

Số: 05B/TTr-2023

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

DỰ THẢO

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 (“**HĐQT**”) Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) 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 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.
 - 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).
 - 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.

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

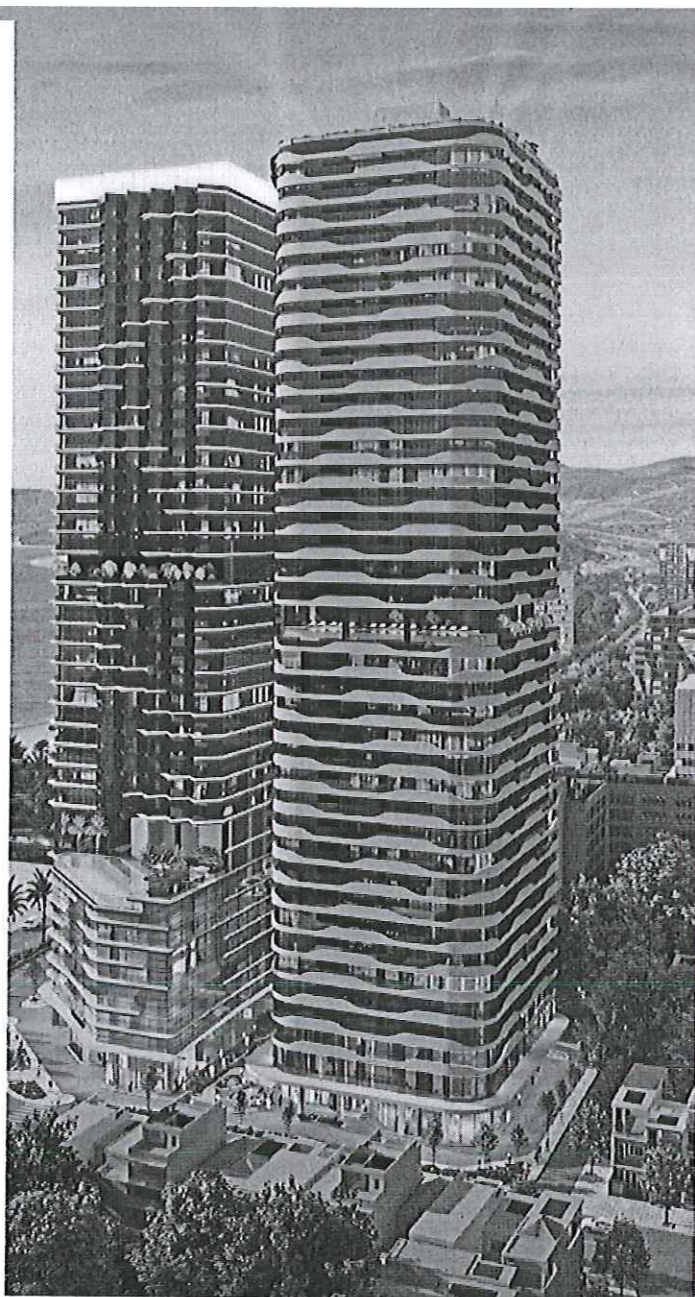
PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN THÊM CỔ PHẦN RA CÔNG CHÚNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

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: **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 lưu hành: **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 đang lưu hành)	1: 5,5
Tỷ lệ thực hiện quyền	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.- 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	- 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	- 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	- 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	- 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 (“ ĐHĐCĐ ”) 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). ĐHĐCĐ 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, nộp không đủ 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, 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.
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
	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 chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh

- Tên Dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh 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 chỉnh 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.
- 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 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.