

Số: 201/2023/PĐ-VPHĐQT

TP.HCM, ngày 30 tháng 06 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

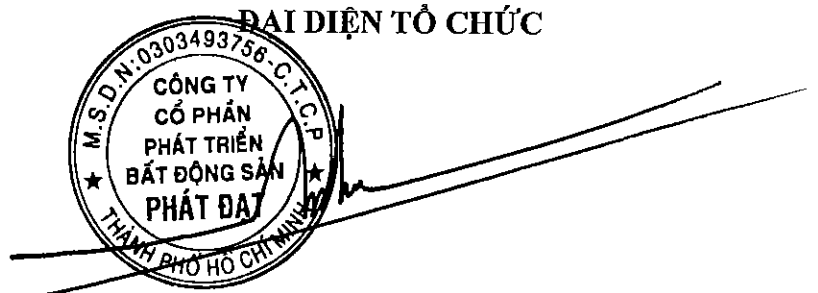
Kính gửi: - **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC;**
- **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM (HOSE).**

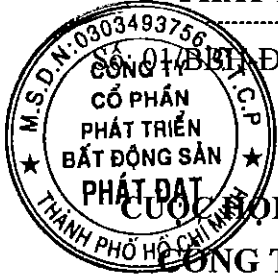
- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**
 - Mã chứng khoán: PDR
 - Địa chỉ: Tầng 8 và 9, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.
 - Điện thoại liên hệ: (028) 2226 6868 Fax: (028) 2226 8686
 - Email: info@phatdat.com.vn
- Nội dung thông tin công bố: Biên bản họp và Nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/06/2023 tại đường dẫn <https://www.phatdat.com.vn/thong-bao-co-dong/>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu VP Công ty.





Số 01/BH-HĐCĐ.2023

BIÊN BẢN HỌP

CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

- Tên doanh nghiệp : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**
Địa chỉ : Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.
Giấy CNĐKDN số : 0303493756 do Sở KH&ĐT TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2004.
Thời gian tổ chức : Bắt đầu lúc 08 giờ 30 phút ngày 30/06/2023.
Kết thúc vào lúc 12 giờ 45 phút ngày 30/06/2023.
Địa điểm tổ chức : 202 Hoàng Văn Thụ, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP. HCM, Việt Nam (Sảnh Titan, Tầng 5, Trung tâm hội nghị Pavillon Tân Sơn Nhất).

I. THÀNH PHẦN THAM DỰ CUỘC HỌP:

1. *Khách mời:*

- Đại diện Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
- Đại diện các Công ty chứng khoán và các Nhà đầu tư.
- Đại diện các Phòng/Ban chức năng của Công ty Phát Đạt.

2. *Các đại biểu là Cổ đông của Công ty.*

II. TIẾN TRÌNH CUỘC HỌP

1. Thủ tục khai mạc cuộc họp:

1.1 Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông:

Đại diện Ban Kiểm tra tư cách cổ đông công bố kết quả kiểm tra như sau:

Tổng số cổ đông tham dự: 187 người, sở hữu và đại diện: 449.102.022 cổ phần, chiếm tỷ lệ 66,87 % tổng số phiếu biểu quyết của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty").

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp hiện hành và Điều lệ Công ty, Cuộc họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty đủ điều kiện tiến hành.

1.2 Giới thiệu Chủ tọa Đoàn và Thư ký cuộc họp:

- Giới thiệu danh sách Chủ tọa Đoàn gồm:

- | | | |
|----------------------------|------------------------------------|------------|
| 1. Ông Nguyễn Văn Đạt | Chủ tịch HĐQT | Chủ tọa |
| 2. Ông Bùi Quang Anh Vũ | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | Thành viên |
| 3. Bà Trần Thị Hương | Phó Chủ tịch HĐQT | Thành viên |
| 4. Ông Lê Quang Phúc | Thành viên HĐQT | Thành viên |
| 5. Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên độc lập HĐQT | Thành viên |

- **Giới thiệu Thư ký Cuộc họp:**

1. Bà Trần Thị Hoài An Trưởng ban
2. Ông Phan Huy Hân Thành viên

2. **Diễn biến Cuộc họp:**

2.1 **Cổ đông tham dự cuộc họp biểu quyết bầu Ban Kiểm phiếu và thông qua Chương trình và nội dung Cuộc họp.**

- Đại hội đồng cổ đông bầu Ban Kiểm phiếu làm nhiệm vụ kiểm tra, thống kê kết quả biểu quyết. Thành phần Ban Kiểm phiếu gồm:

1. Ông Nguyễn Văn Quang Trưởng Ban
2. Bà Trần Thị Mỹ Hạnh Thành viên
3. Bà Trần Võ Thuỳ Ân Cổ đông – Thành viên

Biểu quyết: 100% cổ đông tham dự đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết.

- Cổ đông thông qua Chương trình Cuộc họp.

Biểu quyết: 100% cổ đông tham dự đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết.

- Cổ đông thông qua Quy chế tổ chức Cuộc họp.

Biểu quyết: 100% cổ đông tham dự đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết.

- Chủ tọa phát biểu khai mạc Cuộc họp.

- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về hoạt động kinh doanh Công ty năm 2022.

- Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022.

- Báo cáo hoạt động của Ủy ban Kiểm toán năm 2022.

- Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập HĐQT năm 2022.

2.2 **Cuộc họp trình bày nội dung các Tờ trình như sau:**

✦ **Thứ 1:** Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2022.

✦ **Thứ 2:** Thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2022.

✦ **Thứ 3:** Thông qua mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023; thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2023.

✦ **Thứ 4:** Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023.

✦ **Thứ 5A:** Thông qua Phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ.

✦ **Thứ 5B:** Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.

✦ **Thứ 6:** Thông qua Sửa đổi Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT.

Tất cả các Tờ trình và Báo cáo được đính kèm với Biên bản Cuộc họp.

2.3 **Đại hội tiến hành bầu Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028:**

2.3.1 Trình bày tờ trình về việc Bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028:

- Chấm dứt nhiệm vụ tất cả thành viên HĐQT nhiệm kỳ hiện tại (2018 - 2023) kể từ khi bế mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

- Cổ đông/Nhóm cổ đông đề cử, ứng cử các ứng viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028 như sau:

| Stt | Họ và Tên | Giới tính | Năm sinh | Quốc tịch | Trình độ chuyên môn | Vị trí ứng cử/đề cử |
|-----|---------------------|-----------|----------|-----------|--|--------------------------------------|
| 1 | NGUYỄN VĂN ĐẠT | Nam | 1970 | Việt Nam | Quản trị kinh doanh | Thành viên Hội đồng quản trị |
| 2 | BÙI QUANG ANH VŨ | Nam | 1975 | Việt Nam | Thạc sĩ Quản trị Kinh Doanh | Thành viên Hội đồng quản trị |
| 3 | NGUYỄN TẤN DANH | Nam | 1990 | Việt Nam | Cử nhân Quản trị kinh doanh, tài chính và tiếp thị | Thành viên Hội đồng quản trị |
| 4 | LÊ QUANG PHÚC | Nam | 1966 | Việt Nam | Thạc sĩ Quản trị kinh doanh | Thành viên Hội đồng quản trị |
| 5 | TRẦN TRỌNG GIA VINH | Nam | 1974 | Việt Nam | Thạc sĩ - Kinh tế | Thành viên độc lập Hội đồng quản trị |
| 6 | DƯƠNG HẢO TÔN | Nam | 1968 | Việt Nam | Thạc sĩ Quản trị kinh doanh | Thành viên độc lập Hội đồng quản trị |

2.3.2 Tiến hành bầu Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028:

- Đại diện Ban Kiểm phiếu hướng dẫn Quy chế bầu cử thành viên Hội đồng Quản trị để các cổ đông biểu quyết thông qua Quy chế bầu cử.

Biểu quyết : 100% cổ đông có mặt đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết.

- Đại hội đồng cổ đông tiến hành bầu HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028.

2.4 Biểu quyết các vấn đề liên quan đến Tờ trình:

- Đại diện Ban Tổ chức hướng dẫn Thẻ lệ Biểu quyết để các cổ đông hiểu cách thức biểu quyết tại Cuộc họp.
- Các Cổ đông tiến hành biểu quyết.

2.5 Cuộc họp thảo luận, nêu các câu hỏi và đóng góp ý kiến:

Đoàn Chủ tọa 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:

1. Cổ đông: Căn cứ theo Phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ, việc phát hành riêng lẻ theo tỷ lệ 10% cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp có làm ảnh hưởng tới cổ đông hiện hữu không?

Trả lời: Tại thời điểm khó khăn như năm vừa qua, điều mà Ban Lãnh đạo công ty trăn trở nhất (1) phải có tiền để Công ty vượt qua khó khăn và (2) giữ uy tín cho Công ty. Vì vậy, Ban lãnh đạo Công ty đã tích cực tìm kiếm các đối tác để cùng đồng hành vượt qua khó khăn bền vững, khắc phục khủng hoảng và không để bất kỳ rủi ro nào xảy ra. Nhìn chung, việc phát hành riêng lẻ theo tỷ lệ 10% cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp sẽ giúp Công ty thoát khủng hoảng và phát triển tốt trong tương lai. Nếu nghĩ dài một xâu thì cổ đông hiện hữu không thiệt.

2. Cổ đông: Trong kế hoạch kinh doanh dài hạn, Công ty cần làm gì để phát triển dự án, phát triển kinh doanh nhằm tăng giá trị cổ phiếu Công ty trên sàn chứng khoán? Bên cạnh đó, số

tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sẽ được Công ty sẽ dùng để làm gì và tạo ra giá trị gì trong tương lai?

Trả lời: Nhìn chung, Công ty đã cơ bản vượt qua được khó khăn bằng sự nỗ lực đáng khích lệ của Ban Lãnh đạo Công ty và toàn thể nhân viên. Hiện tại, ngoài việc thu hồi nợ và tái cơ cấu nợ, Công ty vẫn tiếp tục huy động vốn để phát triển dự án. Điều này có thể nhận thấy rõ khi Công ty đang nỗ lực tiến hành hoàn thiện các thủ tục pháp đối với các dự án trọng điểm như Dự án Astral City, Dự án Khu đô thị Bắc Hà Thanh, Dự án Khu chung cư Bình Dương Tower, Dự án Serenity Phước Hải,... Theo phương án phát hành, Công ty tăng vốn nhằm để giảm nợ ngắn hạn, tiếp tục xây dựng và phát triển dự án, tạo ra dòng tiền trong tương lai và phát triển bền vững. Với hơn 13.000 sản phẩm của các dự án trọng điểm như Dự án Astral City, Dự án Khu đô thị Bắc Hà Thanh, Dự án Khu chung cư Bình Dương Tower, Dự án Serenity Phước Hải sẽ mang về tổng doanh thu khoảng 30.000 tỷ đồng.

3. Cổ đông: Trong trường hợp Công ty phát hành riêng lẻ cổ phiếu, giá cổ phiếu sẽ bị pha loãng, cổ đông yêu cầu Công ty cần đánh giá lại phương án phát hành cổ phiếu để tránh ảnh hưởng tới lợi ích của cổ đông hiện hữu và việc phát hành này phải tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.

Trả lời: Tại thời điểm xây dựng và hoàn thành phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, Công ty đã tiến hành nghiên cứu một cách thận trọng, tìm kiếm và chọn lọc kỹ càng các các nhà đầu tư có tiềm năng để đồng hành cùng Công ty. Tất cả những gì Công ty đã và đang làm điều làm đúng theo quy định của pháp luật vì PDR là doanh nghiệp đang niêm yết và có tinh thần thượng tôn pháp luật. Do đó, Công ty đảm bảo việc phát hành cổ phiếu luôn tuân thủ pháp luật hiện hành.

4. Cổ đông: Đối với Dự án Khu chung cư Bình Dương Tower, Công ty đã có dự kiến sẽ triển khai khi nào và có tiếp tục duy trì sự hợp tác với đối tác Nhật Bản như dự kiến trước đây hay không?

Trả lời:

Căn cứ theo tình hình thực tế, thời gian đầu tháng 07 năm 2023, Dự án Khu chung cư Bình Dương Tower sẽ được phê duyệt về quy hoạch chung của Thành phố Thuận An và cuối tháng 7 năm 2023, dự án này sẽ được có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư. Như vậy, trong năm 2023, Dự án Khu chung cư Bình Dương Tower sẽ có đầy đủ pháp lý. Về mặt kinh doanh thì Công ty vẫn tiếp tục triển khai. Còn vấn đề lựa chọn đối tác để hợp tác thực hiện vẫn chưa thực hiện.

5. Cổ đông: Về mảng bán lẻ, Công ty đã triển khai như thế nào và dự án nào sẽ bán lẻ trong thời gian tới?

Trả lời:

Công ty đã giao cho Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt phụ trách các công tác về bán sỉ, bán lẻ sản phẩm bất động sản. Nhân sự về kinh doanh đã đầy đủ và sẵn sàng thực hiện các công việc để triển khai bán Dự án Khu chung cư Bình Dương Tower, Dự án Cadia Quy Nhơn, Dự án Bắc Hà Thanh và Dự án Serenity Phước Hải. Chiến lược của Công ty vừa bán sỉ vừa bán lẻ với mục tiêu kiểm soát một cách chặt chẽ nhất và thu tiền về một cách nhanh nhất.

6. Cổ đông: Tầm nhìn dài hạn của Công ty sẽ phát triển mảng bất động sản nào (nghỉ dưỡng/ đất nền/ chung cư/ khu công nghiệp)?

Trả lời:

Đối với tầm nhìn dài hạn của Công ty trong lĩnh vực bất động sản, với mục tiêu kiểm soát dòng tiền một cách hiệu quả và chặt chẽ để phát triển các mảng bất động sản chính của Công ty, bao gồm:

- Bất động sản nghỉ dưỡng: Công ty vẫn đang phát triển tại các khu vực có tiềm năng lớn về du lịch nghỉ dưỡng, đồng thời Chính phủ đã có các tín hiệu tích cực trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với loại hình Bất động sản nghỉ dưỡng. Trong tương lai, đủ cơ sở pháp lý và tạo niềm tin cho khách hàng mua.
- Đất nền: Là một mảng không thể tách rời trong kinh doanh bất động sản, đi cùng là chủ trương giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phép phân lô bán nền. Đây là một tín hiệu tốt đối với dự án Khu đô thị Bắc Hà Thanh sẽ được triển khai vào giai đoạn 1.
- Chung cư: điểm nổi bật ở đây sẽ là 2 dự án chung cư Khu chung cư Bình Dương Tower và dự án căn hộ, thương mại dịch vụ và khách sạn tại 223 – 225 Trần Phú – TP. Đà Nẵng.
- Khu công nghiệp: Công ty đang dự kiến đầu tư bất động sản công nghiệp tại các tỉnh Quảng Ngãi, Bình Dương, Đồng Tháp và TP. Đà Nẵng.

Công ty tiếp tục khẳng định sẽ chỉ tập trung vào phát triển và kinh doanh bất động sản.

7. Cổ đông: Kế hoạch kinh doanh năm 2023 của Công ty đến từ dự án nào?

Trả lời: Về kế hoạch kinh doanh năm 2023, Công ty đã trình bày trong Báo cáo của Ban Điều hành. Hiện tại đối với 2 dự án EverRich 2 và EverRich 3, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ của mình và bàn giao cho khách hàng, đối tác.

8. Cổ đông: Trong phương án chào bán cổ phần có đề tỷ lệ 1:5,5 là không đúng? Việc ủy quyền tham dự Đại Hội đồng cổ đông, Công ty yêu cầu phải giấy ủy quyền tham dự phải được công chứng là không đúng quy định pháp luật. Việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu có thể theo giá sổ sách hay không?

Trả lời:

- Tỷ lệ chào bán (số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán/tổng số lượng cổ phiếu dự kiến đang lưu hành tại thời điểm chào bán) là 1:5,5 và tỷ lệ thực hiện quyền: 5,5:1 (Mỗi cổ đông tại thời điểm chốt danh sách cổ đông nắm giữ 5,5 cổ phiếu sẽ được hưởng 5,5 quyền mua, mỗi 5,5 quyền mua được mua 01 cổ phiếu chào bán thêm).
- Về vấn đề ủy quyền tham dự Đại hội: việc ủy quyền được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc theo mẫu ủy quyền do Công ty phát hành và quy định này sẽ được hướng dẫn tại cuộc họp lần tới.
- Việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu, Công ty đã tiến hành nghiên cứu một cách thận trọng. Trên tinh thần thượng tôn pháp luật, phương án phát hành cổ phiếu của Công ty đảm bảo về mặt pháp luật hiện hành.

9. Cổ đông: Công ty cho biết giá trị thực của cổ phiếu PDR trên thị trường chứng khoán?

Trả lời:

Giá cổ phiếu phụ thuộc vào thị trường tại từng thời điểm. Để đánh giá được chính xác giá trị thực của cổ phiếu PDR, cổ đông có thể tham khảo thêm các đánh giá của các tổ chức chuyên nghiệp về chứng khoán để đưa ra nhận định đúng nhất.

10. Cổ đông: Công ty đã có các biện pháp khắc phục gì đối với việc ảnh hưởng của các tin xấu và hạn chế bán giải chấp của cổ phiếu PDR?

Trả lời:

- Về việc hạn chế ảnh hưởng của tin xấu đối với cổ phiếu PDR: Quý cổ đông đã biết hiện nay chúng ta đang ở trong thời kỳ bùng nổ về thông tin, đối các nguồn tin thất thiệt, không chính xác, cổ đông cần phải tìm hiểu, đối chiếu với các nguồn tin mang tính chính thống từ Công ty và các công ty chứng khoán/tổ chức có uy tín để đảm bảo tính sự thật, tránh gây các ảnh hưởng không tốt.
- Đối với vấn đề bán giải chấp: trong thời gian khó khăn từ tháng 11/2022 đến tháng 12/2022 có xảy ra việc bán giải chấp nhưng số lượng giải chấp không nhiều. Trong năm tháng gần đây, việc bán giải chấp gần là không xảy ra.

11. Cổ đông: Công ty cung cấp sơ bộ kế hoạch về quản lý dòng tiền trong 1 hoặc 2 năm tới từ việc phát hành thêm cổ phiếu? Kế hoạch kinh doanh năm 2023 bao gồm những phần cơ bản nào?

Trả lời:

- Đối với việc phát hành cổ phiếu, Công ty có 2 mục đích chính như sau:
 - + Số tiền thu về từ cổ phiếu phát hành cho cổ đông chiến lược, Công ty dùng để trả gốc và lãi trái phiếu đã phát hành trong năm 2021 và năm 2022;
 - + Số tiền thu về từ cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu, Công ty sẽ tập trung phát triển dự án.
- Hiện tại Ban Lãnh đạo Công ty đã có kế hoạch kinh doanh năm 2023 và kế hoạch 5 năm sắp tới. Mục tiêu chính là trả nợ trái phiếu và các khoản ngắn hạn.
- Dòng tiền của Công ty
 - + Thu từ 4 dự án: Dự án Khu đô thị Bắc Hà Thanh, Dự án Khu chung cư Bình Dương Tower, Dự án Serenity Phước Hải, Dự án Cadia Quy Nhơn.
 - + Thu toàn bộ nợ từ Công ty Danh Khôi.

12. Cổ đông: Việc phát hành riêng lẻ 10% cho nhà đầu tư chiến lược là phù hợp và nguồn tiền thu về được sử dụng để trả nợ trái phiếu. Giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu là hợp lý vì nhà đầu tư sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 1 năm so với việc cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng. Với kế hoạch lợi nhuận (2021 – 2023) rất ấn tượng mà Công ty đã đặt ra từ 3.000 đến 5.000 tỷ mỗi năm, đến thời điểm nào Công ty có thể tự tin đạt được kế hoạch đã từng đề ra?

Trả lời: Trước đây, Công ty đã xây dựng lợi nhuận cao là do Công ty có nền tảng và thị trường kinh doanh tốt. Tuy nhiên, với những khó khăn như năm vừa qua, khó có một doanh nghiệp nào có thể đáp ứng được kịch bản kinh doanh đã đề ra. Do vậy, với bối cảnh kinh tế như hiện nay, Công ty đưa ra kết hoạch kinh doanh mới hết sức thận trọng để vượt qua khó khăn. Với kinh nghiệm và sở hữu nhiều quỹ đất, Công ty hoàn toàn tin tưởng rằng có thể bứt phá với lợi nhuận cao hơn khi tình hình thị trường tốt hơn.

13. Cổ đông: Khi phát hành, nếu giá thị trường cao hơn giá phát hành (10.000 đồng/cổ phiếu), đề nghị Công ty cân nhắc lại trong trường hợp có nhiều cổ đông hiện hữu chấp nhận mua giá cao hơn giá phát hành.

Trả lời: Việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ được Công ty luôn được thực hiện theo quy định của Pháp luật. Đại hội tôn trọng ý kiến của đa số cổ đông và và kết quả của Đại hội.

2.6 Công bố kết quả bầu cử Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028.

- Đại diện Ban Kiểm phiếu công bố kết quả bầu cử Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028.
- Kết quả trúng cử Hội đồng Quản trị:

| STT | Họ tên | Chức danh ứng cử | Số phiếu bầu |
|-----|-------------------------|-------------------------|--------------|
| 01 | Ông Nguyễn Văn Đạt | Thành viên HĐQT | 500.219.981 |
| 02 | Ông Nguyễn Tấn Danh | Thành viên HĐQT | 430.558.559 |
| 03 | Ông Lê Quang Phúc | Thành viên HĐQT | 440.823.727 |
| 04 | Ông Bùi Quang Anh Vũ | Thành viên HĐQT | 432.048.770 |
| 05 | Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên độc lập HĐQT | 421.941.658 |
| 06 | Ông Dương Hào Tôn | Thành viên độc lập HĐQT | 405.147.337 |

2.7 Công bố kết quả biểu quyết:

- Số liệu thống kê liên quan đến số cổ đông tham dự Cuộc họp trước và sau khi tiến hành biểu quyết:
 - Tổng số cổ đông tham dự và biểu quyết là 220 người, sở hữu và đại diện cho 456.188.894 số cổ phần có quyền biểu quyết.
 - Theo kết quả kiểm phiếu:
 - + Tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp: 455.195.370 phiếu.
 - + Tổng số phiếu hợp lệ: 455.032.235 phiếu chiếm 99,96% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số phiếu không hợp lệ: 163.135 phiếu chiếm 0,04% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- 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:

| Stt | Nội dung | Tán thành | | Không tán thành | | Không có ý kiến | |
|-----|---|---------------------|-----------|---------------------|-----------|---------------------|-----------|
| | | Số phiếu biểu quyết | Tỷ lệ (%) | Số phiếu biểu quyết | Tỷ lệ (%) | Số phiếu biểu quyết | Tỷ lệ (%) |
| 1 | Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2022. | 455.025.435 | 99,96 | 0 | 0,00 | 6.800 | 0,00 |
| 2 | Thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2022. | 454.989.519 | 99,95 | 1.000 | 0,00 | 41.716 | 0,01 |
| 3 | Thông qua mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023; thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2023. | 454.990.519 | 99,95 | 0 | 0,00 | 41.716 | 0,01 |
| 4 | Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023. | 444.338.046 | 97,61 | 0 | 0,00 | 10.694.189 | 2,35 |

| Stt | Nội dung | Tán thành | | Không tán thành | | Không có ý kiến | |
|-----|--|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|
| | | Số phiếu biểu quyết | Tỷ lệ (%) | Số phiếu biểu quyết | Tỷ lệ (%) | Số phiếu biểu quyết | Tỷ lệ (%) |
| 5A | Thông qua Phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ | 435.168.164 | 95,6 | 16.712.889 | 3,67 | 3.151.182 | 0,69 |
| 5B | Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ | 440.938.364 | 96,87 | 10.967.889 | 2,41 | 3.125.982 | 0,68 |
| 6 | Thông qua Sửa đổi Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT. | 440.976.364 | 96,88 | 13.728.432 | 3,02 | 327.439 | 0,06 |

III. KẾT THÚC CUỘC HỌP

Biên bản Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã được đọc 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 Nghị quyết Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023.

Toàn bộ nội dung Biên bản họp và Nghị quyết của Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 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.

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt kết thúc vào lúc 12 giờ 45 cùng ngày.

THƯ KÝ ĐẠI HỘI

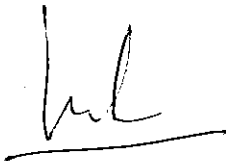


TRẦN THỊ HOÀI AN

CHỦ TỌA ĐẠI HỘI



NGUYỄN VĂN ĐẠT



PHAN HUY HÂN

V.C.P.
★

NGHỊ QUYẾT
CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”);
- Căn cứ các Biên bản và tài liệu tại Cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tổ chức ngày 30/06/2023 tại địa chỉ 202 Hoàng Văn Thụ, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP. HCM, Việt Nam (Sảnh Titan, Tầng 5, Trung tâm hội nghị Pavillon Tân Sơn Nhất).

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) năm 2022.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 99,96 %

Điều 2: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2022.

2.1. Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty Cổ Phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và đã được HĐQT Công ty công bố công khai theo quy định.

2.2. Kết quả kinh doanh năm 2022:

| | | |
|--|---|-----------------|
| - Tổng doanh thu | : | 5.339,4 tỷ đồng |
| Trong đó: | | |
| + Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ | : | 1.504,6 tỷ đồng |
| + Doanh thu từ chuyển nhượng cổ phần ở các công ty con | : | 3.826,3 tỷ đồng |
| + Doanh thu khác | : | 8,5 tỷ đồng |
| - Lợi nhuận trước thuế | : | 1.482,3 tỷ đồng |
| - Lợi nhuận sau thuế | : | 1.160,6 tỷ đồng |
| - Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ | : | 1.137,3 tỷ đồng |

2.3. Việc sử dụng lợi nhuận sau thuế (“LNST”) của năm 2022 và các năm trước:

Trong năm 2022, Công ty đã dùng LNST của năm 2022 để chi trả thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT Công ty với số tiền là **5.231.667.000 đồng** (tương ứng 0,46% LNST của năm 2022).

Sau khi chi trả thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT thì LNST kết dư của các năm trước và LNST của năm 2022 còn lại với tổng số tiền là **1.155,08 tỷ đồng**, được phân phối như sau:

| | | |
|--|---|-----------------|
| - Trích Quỹ Đầu tư phát triển (2,0% LNST của năm 2022) | : | 22,74 tỷ đồng |
| - Trích Quỹ Khen thưởng và Phúc lợi | : | Không trích quỹ |
| - Chia cổ tức cho cổ đông năm 2022 | : | Không thực hiện |

Phần còn lại của Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến thời điểm 31/12/2022 sau khi trích lập Quỹ Đầu tư phát triển sẽ được để lại dùng cho hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty trong năm 2023.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 99,95 %

Điều 3: Thông qua mục tiêu Kế hoạch kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023; thù lao, chi phí hoạt động của HĐQT năm 2023.

3.1 Mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2023:

a. Mục tiêu kinh doanh:

- Tổng Doanh thu : **2.800 tỷ đồng**
(Tổng Doanh thu này đã bao gồm doanh thu tài chính và doanh thu chuyển nhượng cổ phần ở các Công ty con/Công ty liên kết).
- Lợi nhuận trước thuế : **850 tỷ đồng**
- Lợi nhuận sau thuế : **680 tỷ đồng**

b. Giao quyền cho HĐQT:

- Xem xét, điều chỉnh mục tiêu kinh doanh phù hợp với tình hình thị trường bất động sản và tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty.
- Thành lập các Ban hoặc Tiểu Ban trực thuộc HĐQT để phục vụ cho chiến lược đầu tư kinh doanh của Công ty.

c. Đại hội đồng Cổ đông đồng ý:

- HĐQT được ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT của Công ty thực hiện một số công việc thuộc phạm vi ủy quyền nêu trên.
- Giao cho Chủ tịch HĐQT của Công ty ký kết các Quyết định/Thông báo/Văn bản có liên quan đến những nội dung ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT nêu trên.

3.2 Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 và thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2023:

a. Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế (“LNST”) năm 2023 và kết dư của các năm trước:

- Kế hoạch lợi nhuận trước thuế : **850 tỷ đồng**
- Kế hoạch lợi nhuận sau thuế : **680 tỷ đồng**
- Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế :
 - ✦ Trích Quỹ Đầu tư và Phát triển : **tối đa 3% LNST năm 2023**
 - ✦ Trích Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi : **tối đa 3% LNST năm 2023**
 - ✦ Chia cổ tức cho Cổ đông bằng cổ phiếu : **tối thiểu 15% Vốn điều lệ**
(Chia cổ tức từ nguồn LNST lũy kế đến 31/12/2023)

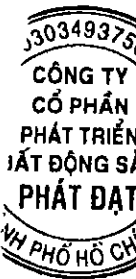
- Ủy quyền cho HĐQT xem xét và quyết định:

- + Thời điểm tạm ứng cổ tức (nếu có) và thời điểm chia cổ tức chính thức.
- + Thực hiện tất cả các thủ tục liên quan đến việc chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.

b. Thù lao và tiền thưởng của HĐQT:

- Thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT: tối đa là 1,0% Lợi nhuận sau thuế năm 2023.
(Chi phí hoạt động của HĐQT bao gồm chi phí hoạt động của các Ban/Tiểu Ban do HĐQT bổ nhiệm).
- Thưởng cho HĐQT khi Công ty hoàn thành kế hoạch Lợi nhuận năm 2023: tối đa 0,5% LNST năm 2023.
- Ủy quyền cho HĐQT phân phối tiền thù lao hàng tháng và tiền thưởng (nếu có) cho các thành viên HĐQT và quyết định chi phí hoạt động cho các Ban/Tiểu Ban do HĐQT bổ nhiệm.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 99,95 %



Điều 4: Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023.

4.1 Chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, là đơn vị kiểm toán quốc tế có uy tín, đáp ứng đầy đủ các yêu cầu nêu trên và đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính của Công ty từ năm 2009 đến năm 2022, để thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty;

4.2 Giao cho Tổng Giám đốc Công ty quyết định mức chi phí kiểm toán và ký hợp đồng dịch vụ với đơn vị kiểm toán độc lập.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 97,61 %

Điều 5: Thông qua Sửa đổi Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 96,88 %

Điều 6: Thông qua kết quả trúng cử và các chức danh thuộc Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028 như sau:

| STT | Họ tên | Chức danh ứng cử | Số phiếu bầu |
|-----|-------------------------|-------------------------|--------------|
| 01 | Ông Nguyễn Văn Đạt | Thành viên HĐQT | 500.219.981 |
| 02 | Ông Nguyễn Tấn Danh | Thành viên HĐQT | 430.558.559 |
| 03 | Ông Lê Quang Phúc | Thành viên HĐQT | 440.823.727 |
| 04 | Ông Bùi Quang Anh Vũ | Thành viên HĐQT | 432.048.770 |
| 05 | Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên độc lập HĐQT | 421.941.658 |
| 06 | Ông Dương Hào Tôn | Thành viên độc lập HĐQT | 405.147.337 |

Điều 7: Nghị quyết này đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt thông qua với các 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.

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 06 năm 2023.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN VĂN ĐẠT

NGHỊ QUYẾT
CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty");
- Căn cứ các Biên bản và tài liệu tại Cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tổ chức ngày 30/06/2023 tại địa chỉ 202 Hoàng Văn Thụ, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP. HCM, Việt Nam (Sảnh Titan, Tầng 5, Trung tâm hội nghị Pavillon Tân Sơn Nhất).

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua Phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ với các nội dung như sau:

- Thông qua Phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ: theo Tờ trình số 05A/TTr-2023 ngày 30/06/2023 của Hội đồng quản trị ("HĐQT").
- Thông qua danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được chào bán cổ phần riêng lẻ, cụ thể như sau:

| STT | Họ và tên | CMND/CCCD |
|-----|--------------------|--------------|
| 1 | Trần Tuấn Anh | 034088006257 |
| 2 | Đỗ Hải Đăng | 013370593 |
| 3 | Phạm Thanh Điền | 060073000105 |
| 4 | Nguyễn Trà Giang | 051070000333 |
| 5 | Nguyễn Thanh Phong | 030073006868 |
| 6 | Vũ Thu Thủy | 008185012007 |
| 7 | Hà Anh Tùng | 001081000610 |

Trong trường hợp đợt chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ thành công, các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp đã tham gia đợt chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ sẽ không được thực hiện quyền mua cổ phần trong đợt chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Tờ trình số 05B/TTr-2023.

Các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia đợt chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ cam kết không thực hiện quyền mua cổ phần trong đợt chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Tờ trình số 05B/TTr-2023.

- Thông qua tăng vốn điều lệ với số vốn điều lệ tăng thêm tùy thuộc vào số lượng cổ phiếu chào bán thành công. Giao cho HĐQT thực hiện các thủ tục tăng vốn điều lệ, sửa đổi điều lệ Công ty về nội dung tăng vốn điều lệ theo số lượng cổ phiếu 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 kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.



4. 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 Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam (VSD)/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết cổ phiếu bổ sung của Công ty tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE)
5. Thông qua việc 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 phần để tăng vốn điều lệ bao gồm nhưng không giới hạn:
- 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;
 - Quyết định thời gian chào bán, số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được chào bán cổ phần riêng lẻ và chỉnh sửa danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được chào bán cổ phần riêng lẻ tại Điều 1.2 trong Nghị quyết này (nếu cần thiết để phù hợp với tình hình thực tế) theo các tiêu chí được đề cập trong Phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ thông qua;
 - Chỉnh sửa/bổ sung hồ sơ đăng ký chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ theo yêu cầu Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước;
 - Quyết định chi tiết mục đích sử dụng vốn, lựa chọn thay thế mục đích sử dụng vốn nếu 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 tăng thêm ít nhất bằng 50% số tiền thu được từ đợt chào bán. Sau khi thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng vốn, HĐQT sẽ báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất;
 - Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án chào bán cổ phần riêng lẻ 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 cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 95,6 %

Điều 2: Nghị quyết này đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt thông qua với các 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.

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 06 năm 2023.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG



NGUYỄN VĂN ĐẠT

Số: 05A/TTr-2023

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 06 năm 2023

TỜ TRÌNH

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

V/v: Thông qua Phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- 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;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”);
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 02/06/2023.

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) xem xét và thông qua Phương án phát hành riêng lẻ để tăng vốn điều lệ với các nội dung như sau:

- I. Phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ: đính kèm theo Tờ trình này.
- II. Danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được chào bán cổ phần riêng lẻ, cụ thể như sau:

| STT | Họ và tên | CMND/CCCD |
|-----|--------------------|--------------|
| 1 | Trần Tuấn Anh | 034088006257 |
| 2 | Đỗ Hải Đăng | 013370593 |
| 3 | Phạm Thanh Điền | 060073000105 |
| 4 | Nguyễn Trà Giang | 051070000333 |
| 5 | Nguyễn Thanh Phong | 030073006868 |
| 6 | Vũ Thu Thủy | 008185012007 |
| 7 | Hà Anh Tùng | 001081000610 |

Trong trường hợp đợt chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ thành công, các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp đã tham gia đợt chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ sẽ không được thực hiện quyền mua cổ phần trong đợt chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Tờ trình số 05B/TTr-2023.

Các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia đợt chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ cam kết không thực hiện quyền mua cổ phần trong đợt chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Tờ trình số 05B/TTr-2023.

III. Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua:

- 3.1 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 HĐQT thực hiện các thủ tục tăng vốn điều lệ, sửa đổi điều lệ Công ty về nội dung tăng vốn điều lệ theo số lượng cổ phiếu 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 kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.
- 3.2 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 Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam (VSD)/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết cổ phiếu bổ sung của Công ty tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE)
- 3.3 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 phần để tăng vốn điều lệ bao gồm nhưng không giới hạn:
- 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;
 - Quyết định thời gian chào bán, số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được chào bán cổ phần riêng lẻ và chỉnh sửa danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được chào bán cổ phần riêng lẻ tại Mục II trong Tờ trình này (nếu cần thiết để phù hợp với tình hình thực tế) theo các tiêu chí được đề cập trong Phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ đã được ĐHĐCD thông qua;
 - Chỉnh sửa/bổ sung hồ sơ đăng ký chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ theo yêu cầu Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước;
 - 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. Sau khi thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng vốn, HĐQT sẽ báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất;
 - Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án chào bán cổ phần riêng lẻ 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 cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty.

Trân trọng.

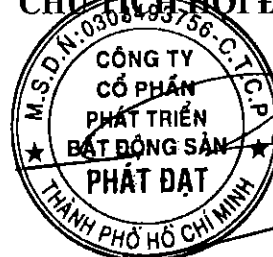
Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VP.

Đính kèm:

Phiếu Biểu quyết

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VĂN ĐẠT

PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHẦN RIÊNG LẺ ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

NĂM 2023

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 cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ..... | 4 |
| 1.1. | Nguyên tắc của đợt chào bán | 4 |
| 1.2. | Phương án chào bán..... | 4 |
| 2. | Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ..... | 6 |
| VI. | UỶ QUYỀN | 7 |

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 CORP**
3. Tên viết tắt: **CÔNG TY CỔ PHẦN PTBĐS PHÁT ĐẠT**
4. Sàn niêm yết / Mã chứng khoán: **HOSE / PDR**
5. Logo công ty: 
6. Địa chỉ trụ sở chính: **Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM.**
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: **6.716.462.190.000 (Sáu ngàn bảy trăm mười sáu tỷ bốn trăm sáu mươi hai triệu một trăm chín mươi ngàn) đồng.**
9. Số lượng cổ phiếu lưu hành: **671.646.219 (Sáu trăm bảy mươi một triệu sáu trăm bốn mươi sáu ngàn hai trăm mười chín) cổ phiếu.**
10. Điện thoại: **(028) 2226 6868** Website: **<https://www.phatdat.com.vn/>**

(Sau đây gọi tắt là “Công ty”).

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ CHO VIỆC CHÀO BÁN CỔ PHẦN RIÊNG LẺ 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;
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;
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;
5. Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

III. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Chào bán cổ phần riêng lẻ nhằm mục đích huy động vốn để thanh toán khoản nợ gốc và lãi trái phiếu mà Công ty đã phát hành trong năm 2021 và năm 2022 theo Mục V.2.2 của phương án này.

IV. RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU

Việc chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ có thể gây 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.

V. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHẦN

1. Phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ

1.1. Nguyên tắc của đợt chào bán:

- Việc chào bán cổ phần được thực hiện thống nhất bằng tiền đồng Việt Nam.
- Chào bán theo hình thức chào bán cổ phần riêng lẻ.
- Theo quy định tại Khoản 1, Điều 31 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, Công ty được chào bán riêng lẻ khi: Có quyết định của Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thông qua phương án chào bán và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ tiêu chí, số lượng nhà đầu tư.
- Đối tượng tham gia đợt chào bán là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
- Việc chuyển nhượng cổ phiếu chào bán riêng lẻ bị hạn chế tối thiểu là 01 (một) năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
- Các đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ phải cách nhau ít nhất 6 (sáu) tháng kể từ ngày kết thúc đợt chào bán gần nhất.
- Việc chào bán cổ phiếu phải đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định của pháp luật.

1.2. 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 | 67.164.621 cổ phiếu |
| Tổng giá trị cổ phiếu (dự kiến) chào bán thêm theo mệnh giá | 671.646.210.000 đồng |
| Mục đích chào bán | Thanh toán khoản nợ gốc và lãi trái phiếu mà Công ty đã phát hành trong năm 2021 và năm 2022 |
| Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư để chào bán | - Là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Điều 11 Luật Chứng khoán 2019 và Điều 4, Điều 5 Nghị định 155/2020/NĐ-CP, cụ thể: Nhà đầu tư được lựa chọn phải thuộc một trong các đối tượng sau: (1) Ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty tài chính, tổ chức kinh doanh bảo hiểm, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán, quỹ đầu tư chứng khoán, tổ chức tài chính quốc tế, quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, tổ chức tài chính nhà nước được mua chứng khoán theo quy định của pháp luật có liên quan; (2) Công ty có vốn điều lệ đã |

| | |
|---|--|
| | <p>góp đạt trên 100 tỷ đồng hoặc tổ chức niêm yết, tổ chức đăng ký giao dịch; (3) Người có chứng chỉ hành nghề chứng khoán; (4) Cá nhân nắm giữ danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch có giá trị tối thiểu là 02 tỷ đồng theo xác nhận của công ty chứng khoán tại thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp; (5) Cá nhân có thu nhập chịu thuế năm gần nhất tối thiểu là 01 tỷ đồng tính đến thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế hoặc chứng từ khấu trừ thuế của tổ chức, cá nhân chi trả.</p> <p>- ĐHDCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tỷ lệ cổ phần chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia đợt chào bán cổ phần riêng lẻ.</p> |
| Phương thức chào bán | Chào bán riêng lẻ |
| Số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia mua cổ phiếu | Tối đa 7 người |
| Giá chào bán | 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu |
| Nguyên tắc xác định giá chào bán | <ul style="list-style-type: none"> - Căn cứ giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 được kiểm toán là 13.776 đồng/cổ phiếu - Căn cứ giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính riêng năm 2022 được kiểm toán là 12.233 đồng/cổ phiếu - Căn cứ giá thị trường giao dịch bình quân cổ phiếu PDR 30 (ba mươi) phiên gần nhất (từ ngày 10/05/2023 đến ngày 20/06/2023) là 14.930 đồng/cổ phiếu. - 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 nhà đầu tư tham gia đóng góp vào quá trình phát triển của Công ty, giá chào bán cho nhà đầu tư tham gia đợt chào bán là 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu. |
| Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán | - Không có |
| Phương án xử lý trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền huy động dự kiến | <ul style="list-style-type: none"> - Đối với những cổ phiếu không phân phối hết sẽ được ĐHDCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn chào bán cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp khác trong danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được chào bán đã được ĐHDCĐ thông qua. - Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền |

| | |
|--|---|
| | <p>thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến, Công ty sẽ đăng ký tăng vốn trên số cổ phần thực tế đã chào bán được.</p> <p>- ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT căn cứ theo tình hình thực tế của Công ty để cân đối sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trên cơ sở đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Công ty.</p> |
| Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán | - Trong trường hợp chào bán không thu đủ 100% số tiền dự kiến huy động, HĐQT sẽ thực hiện phương án bù đắp phần thiếu hụt, cụ thể như sau: Tìm kiếm nguồn vốn tài trợ bổ sung để thực hiện kế hoạch kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đã được ĐHĐCĐ thông qua. |
| Phương án đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài | Ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài. |
| Hạn chế chuyển nhượng | - 1 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán |
| Điều kiện hủy bỏ đợt chào bán | - Không có điều kiện hủy bỏ đợt chào bán |
| Thời gian dự kiến chào bán | - Năm 2023, 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 Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/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 theo quy định |

2. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ

2.1. Tổng số tiền dự kiến thu được

Tổng số tiền dự kiến thu được tính theo giá chào bán (chưa bao gồm phí chào bán, nếu có) là: **671.646.210.000** đồng (Bằng chữ: Sáu trăm bảy mươi một tỷ sáu trăm bốn mươi sáu triệu hai trăm mười nghìn đồng).

2.2. Phương án sử dụng số tiền thu được

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán riêng lẻ sẽ được phân bổ thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi trái phiếu mà Công ty đã phát hành trong năm 2021 và năm 2022.

Cụ thể như sau:

- Thời gian dự kiến trả nợ: **Quý 3/2023, Quý 4/2023 và năm 2024** trên cơ sở thỏa thuận giữa Công ty và người sở hữu trái phiếu về việc mua lại trái phiếu trước hạn (nếu có).
- Các trái phiếu đã được thuyết minh tại Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2022, được phát hành theo hình thức riêng lẻ và đã công bố thông tin trên Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội.
- Trường hợp một số trái phiếu đáo hạn trước thời điểm hồ sơ chào bán riêng lẻ, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT đàm phán với trái chủ để gia hạn thời gian thanh toán của những trái phiếu này. Trong trường hợp đàm phán gia hạn không thành công, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lên phương án chủ động tìm kiếm các nguồn tài trợ khác để thanh toán đúng theo quy định trong điều khoản của các trái phiếu nêu trên.

- Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán riêng lẻ 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 phù hợp với quy định pháp luật.

VI. UỶ QUYỀN

Sau khi ĐHĐCĐ biểu quyết chấp thuận phương án chào bán cổ phần riêng lẻ 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 cổ phần riêng lẻ, cụ thể:

1. Triển khai Phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ:
 - Lựa chọn thời điểm thích hợp triển khai phương án chào bán để mang lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông và Công ty.
 - Quyết định số lượng cổ phiếu phân phối cho từng nhà đầu tư trong danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp đã được ĐHĐCĐ thông qua.
 - Trong trường hợp nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong danh sách đã được ĐHĐCĐ thông qua từ chối tham gia đợt chào bán thì HĐQT được quyền điều chỉnh lại danh sách theo số lượng nhà đầu tư thực tế tham gia.
 - 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.
 - 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 ĐHĐCĐ 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 Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam (VSD)/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam 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 Kế hoạch và Đầu tư Thành phố 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 ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.
5. Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ, ĐHĐCĐ 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 cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty.



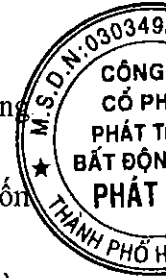
NGHỊ QUYẾT
CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty");
- Căn cứ các Biên bản và tài liệu tại Cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tổ chức ngày 30/06/2023 tại địa chỉ 202 Hoàng Văn Thụ, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP. HCM, Việt Nam (Sảnh Titan, Tầng 5, Trung tâm hội nghị Pavillon Tân Sơn Nhất).

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với các nội dung như sau:

1. Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ: theo Tờ trình số 05B/TTr-2023 ngày 30/06/2023 của Hội đồng quản trị ("HĐQT").
2. Thông qua tăng vốn điều lệ với số vốn điều lệ tăng thêm tùy thuộc vào số lượng cổ phiếu chào bán thành công. Giao cho HĐQT thực hiện các thủ tục tăng vốn điều lệ, sửa đổi điều lệ Công ty về nội dung tăng vốn điều lệ theo số lượng cổ phiếu 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 kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.
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 Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam (VSD)/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết cổ phiếu bổ sung của Công ty tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE)
4. Thông qua việc 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 phần để tăng vốn điều lệ bao gồm nhưng không giới hạn:
 - Quyết định thời gian chào bán, chuẩn bị hồ sơ cần thiết theo quy định, nộp hồ sơ chào bán thêm cổ phần 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;
 - 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;



- 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 hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định và số cổ phiếu lẻ phát sinh khi làm tròn số);
- Chính sửa/bổ sung hồ sơ đăng ký chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ theo yêu cầu Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước;
- 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;
- 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, 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 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.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý

: 96,87 %

Điều 2: Nghị quyết này đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt thông qua với các 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.



Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 06 năm 2023.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN VĂN ĐẠT

Số: 05B/TTr-2023

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 06 năm 2023

TỜ TRÌNH

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

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

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- 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;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”);
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 02/06/2023.

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

- I. Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ:** đính kèm theo tờ trình này.
- II. Đề nghị Đại hội đồng cổ đông 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 **HDQT** 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 kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.
 - Việc lưu ký và niêm yết cổ phiếu bổ sung sau khi chào bán thành công: Giao cho **HDQT** thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam (VSD)/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết cổ phiếu bổ sung của Công ty tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE).
 - Ủy quyền cho **HDQT** và đồng ý cho **HDQT** được quyền giao cho Chủ tịch **HDQT** và/hoặc Tổng Giám đốc thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ bao gồm nhưng không giới hạn:
 - Quyết định thời gian chào bán, chuẩn bị hồ sơ cần thiết theo quy định, nộp hồ sơ chào bán thêm cổ phần 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;

- 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;
- 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 hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định và số cổ phiếu lẻ phát sinh khi làm tròn số);
- Chính sửa/bổ sung hồ sơ đăng ký chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ theo yêu cầu Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước;
- 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;
- 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, 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 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.

Trân trọng,

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VP.

Đính kèm:

Phiếu Biểu quyết



NGUYỄN VĂN ĐẠT

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

NĂM 2023

**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 | 3 |
| 1. | Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu..... | 3 |
| 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 | 10 |

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 CORP**
3. Tên viết tắt: **CÔNG TY CỔ PHẦN PTBĐS PHÁT ĐẠT**
4. Sàn niêm yết/ Mã chứng khoán: **HOSE / PDR**
5. Logo công ty: 
6. Địa chỉ trụ sở chính: **Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM.**
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 dự kiến: **7.388.108.400.000** (*Bằng chữ: Bảy ngàn ba trăm tám mươi tám tỷ, một trăm linh tám triệu, bốn trăm ngàn*) đồng.
9. Số lượng cổ phiếu dự kiến đang lưu hành tại thời điểm chào bán: **738.810.840** (*Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi tám triệu, tám trăm mười ngàn, tám trăm bốn mươi*) cổ phiếu.
10. Điện thoại: **(028) 2226 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 CHÚNG 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;
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;
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;
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 chúng cho cổ đông hiện hữu 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 chúng 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.

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 134.329.243 Cổ phiếu |
| Tổng giá trị cổ phiếu (dự kiến) chào bán thêm theo mệnh giá | Tối đa 1.343.292.430.000 đồng |
| Tỷ lệ chào bán (số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán/tổng số lượng cổ phiếu dự kiến đang lưu hành tại thời điểm chào bán" (*)) (*) bao gồm số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế hiện nay cộng với số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán riêng lẻ thành công. | 1: 5,5 |
| Tỷ lệ thực hiện quyền | 5,5: 1 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua. Mỗi cổ đông tại thời điểm chốt danh sách cổ đông nắm giữ 5,5 cổ phiếu sẽ được hưởng 5,5 quyền mua, mỗi 5,5 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 Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/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">- Căn cứ giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 được kiểm toán là 13.776 đồng/cổ phiếu.- Căn cứ giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính riêng năm 2022 được kiểm toán là 12.233 đồng/cổ phiếu.- Căn cứ giá thị trường giao dịch bình quân cổ phiếu PDR 30 (ba mươi) phiên gần nhất (từ ngày 10/05/2023 đến ngày 20/06/2023) là 14.930 đồng/cổ phiếu. |

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - 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. |
| Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán | <ul style="list-style-type: none"> - Tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán để thực hiện các dự án được đề cập trong phương án sử dụng số tiền thu được nêu tại V.1.2. |
| Phương án xử lý trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền huy động dự kiến | <ul style="list-style-type: none"> - Hội đồng quản trị (“HĐQT”) 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. |
| Phương án đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài | <ul style="list-style-type: none"> - Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 50% theo quy định của pháp luật. - Tỷ lệ sở hữu nước ngoài hiện tại là 2,88%. - HĐQT phối hợp với VSD 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. |
| 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"> - Đối với số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu, số lẻ phát sinh sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị. - 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 hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định thì Đại hội đồng cổ đông (“DHĐCĐ”) ủy quyền cho HĐQT phân phối cho cổ đông hiện hữu và các đối tượng khác có nhu cầu mua (không bao gồm các cổ đông đã có cam kết không thực hiện quyền mua). DHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lên phương án phân phối số lượng cổ phiếu này cho các đối tượng nêu trên với nguyên tắc giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. - 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. - 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 ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán. |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu của một nhà đầu tư | - 1 (một) cổ phiếu |

| | |
|--|---|
| Hạn chế chuyển nhượng | - Số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu mua theo quyền mua được tự do chuyển nhượng. - Số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua được HĐQT phân phối lại cho các cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư khác có nhu cầu mua (không bao gồm các cổ đông đã có cam kết không thực hiện quyền mua) nêu trên thì sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 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. |
| Điều kiện hủy bỏ đợt chào bán | - Hủy bỏ đợt chào bán trong trường hợp tỷ lệ chào bán thực tế không đạt tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán. |
| Thời gian dự kiến chào bán | - Năm 2023 và năm 2024, 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 Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE) theo quy định. |

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: **1.343.292.430.000** đồng (*Bằng chữ: Một nghìn ba trăm bốn mươi ba tỷ, hai trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm ba mươi 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 thực hiện triển khai các dự án bất động sản của Công ty và Công ty con. Phương án sử dụng cụ thể như sau:

| 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 2023 và 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 2023 và 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 | 400.000.000.000 | Năm 2023 và 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 | 300.000.000.000 | Năm 2023 và 2024 |

| Stt | Tên dự án Bất động sản | Chủ đầu tư | Số tiền phân bổ (VND) | Thời gian dự kiến sử dụng |
|------------------|--|--|--------------------------|---------------------------|
| | 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 | |

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

A. Thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển 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.

❖ **Tên dự án: Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.**

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát Triển Bất động sản Phát Đạt (GCNĐKDN số 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2004).
- Hình thức đầu tư: Đầu tư trực tiếp thực hiện Dự án tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.
- Thông tin dự án: Xây dựng phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội nhằm phát triển không gian đô thị tại Phân khu số 2 tăng hiệu quả sử dụng đất phù hợp với kiến trúc cảnh quan không gian hài hòa phục vụ cho toàn khu và tình hình phát triển kinh tế xã hội trong tương lai.
- Địa điểm thực hiện dự án: Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

❖ **Tên dự án: Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.**

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát Triển Bất động sản Phát Đạt (GCNĐKDN số 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2004).
- Hình thức đầu tư: Đầu tư trực tiếp thực hiện Dự án tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.
- Thông tin dự án: Xây dựng phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội nhằm phát triển không gian đô thị tại Phân khu số 9 tăng hiệu quả sử dụng đất phù hợp với kiến trúc cảnh quan không gian hài hòa phục vụ cho toàn khu và tình hình phát triển kinh tế xã hội trong tương lai.
- Địa điểm thực hiện dự án: Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

❖ **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 hạ tầng kỹ thuật cho Phân khu 2, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.
- Thời gian giải ngân dự kiến: Năm 2023 và 2024.

B. Thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh

- Tên Dự án: Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất động sản Phát Đạt (GCNĐKDN số: 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2004).
- Hình thức đầu tư: Đầu tư trực tiếp thực hiện Dự án Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh.
- Thông tin Dự án: Xây dựng khu dân cư, khu dịch vụ thương mại và các công trình công cộng phù hợp nhu cầu phát triển của xã Phước Thuận trên cơ sở khai thác lợi thế về giao thông và gắn kết định hướng phát triển các khu chức năng dọc tuyến Quốc lộ 19 (mới); hình thành các công trình nhà ở, thương mại - dịch vụ với kiến trúc và kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội hiện nay và trong tương lai.
- Địa điểm thực hiện Dự án: Phân Khu NĐT-3, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định
- 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 bồi thường, giải phóng mặt bằng
 - Chi phí tư vấn, thiết kế
 - Chi phí xây dựng
 - + Thời gian giải ngân dự kiến: Năm 2023 và 2024

C. Thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển dự án Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao).

- Tên Dự án: Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao).
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (GCNĐKDN số: 4101553978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 19/11/2019).
- Hình thức đầu tư: Công ty chuyển số tiền 400.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm tỷ đồng) thu được từ đợt chào bán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây thông qua hình thức góp vốn và/hoặc cho vay để thực hiện Dự án Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao).
- Thông tin bên nhận khoản vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây
- Mối quan hệ với Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt là công ty mẹ đang sở hữu 94% cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây.
- Thông tin Dự án: Xây dựng khu thương mại, dịch vụ, căn hộ du lịch và khách sạn cao cấp kết hợp với hạ tầng toàn khu, đảm bảo tính đồng bộ về hạ tầng đáp ứng nhu cầu của khách du lịch và phục vụ sinh hoạt giải trí cho dân cư địa phương đồng thời cải tạo điều kiện kiến trúc cảnh quan môi trường và định hướng phát triển công trình điểm nhấn tại vị trí vàng trung tâm thành phố biển Quy Nhơn.
- Địa điểm thực hiện dự án: Số 1 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
- Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:
 - + Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán để sử dụng cho Dự án:

- Chi phí tư vấn, thiết kế.
- Chi phí thi công xây dựng.
- Chi phí quản lý, dịch vụ giai đoạn xây dựng.
- Chi phí thi công xây dựng nhà mẫu.

+ Thời gian giải ngân dự kiến: Năm 2023 và 2024.

D. Thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Chung Cư Bình Dương Tower

❖ Tên Dự án: Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1

- Tên chủ đầu tư: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long (GCNĐKDN số: 3703021584 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/12/2021)
- Hình thức đầu tư: Công ty chuyển 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng) thu được từ đợt chào bán cho Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long thông qua hình thức cho vay để thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.
- Tên công ty con nhận khoản vay: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long
- Mối quan hệ với Tổ chức phát hành: Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt (GCNĐKDN số: 0303493756) là công ty mẹ đang sở hữu 99,5% cổ phần của Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Bình Dương (GCNĐKDN số: 3702710768), trong đó Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Bình Dương là công ty đang sở hữu 99,9% cổ phần Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long.
- Thông tin Dự án: Xây dựng chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, đáp ứng nhu cầu ở cho người dân sống và làm việc tại tỉnh và khu vực lân cận, hình thành khu nhà ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ, đảm bảo kết nối hiệu quả với các khu vực lân cận phù hợp các chỉ tiêu quy chuẩn với quy hoạch chung của đô thị Thuận An và quy hoạch phân khu phường Thuận Giao, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo cảnh quan đô thị hài hòa, nâng cao không gian sinh sống tại đại phương.
- Địa điểm thực hiện Dự án: Tại Khu Phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, Tp. Thuận An , Tỉnh Bình Dương.
- 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 tư vấn, thiết kế.
 - Chi phí cọc thử.
 - Chi phí thi công thiết kế nhà mẫu.

+ Thời gian giải ngân dự kiến: Năm 2023 và 2024.

❖ Tên Dự án: Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2.

- Tên chủ đầu tư: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú (GCNĐKDN số: 3703021577 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/12/2021).
- Hình thức đầu tư: Công ty chuyển 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng) thu được từ đợt chào bán cho Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú

thông qua hình thức cho vay để thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2.

- Tên công ty con nhận khoản vay: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú.
- Môi quan hệ với Tổ chức phát hành: Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt (GCNĐKDN số: 0303493756) là công ty mẹ đang sở hữu 99,5% cổ phần của Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Bình Dương (GCNĐKDN số: 3702710768), trong đó Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Bình Dương là công ty đang sở hữu 99,9% cổ phần Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú.
- Thông tin Dự án: Xây dựng chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, đáp ứng nhu cầu ở cho người dân sống và làm việc tại tỉnh và khu vực lân cận, hình thành khu nhà ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ, đảm bảo kết nối hiệu quả với các khu vực lân cận phù hợp các chỉ tiêu quy chuẩn với quy hoạch chung của đô thị Thuận An và quy hoạch phân khu phường Thuận Giao, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo cảnh quan đô thị hài hòa, nâng cao không gian sinh sống tại đại phương.
- Địa điểm thực hiện Dự án: Tại Khu Phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, Tp. Thuận An, Tỉnh Bình Dương.
- 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 tư vấn, thiết kế.
 - Chi phí cọc thử.
 - Chi phí thi công thiết kế nhà mẫu.
 - + Thời gian giải ngân dự kiến: Năm 2023 và 2024.

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.
 - 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 hoặc nộp không 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 ĐHĐCĐ 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 Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam (VSD)/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam 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 Kế hoạch và Đầu tư 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 ĐHĐCĐ 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, ĐHĐCĐ 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.