



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

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

Số/No.: 07/TTTr-2024

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 5 tháng 4 năm 2024  
Ho Chi Minh City, April 5<sup>th</sup>, 2024

## TỜ TRÌNH PROPOSAL

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024  
AT THE 2024 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

V/v: Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay  
Re.: Approving the Share issuance plan for debt-to-equity conversion

Kính gửi/To: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT  
PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;  
Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17<sup>th</sup>, 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021;  
Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated November 26<sup>th</sup>, 2019, which has been in effect since January 1<sup>st</sup>, 2021;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021;  
Pursuant to Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31<sup>st</sup>, 2020, which has been in effect since January 1<sup>st</sup>, 2021;
- Biên bản họp Hội Đồng Quản Trị số 06/2022/HĐQT-BBH ngày 13/03/2022;  
Pursuant to the Minutes of the Board Meeting No. 06/2022/HĐQT-BBH dated March 13<sup>th</sup>, 2022;
- Quyết định của Hội Đồng Quản Trị số 07/2022/QĐ-HĐQT ngày 13/03/2022.  
Pursuant to the BOD Resolution No. 07/2022/QĐ-HĐQT dated March 13<sup>th</sup>, 2022;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;  
Pursuant to the Charter of Phat Dat Real Estate Development Corporation;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 28/03/2024.  
Pursuant to the Minutes of the Board Meeting dated March 28<sup>th</sup>, 2024.

Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**DHĐCĐ**”) xem xét và thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“**Công ty**”), cụ thể như sau:

The Board of Director (**BOD**) respectfully submits to the General Meeting of Shareholders (**GMS**) for consideration and approval of the Share Issuance for debt-to-equity conversion of Phat Dat Real Estate Development Corporation, details are as follows:

### I/ Thông tin khoản nợ/Information of the loan:

- Bên vay: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.  
Borrower: Phat Dat Real Estate Development Corporation
- Bên cho vay/Lender:
  - Tên/Name: ACA Vietnam Real Estate III LP;
  - Quốc gia/Region: Cayman Islands;
  - Giấy đăng ký doanh nghiệp/Business Registration Certificate: 115504.
- Hợp đồng vay: Hợp đồng vay chuyển đổi, ngày 14/03/2022, giữa Công ty và Bên cho vay (“**Hợp đồng vay**”).

*Loan Agreement: Convertible Loan agreement dated March 14<sup>th</sup>, 2022, between the Company and the Lender ("Loan Agreement").*

4. Loại khoản nợ: Khoản nợ nước ngoài được quyền hoán đổi dư nợ gốc thành cổ phiếu phổ thông cho Bên cho vay khi Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay và không có tài sản bảo đảm.

*Type of debt: Foreign debt entitled to convert outstanding principal into common shares for the Lender when the Company carries out a share issuance for debt-to-equity conversion and there are no collateral assets.*

5. Giá trị khoản nợ: 30.000.000 USD (Bằng chữ: Ba mươi triệu đô la Mỹ).

*Debt value: 30,000,000 USD (Thirty million US dollars).*

*(Theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023, tại thời điểm 31/12/2023, số dư nợ là 30.000.000 USD (Bằng chữ: Ba mươi triệu đô la Mỹ)).*

*(According to the 2023's audited financial statements, as of December 31<sup>st</sup>, 2023, the outstanding balance is 30,000,000 USD (Thirty million US dollars)).*

6. Đồng tiền vay và trả nợ/Currency for borrowing and repayment: đô la Mỹ (USD).

7. Thời hạn khoản nợ: ba (03) năm.

*Loan term: Three (03) years.*

8. Lãi suất: Cố định 8,0%/năm trên dư nợ vay.

*Interest rate: Fixed interest at 8.0% per annum on the outstanding loan balance.*

9. Mục đích và phương án sử dụng vốn vay/Purpose and plan for the borrowed capital:

- Mục đích vay: Tài trợ Dự án Khu thương mại - dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, trên cơ sở Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 08/04/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ.

*Purpose of the loan: To finance the commercial complex of high-end condotel, villa and hotel in Phuoc Hai Town, Dat Do District, according to Decision No. 817/QĐ-UBND dated April 8<sup>th</sup>, 2019, of the People's Committee of Ba Ria - Vung Tau Province regarding the auction result for land use rights and assets attached to land in Phuoc Hai Town, Dat Do District.*

- Tên dự án đầu tư sẽ sử dụng Khoản nợ: Dự án Khu thương mại - dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ.

*Name of the project for utilizing the loan: The commercial complex of high-end condotel, villa and hotel in Phuoc Hai Town, Dat Do District.*

10. Giá trị khoản nợ được hoán đổi: là số tiền tương đương với phần dư nợ gốc của khoản nợ và Bên cho vay quyết định thực hiện quyền hoán đổi thành cổ phiếu phổ thông cho Bên cho vay khi Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu để hoán đổi nợ vay.

*Convertible amount: It is the amount equivalent to the remaining principal balance of the debt that the Lender decides to exercise the right to convert it into common shares when the Company conducts a share offering for debt-to-equity conversion.*

11. Thời hạn hoán đổi/Conversion time:

- Vào ngày tròn hai (02) năm kể từ ngày giải ngân của khoản nợ: tối đa 50% giá trị khoản nợ;

*On the last day of the two-year (2) period from the disbursement date of the debt: A maximum of 50% of the debt principal.*

- Hai mươi (20) ngày làm việc trước ngày hoàn trả của khoản nợ: toàn bộ giá trị khoản nợ còn lại chưa được hoán đổi.

*Twenty (20) business days before the repayment date: The entire remaining outstanding amount of the debt principal that has not been converted.*

12. Giá hoán đổi: được tính bằng 135% mức giá bình quân gia quyền giá đóng cửa cổ phiếu PDR trong hai mươi (20) giao dịch tính đến ngày 11/03/2022 (bao gồm ngày này), là 119.879 đồng/cổ phiếu.

*Conversion price: Calculated at 135% of the weighted volume average closing price of PDR shares over twenty (20) trading sessions up to March 11<sup>th</sup>, 2022 (inclusive), the amount is 119,879 VND per share.*

13. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài: HĐQT sẽ xác định thời điểm thích hợp để áp dụng giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty khi thực hiện phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay theo quy định pháp luật.

*Foreign limit: The BOD will determine the appropriate time to satisfy the foreign limit at the Company when issuing shares for debt conversion in accordance with legal regulations.*

14. Thời gian giải ngân: ngày 23/03/2022.

*Disbursement date: March 23<sup>rd</sup>, 2022.*

## **II/ Phương án hoán đổi/Debt-to-equity conversion plan:**

Thông tin chi tiết Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay như sau:

*Details of the Share issuance plan for debt-to-equity conversion are as follows:*

1. Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.  
*The Issuer: Phat Dat Real Estate Development Corporation*
2. Mã chứng khoán: PDR, niêm yết trên sàn Hose.  
*Stock code: PDR, listed on the HOSE.*
3. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng (Bằng chữ: Mười ngàn đồng).  
*Par value: 10,000 VND (In words: Ten thousand VND).*
4. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.  
*Type of shares: Common shares.*
5. Vốn điều lệ hiện nay: 7.388.108.400.000 đồng.  
*Current charter capital: VND 7,388,108,400,000.*
6. Giá trị hoán đổi: USD 30.000.000 (Bằng chữ: Ba mươi triệu đô la Mỹ), 100% giá trị khoản nợ gốc.  
*Conversion value: USD 30,000,000 (In words: Thirty million US dollars), equivalent to 100% of the original debt principal.*
7. Giá hoán đổi: 20.000 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: hai mươi nghìn đồng cho một cổ phiếu).  
*Conversion price: VND 20,000 dong (In words: Twenty thousand VND per share).*
8. Số lượng cổ phiếu được hoán đổi dự kiến: 34.095.000 cổ phiếu, được quy định trong Hợp đồng vay theo công thức sau:  
*Expected number of shares to be converted: 34,095,000 shares, determined according to the Loan Agreement. The formula is as follows:*  
$$(A)*(B)/(C)$$

Trong đó/In which,

(A) = Giá trị hoán đổi = 30.000.000 USD/Conversion value = 30,000,000 USD  
(B) = Tỷ giá mua USD của Vietcombank vào ngày 11/03/2022, là 22.730 VND/USD  
*USD buying rate of Vietcombank on March 11<sup>th</sup>, 2022, which was 22,730 VND/USD*  
(C) = Giá hoán đổi = 20.000 VND/cổ phiếu/Conversion price = 20,000 VND/share  
Số lượng cổ phiếu được hoán đổi sẽ được làm tròn xuống bằng 01 (một) cổ phiếu và bất kỳ phần lẻ nào của cổ phiếu sẽ không được tính.  
*The number of shares to be converted will be rounded down to unit level, with any fractional part of a share not counted.*
9. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 340.950.000.000 đồng.  
*Total issuance value at par value: VND 340,950,000,000.*
10. Số vốn điều lệ dự kiến tăng: 340.950.000.000 đồng.  
*The expected increase in charter capital: VND 340,950,000,000.*
11. Tỷ lệ hoán đổi: 1:20.000 (tức là 1 cổ phiếu sẽ hoán đổi 20.000 đồng nợ).  
*The conversion ratio: 1:20,000 (1 share will be converted for VND 20,000 of loan amount).*
12. Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau khi phát hành: 4,41% (tính theo tổng số cổ phần đang lưu hành của Công ty tại thời điểm 31/12/2023 là 738.810.840 cổ phần).  
*Expected ownership after the issuance: 4.41% (calculated based on the total number of outstanding shares of the Company as of December 31<sup>st</sup>, 2023, which was 738,810,840 shares).*
13. Mục đích phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ: để tái cơ cấu tài chính của Công ty. Việc hoán đổi nợ vay góp phần giảm chi phí vay, tăng vốn điều lệ Công ty, và thu hút cổ đông nước ngoài đồng hành cùng Công ty.

*Purpose of share issuance for debt-to-equity conversion: to restructure the Company's capital structure. The debt conversion contributes to reducing borrowing costs, increasing the Company's equity capital, and attracting foreign shareholders to accompany the Company.*

14. Phương thức phát hành: phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ.

*Issuance method: Private share issuance for debt-to-equity conversion.*

15. Bên Nhận Cổ Phiếu Được Hoán Đổi/Recipient of the Converted Shares

- Tên/Name: ACA Vietnam Real Estate III LP;
- Quốc gia/Region: Cayman Islands;
- Giấy đăng ký doanh nghiệp/Business Registration Certificate: 115504.

16. Phương thức phân phối: Tổ chức phát hành phân phối trực tiếp cho Bên Nhận Cổ Phiếu Được Hoán Đổi.

*Offering method: The Issuer will offer shares directly to the Recipient of the Converted Shares.*

17. Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu được hoán đổi sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian là 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.

*Transfer restrictions: The converted shares will be subject to transfer restrictions for 1 (one) year from the end of the issuance.*

18. Thời gian thực hiện hoán đổi dự kiến: trong năm 2024 (Sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ và sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận về việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay này).

*Expected implementation time: In 2024 (after the Company concludes the public share offering to existing shareholders to increase charter capital and after receiving approval from the State Securities Commission regarding this share issuance for debt-to-equity conversion).*

19. Bên Nhận Cổ Phiếu Hoán Đổi sẽ không được hưởng quyền:

*The Recipient of the Converted Shares will not be entitled to:*

- (i) Mua cổ phần trong đợt chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30/06/2023 của Công ty;

*Purchase shares in the public share offering to existing shareholders to increase charter capital which was approved by the Annual General Meeting of Shareholders of the Company via Resolution No. 03/AGM-2023 dated June 30<sup>th</sup>, 2023;*

- (ii) Nhận cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 15% tổng số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành theo Phương án phát hành dự kiến sẽ được trình cho Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua vào ngày 26/04/2024.

*Receive share dividends at 15% of the total outstanding shares at the issuance time according to the proposed issuance plan which will be presented to the Annual General Meeting of Shareholders for approval on April 26<sup>th</sup>, 2024.*

**III/ Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua/The BOD respectfully proposes to the GMS to approve:**

1. Việc tăng vốn điều lệ với số vốn điều lệ tăng thêm tùy thuộc vào số lượng cổ phiếu được hoán đổi 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 được hoán đổi 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.

*The increase in charter capital corresponding to the number of successfully converted shares; the delegation to the BOD to carry out procedures for the increase in charter capital, amendments to the Company's charter regarding the increase in charter capital corresponding to the number of successfully converted shares, and adjustments to the Business Registration Certificate regarding the increased charter capital at the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment.*

2. Việc lưu ký và niêm yết cổ phiếu bổ sung sau khi hoán đổi thành công. Giao cho HĐQT thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc đăng ký, lưu ký tại Tổng Công Ty Lưu Ký và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết cổ phiếu bổ sung của Công ty tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE).

*The deposit and listing of additional shares after the successful conversion; the delegation to the BOD to carry out necessary tasks and procedures to complete the registration, deposit at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC), and listing of the Company's additional shares on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE).*

**IV/ Ủy quyền/Authorization:**

Sau khi ĐHĐCĐ biểu quyết chấp thuận phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định và đồng ý cho HĐQT được ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay bao gồm:

*Upon the GMS's approval of the share issuance plan for debt-to-equity conversion, the GMS delegates full authority to the BOD and approves the BOD's authorization to the Board Chairman to carry out necessary tasks and procedures to complete the share issuance for debt-to-equity conversion; details are as follows:*

- Quyết định thời điểm thực hiện hoán đổi;  
*To decide the timing of the conversion.*
- Quyết định số lượng cổ phiếu phát hành thực tế theo Điều kiện điều khoản: tối đa là 4,41% số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện;  
*To decide the actual number of shares to be issued according to the terms and conditions: up to a maximum of 4.41% of the total number of outstanding shares at the implementation time.*
- Xây dựng và triển khai phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty không vượt quá tỷ lệ cho phép theo luật định tại thời điểm thực hiện việc hoán đổi;  
*To prepare and execute the plan to ensure the foreign ownership at the Company will not exceed the legal foreign limit at the implementation time of the conversion.*
- Ban hành Quy chế phát hành cổ phiếu theo thỏa thuận với Bên Nhận Cổ Phiếu Được Hoán Đổi và kế hoạch phát hành cụ thể, quy định rõ nguyên tắc xác định số cổ phiếu được hoán đổi và thời gian thực hiện. Quy định các điều kiện ràng buộc về thời gian hạn chế chuyển nhượng, và các quyền và nghĩa vụ có liên quan đến cổ phiếu phát hành;  
*To issue Regulations on the share issuance under agreement with the Recipient of the Converted Shares and a specific issuance plan, clearly defining the principles for determining the number of shares to be converted and the implementation time; to specify constraints on transfer restrictions, and the rights and obligations related to the issued shares.*
- Bổ sung hoặc sửa đổi Phương án phát hành theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và/hoặc cho mục đích tuân thủ đúng các quy định của pháp luật;  
*To amend or revise the issuance plan as requested by the State Securities Commission and/or to comply with applicable laws.*
- Quyết định toàn bộ các vấn đề có liên quan đến việc hoán đổi và điều chỉnh những thay đổi (nếu có) cho phù hợp với quy định của pháp luật. Thực hiện các công việc/thủ tục cần thiết cho việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật để bảo đảm hoàn tất việc hoán đổi;  
*To decide all matters related to the conversion and make adjustments (if any) to ensure compliance with legal regulations; to carry out necessary tasks/procedures for the share issuance in accordance with the Company's Charter and legal regulations to ensure the completion of the conversion.*
- Thực hiện việc đăng ký, lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu phát hành tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi hoàn tất việc hoán đổi;  
*To carry out the registration, deposit, and listing of all additional shares at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation and the Ho Chi Minh City Stock Exchange upon completing the conversion.*
- Thực hiện các thủ tục thay đổi tăng 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;

*To perform procedures for the increase in Charter capital and apply for amendments to the Enterprise Registration Certificate at the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment.*

- Sửa đổi/bổ sung các điều khoản liên quan tới Vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty và báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông vào phiên họp gần nhất.

*To amend/supplement provisions related to the Charter capital in the Company's Charter and report to the nearest meeting of the General Meeting Shareholders.*

- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền thực hiện, hoàn chỉnh phương án phát hành 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 phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty.

*In addition to the authorization mentioned above, during the process of issuing shares for debt-to-equity conversion, the GMS delegates full authority to the BOD to implement and complete the issuance plan and/or carry out other tasks related to the offering as required by state regulatory authorities and/or appropriate to the actual circumstances to ensure that the share issuance for debt-to-equity conversion is legally compliant and adheres to regulations, ensuring the benefits of Shareholders and the Company.*

Trân trọng/Respectfully.

**Nơi nhận/ Recipients:**

- Như trên.  
*As stated above.*
- Lưu VP.  
*Archives.*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS**



**NGUYỄN VĂN ĐẠT**