

Số: 13/2019/QĐ-HĐQT

TP.HCM, ngày 06 tháng 06 năm 2019

## QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*“V/v: Thông qua Phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp Lần 4 năm 2019”*

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

**Căn cứ:**

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Điều lệ Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt;
- Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty ngày 06 tháng 06 năm 2019;

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1:** Thông qua Phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp Lần 4 năm 2019 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt với những nội dung chính như sau:

- Tổ Chức Phát Hành : Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
- Loại Trái Phiếu : Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản và không kèm chứng quyền.
- Mệnh giá Trái Phiếu : 100.000.000 VND/Trái phiếu
- Khối lượng phát hành : 1.500 Trái phiếu (*Bằng chữ: Một ngàn năm trăm trái phiếu*)
- Tổng giá trị phát hành : 150.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng*)
- Kỳ hạn Trái Phiếu : 01 (một) năm kể từ Ngày Phát Hành.
- Lãi suất Trái Phiếu : 14%/năm
- Giá bán trái phiếu : 100% mệnh giá trái phiếu
- Mua lại Trái Phiếu : Tiền gốc trái phiếu sẽ trả 01 lần vào ngày đáo hạn trái phiếu.  
Tiền lãi sẽ được trả 03 tháng 01 lần, trả sau, vào ngày trả lãi.
- Đối tượng phát hành : Tổ chức, cá nhân trong nước theo quy định.
- Thời điểm phát hành : Dự kiến trong Quý II hoặc Quý III năm 2019.

**Điều 2:** Thông qua nội dung Phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp Lần 4 năm 2019 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đính kèm Quyết định này.

**Điều 3:** Hội đồng quản trị ủy quyền và giao cho Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc quyết định thực hiện các công việc sau:



- Tổ chức triển khai thực hiện việc chào bán trái phiếu và các công việc có liên quan để hoàn tất việc phát hành trái phiếu thành công theo Phương án phát hành đã được phê duyệt.
- Lựa chọn và quyết định thời điểm triển khai phương án chào bán trái phiếu, ngày phát hành cụ thể và hoàn tất các thủ tục có liên quan.
- Chính sửa, bổ sung phương án phát hành trái phiếu, quyết định nội dung chi tiết của các Điều kiện và Điều Khoản Trái phiếu trong phạm vi quyền hạn phê duyệt của Hội đồng quản trị để đảm bảo đợt chào bán và phát hành trái phiếu thành công.
- Thực hiện mọi thủ tục, ký kết mọi giấy tờ/tài liệu liên quan đến việc chào bán, phát hành Trái phiếu theo quy định pháp luật và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Toàn quyền lựa chọn các đối tác có liên quan và nhà đầu tư; đàm phán quyết định và ký mọi hồ sơ, hợp đồng, tài liệu liên quan đến đợt chào bán và phát hành cho tổ chức/cá nhân đặt mua/mua Trái phiếu phù hợp với phương án phát hành.

**Điều 4:** Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc, các bộ phận có liên quan của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt chịu trách nhiệm thực hiện quyết định này.



*Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.*

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

Tài liệu đính kèm:

- *Phương án phát hành trái phiếu*

Nơi nhận:

- *Như Điều 4;*
- *Lưu Thư ký Công ty;*



**NGUYỄN VĂN ĐẠT**





**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU LẦN 4 NĂM 2019**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06.. tháng 06 năm 2019

## PHẦN I

### GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

#### I. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tên Tổ Chức Phát Hành : Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
- Loại hình doanh nghiệp : Công ty Cổ phần đại chúng niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Trụ sở : Số 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM
- 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, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
- Mã số thuế : 0303493756
- Điện thoại : (028) 3773 2222
- Vốn điều lệ : 3.276.579.720.000 đồng

#### II. TÌNH HÌNH KINH DOANH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

##### 1. Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành từ năm 2016- 2018

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                                     | Năm 2016  | Năm 2017  | Năm 2018   |
|--|-----------|-----------|------------|
| Tổng giá trị tài sản                         | 9.002.350 | 9.948.855 | 11.057.426 |
| Doanh thu thuần                              | 1.496.665 | 1.326.626 | 2.147.709  |
| Lợi nhuận thuần từ HĐKD                      | 304.279   | 362.416   | 564.341    |
| Lợi nhuận khác                               | 150.689   | 188.451   | 193.736    |
| Lợi nhuận trước thuế                         | 304.430   | 550.847   | 758.078    |
| Lợi nhuận sau thuế                           | 242.520   | 439.880   | 643.317    |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu | 10,09%    | 15,56%    | 18,32%     |
| Vốn chủ sở hữu                               | 2.403.797 | 2.826.881 | 3.511.626  |
| Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu                     | 2,75      | 2,52      | 2,15       |

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và 2018*

##### 2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành.

Đối với trái phiếu mà Công ty đã phát hành vào tháng 04 và tháng 05 năm 2019 chưa đến hạn thanh toán lãi/gốc.

##### 3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính



**Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2018**

“Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”

**Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2018**

“Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng”

**PHẦN II****PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP****I. CƠ SỞ PHÁP LÝ**

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/6/2006 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010;
- Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 của Chính phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Quyết định số 13/2019/QĐ-HĐQT ngày 05/06/2019 của Hội đồng Quản trị phê duyệt Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 4 năm 2019.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu và các lần sửa đổi của Công ty;
- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2016, 2017, 2018 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;

**II. ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**

| <b>Điều kiện phát hành</b>  | <b>Khả năng đáp ứng</b> | <b>Tài liệu chứng minh</b>  |
|---|-------------------------|---|
| - Là công ty cổ phần, công ty TNHH được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam                    | Đáp ứng                 | Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303493756 do Sở KHĐT Tp. Hồ Chí Minh cấp vào ngày 13/09/2004 đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 14/05/2019 |
| - Thời gian hoạt động của doanh nghiệp tối thiểu 01 năm   | Đáp ứng                 | Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303493756 do Sở KHĐT Tp. Hồ Chí Minh cấp vào ngày 13/09/2004 đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 14/05/2019 |
| - Báo cáo tài chính năm trước liền kề năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức đủ điều kiện theo quy định | Đáp ứng                 | Được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Ernst & Young Việt Nam  |
| - Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm trước liền kề năm phát hành                                   | Đáp ứng                 | Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2018<br>Lợi nhuận sau thuế năm 2018: 643 tỷ đồng.   |
| - Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua trái phiếu đợt phát hành  | Đáp ứng                 | Dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt.                         |
| - Phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt   | Đáp ứng                 | Quyết định Hội đồng quản trị Công Ty số 13/2019/QĐ-HĐQT ngày 05/06/2019 phê   |



| Điều kiện phát hành                                    | Khả năng đáp ứng | Tài liệu chứng minh  |
|--|------------------|--|
|  |                  | duyet phuong an phat hanh Trái phiếu doanh nghiệp lần 4 năm 2019 |
| - Tình hình thanh toán các khoản nợ trái phiếu đến hạn | Đáp ứng          | Theo báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2016, 2017, 2018         |

Ghi chú: Công ty vừa phát hành thành công 02 đợt trái phiếu vào tháng 4 và tháng 5 năm 2019 nhưng chưa đến thời hạn thanh toán lãi/gốc.

### III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH

Tăng vốn hoạt động kinh doanh để Phát triển Dự án tại Phân khu số 2 thuộc Khu Đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định

### IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG NGUỒN VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu được sử dụng để tăng vốn hoạt động kinh doanh tài trợ vốn cho Dự án tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định.

### V. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN GỐC, LÃI TRÁI PHIẾU

- Nguồn thu từ việc kinh doanh Dự án tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định và nguồn thu hợp pháp khác của Tổ chức phát hành để thanh toán gốc và lãi trái phiếu.
- Tiền gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán một lần bằng mệnh giá Trái Phiếu vào Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu.
- Tiền lãi Trái Phiếu được thanh toán theo mỗi kỳ tính lãi, 03 (ba) tháng một lần bắt đầu từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn và trả sau, định kỳ vào ngày trả lãi.

### VI. KẾ HOẠCH KINH DOANH

| Kế hoạch             | 2019<br>(triệu đồng) | 2020<br>(triệu đồng) | 2021<br>(triệu đồng) |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Doanh thu            | 9,000,000            | 3,000,000            | 3,800,000            |
| Lợi nhuận trước thuế | 1,000,000            | 1,200,000            | 1,500,000            |

### VII. ĐIỀU KIỆN ĐIỀU KHOẢN TRÁI PHIẾU DỰ KIẾN PHÁT HÀNH

- Tổ Chức Phát Hành: Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
- Loại doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng
- Tên trái phiếu: Trái phiếu Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
- Tổng số lượng trái phiếu phát hành: 1.500 ( *Bằng chữ: Một ngàn năm trăm trái phiếu*)
- Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000.000 VND/Trái Phiếu
- Tổng giá trị phát hành: 150 tỷ đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng*)
- Kỳ hạn Trái Phiếu: 01 năm kể từ Ngày Phát Hành.

## PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

- Loại Trái Phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản và không kèm theo chứng quyền.
- Hình thức Trái Phiếu: Ghi sổ.
- Lãi suất Trái Phiếu: 14%/năm
- Loại tiền tệ phát hành: Đồng Việt Nam (đồng/VND)
- Giá bán trái phiếu: 100% mệnh giá trái phiếu
- Đối tượng phát hành: Tổ chức, cá nhân trong nước theo quy định pháp luật hiện hành.
- Địa điểm phát hành: Trong nước, tại Trụ sở Công ty
- Số lượng đợt phát hành: 01 (một) đợt
- Thời điểm phát hành dự kiến: Quý II hoặc Quý III năm 2019, ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định ngày phát hành cụ thể.
- Phương thức phát hành trái phiếu: Phát hành riêng lẻ cho dưới 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Nghị định số 163/2018/NĐ-CP bằng phương thức bán trực tiếp cho nhà đầu tư.
- Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu: Trong vòng 10 ngày làm việc sau khi kết thúc đợt phát hành, số lượng trái phiếu đã phát hành sẽ được đăng ký lưu ký tại Đại lý đăng ký lưu ký và quản lý chuyển nhượng theo quy định.
- Giao Dịch Trái Phiếu: Trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành trái phiếu chỉ được giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Sau thời gian trên, Trái Phiếu không bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư.



## PHẦN III

### QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

#### I. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Bảo đảm người sở hữu trái phiếu được hưởng các quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo Trái phiếu.
- Có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn lãi và gốc trái phiếu và các văn bản thỏa thuận có liên quan.

#### II. QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ TRÁI PHIẾU

##### 1. Quyền của nhà đầu tư trái phiếu

- Được thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi trái phiếu khi đến hạn và bảo đảm việc thực hiện các quyền kèm theo các điều kiện, điều khoản trái phiếu khi phát hành.
- Được dùng trái phiếu để chuyển nhượng, cho tặng, để lại, thừa kế, chiết khấu và sử dụng trái phiếu làm tài sản đảm bảo trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật.
- Được nhận gốc và lãi Trái phiếu khi thực hiện xử lý tài sản đảm bảo để đảm bảo cho các nghĩa vụ nợ của Tổ Chức Phát Hành trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành không thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi Trái phiếu.

##### 2. Trách nhiệm của nhà đầu tư trái phiếu

- Nhà đầu tư mua trái phiếu có trách nhiệm tìm hiểu các thông tin liên quan đến Tổ Chức Phát Hành, Trái phiếu phát hành của Tổ Chức Phát Hành và tự đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư trái phiếu, hạn chế về giao dịch trái phiếu được đầu tư và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.
- Tuân thủ và thực hiện nghiêm túc các quy định liên quan đến Trái phiếu đã phát hành.

#### III. TRÁCH NHIỆM VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN CUNG CẤP DỊCH VỤ LIÊN QUAN ĐẾN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

##### 1. Tổ chức tư vấn:

Tư vấn cho Tổ Chức Phát Hành trình tự thủ tục và hồ sơ phát hành trái phiếu theo đúng quy định hiện hành.

##### 2. Đại lý đăng ký lưu ký:

Lập, duy trì, theo dõi, cập nhật sổ đăng ký người sở hữu trái phiếu, thực hiện các thủ tục chuyển nhượng và quản lý chuyển nhượng cho nhà đầu tư theo đúng quy định.

##### 3. Đại lý quản lý tài sản bảo đảm:

Quản lý tài sản đảm bảo theo đúng thỏa thuận giữa các bên có liên quan.

## PHẦN IV: CÁC CAM KẾT

### I. CAM KẾT CÔNG BỐ THÔNG TIN

Tổ chức phát hành cam kết công bố thông tin đầy đủ theo đúng quy định các quy định có liên quan.

### II. CÁC CAM KẾT KHÁC ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

Theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Nhà Đầu Tư sở hữu Trái phiếu phù hợp với điều kiện và điều khoản trái phiếu.

## PHẦN V: ỦY QUYỀN

**Hội đồng quản trị thống nhất giao và ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty:**

- Tổ chức triển khai thực hiện việc chào bán trái phiếu và các công việc có liên quan theo phương án phát hành đã phê duyệt
- Lựa chọn và quyết định thời điểm triển khai phương án chào bán trái phiếu phù hợp, thời điểm phát hành cụ thể và hoàn tất các thủ tục có liên quan.
- Chính sửa, bổ sung phương án phát hành trái phiếu, quyết định nội dung chi tiết của Điều kiện và Điều Khoản Trái phiếu trong phạm vi quyền hạn phê duyệt của Hội đồng quản trị để đảm bảo đợt chào bán và phát hành trái phiếu thành công.
- Thực hiện mọi thủ tục, ký kết mọi giấy tờ/tài liệu liên quan đến việc chào bán, phát hành Trái phiếu theo quy định pháp luật và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Toàn quyền lựa chọn các đối tác có liên quan và nhà đầu tư; đàm phán quyết định và ký mọi hồ sơ, hợp đồng, tài liệu liên quan đến đợt chào bán và phát hành cho tổ chức/cá nhân đặt mua/mua trái phiếu phù hợp với phương án phát hành.

Trên đây là phương án phát hành trái phiếu của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, kính trình Hội đồng quản trị phê duyệt.

Trân trọng./.

Tp.HCM, ngày 06.. tháng 06 năm 2019

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**NGUYỄN VĂN ĐẠT**