

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BĐS
PHÁT ĐẠT
PHAT DAT REAL ESTATE
DEVELOPMENT CORPORATION

Số/No.: 150/2024/PĐ-NV

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Independence - Freedom - Happiness

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 05 năm 2024
Ho Chi Minh City, May 2nd, 2024

THÔNG BÁO NOTICE

Chào bán cổ phiếu ra công chúng Public share offering

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng Số 33/GCN-UBCK do
Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23/04/2024)
(Certificate of registration for public share offering No. 33/GCN-UBCK
issued by the Chairman of the State Securities Commission on April 23, 2024)

A. ĐỐI VỚI TỔ CHỨC PHÁT HÀNH/FOR THE ISSUER

I. Giới thiệu về Tổ chức phát hành/Introduction of the Issuer

- Tên Tổ chức phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
Name of the Issuer: PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION
- Tên viết tắt: CÔNG TY CỔ PHẦN PTBDS PHÁT ĐẠT
Abbreviated name: PHAT DAT CORPORATION
- Địa chỉ trụ sở chính: 39 Phạm Ngọc Thạch, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh.
Head office: No. 39, Pham Ngoc Thach Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City.
- Số điện thoại/Telephone: (028) 3898 6868 Fax: (028) 3898 8686
Website: www.phatdat.com.vn
- Vốn điều lệ: 7.388.108.400.000 đồng (Bảy nghìn ba trăm tám mươi tám tỷ một trăm lẻ tám triệu bốn trăm nghìn đồng).
Charter capital: 7,388,108,400,000 VND (Seven trillion three hundred eighty-eight billion one hundred eight million four hundred thousand VND).
- Mã cổ phiếu/Stock code: PDR.
- Nơi mở tài khoản thanh toán/Payment account at:
 - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Nhà Bè, TP.HCM;
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) - Nha Be Branch, Ho Chi Minh City;
 - Số hiệu tài khoản/Account number: 133 000 2484.
- Căn cứ pháp lý hoạt động kinh doanh/Legal basis for business operations:
 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13 tháng 9 năm 2004, cấp thay đổi lần thứ 36 ngày 23 tháng 02 năm 2024;
Enterprise registration certificate No. 0303493756 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment for the first time on September 13th, 2004, with the 36th amendment made on February 23, 2024;



- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
Main business lines: Trading real estate, land use right under ownership, ownership or lease;
 - Mã ngành/Code: 6810;
 - Sản phẩm/dịch vụ chính: nhà ở, khách sạn và resort cao cấp,...
Main products/services: houses, hotels and resorts, etc.
9. Giấy phép thành lập và hoạt động (nếu có theo quy định của pháp luật chuyên ngành): Không có.
Establishment and operation license (if required by specialized legal regulations): Not applicable.

II. Mục đích chào bán/*Purpose of the offering*

Số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu dự kiến là 1.343.292.430.000 đồng, được Công ty sử dụng để thực hiện các dự án bất động sản của Công ty và Công ty con, cụ thể:

The expected proceeds from the public share offering to existing shareholders are 1,343,292,430,000 VND. This amount will be utilized to carry out various real estate projects, including:

- 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;
Investment project for developing an urban area in Zone 2, Zone 9 in Nhon Hoi Ecotourism City, Binh Dinh province;
- Dự án Khu Dân Cư Kết Hợp Chính Trang Đô Thị Bắc Hà Thanh;
Bac Ha Thanh Residential Area in combination with urban gentrification;
- Dự án Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao);
High-end Commercial Services 5-star Hotel;
- Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 (Chung Cư Bình Dương Tower 1);
Thuan An 1 High-rise Residential Complex (Binh Duong Tower 1 Apartment);
- Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 (Chung Cư Bình Dương Tower 2).
Thuan An 2 High-rise Residential Complex (Binh Duong Tower 2 Apartment).

III. Phương án chào bán/*Issuance plan*

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt.
Name of stock: Shares of Phat Dat Real Estate Development Corporation.
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
Type of share: common shares.
3. Số lượng cổ phiếu chào bán: 134.329.243 cổ phiếu, trong đó:
Number of shares offered: 134,329,243 shares, including:
 - Số lượng cổ phiếu Tổ chức phát hành chào bán: 134.329.243 cổ phiếu;
Number of shares offered by the Issuer: 134,329,243 shares;
 - Số lượng cổ phiếu cổ đông/chủ sở hữu/thành viên chào bán: 0 cổ phiếu.
Number of shares offered by shareholders/owners/members: 0 share.
4. Giá chào bán: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
Offering price: 10,000 (ten thousand) VND/share.
5. Tổng giá trị vốn huy động: 1.343.292.430.000 đồng, trong đó:
Total capital raised: 1,343,292,430,000 VND, including:

- Giá trị vốn huy động của Tổ chức phát hành: 1.343.292.430.000 đồng;
Capital raised by the Issuer: 1,343,292,430,000 VND;

- Giá trị vốn huy động của cổ đông/chủ sở hữu/thành viên: 0 đồng.
Capital raised by shareholders/owners/members: 0 VND.

6. Phương thức phân phối/*Distribution method:*

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua.
Offer to existing shareholders through the exercise of share purchase rights.

- Tỷ lệ thực hiện quyền là/*Offering ratio:* 5,5: 1

Cụ thể 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.

01 share is entitled to 01 share purchase right. Each shareholder at the time of record date holding 5.5 shares will be entitled to 5.5 share purchase rights, each 5.5 share purchase rights will be entitled to buy 01 additional offering share.

*Ví dụ: Tại ngày đăng ký cuối cùng, cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 600 cổ phiếu. Số cổ phiếu cổ đông Nguyễn Văn A được quyền mua theo phương án chào bán là $600/5,5*1 = 109,09$ cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu cổ đông Nguyễn Văn A được đăng ký mua là 109 và 0,09 lẻ sẽ được tập hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không chào bán hết như bên dưới.*

*For example: On the last day of registration, Mr. Nguyen Van A owns 600 shares. The number of shares that Mr. Nguyen Van A is entitled to buy under the offering plan is $600/5.5*1 = 109.09$ shares. After rounding down to the nearest unit, the number of shares that Mr. Nguyen Van A will register to buy is 109 and 0.09 odd will be compiled and handled according to the plan for handling odd shares and unoffered shares yet to be sold as below.*

- 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 hoặc nộp không đủ tiền:
The handling of odd shares (if any) and undistributed shares due to shareholders not registering to buy, or insufficient payments:

+ Đối với số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu, số lẻ phát sinh sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị.

For the number of shares offered to existing shareholders, the odd number will be rounded down and figures after the point will be ignored.

+ 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 ĐHCĐ 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), đảm bảo việc phân phối cổ phiếu này đáp ứng tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định. ĐHCĐ 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.

For the number of remaining shares due to rounding and undistributed shares due to shareholders not registering to buy or insufficient payments within the stipulated time, the GMS authorizes the BOD to distribute to existing shareholders and other entities wishing to purchase (excluding shareholders who have committed not to exercise their share purchase rights). The GMS authorizes the BOD to make a plan to distribute these shares to the above subjects on the principle that the selling price is not lower than the offering price to existing shareholders.

+ 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.



In case the BOD does not distribute all of these shares, the remaining shares will be canceled and the BOD shall make a decision to terminate the offering.

+ 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.

When handling the undistributed shares due to shareholders not registering to buy or insufficient payments, the Company commits to comply with the provisions of Article 42 of Decree 155/2020/ND-CP dated December 31st, 2020, detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities.

+ Số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp hoặc nộp không đủ tiền 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.

Shares due to shareholders not registering to buy or insufficient payments shall be redistributed by the BOD to existing shareholders and other investors wishing to purchase (excluding shareholders who have committed not to exercise their share purchase rights). Such shares shall be subject to transfer restrictions for 01 (one) year from the completion date of the offering as stipulated in Clause 2, Article 42 of Decree 155/2020/ND-CP dated December 31st, 2020.

7. Số lượng đăng ký mua tối thiểu: 1 (một) cổ phiếu.
Minimum purchase quantity: 1 (one) share.
8. Thời gian nhận đăng ký mua: Từ ngày 16/05/2024 đến ngày 05/06/2024.
Time for registration: From May 16, 2024 to June 05, 2024.
9. Địa điểm nhận đăng ký mua cổ phiếu/*Locations for registration:*
 - Cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Cổ đông đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại các Thành Viên Lưu Ký nơi cổ đông mở tài khoản lưu ký.
Shareholders who have depository accounts: registration and payment shall be made at the Depository Members where shareholders have their depository accounts.
 - Cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Cổ đông đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại Trụ sở của Công ty: 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.
Shareholders who do not have depository accounts: registration and payment shall be made at the Company's head office: 39 Pham Ngoc Thach Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City.
 - Tiền mua cổ phiếu sẽ được nộp vào tài khoản phong tỏa được đề cập theo thông tin ở khoản 11 của thông báo này.
Payments for purchasing shares will be deposited into the escrow account as mentioned in item 11 of this notice.
10. Thời gian nhận tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 16/05/2024 đến ngày 05/06/2024.
Time for payment: From May 16, 2024 to June 5, 2024.
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu/*Escrow account for payment:*
 - Tên Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
Account holder: Phat Dat Real Estate Development Corporation;
 - Số tài khoản/*Account number:* 6976 087 912 748;
 - Tại: Ngân hàng TMCP Quân Đội (MBBank) - Chi nhánh Sài Gòn, TP.HCM.
At Military Commercial Joint Stock Bank (MBBank) - Saigon Branch, HCMC.

12. Các tổ chức liên quan/*Involved parties:*

Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THIÊN VIỆT (TVS)

Consultant: THIEN VIET SECURITIES JSC.

- Điện thoại/*Telephone:* (84-24) 3248 4820
- Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà HAREC, Số 4A Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Hà Nội
Address: 15th Floor, HAREC Building, No. 4A, Lang Ha Street, Thanh Cong Ward, Ba Dinh District, Hanoi
- Website: www.tvs.vn

Tổ chức kiểm toán: CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Auditing firm: ERNST & YOUNG VIETNAM LTD.

- Địa chỉ: 02 Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Address: No. 02, Hai Trieu Street, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC
- Điện thoại/*Telephone:* (028) 3824 5252

13. Địa điểm công bố Bản cáo bạch/*Location for publishing the Prospectus:*

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION**

- Địa chỉ: 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Address: No. 39, Pham Ngoc Thach Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, HCMC
- Điện thoại/*Telephone:* (028) 3898 6868
- Website: www.phatdat.com.vn

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THIÊN VIỆT
THIEN VIET SECURITIES JSC.**

- Trụ sở chính: Tầng 15, Tòa nhà HAREC, Số 4A Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Hà Nội
Address: 15th Floor, HAREC Building, No. 4A, Lang Ha Street, Thanh Cong Ward, Ba Dinh District, Hanoi
- Điện thoại/*Telephone:* (84-24) 3248 4820
- Website: www.tvs.vn

TP. HCM, ngày 02 tháng 05 năm 2024
HCMC, May 2nd, 2024

**CÔNG TY CP PT BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION**

**CHỦ TỊCH HĐQT
BOARD CHAIRMAN**



NGUYỄN VĂN ĐẠT

