

- 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 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành, Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại tối đa 50% số lượng Trái Phiếu mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu đang nắm giữ nếu Người sở hữu Trái Phiếu yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại, với điều kiện là, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải thông báo cho Tổ Chức Phát Hành tối thiểu 30 (ba mươi) ngày làm việc trước ngày mua lại dự kiến (ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành) với giá mua lại được quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu.
 - Vào ngày tròn 18 (mười tám) tháng kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại một phần hoặc toàn bộ số lượng Trái Phiếu mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu đang nắm giữ nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại, với điều kiện là Người Sở Hữu Trái Phiếu phải thông báo cho Tổ Chức Phát Hành tối thiểu 30 (ba mươi) ngày làm việc trước ngày mua lại dự kiến (ngày tròn 18 tháng kể từ ngày phát hành) được quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu.
 - Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn trong các trường hợp khác theo quy định tại Các Điều kiện và Điều khoản Trái phiếu.
- Tiêu chí, đối tượng phát hành, chào bán : Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán. HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT 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.
- 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 Công Ty Con để thực hiện: Dự án Trung tâm Thương mại và Căn hộ cao cấp Bình Dương 1 và 2 (Astral City), Tỉnh Bình Dương; Dự án Khu Nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và 2, Tỉnh Bình Dương; 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, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I (Khu Cổ Đại), TP.HCM và Dự án Căn hộ, Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao tầng tại số 223-225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng. Dự kiến sử dụng trong năm 2022.



Chủ tịch HĐQT 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 trong Tháng 03/2022, HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT quyết định ngày phát hành cụ thể.

Điều 2: Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 1 năm 2022 của Công Ty 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, bản công bố thông tin, các 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 chịu trách nhiệm thực hiện quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Tài liệu đính kèm:

- Phương án phát hành Trái phiếu.

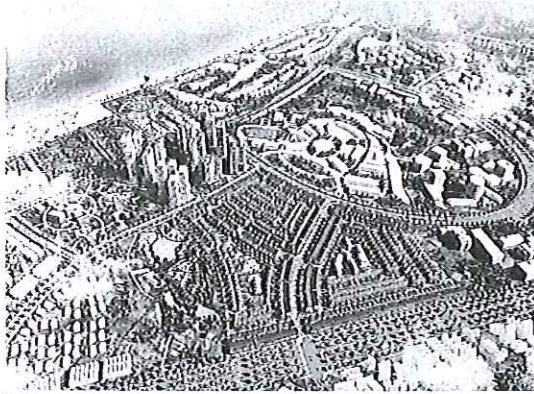
Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Lưu Thư ký Công ty;

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



NGUYỄN VĂN ĐẠT



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU LẦN 1 NĂM 2022
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 : 4.927.719.160.000 đồng

II. MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH GIAI ĐOẠN 2018 – 2021

1. Chỉ tiêu tài chính riêng của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công Ty”) từ năm 2018 –2021

Stt	Chỉ tiêu	2018	2019	2020	2021
1	Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	3.447	4.297	5.104	7.065
2	Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	2,23	2,11	2,13	1,96
	<i>Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu</i>		<i>0,36</i>	<i>0,14</i>	<i>0,33</i>
3	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	642	873	1.223	1.881
4	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	20,47%	22,54%	26,01%	30,91%
5	Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	-	-	-	-

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2018, 2019, 2020 và 2021

2. Chỉ tiêu tài chính hợp nhất của Công Ty từ năm 2018 – 2021

Stt	Chỉ tiêu	2018	2019	2020	2021
1	Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	3.512	4.369	5.194	8.144
2	Hệ số nợ phải trả /Vốn chủ sở hữu	2,15	2,20	2,01	1,52
	<i>Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu</i>		<i>0,36</i>	<i>0,14</i>	<i>0,29</i>
3	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	643	874	1.220	1.860
4	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	20,30%	22,19%	25,52%	27,90%
5	Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	-	-	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018, 2019, 2020 và 2021

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.
- Đến ngày 22/03/2022, Công ty đã có 22 lần phát hành Trái phiếu thành công. Công ty đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn số tiền gốc của toàn bộ các trái phiếu phát hành trong năm 2019 - 2020 là 2.169 tỷ đồng và thanh toán đầy đủ, đúng hạn tất cả lãi phát sinh của Trái phiếu phát hành trong năm 2019, 2020 và 2021.



- 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 năm 2021 đã kiểm toán

“Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình 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 năm 2021 đã kiểm toán

“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 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình 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 LẦN 1 NĂM 2022 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 2021;
- Quyết định số 8A/2022/QĐ-HĐQT ngày 22/03/2022 của Hội đồng Quản trị phê duyệt Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 1 năm 2022;
- 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 2018, 2019, 2020, 2021 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 2018, 2019, 2020 và 2021, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ, không có nợ quá hạn. Đến ngày 22/03/2022, Công ty đã có 22 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: 8A/2022/PĐ-TC ngày 22/03/2022.



Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
- Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng	Công ty không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động.
- Phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt	Đáp ứng	Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty số 8A/2022/QĐ-HĐQT ngày 22/03/2022.
- 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 năm 2021 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 66/2022/QĐ-HĐQT ngày 22/03/2022.

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH:

Tăng quy mô vốn hoạt động để tài trợ vốn cho các dự án bất động sản thuộc Công Ty Con của Tổ Chức Phát Hành, cụ thể là tài trợ vốn cho các Công Ty Con để thực hiện: Dự án Trung tâm Thương mại và Căn hộ cao cấp Bình Dương 1 và 2 (Astral City), Tỉnh Bình Dương; Dự án Khu Nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và 2, Tỉnh Bình Dương; 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, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I (Khu Cổ Đại), TP.HCM và Dự án Căn hộ, Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao tầng tại số 223-225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

- ✦ Dự án Trung tâm Thương mại và Căn hộ cao cấp Bình Dương 1 và 2, Tỉnh Bình Dương: Sở hữu vị trí đắc địa ngay vị trí cửa ngõ “thủ phủ khu công nghiệp” Bình Dương, dự án được xem là “tọa độ vàng kết nối các thành phố lớn”, rất dễ dàng tiếp cận các tâm điểm tiện ích, giải trí, y tế, giáo dục, phong cách sống sôi động nhất khu vực phía Nam.
 - Vị trí: Mặt tiền QL13, khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, Tp.Thuận An, tỉnh Bình Dương
 - Quy mô dự án: 3,73 ha
 - Sản phẩm: Căn hộ, thương mại dịch vụ và văn phòng đa năng
- ✦ Dự án Khu Nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và 2, 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: 44.585,6m²
 - Sản phẩm: Căn hộ, Thương mại dịch vụ, Shophouse, ...



- ✦ 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, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Đây là một trong những Dự án đánh dấu chiến lược đa dạng hóa của PDR với loại hình BĐS nghỉ dưỡng.
 - Vị trí: thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
 - Quy mô dự án: 73.842 m²
 - Sản phẩm: Căn hộ du lịch, Shophouse, khách sạn, biệt thự,...
- ✦ Dự án Xây dựng 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
- ✦ Dự án Căn hộ, Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao tầng tại số 223-225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
 - Vị trí: 223- 225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Đà Nẵng.
 - Quy mô dự án: 2.730,7 m²
 - Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.805 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 Công Ty Con để thực hiện: Dự án Trung tâm Thương mại và Căn hộ cao cấp Bình Dương 1 và 2 (Astral City), Tỉnh Bình Dương; Dự án Khu Nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và 2, Tỉnh Bình Dương; 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, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I (Khu Cổ Đại), TP.HCM và Dự án Căn hộ, Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao tầng tại số 223-225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng. Dự kiến sử dụng trong năm 2022.

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 và các văn kiện khác liên quan đến 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. Mỗi Trái phiếu sẽ được hưởng lãi kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được tiền mua Trái phiếu lần đầu từ Người Sở Hữu Trái Phiếu.

VII. KẾ HOẠCH KINH DOANH

Kế hoạch	Năm 2022 (tỷ đồng)	Năm 2023 (tỷ đồng)
Lợi nhuận trước thuế	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
- Số lượng trái phiếu phát hành: 3.000 Trái phiếu (*Bằng chữ: Ba nghìn Trái phiếu*)
- Mệnh giá Trái phiếu: 100.000.000 VNĐ/Trái phiếu (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng một Trái phiếu*)
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 300.000.000.000 VNĐ (*Bằng chữ: Ba 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, có bảo đảm bằng tài sản, không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành và được tự do chuyển nhượng.
- Tài sản bảo đảm: Cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt. 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 Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba, bao gồm không giới hạn những đối tượng được quy định tại Khoản 1 Điều 167 Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14.
- Hình thức Trái phiếu: Trái Phiếu ghi danh được phát hành theo hình thức Ghi sổ.
- Lãi suất Trái phiếu: 11,2%/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.
- Số lượng đợt phát hành: 01 (một) đợt
- Thời điểm phát hành: Dự kiến trong Tháng 03/2022, Hội đồng quản trị ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định ngày phát hành cụ thể.
- 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.
- Mua lại trái phiếu:
 - Vào ngày tròn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành, Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại tối đa 50% số lượng Trái Phiếu mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu đang nắm giữ nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại, với điều kiện là, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải thông báo cho Tổ Chức Phát Hành tối thiểu 30 (ba mươi) ngày làm việc trước ngày mua lại dự kiến (ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành) với giá mua lại được quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu.
 - Vào ngày tròn 18 (mười tám) tháng kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại một phần hoặc toàn bộ số lượng Trái Phiếu mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu đang nắm giữ nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại, với điều kiện là Người Sở Hữu Trái Phiếu phải thông báo cho Tổ Chức Phát Hành tối thiểu 30 (ba mươi) ngày làm việc trước ngày mua lại dự kiến (ngày tròn 18 tháng kể từ ngày phát hành) được quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu.
 - Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn trong các trường hợp khác theo quy định tại Các Điều kiện và Điều khoản 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. Đại lý đăng ký lưu ký Trái Phiếu:

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, bản công bố thông tin, các 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 2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, kính trình Hội đồng quản trị phê duyệt.

Trân trọng./.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2022

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VĂN ĐẠT