



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development



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

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 cấp lần đầu ngày 13 tháng 09 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 05 tháng 6 năm 2018
- Mã số thuế : 0303493756
- Điện thoại : (028) 3773 2222
- Vốn điều lệ : 2.663.890.070.000 đồng

### II. MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH GIAI ĐOẠN 2016 - 2018

#### 1. Chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ năm 2016 - 2018

TT	Chỉ tiêu	2016	2017	2018
1	Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	2,406	2,829	3,447
2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	280%	256%	223%
3	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	242	440	642
4	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	10%	16%	19%

*Nguồn: Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và 2018 của PDR*

#### 2. Chỉ tiêu tài chính Hợp nhất năm

TT	Chỉ tiêu	2016	2017	2018
1	Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	2,404	2,827	3,512
2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	275%	252%	215%
3	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	243	440	643
4	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	10%	16%	18%

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

#### 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”

10/1/2019 - 10/1/19

## PHẦN II: PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

### I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Nghị định 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công Ty Cổ Phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2019.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303493756 cấp lần đầu ngày 13 tháng 09 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 05 tháng 6 năm 2018.
- 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

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. Hồ Chí Minh cấp vào ngày 13/09/2004 đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 05 tháng 6 năm 2018
- 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 25 ngày 05 tháng 6 năm 2018
- 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. 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

Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
- Phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt	Đáp ứng	Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công Ty số 05/2019/QĐ-HĐQT ngày 15/03/2019
- Tình hình thanh toán các khoản nợ trái phiếu đến hạn	Đáp ứng	Không có phát hành trái phiếu trong 03 năm gần nhất

### III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH:

Tăng vốn hoạt động kinh doanh để tài trợ vốn cho các dự án bất động sản của Tổ Chức Phát Hành.

### 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 tài trợ vốn Dự án Nhon Hội – Bình Định. Dự kiến giải ngân vào Quý I và Quý II/2019

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

Nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh trực tiếp, lợi nhuận giữ lại, khấu hao của Tổ Chức Phát Hành, 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.

### VI. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN GỐC, 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, 03 (ba) tháng một lần bắt đầu từ Ngày Phát Hành đến Ngày Đáo Hạn và trả sau, định kỳ vào Ngày Thanh Toán Lãi.

### VII. KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ DÒNG TIỀN NĂM 2019-2021

#### 1. Kế hoạch kinh doanh 3 năm 2019 – 2021

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**

<b>Kế hoạch</b>	<b>2019 (triệu đồng)</b>	<b>2020 (triệu đồng)</b>	<b>2021 (triệu đồng)</b>
<b>Doanh thu</b>	<b>9,000,000</b>	<b>5,662,000</b>	<b>9,105,000</b>
The EverRich 2 và 3	6,830,000		
Bàu Cả- Quảng Ngãi	780,000		
Nhơn Hội Bình Định	1,380,000	4,384,000	1,494,000
Dự án khác		1,278,000	7,611,000
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1,000,000</b>	<b>2,816,000</b>	<b>4,565,000</b>

**2. Kế hoạch dòng tiền 3 năm 2019 – 2021**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>2019 (triệu đồng)</b>	<b>2020 (triệu đồng)</b>	<b>2021 (triệu đồng)</b>
<b>Dòng tiền vào</b>	<b>2,930,000</b>	<b>12,387,000</b>	<b>12,873,000</b>
- Thu từ BĐS	2,530,000	7,003,000	9,927,000
- Thu từ hoạt động	-	-	-
- Vay mới trong năm	400,000	4,454,000	2,540,000
▪ Từ trái phiếu	200,000		
▪ Từ vay NH	200,000	4,454,000	2,540,000
- Tăng vốn		930,000	406,000
<b>Dòng tiền ra</b>	<b>1,504,000</b>	<b>8,747,000</b>	<b>10,411,000</b>
- Đầu tư dự án	1,030,000	5,809,000	5,239,000
- Chi phí hoạt động	200,000	867,000	732,000
- Trả nợ vay	200,000	1,433,000	3,678,000
▪ Gốc trái phiếu	100,000	100,000	
▪ Gốc khoản vay khác	90,000	790,000	2,954,000
▪ Lãi vay	10,000	543,000	724,000
- Thuế	74,000	638,000	762,000
<b>Tiền khả dụng cuối kì</b>	<b>1,426,000</b>	<b>3,640,00</b>	<b>2,462,000</b>

(Ghi chú: Kế hoạch dòng tiền trên chưa tính cổ tức chia cho cổ đông)

**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

## PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

	Sản Phát Đạt
- Khối lượng phát hành:	2.000 Trái phiếu (Bằng chữ: Hai nghìn trái phiếu)
- Mệnh giá Trái Phiếu:	100.000.000 VND/Trái Phiếu
- Tổng giá trị phát hành	200.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng)
- Kỳ hạn Trái Phiếu:	Một (01) năm kể từ Ngày 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:	14,45%/năm.
- Loại tiền tệ phát hành	Đồng Việt Nam (đồng/VND)
- Giá bán trái phiếu:	100% mệnh giá trái phiếu
- Địa điểm phát hành:	Trong nước
- Số lượng đợt phát hành:	01 (Một) đợt
- Thời điểm phát hành dự kiến:	Quý I - II năm 2019
- Mua lại trái phiếu	Vào ngày cuối cùng của tháng thứ 6 kể từ ngày phát hành, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại 50% tổng số lượng trái phiếu đã phát hành với giá mua lại bằng mệnh giá trái phiếu; 50% số lượng trái phiếu còn lại sẽ đáo hạn vào ngày đáo hạn
- 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 thông qua đại lý phát hành.
- 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	Trái phiếu chỉ được giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

### 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.

##### 1. 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 phát hành:

Triển khai phát hành 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:

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.

##### 4. 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 điều khoản trái phiếu.

**PHẦN V: ỦY QUYỀN**

**Hội đồng quản trị thông nhất giao và ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công ty:**

- Triển khai thực hiện việc chào bán trái phiếu theo phương án đã được duyệt.
- Tìm kiếm, lựa chọn đối tượng chào bán cụ thể, có thể điều chỉnh, bổ sung các điều kiện điều khoản trái phiếu phù hợp 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.
- Lựa chọn và quyết định thời điểm triển khai phương án chào bán trái phiếu phù hợp và hoàn tất các thủ tục có liên quan
- Ký kết tất cả các hợp đồng và các tài liệu khác có liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu.

Trên đây là phương án phát hành trái phiếu 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 15...tháng 03...năm 2019

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



*Nguyễn Văn Đạt*