



Số: 01/2022/TB-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp.HCM, ngày 19 tháng 01 năm 2022

## THÔNG BÁO

**V/v: Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản**

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty Phát Đạt”) trân trọng thông báo đến Quý Cổ đông về việc tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Phương án thực hiện khoản vay nước ngoài chuyển đổi. Nội dung chi tiết như sau:

- Đối tượng lấy ý kiến:** Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phiếu PDR có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 14/01/2022.
- Thời gian thực hiện:** Từ ngày 19/01/2022.
- Nội dung chính lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản:**

- Thông qua Phương án thực hiện khoản vay nước ngoài chuyển đổi, đồng thời ủy quyền cho HĐQT quyết định, thực hiện tất cả các công việc cần thiết liên quan đến việc thực hiện khoản vay nước ngoài chuyển đổi theo quy định của Pháp luật.
- Tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản: Quý Cổ đông vui lòng xem các tài liệu liên quan đến các nội dung nêu trên được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Phát Đạt: [www.phatdat.com.vn](http://www.phatdat.com.vn) từ ngày 19/01/2022.

- Thời hạn và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến:**

Cổ đông vui lòng gửi **Phiếu Lấy Ý Kiến Cổ Đông Bằng Văn Bản** (gửi kèm theo Thông báo này) chậm nhất trước 15h00 ngày 07/02/2022 theo 01 trong các hình thức sau:

- Gửi trực tiếp hoặc thư đảm bảo/chuyển phát nhanh:
  - + **Người nhận** : Bà Trần Thị Hương – Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị 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, Thành phố Hồ Chí Minh.
  - + **Điện thoại** : (028) 2226 6868
- Gửi thư điện tử : [info@phatdat.com.vn](mailto:info@phatdat.com.vn)

**Phiếu Lấy Ý Kiến Cổ Đông Bằng Văn Bản** không được gửi về Công Ty trong thời hạn quy định nêu trên sẽ được xem là phiếu không tham gia biểu quyết.

Hội đồng quản trị Công ty Phát Đạt thông báo để Quý Cổ đông biết và thực hiện quyền.

Trân trọng cảm ơn.

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

Nơi nhận:

- SGĐCK TP.HCM;
- UBCKNN;
- Đăng website Công ty.



NGUYỄN VĂN ĐẠT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2022

## TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Phương án thực hiện khoản vay nước ngoài chuyển đổi

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 Thông tư số 03/2016/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước ngày 26/02/2016 hướng dẫn một số nội dung về quản lý ngoại hối đối với việc vay, trả nợ nước ngoài của doanh nghiệp (“Thông tư 03/2016/TT-NHNN”), Thông tư số 05/2016/TT-NHNN ngày 15/04/2016 và Thông tư 05/2017/TT-NHNN ngày 30/06/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 03/2016/TT-NHNN;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công Ty”).

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) Công Ty kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) xem xét và cho ý kiến biểu quyết bằng văn bản về việc thông qua Phương án thực hiện khoản vay nước ngoài chuyển đổi với những nội dung như sau:

**1. Phương án thực hiện khoản vay nước ngoài chuyển đổi (“Phương Án Khoản Vay”):**

- Bên vay: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR).
- Bên cho vay: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn và thông qua danh sách Bên cho vay đảm bảo được các tiêu chí theo quy định pháp luật.
- Loại khoản vay: Khoản vay nước ngoài được quyền chuyển đổi dư nợ gốc thành cổ phần phổ thông cho Bên cho vay khi Công Ty thực hiện chào bán cổ phần riêng lẻ để hoán đổi nợ vay và không có tài sản bảo đảm.
- Giá trị khoản vay: Tối đa 50.000.000 USD (Bằng chữ: Năm mươi triệu đô la Mỹ).
- Đồng tiền vay và trả nợ: đô la Mỹ (USD).
- Thời hạn vay dự kiến: Tối đa là ba (03) năm.
- Lãi suất dự kiến: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định trên cơ sở thương lượng và thỏa thuận với Bên cho vay, bảo đảm hiệu quả sử dụng vốn và hiệu quả đầu tư của dự án.
- Giá trị khoản vay được chuyển đổi: Là số tiền tương đương với phần dư nợ gốc của khoản vay mà Bên cho vay quyết định thực hiện quyền chuyển đổi thành cổ phần phổ thông cho Bên cho vay khi Công Ty thực hiện chào bán cổ phần riêng lẻ để hoán đổi nợ vay.

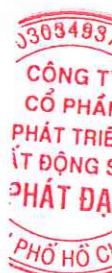


- Giá chuyển đổi: ĐHĐCĐ ủy quyền HĐQT quyết định giá chuyển đổi tùy thuộc vào tình hình thị trường và thỏa thuận với Bên cho vay nhưng không thấp hơn giá thị trường tại thời điểm HĐQT quyết định giá chuyển đổi.
- Thời hạn chuyển đổi: ĐHĐCĐ ủy quyền HĐQT quyết định thời hạn chuyển đổi tùy thuộc vào tình hình thị trường và thỏa thuận với Bên cho vay.
- Mục đích và phương án sử dụng vốn: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết dựa vào nhu cầu vốn thực tế cho việc phát triển dự án của Công Ty và tuân thủ các quy định pháp luật.
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để hoán đổi nợ vay: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định số lượng cổ phiếu phát hành, đảm bảo tối đa không quá 5% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công Ty tại thời điểm chuyển đổi.
- Hình thức phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay: Chào bán cổ phần riêng lẻ cho Bên cho vay.
- Hạn chế chuyển nhượng: Số cổ phiếu của đợt phát hành riêng lẻ để hoán đổi nợ vay bị hạn chế chuyển nhượng ba (03) năm đối với nhà đầu tư chiến lược và tối thiểu một (01) năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày kết thúc đợt phát hành, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, hoặc quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định pháp luật.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài: Công Ty cam kết sẽ thực hiện giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài cần thiết dự kiến trong thời gian thích hợp theo quyết định của HĐQT để đảm bảo giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công Ty khi thực hiện phát hành cổ phiếu để hoán đổi dư nợ vay theo quy định pháp luật.
- Thời gian thực hiện: Trong năm 2022 sau khi hoàn tất việc đăng ký khoản vay nước ngoài với Ngân hàng Nhà nước theo quy định pháp luật.
- Các điều kiện và điều khoản khác: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định dựa trên kết quả đàm phán với Bên cho vay.

## **2. ĐHĐCĐ thông qua việc ủy quyền cho HĐQT thực hiện:**

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định và thực hiện các công việc cần thiết để thực hiện Phương Án Khoản Vay nêu tại Mục 1, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

- Quyết định và xây dựng Phương Án Khoản Vay chi tiết theo các nội dung được ĐHĐCĐ phê duyệt.
- Quyết định việc sửa đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung Phương Án Khoản Vay để phù hợp với điều kiện thực tế và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các cơ quan liên quan.
- Quyết định toàn bộ các vấn đề liên quan đến Phương Án Khoản Vay được ĐHĐCĐ phê duyệt, bao gồm nhưng không giới hạn:
  - Nội dung các điều kiện và điều khoản của khoản vay cụ thể bao gồm nhưng không giới hạn các vấn đề về lãi suất, các tiêu chí và lựa chọn Bên cho vay, tổng giá trị giải ngân thực tế của Khoản Vay, giá chuyển đổi, thời hạn chuyển đổi, mục đích và phương án sử dụng vốn chi tiết và các vấn đề khác liên quan đến khoản vay.



- Lựa chọn thời điểm thích hợp, có lợi nhất để triển khai Phương Án Khoản Vay được ĐHĐCĐ phê duyệt.
  - Phê chuẩn và ký kết các hợp đồng, tài liệu, hồ sơ xin chấp thuận, đăng ký và các tài liệu khác liên quan đến việc thực hiện Phương Án Khoản Vay.
  - Tổ chức thực hiện các công việc cần thiết để đăng ký khoản vay với Ngân hàng Nhà nước, sửa đổi, bổ sung xác nhận đăng ký khoản vay với Ngân hàng Nhà nước và các cơ quan khác có liên quan (nếu có).
- Quyết định phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi dư nợ gốc của khoản vay, bao gồm nhưng không giới hạn:
- Quyết định số lượng cổ phần phổ thông phát hành mới để hoán đổi dư nợ gốc của Khoản vay và các điều kiện, điều khoản khác liên quan đến việc phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi nợ vay.
  - Quyết định số cổ phần lẻ (nếu có) khi phát hành hoán đổi dư nợ gốc của khoản vay.
  - Quyết định các vấn đề, tài liệu, hồ sơ liên quan đến việc tăng vốn điều lệ tương ứng với số lượng cổ phần phổ thông phát hành, sửa đổi Điều lệ Công Ty liên quan đến việc tăng vốn điều lệ, thực hiện các thủ tục thay đổi đăng ký doanh nghiệp theo quy định pháp luật.
  - Quyết định và thực hiện đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung: thực hiện các thủ tục, công việc cần thiết để đăng ký lưu ký, niêm yết bổ sung số cổ phần phổ thông được phát hành để hoán đổi dư nợ gốc của khoản vay.
  - Quyết định và thực hiện các công việc khác theo quy định pháp luật để hoàn thành việc phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi dư nợ gốc của khoản vay.
- Quyết định và thực hiện tất cả các hành động và các thủ tục cần thiết, ký kết các văn bản, tài liệu cần thiết theo quy định và/hoặc yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và các tổ chức, cá nhân có liên quan để triển khai Phương Án Khoản Vay theo đúng quy định pháp luật.
- Quyết định các công việc khác có liên quan hoặc phát sinh từ việc thực hiện Phương Án Khoản Vay nêu tại Mục 1.
- HĐQT được ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT hoặc người được Chủ tịch HĐQT ủy quyền/Chỉ định thực hiện các công việc hay quyết định các vấn đề được giao hoặc ủy quyền trên đây.

Trân trọng.

Nơi nhận:


- Như trên.
- Lưu VP.

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



**NGUYỄN VĂN ĐẠT**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2022

**HƯỚNG DẪN**  
**LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN**  
**CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**  
----------

**I. MỤC TIÊU**

1. Đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch, công bằng và dân chủ đối với việc thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) bằng phương thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công Ty”).
2. Tạo điều kiện thuận lợi và đảm bảo cho cổ đông thực hiện đầy đủ các quyền của cổ đông đối với việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.

**II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ HƯỚNG DẪN**

**1. Đối tượng tham gia lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản:**

- Các Cổ đông tham gia lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản là toàn thể các Cổ đông của Công Ty theo danh sách Cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản (ngày 14/01/2022).
- Mỗi Cổ đông có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng (ngày 14/01/2022) sẽ được Hội đồng quản trị (“HĐQT”) gửi tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản qua đường bưu điện theo địa chỉ mà Cổ đông đã đăng ký với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD).
- Cổ đông có thể ủy quyền bằng Giấy ủy quyền cho người đại diện thay mặt mình cho ý kiến đối với tất cả các vấn đề mà HĐQT Công Ty xin ý kiến của Cổ đông trong đợt lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản lần này.

**2. Hồ sơ lấy ý kiến:**

Hồ sơ lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản gửi đến các Cổ đông bao gồm:

- 2.1 01 (một) Thông báo về việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
- 2.2 01 (một) Tờ trình ghi nhận các nội dung cần lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản (“Tờ Trình”).
- 2.3 01 (một) Hướng dẫn cách thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
- 2.4 01 (một) Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản (“Phiếu Lấy Ý Kiến”) để Cổ đông thực hiện biểu quyết.
- 2.5 01 (một) Mẫu Giấy Ủy quyền.
- 2.6 01 (một) Dự thảo Nghị quyết của ĐHCĐ dưới hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.

**3. Cách thức biểu quyết:**

Sau khi xem xét các nội dung được trình bày tại Tờ Trình, Cổ đông thực hiện cho ý kiến và biểu quyết về từng nội dung (*Tán thành; Không tán thành; Không có ý kiến*), bằng cách đánh dấu “X” hoặc dấu “✓” vào ô lựa chọn của **Phiếu Lấy Ý Kiến**.

**4. Gửi Phiếu Lấy Ý Kiến về Công Ty:**

Cổ đông gửi Phiếu Lấy Ý Kiến đã cho ý kiến về Công Ty trong thời hạn đã xác định tại nội dung Phiếu Lấy Ý Kiến theo các hình thức quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công Ty, bao gồm:

- (i) Gửi trực tiếp hoặc thư bảo đảm/chuyển phát nhanh: Phiếu Lấy Ý Kiến (Bản chính do Công Ty phát hành) được đựng trong phong bì dán kín và gửi về Công Ty trước 15h00 ngày 07/02/2022 (căn cứ theo dấu bưu điện):
  - Người nhận : **Bà Trần Thị Hương** - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị 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.HCM.
  - Điện thoại: (028) 2226 6868.
- (ii) Gửi thư điện tử: Phiếu Lấy Ý Kiến (bản scan) được gửi vào địa chỉ email của Công Ty: [info@phatdat.com.vn](mailto:info@phatdat.com.vn) và phải được gửi bằng email mà Cổ đông đã đăng ký hợp lệ với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.



Thông tin biểu quyết của Cổ đông sẽ được bảo mật đến thời điểm kiểm phiếu.

Phiếu Lấy Ý Kiến không được gửi về Công Ty trong thời hạn quy định được xem là phiếu không tham gia biểu quyết.

**5. Phân loại Phiếu Lấy Ý Kiến:**

Phiếu Lấy Ý Kiến được Cổ đông gửi về Công Ty sẽ được kiểm tra tính hợp lệ và phân loại như sau:

**(i) Phiếu hợp lệ:**

- Phiếu do Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt phát hành theo mẫu thống nhất, có chữ ký của Chủ tịch HĐQT và con dấu của Công Ty;
- Phiếu Lấy Ý Kiến phải được Cổ đông hoặc người được ủy quyền đánh dấu “X” hoặc dấu “✓” vào 01 trong 03 ô lựa chọn tương ứng “Tán thành”; “Không tán thành”; “Không có ý kiến” với mỗi nội dung đề nghị lấy ý kiến;
- Phiếu phải có chữ ký và họ tên của Cổ đông là cá nhân; Chữ ký của người đại diện theo pháp luật (hoặc người đại diện theo ủy quyền) và con dấu của Cổ đông là tổ chức. Trường hợp Cổ đông ủy quyền cho người khác thực hiện biểu quyết, người được ủy quyền phải gửi kèm các hồ sơ sau: (i) Phiếu Lấy Ý Kiến đã được trả lời, (ii) Văn bản ủy quyền bản gốc hoặc sao y công chứng/chứng thực hợp lệ của Cơ quan có thẩm quyền và (iii) Bản sao CMND/CCCD/Hộ chiếu/Giấy CNĐKDN của Bên được ủy quyền.

**(ii) Phiếu không hợp lệ:**

- Phiếu không do Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt phát hành;
- Phiếu bị gạch bỏ, xóa, sửa chữa, ghi thêm nội dung/thông tin khác;
- Phiếu bị rách rời, không còn nguyên vẹn;
- Phiếu có tên người ngoài danh sách cổ đông đã được chốt ngày 14/01/2022;
- Phiếu được Cổ đông hoặc người được ủy quyền đánh dấu “X” hoặc dấu “✓” vào nhiều hơn 01 (một) ô tương ứng “Tán thành”; “Không tán thành”; “Không có ý kiến” với mỗi nội dung đề nghị lấy ý kiến;
- Phiếu không có chữ ký và họ tên của Cổ đông là cá nhân; Chữ ký của người đại diện theo pháp luật (hoặc người đại diện theo ủy quyền) và con dấu của Cổ đông là tổ chức;
- Phiếu Lấy Ý Kiến mà Công Ty nhận được sau thời hạn đã xác định tại nội dung Phiếu Lấy Ý Kiến.

**6. Thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông**

Nghị quyết của ĐHĐCĐ về các vấn đề lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản được thông qua khi được số Cổ đông đại diện ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của tất cả các Cổ đông hoặc người đại diện Cổ đông biểu quyết “Tán thành”.

**7. Biên bản kiểm phiếu và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông**

- HĐQT kiểm phiếu và lập Biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Cổ đông không phải là người điều hành Công Ty. Biên bản kiểm phiếu có các nội dung quy định tại Khoản 5 Điều 24 Điều lệ Công Ty.
- Tất cả các nội dung được lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản phải được Ban kiểm phiếu ghi vào Biên bản kiểm phiếu. Biên bản kiểm phiếu và Nghị quyết của ĐHĐCĐ thông qua được đăng tải trên website của Công Ty và các phương tiện công bố thông tin theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.

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



**NGUYỄN VĂN ĐẠT**



**PHIẾU LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN**

**I. THÔNG TIN CÔNG TY:**

- Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**
- Trụ sở chính : Tầng 8 và 9, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM.
- Giấy CNĐKDN : Số 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 13/09/2004, được thay đổi và bổ sung theo từng thời điểm.
- Điện thoại : (028) 2226 6868
- Fax : (028) 2226 8686
- Website : [www.phatdat.com.vn](http://www.phatdat.com.vn)
- Mã chứng khoán : PDR

**II. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG:**

- Tên cổ đông: .....
- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu/Giấy CNĐKDN: .....
- Địa chỉ:.....
- Sở cổ phần sở hữu (hoặc đại diện) đến ngày 14/01/2022: ..... cổ phần.
- Số phiếu biểu quyết tương ứng với số cổ phần sở hữu (hoặc đại diện): ..... phiếu.

**III. MỤC ĐÍCH LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG:**

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công Ty”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thông qua Phương án thực hiện khoản vay nước ngoài chuyển đổi.

Các tài liệu liên quan kèm theo Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản (“Phiếu Lấy Ý Kiến”), Quý Cổ đông có thể tham khảo trên trang thông tin điện tử của Công Ty: [www.phatdat.com.vn](http://www.phatdat.com.vn).

**IV. VẤN ĐỀ CẦN LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG:**

Thông qua Phương án thực hiện khoản vay nước ngoài chuyển đổi, đồng thời ủy quyền cho HĐQT quyết định, thực hiện tất cả các công việc cần thiết liên quan đến việc thực hiện khoản vay nước ngoài chuyển đổi theo quy định của Pháp luật.

**V. BIỂU QUYẾT VẤN ĐỀ CẦN LẤY Ý KIẾN TẠI MỤC IV:**

Quý Cổ đông ghi nhận ý kiến của mình bằng cách đánh dấu “X” hoặc dấu “✓” vào một (01) ô thích hợp trong ba (03) ô vuông sau đây:

- Tán thành                       Không tán thành                       Có ý kiến khác

## VI. CÁCH THỨC BIỂU QUYẾT:

**Phiếu Lấy Ý Kiến** được xem là hợp lệ khi đáp ứng tất cả các điều kiện sau:

- Đã biểu quyết vấn đề và chỉ đánh dấu vào một (01) ô thích hợp tại Mục V. Trường hợp đánh dấu nhầm hoặc thay đổi ý kiến, vui lòng tô đen ô đã chọn và đánh dấu vào ô khác (*Lưu ý: Chỉ được thay đổi một (01) lần*).
- Phiếu Lấy Ý Kiến phải có chữ ký của Cổ đông:
  - + Nếu là Cá nhân: Cá nhân ký tên và ghi rõ họ tên.
  - + Nếu là Tổ chức: Người đại diện theo pháp luật ký tên, ghi rõ họ tên và đóng dấu tổ chức.
- Trường hợp Quý Cổ đông ủy quyền cho người khác thực hiện biểu quyết, Bên được ủy quyền phải gửi các hồ sơ sau: (i) Phiếu Lấy Ý Kiến đã được trả lời, (ii) Văn bản ủy quyền bản gốc hoặc sao y công chứng/chứng thực hợp lệ của Cơ quan có thẩm quyền và (iii) Bản sao CMND/CCCD/Hộ chiếu/Giấy CNĐKDN của Bên được ủy quyền.
- Trước 15h00 ngày 07/02/2022, Cổ đông gửi Phiếu Lấy Ý Kiến đã thực hiện biểu quyết về Công Ty theo một (01) trong các hình thức như sau:
  - + Gửi trực tiếp hoặc thư đảm bảo/chuyển phát nhanh: Phiếu Lấy Ý Kiến (Bản chính do Công Ty phát hành) được đựng trong phong bì dán kín và gửi về Công Ty (căn cứ theo dấu bưu điện):
    - ✓ *Người nhận* : Bà Trần Thị Hương - Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
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.
    - ✓ *Điện thoại* : (028) 2226 6868
  - + Gửi thư điện tử: Phiếu Lấy Ý Kiến (bản scan) được gửi vào địa chỉ thư điện tử của Công Ty [info@phatdat.com.vn](mailto:info@phatdat.com.vn) và phải được gửi bằng thư điện tử mà Cổ đông đã đăng ký hợp lệ với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

**Phiếu Lấy Ý Kiến** không được gửi về Công Ty trong thời hạn quy định nêu trên sẽ được xem là phiếu không tham gia biểu quyết.

Trân trọng.

**XÁC NHẬN CỦA CỔ ĐÔNG**  
(Ký, đóng dấu (nếu có) và ghi rõ họ tên)

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT**  
**CHỦ TỊCH HĐQT**

.....

**NGUYỄN VĂN ĐẠT**



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



**GIẤY ỦY QUYỀN**

**BIỂU QUYẾT LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN**

Kính gửi: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT.**

**Bên ủy quyền**

Cổ đông : .....

CMND/CCCD/Hộ chiếu/Giấy CNĐKDN số: ..... cấp ngày: ..... tại: .....

Địa chỉ : .....

Điện thoại : .....

Hiện đang sở hữu/đại diện sở hữu: ..... cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, theo danh sách cổ đông được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam chốt ngày 14/01/2022.

(Bằng chữ: .....) )

**Ủy quyền cho**

**Bên được ủy quyền**

Tên Cá nhân/Tổ chức: .....

CMND/CCCD/Hộ chiếu/Giấy CNĐKDN số: ..... cấp ngày: ..... tại: .....

Địa chỉ : .....

Điện thoại : .....

**Nội dung ủy quyền:**

Bên ủy quyền đồng ý ủy quyền cho Bên được ủy quyền thực hiện biểu quyết tất cả các nội dung lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản theo Tờ trình ngày 19/01/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

Bên được ủy quyền chỉ được thực hiện những công việc trong phạm vi được ủy quyền và không được ủy quyền lại. Các Bên hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về sự ủy quyền này và cam kết không có bất kỳ sự khiếu nại nào về sau.

....., ngày ..... tháng ..... năm 2022

**BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

**BÊN ỦY QUYỀN**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

**Ghi chú:** Mỗi Cổ đông chỉ được ủy quyền 01 lần với số lượng cổ phần ủy quyền bằng tổng số cổ phần mà Cổ đông đang đứng tên sở hữu.

Số: ...../ĐHĐCĐBT-NQ.2022

Tp.HCM, ngày .... tháng .... năm 2022

**DỰ THẢO**

**NGHỊ QUYẾT**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

(Được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản)



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 Biên bản kiểm phiếu của Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công Ty ngày .../.../2022.

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1:** Thông qua Phương án thực hiện khoản vay nước ngoài chuyển đổi, cụ thể như sau:

**1. Phương án thực hiện khoản vay nước ngoài chuyển đổi (“Phương Án Khoản Vay”):**

- Bên vay: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR).
- Bên cho vay: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn và thông qua danh sách Bên cho vay đảm bảo được các tiêu chí theo quy định pháp luật.
- Loại khoản vay: Khoản vay nước ngoài được quyền chuyển đổi dư nợ gốc thành cổ phần phổ thông cho Bên cho vay khi Công Ty thực hiện chào bán cổ phần riêng lẻ để hoán đổi nợ vay và không có tài sản bảo đảm.
- Giá trị khoản vay: Tối đa 50.000.000 USD (Bằng chữ: Năm mươi triệu đô la Mỹ).
- Đồng tiền vay và trả nợ: đô la Mỹ (USD).
- Thời hạn vay dự kiến: Tối đa là ba (03) năm.
- Lãi suất dự kiến: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định trên cơ sở thương lượng và thỏa thuận với Bên cho vay, bảo đảm hiệu quả sử dụng vốn và hiệu quả đầu tư của dự án.
- Giá trị khoản vay được chuyển đổi: Là số tiền tương đương với phần dư nợ gốc của khoản vay mà Bên cho vay quyết định thực hiện quyền chuyển đổi thành cổ phần phổ thông cho Bên cho vay khi Công Ty thực hiện chào bán cổ phần riêng lẻ để hoán đổi nợ vay.
- Giá chuyển đổi: ĐHĐCĐ ủy quyền HĐQT quyết định giá chuyển đổi tùy thuộc vào tình hình thị trường và thỏa thuận với Bên cho vay nhưng không thấp hơn giá thị trường tại thời điểm HĐQT quyết định giá chuyển đổi.
- Thời hạn chuyển đổi: ĐHĐCĐ ủy quyền HĐQT quyết định thời hạn chuyển đổi tùy thuộc vào tình hình thị trường và thỏa thuận với Bên cho vay.
- Mục đích và phương án sử dụng vốn: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết dựa vào nhu cầu vốn thực tế cho việc phát triển dự án của Công Ty và tuân thủ các quy định pháp luật.



- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để hoán đổi nợ vay: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định số lượng cổ phiếu phát hành, đảm bảo tối đa không quá 5% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công Ty tại thời điểm chuyển đổi.
- Hình thức phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay: Chào bán cổ phần riêng lẻ cho Bên cho vay.
- Hạn chế chuyển nhượng: Số cổ phiếu của đợt phát hành riêng lẻ để hoán đổi nợ vay bị hạn chế chuyển nhượng ba (03) năm đối với nhà đầu tư chiến lược và tối thiểu một (01) năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày kết thúc đợt phát hành, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, hoặc quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định pháp luật.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài: Công Ty cam kết sẽ thực hiện giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài cần thiết dự kiến trong thời gian thích hợp theo quyết định của HĐQT để đảm bảo giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công Ty khi thực hiện phát hành cổ phiếu để hoán đổi dư nợ vay theo quy định pháp luật.
- Thời gian thực hiện: Trong năm 2022 sau khi hoàn tất việc đăng ký khoản vay nước ngoài với Ngân hàng Nhà nước theo quy định pháp luật.
- Các điều kiện và điều khoản khác: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định dựa trên kết quả đàm phán với Bên cho vay.

## **2. ĐHĐCĐ thông qua việc ủy quyền cho HĐQT thực hiện:**

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định và thực hiện các công việc cần thiết để thực hiện Phương Án Khoản Vay nêu tại Mục 1, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

- Quyết định và xây dựng Phương Án Khoản Vay chi tiết theo các nội dung được ĐHĐCĐ phê duyệt.
- Quyết định việc sửa đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung Phương Án Khoản Vay để phù hợp với điều kiện thực tế và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các cơ quan liên quan.
- Quyết định toàn bộ các vấn đề liên quan đến Phương Án Khoản Vay được ĐHĐCĐ phê duyệt, bao gồm nhưng không giới hạn:
  - Nội dung các điều kiện và điều khoản của khoản vay cụ thể bao gồm nhưng không giới hạn các vấn đề về lãi suất, các tiêu chí và lựa chọn Bên cho vay, tổng giá trị giải ngân thực tế của Khoản Vay, giá chuyển đổi, thời hạn chuyển đổi, mục đích và phương án sử dụng vốn chi tiết và các vấn đề khác liên quan đến khoản vay.
  - Lựa chọn thời điểm thích hợp, có lợi nhất để triển khai Phương Án Khoản Vay được ĐHĐCĐ phê duyệt.
  - Phê chuẩn và ký kết các hợp đồng, tài liệu, hồ sơ xin chấp thuận, đăng ký và các tài liệu khác liên quan đến việc thực hiện Phương Án Khoản Vay.
  - Tổ chức thực hiện các công việc cần thiết để đăng ký khoản vay với Ngân hàng Nhà nước, sửa đổi, bổ sung xác nhận đăng ký khoản vay với Ngân hàng Nhà nước và các cơ quan khác có liên quan (nếu có).



- Quyết định phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi dư nợ gốc của khoản vay, bao gồm nhưng không giới hạn:
  - Quyết định số lượng cổ phần phổ thông phát hành mới để hoán đổi dư nợ gốc của khoản vay và các điều kiện, điều khoản khác liên quan đến việc phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi nợ vay.
  - Quyết định số cổ phần lẻ (nếu có) khi phát hành hoán đổi dư nợ gốc của khoản vay.
  - Quyết định các vấn đề, tài liệu, hồ sơ liên quan đến việc tăng vốn điều lệ tương ứng với số lượng cổ phần phổ thông phát hành, sửa đổi Điều lệ Công Ty liên quan đến việc tăng vốn điều lệ, thực hiện các thủ tục thay đổi đăng ký doanh nghiệp theo quy định pháp luật.
  - Quyết định và thực hiện đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung: thực hiện các thủ tục, công việc cần thiết để đăng ký lưu ký, niêm yết bổ sung số cổ phần phổ thông được phát hành để hoán đổi dư nợ gốc của khoản vay.
  - Quyết định và thực hiện các công việc khác theo quy định pháp luật để hoàn thành việc phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi dư nợ gốc của khoản vay.
- Quyết định và thực hiện tất cả các hành động và các thủ tục cần thiết, ký kết các văn bản, tài liệu cần thiết theo quy định và/hoặc yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và các tổ chức, cá nhân có liên quan để triển khai Phương Án Khoản Vay theo đúng quy định pháp luật.
- Quyết định các công việc khác có liên quan hoặc phát sinh từ việc thực hiện Phương Án Khoản Vay nêu tại Mục 1.
- HĐQT được ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT hoặc người được Chủ tịch HĐQT ủy quyền/chủ trì thực hiện các công việc hay quyết định các vấn đề được giao hoặc ủy quyền trên đây.

**Tỷ lệ biểu quyết đồng ý** : ..... %

**Điều 2:** Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường thông qua các nội dung trên bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản 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 Công Ty.

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ..... tháng ..... năm 2022.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HĐQT**

**NGUYỄN VĂN ĐẠT**