng diện tích thương phẩm: 78.742,9 m2

+ Tổng số sản phẩm: 1.342 căn hộ

4. Tình hình pháp lý dự án

+ Quyết định số 780/QĐ-UBND ngày 18.03.2025 của UBND tỉnh Bình Dương về việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp công nghiệp – dịch vụ - đô thị Bình Dương (Lô D7), phường Hoà Phú, Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp - CTCP

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CY375737 ký ngày 04.06.2025 về việc chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Phú Thịnh City.

+ Quyết định số 2273/QĐ-UBND ngày 02/06/2009 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới (Khu 1: 709,6068 ha) thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương.

+ Quyết định số 2373/QĐ-UBND ngày 24/09/2014 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới (Khu 1: 709,6068 ha) thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương.

+ Quyết định số 3459/QĐ-UBND ngày 22/11/2019 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh mục đích sử dụng đất cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP để thực hiện dự án Khu đô thi mới (Khu 1) thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương tại P Hòa Phú và Phú Tân, Tp. Thủ Dầu Một.

+ Quyết định số 1383/QĐ-UBND ngày 27/05/2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 3459/QĐ-UBND ngày 22/11/2019 của UBND tỉnh đối với dự án Khu đô thi mới (Khu 1) thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương tại P Hòa Phú và Phú Tân, Tp. Thủ Dầu Một.

+ Công văn miễn giấp phép xây dựng số 31877/SXD-QLXDCT ngày 04/09/2026 của Sở Xây dựng – UBND TP.HCM về việc hướng dẫn miễn GPXD đối với dự án Lô D7, D17, Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – dịch vụ - đô thị Bình Dương.

5. Tên chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Phú Thịnh City

6. Tổng giá trị hợp đồng ký kết: **tối đa 3.000 tỷ đồng**

7. Nguồn vốn thực hiện: Vốn tự có của Công ty *(Nguồn vốn hiện có và tăng vốn)*, vốn vay và vốn huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác.

8. Thời gian thực hiện: Dự kiến trong năm 2026 - 2028.

9. Ủy quyền cho HĐQT:

- Triển khai thẩm định, ký kết hợp đồng "Hợp tác phát triển dự án Lô D7, Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương" theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Quyết định phương thức thanh toán, thời gian thanh toán, cơ cấu nguồn vốn thanh toán *(vốn tự có, vốn vay,...)* và các nội dung có liên quan đến việc ký kết hợp đồng "Hợp tác phát triển dự án Lô D7, Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương";
- Đàm phán, thỏa thuận thống nhất và ký kết Hợp đồng, sửa đổi, bổ sung Phụ lục Hợp đồng và/hoặc các Văn bản khác có liên quan với Chủ đầu tư Dự án;
- Quyết định tất cả các vấn đề khác liên quan đến việc triển khai thực hiện Dự án trên cơ sở quy định pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty và đảm bảo hiệu quả tài chính cho Công ty;
- Trong quá trình thực hiện nội dung nêu trên, ĐHĐCĐ đồng ý cho HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc triển khai thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc ký kết hợp đồng, triển khai kinh doanh cho dự án Lô D7, Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô Thị Bình Dương.

II. Kế hoạch vay vốn để thực hiện ký kết hợp đồng "Hợp tác phát triển dự án Lô D7, Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương"**:**

1. Bên cho vay: Ngân hàng / Tổ chức tín dụng / Tổ chức kinh tế / Cá nhân đủ điều kiện cho vay theo quy định của pháp luật.
2. **Hạn mức vay: Tối đa 1.000 tỷ đồng.**
3. Lãi suất vay: Theo thị trường và thỏa thuận với Bên cho vay.
4. Thời hạn vay: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thời hạn vay phù hợp với nhu cầu sử dụng vốn và khả năng cân đối dòng tiền của Công ty tại thời điểm thực hiện.
5. Tài sản đảm bảo tối đa cho khoản vay:
   - Các tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty hoặc bên thứ 3 có liên quan;
   - Quyền tài sản phát sinh từ Dự án;
   - Cổ phần/phần vốn góp tại Công ty dự án; hoặc
   - Các tài sản khác theo quyết định của HĐQT và phù hợp với quy định pháp luật.
6. Mục đích sử dụng vốn vay: thanh toán cho chủ đầu tư dự án Lô D7 Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô Thị Bình Dương theo giá trị hợp đồng "Hợp tác phát triển dự án Lô D7, Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương" đã ký
7. Ủy quyền cho HĐQT:
   - Tìm kiếm và quyết định lựa chọn Bên cho vay phù hợp để thực hiện vay vốn;
   - Quyết định chi tiết số tiền vay, lãi suất vay, thời hạn vay, tài sản đảm bảo, hiệu quả tài chính cho khoản vay;

- Quyết định chi tiết phương án sử dụng vốn vay, tiến độ giải ngân và các nội dung liên quan đến Dự án;
- Đàm phán, thỏa thuận với Bên cho vay về các điều kiện, điều khoản, cam kết, nghĩa vụ của Công ty với Bên cho vay;
- Ký kết, sửa đổi, bổ sung với Bên cho vay về hợp đồng vay, hợp đồng bảo đảm, giấy nhận nợ và các văn bản/giấy tờ cần thiết có liên quan giữa Công ty và Bên cho vay để thực hiện thủ tục vay vốn;
- Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết khác để triển khai vay vốn theo đúng quy định pháp luật.
- Trong quá trình thực hiện nội dung nêu trên, ĐHĐCĐ đồng ý cho HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc triển khai thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để vay vốn.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu: VT, HĐQT.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 5400257584 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Phạm Tự Trọng

QP HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY	**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence – Freedom – Happiness**
No.: 02/2026/TTr-HĐQT	*Ho Chi Minh City, November 12, 2026*

PROPOSAL

Regarding: Approval of the Policy on signing the Cooperation Contract for the Development of Lot D7, New Urban Area within Binh Duong Industry - Service - Urban Complex

To: **The General Meeting of Shareholders**
QP Holdings Joint Stock Company

Pursuant to:

- *Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17, 2020; Law No. 03/2022/QH15 dated January 11, 2022 and Law No. 76/2025/QH15 dated June 17, 2025 amending and supplementing the Law on Enterprises;*
- *Law on Securities No. 54/2019/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 26, 2019; Law No. 56/2024/QH15 dated November 29, 2024 amending and supplementing the Law on Securities;*
- *Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020 of Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities; Government's Decree No. 245/2025/ND-CP dated September 11, 2025 amending and supplementing a number of articles of Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020;*
- *Charter on the Organization and Operation of QP Holdings Joint Stock Company.*

To implement the investment - business - financial plan for the 2026–2027 period in line with the development orientation of the Company for the upcoming period, the Board of Directors (**"BOD"**) respectfully submits to the General Meeting of Shareholders (**"GMS"**) for in-principle approval the execution of the Cooperation Contract for the Development of Lot D7, New Urban Area within Binh Duong Industry - Service - Urban Complex, as well as the loan financing plan for this activity of the Company, with the following contents:

I. Project information and contract execution value

1. Project name: Lot D7, New Urban Area within Binh Duong Industry - Service - Urban Complex
2. Project location: Located at Land parcel No. 164, Map sheet No. 77, Lot D7, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, with the following abutting boundaries:

   + Northwest: Adjacent to AD2 Street (Nguyen Thi Dinh Street)

   + Northeast: Adjacent to DF1 Street

   + Southeast: Adjacent to NM4 Street

+ Southwest: Adjacent to other land parcels

3. Planning information

+ Land area: 13,598.5 m²

+ Construction floor area: 106,144.3 m²

+ Total commercial area: 78,742.9 m²

+ Total number of units: 1,342 apartments

4. Project legal status

+ Decision No. 780/QĐ-UBND dated March 18, 2025 of the People's Committee of Binh Duong Province regarding approval for the transfer of a portion of the project New Urban Area within Binh Duong Industry - Service - Urban Complex (Lot D7), Hoa Phu Ward, Phu Tan Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province from Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation

+ Land Use Right Certificate No. CY375737 issued on June 4, 2025 regarding the transfer to Phu Thinh City Joint Stock Company.

+ Decision No. 2273/QĐ-UBND dated June 2, 2009 of the People's Committee of Binh Duong Province approving the 1/500 detailed master plan of the New Urban Area (Zone 1: 709.6068 ha) within Binh Duong Industry - Service - Urban Complex.

+ Decision No. 2373/QĐ-UBND dated September 24, 2014 of the People's Committee of Binh Duong Province approving the project on local adjustment to the 1/500 detailed master plan of the New Urban Area (Zone 1: 709.6068 ha) within Binh Duong Industry - Service - Urban Complex.

+ Decision No. 3459/QĐ-UBND dated November 22, 2019 of the People's Committee of Binh Duong Province regarding land use purpose conversion for Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation to implement the New Urban Area project (Zone 1) within Binh Duong Industry - Service - Urban Complex in Hoa Phu and Phu Tan Wards, Thu Dau Mot City.

+ Decision No. 1383/QĐ-UBND dated May 27, 2020 of the People's Committee of Binh Duong Province regarding adjustments and supplements to certain contents of Decision No. 3459/QĐ-UBND dated November 22, 2019 of the Provincial People's Committee for the New Urban Area project (Zone 1) within Binh Duong Industry - Service - Urban Complex in Hoa Phu and Phu Tan Wards, Thu Dau Mot City.

+ Construction Permit Exemption Official Dispatch No. 31877/SXD-QLXDCT dated September 4, 2026 of the Department of Construction – Ho Chi Minh City People's Committee regarding guidelines on construction permit exemption for the project at Lots D7 and D17, New Urban Area within Binh Duong Industry - Service - Urban Complex.

5. Project developer: Phu Thinh City Joint Stock Company

6. Total value of signed contract: **maximum of VND 3,000 billion**

7. Funding source: Own capital of the Company *(including current equity and equity from stock issuance)*, loans, and capital mobilized from other legal sources.

8. Implementation timeframe: Expected during 2026–2028.

9. Authorization for the BOD:
   - To carry out the appraisal and signing of the contract "Cooperation for the Development of Lot D7, New Urban Area within Binh Duong Industry - Service - Urban Complex" according to the plan approved by the GMS;
   - To decide on the payment method, payment schedule, payment capital structure (own capital, loan capital, etc.), and other contents related to the signing of the contract "Cooperation for the Development of Lot D7, New Urban Area within Binh Duong Industry - Service - Urban Complex";
   - To negotiate, reach an agreement, and sign the Contract, amendments and supplements to Contract Annexes, and/or other relevant instruments with the Project Developer;
   - To decide on all other contents related to the implementation of the Project based on current legal regulations, the Charter of the Company, and to ensure financial efficiency for the Company;
   - During the implementation of the above contents, the GMS agrees to authorize the Board of Directors to empower the Chairman of the Board of Directors and/or the General Director to carry out the necessary tasks and procedures to complete the signing of the contract and implement business activities for the Lot D7 project, New Urban Area within Binh Duong Industry - Service - Urban Complex.

II. Loan plan for the implementation of the contract "Cooperation for the Development of Lot D7, New Urban Area within Binh Duong Industry - Service - Urban Complex"**:**

1. Lender: Bank / Credit Institution / Economic Organization / Individual eligible to provide loans in accordance with the law.

2. **Loan limit: Maximum of VND 1,000 billion.**

3. Loan interest rate: According to the market and agreement with the Lender.

4. Loan term: The GMS authorizes the BOD to decide on the loan term suitable to the capital usage needs and the Company's cash flow balancing capacity at the time of implementation.

5. Maximum collateral for the loan:
   - Assets legally owned by the Company or a related third party;
   - Property rights arising from the Project;
   - Shares/capital contributions in the project company; or
   - Other assets as decided by the BOD and in accordance with legal regulations.

6. Purpose of loan capital: Payment to the developer of the Lot D7 project, New Urban Area within Binh Duong Industry - Service - Urban Complex according to the value of the signed contract "Cooperation for the Development of Lot D7, New Urban Area within Binh Duong Industry - Service - Urban Complex"

7. Authorization for the BOD:

- To search for and decide on the selection of a suitable Lender to implement the loan;
- To decide on the details of the loan amount, interest rate, loan term, collateral, and financial efficiency for the loan;
- To decide on the details of the loan usage plan, disbursement schedule, and other contents related to the Project;
- To negotiate and reach an agreement with the Lender on the conditions, terms, commitments, and obligations of the Company to the Lender;
- To sign, amend, and supplement loan agreements, security agreements, debt acknowledgment notes, and other necessary documents/papers between the Company and the Lender to carry out loan procedures;
- To perform other necessary tasks and procedures to implement the loan in accordance with the law.
- During the implementation of the above contents, the GMS agrees to authorize the BOD to empower the Chairman of the BOD and/or the General Director to carry out the necessary tasks and procedures for the loan.

The BOD respectfully submits to the GMS for consideration and approval.

Respectfully submitted./.

ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN

M.S.D.N: 5400257584 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Pham Tu Trong

Recipients:
- *As above;*
- *Archived: Office, BOD.*