

## QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

“V/v: Thông qua Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 1 năm 2021”

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

**Căn cứ:**

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Điều lệ Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt;
- Biên bản họp Hội đồng quản trị Công Ty ngày 29 tháng 01 năm 2021;

### QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1:** Thông qua Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 1 năm 2021 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, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm.
- Mã Trái Phiếu: : PDRH2123001
- Mệnh giá Trái phiếu : 100.000.000 VND/Trái phiếu (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng một Trái phiếu)
- Khối lượng phát hành : 4.000 Trái phiếu (Bằng chữ: Bốn ngàn Trái phiếu)
- Tổng giá trị phát hành : 400.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn trăm tỷ đồng)
- Loại tiền tệ phát hành và thanh toán : Đồng Việt Nam (VNĐ)
- Kỳ hạn Trái phiếu : 02 (hai) năm kể từ Ngày Phát Hành.
- Lãi suất Trái phiếu : 13%/năm (365 ngày)
- Giá bán Trái phiếu : 100% mệnh giá Trái phiếu
- Mục đích phát hành : Tăng quy mô vốn hoạt động để tài trợ vốn cho các dự án bất động sản của Công Ty và Công ty con, cụ thể là tài trợ vốn cho Dự án Phân Khu 2 và Dự án Phân Khu 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định và tài trợ vốn cho các Công ty con để thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương, Tỉnh Bình Dương và Dự án Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I (Khu Cổ Đại), TP.HCM.
- Tài sản bảo đảm : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, bảo đảm bởi bên thứ ba. Số lượng, giá trị tài sản bảo đảm, cách tính giá trị tài sản bảo đảm thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên có liên quan và quy định tại các Văn kiện Trái phiếu.



- Thanh toán lãi và gốc : Tiền lãi sẽ được trả 03 tháng 01 lần, trả sau, vào ngày trả lãi.  
Trừ khi Trái Phiếu được Mua Lại Trước Hạn theo Các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu, tiền gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán một lần bằng mệnh giá Trái Phiếu vào Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu.
- Mua lại Trái phiếu
  - Vào ngày tròn 01 (một) năm kể từ ngày phát hành, Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu nếu Người sở hữu Trái Phiếu yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại. Trong trường hợp Người sở hữu Trái Phiếu yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn thì Người sở hữu Trái Phiếu phải thông báo cho Tổ Chức Phát Hành tối thiểu 60 (sáu mươi) ngày trước ngày mua lại dự kiến với giá mua lại bằng mệnh giá Trái Phiếu.
  - Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn do vi phạm Các Điều kiện, Điều khoản Trái phiếu mà Điều kiện, Điều khoản Trái phiếu đó có quy định bắt buộc Tổ Chức Phát Hành mua lại.
- Tiêu chí, đối tượng phát hành, chào bán : Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán. Hội đồng quản trị ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị Công Ty quyết định đối tượng nhà đầu tư.
- Số lượng nhà đầu tư chào bán : Dưới 100 nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Hội đồng quản trị ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị Công Ty quyết định số lượng cụ thể.
- Phương thức phát hành, chào bán Trái phiếu : Thông qua đại lý phát hành.
- Giao Dịch Trái phiếu : Trái phiếu chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định pháp luật.
- Đăng Ký Lưu Ký Trái phiếu : Trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán trái phiếu
- Phương án, kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu
  - Tài trợ vốn cho các Dự án: Phân Khu 2 và Phân Khu 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định, dự kiến sử dụng trong năm 2021;
  - Tài trợ vốn cho các Công ty con để thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương, Tỉnh Bình Dương và Dự án Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I (Khu Cổ Đại), TP.HCM, dự kiến sử dụng trong năm 2021.

Hội đồng quản trị ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị Công Ty quyết định việc phân bổ và sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo tình hình thực tế phát sinh cho các mục đích phát hành nêu trên.
- Thời điểm phát hành : Dự kiến ngày 02/02/2021



**Điều 2:** Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 1 năm 2021 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đính kèm Quyết định này.

**Điều 3:** Hội đồng quản trị giao cho Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc Người được Ông Nguyễn Văn Đạt ủy quyền là Người đại diện cho Công Ty, thay mặt Công Ty 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 và theo quy định của pháp luật hiện hành.
- 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 và quyết định nội dung chi tiết của: (i) Phương án phát hành Trái phiếu, Điều khoản và Điều kiện 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, (ii) các hợp đồng, văn bản và (iii) các tài liệu pháp lý có liên quan đến chào bán, phát hành, mua bán, thanh toán Trái phiếu trên cơ sở phù hợp với cam kết với Người Sở hữu Trái phiếu và quy định pháp luật hiện hành.
- Triển khai công việc, ký kết Công bố thông tin, các hợp đồng, văn bản sửa đổi bổ sung và các tài liệu pháp lý có liên quan đến chào bán, phát hành, mua bán, thanh toán 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 (đối tượng, số lượng cụ thể); 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 đã được phê duyệt.
- Toàn quyền quyết định việc phân bổ và sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái phiếu theo tình hình thực tế phát sinh cho các mục đích 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 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tài liệu đính kèm:

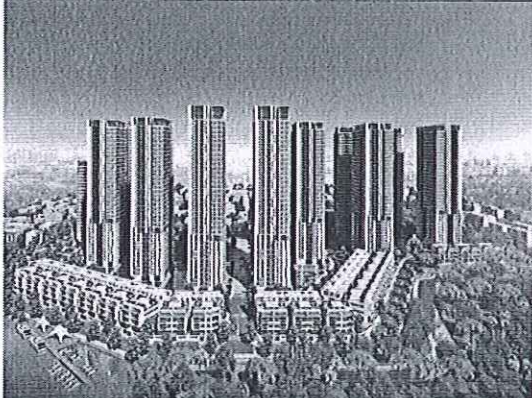
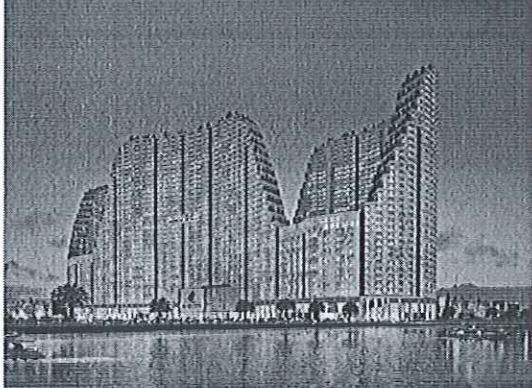
- Phương án phát hành Trái phiếu.

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 1 NĂM 2021**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**





## 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 : Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Số 0303493756 cấp lần đầu ngày 13 tháng 09 năm 2004, được thay đổi và bổ sung theo từng thời điểm.
- Mã số thuế : 0303493756
- Điện thoại : (028) 2226 6868
- Vốn điều lệ : 3.961.698.970.000 đồng

### II. MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH GIAI ĐOẠN 2017 – 9 THÁNG NĂM 2020

#### 1. Chỉ tiêu tài chính Riêng của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công Ty”) từ năm 2017 – 9 tháng năm 2020

Stt	Chỉ tiêu	2017	2018	2019	9T/2020
1	Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	2.829	3.447	4.297	4.602
2	Hệ số nợ phải trả /Vốn chủ sở hữu	256%	223%	211%	219%
	<i>Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu</i>			36%	21%
3	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	440	642	872	719
4	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	16%	19%	20%	16%

*Nguồn: Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2017, 2018, 2019 và 9 tháng năm 2020*

#### 2. Chỉ tiêu tài chính Hợp nhất của Công Ty từ năm 2017 – 9 tháng năm 2020

Stt	Chỉ tiêu	2017	2018	2019	9T/2020
1	Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	2.827	3.512	4.369	4.693
2	Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	252%	215%	219%	216%
	<i>Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu</i>			36%	21%
3	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	440	643	874	718
4	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	16%	18%	20%	15%

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018, 2019 và 9 tháng năm 2020*

#### 3. Tình hình thanh toán gốc, lãi Trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán trái phiếu

- Từ năm 2016 – 2018, Công ty không có phát hành Trái phiếu.
- Trong 02 năm (2019 – 2020), Công ty đã có 12 lần phát hành Trái phiếu thành công.
- Công ty đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc và lãi Trái phiếu phát hành trong năm 2019 và 2020.
- Đến 21/01/2021, Công ty đã thanh toán số tiền gốc là 1.514 tỷ đồng và toàn bộ lãi phát sinh của Trái phiếu phát hành trong năm 2019 và 2020.



- Đối với các khoản nợ khác, Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi đến hạn, không có nợ quá hạn.

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

##### **Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng năm 2020 đã kiểm toán**

“Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 30 tháng 06 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.”

##### **Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng 6 tháng năm 2020 đã kiểm toán**

“Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công Ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.”

##### **Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng năm 2020 đã kiểm toán**

“Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 30 tháng 09 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán chín tháng 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 giữa niên độ.”

##### **Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng 9 tháng năm 2020 đã kiểm toán**

“Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công Ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán chín tháng 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 giữa niên độ.”



## PHẦN II - PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP LẦN 1 NĂM 2021 CỦA CÔNG TY

### I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 06/12/2019;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020;
- Quyết định số 05/2021/QĐ-HĐQT ngày 29/01/2021 của Hội đồng Quản trị phê duyệt Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 1 năm 2021;
- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303493756 cấp lần đầu ngày 13 tháng 09 năm 2004, được thay đổi và bổ sung theo từng thời điểm;
- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2017, 2018, 2019, 6 tháng năm 2020, 9 tháng năm 2020 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

### II. ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
- 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.HCM cấp lần đầu vào ngày 13/09/2004, được thay đổi và bổ sung theo từng thời điểm
- Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 3 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu	Đáp ứng	Theo báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2017, 2018, 2019, 9 tháng đầu năm 2020, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ, không có nợ quá hạn. Trong năm 2019 và 2020, Công ty đã có 12 lần phát hành Trái phiếu thành công. Công ty đã thanh toán tiền gốc và lãi Trái phiếu đầy đủ và đúng hạn. Văn bản cam kết của Công ty về việc thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành và/hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 3 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu số: 38/2021/PD-TC ngày 29/01/2021.



Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
- Phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt	Đáp ứng	Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty số 05/2021/QĐ-HĐQT ngày 29/01/2021
- 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	Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất 6 tháng, 9 tháng năm 2020 được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
- Đối tượng nhà đầu tư đăng ký mua trái phiếu đợt phát hành theo quy định của pháp luật	Đáp ứng	Đối tượng mua trái phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty số 05/2021/QĐ-HĐQT ngày 29/01/2021

### III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH:

Tăng quy mô vốn hoạt động để tài trợ vốn cho các dự án bất động sản của Tổ chức phát hành và Công ty con, cụ thể là tài trợ vốn cho Dự án Phân Khu 2 và Dự án Phân Khu 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định và tài trợ vốn cho các Công ty con để thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương, Tỉnh Bình Dương và Dự án Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I (Khu Cổ Đại).

✚ Dự án Phân Khu 2 và Dự án Phân Khu 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định: Đây là một trong những dự án trọng điểm của Tỉnh Bình Định, giúp khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch và cơ hội phát triển kinh tế xã hội.

- Vị trí: Nằm ở khu vực trung tâm của khu Đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định
- Diện tích đất: 36 ha (Phân Khu 2) và 45,9 ha (Phân Khu 9)
- Sản phẩm: đất nền nhà phố, đất thương mại,...

✚ Dự án Trung tâm Thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương, Tỉnh Bình Dương: Đây là dự án căn hộ vừa túi tiền nhằm phục vụ nhu cầu nhà ở cho người dân tại địa bàn với địa điểm thuận tiện gần các tiện ích như trường học, chợ, siêu thị.

- Vị trí: Xã Thuận An, tỉnh Bình Dương
- Quy mô dự án: 3,73 ha
- Sản phẩm: Trung tâm thương mại và Căn hộ nhà ở.

✚ Dự án Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I (Khu Cổ Đại): Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I – Khu Cổ Đại (thuộc Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa Dân tộc) và các khu chức năng theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt tinh thần của nhân dân.

- Vị trí: Quận 9, Tp.HCM
- Quy mô dự án: 84,1 ha
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 936 tỷ đồng





#### IV. PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Thông qua Đại lý phát hành Trái phiếu.

#### V. PHƯƠNG ÁN, 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:

- Tài trợ vốn cho các Dự án: Phân Khu 2 và Dự án Phân Khu 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định, dự kiến sử dụng trong năm 2021;
- Tài trợ vốn cho các Công ty con để thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương, Tỉnh Bình Dương và Dự án Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I (Khu Cổ Đại), TP.HCM, dự kiến sử dụng trong năm 2021.

Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định việc phân bổ và sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo tình hình thực tế phát sinh cho các mục đích phát hành nêu trên.

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

- Tổ Chức Phát Hành sử dụng nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh trực tiếp, lợi nhuận giữ lại, khấu hao, lợi nhuận được chia từ các công ty con (nếu có) và các dòng tiền hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền gốc và lãi Trái phiếu.
- Trừ khi Trái Phiếu được Mua Lại Trước Hạn theo Các Điều Khoản và Điều Kiện của 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, mỗi 03 (ba) tháng một lần bắt đầu từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn và trả sau, định kỳ vào ngày trả lãi.

#### VII. KẾ HOẠCH KINH DOANH

Kế hoạch	Năm 2021 (tỷ đồng)	Năm 2022 (tỷ đồng)	Năm 2023 (tỷ đồng)
Lợi nhuận trước thuế	2.335	3.635	5.700

#### VIII. 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 niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Tên Trái phiếu: Trái phiếu Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
- Khối lượng phát hành: 4.000 Trái phiếu (Bằng chữ: Bốn ngàn Trái phiếu)
- Mệnh giá Trái phiếu: 100.000.000 VND/Trái phiếu (Bằng chữ: Một Trăm triệu đồng một Trái phiếu)
- Tổng giá trị phát hành: 400.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn trăm tỷ đồng)
- Kỳ hạn Trái phiếu: Hai (02) năm kể từ Ngày Phát Hành.
- Loại Trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm



- Tài sản bảo đảm: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, bảo đảm bởi bên thứ ba. Số lượng, giá trị tài sản bảo đảm, cách tính giá trị tài sản bảo đảm thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên có liên quan và quy định tại các Văn kiện Trái phiếu.
- Hình thức bảo đảm: Bảo đảm thanh toán toàn bộ bằng tài sản của bên thứ ba.
- Hình thức Trái phiếu: Bút toán ghi sổ.
- Lãi suất Trái phiếu: 13%/năm (365 ngày)
- Loại tiền tệ phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam (VNĐ)
- Giá bán Trái phiếu: 100% mệnh giá Trái phiếu
- Phương thức phát hành và chào bán Trái phiếu: Phát hành, chào bán riêng lẻ theo Nghị định số 153/2020/NĐ-CP thông qua đại lý phát hành.
- Tiêu chí, đối tượng phát hành, chào bán: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của Pháp luật Chứng khoán. Hội đồng quản trị ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị Công Ty quyết định đối tượng nhà đầu tư chào bán/đặt mua/mua Trái phiếu cụ thể.
- Số lượng nhà đầu tư chào bán: Dưới 100 nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Hội đồng quản trị ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị Công Ty quyết định số lượng cụ thể.
- Giao Dịch Trái phiếu: Trái phiếu chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định pháp luật.
- 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 Ngày 02/02/2021
- Đăng Ký Lưu Ký Trái phiếu: Trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, số lượng Trái phiếu đã phát hành sẽ được đăng ký lưu ký tại Tổ chức đăng ký lưu ký Trái phiếu.
  - Vào ngày tròn 01 (một) năm kể từ ngày phát hành, Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu nếu Người sở hữu Trái Phiếu yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại. Trong trường hợp Người sở hữu Trái Phiếu yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn thì Người sở hữu Trái Phiếu phải thông báo cho Tổ Chức Phát Hành tối thiểu 60 (sáu mươi) ngày trước ngày mua lại dự kiến với giá mua lại bằng mệnh giá Trái Phiếu.
  - Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn do vi phạm Các Điều kiện, Điều khoản Trái phiếu mà Điều kiện, Điều khoản Trái phiếu đó có quy định bắt buộc Tổ Chức Phát Hành mua lại.
- Mua lại trái phiếu



## **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 Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ, được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu.
- Được tổ chức phát hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc trái phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo theo điều kiện, điều khoản của trái phiếu và các thỏa thuận với tổ chức phát hành.
- Được dùng trái phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật.

#### **2. Trách nhiệm của Nhà Đầu Tư Trái phiếu**

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của tổ chức phát hành, hiểu rõ điều kiện, điều khoản trái phiếu và các cam kết khác của tổ chức phát hành trước khi quyết định mua và giao dịch trái phiếu.
- Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch trái phiếu.
- Hiểu rõ và tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định của pháp luật liên quan.

### **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 phát hành:**

Triển khai phát hành, chào bán cho các Nhà Đầu Tư theo phương án phát hành Trái phiếu và thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành, tuân thủ giới hạn số lượng nhà đầu tư theo quy định.

#### **3. Tổ chức 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, quản lý chuyển nhượng cho Nhà Đầu Tư theo đúng quy định.



**4. Đại diện người sở hữu trái phiếu**

- Giám sát việc tuân thủ các cam kết của tổ chức phát hành trong hồ sơ chào bán trái phiếu.
- Làm trung gian liên lạc giữa người sở hữu trái phiếu, tổ chức phát hành và các tổ chức có liên quan khác.
- Trách nhiệm và nghĩa vụ khác theo quy định tại các Điều kiện, Điều khoản Trái phiếu và/hoặc văn kiện Trái phiếu có liên quan.

**5. Đại lý quản lý tài sản bảo đảm:**

Quản lý tài sản bảo đảm theo đúng thỏa thuận giữa các bên có liên quan và/hoặc theo các văn kiện trái phiếu.



## 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 giao cho Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc Người được Ông Nguyễn Văn Đạt ủy quyền là Người đại diện cho Công Ty, thay mặt Công Ty 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 và theo quy định của pháp luật hiện hành.
- 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 và quyết định nội dung chi tiết của: (i) Phương án phát hành Trái phiếu, Điều khoản và Điều kiện 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, (ii) các hợp đồng, văn bản và (iii) các tài liệu pháp lý có liên quan đến chào bán, phát hành, mua bán, thanh toán Trái phiếu trên cơ sở phù hợp với cam kết với Người Sở hữu Trái phiếu và quy định pháp luật hiện hành.
- Triển khai công việc, ký kết Công bố thông tin, các hợp đồng, văn bản sửa đổi bổ sung và các tài liệu pháp lý có liên quan đến chào bán, phát hành, mua bán, thanh toán 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 (đối tượng, số lượng cụ thể); 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 đã được phê duyệt.
- Toàn quyền quyết định việc phân bổ và sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái phiếu theo tình hình thực tế phát sinh cho các mục đích phát hành.

Trên đây là Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 1 năm 2021 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 29 tháng 01 năm 2021

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**NGUYỄN VĂN ĐẠT**