



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development



PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU LẦN 5 NĂM 2019
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 26 ngày 14 tháng 05 năm 2019
- Mã số thuế : 0303493756
- Điện thoại : (028) 3773 2222
- Vốn điều lệ : 3.276.579.720.000 đồng

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

1. Chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ năm 2016 – 2018 và Quý 1 năm 2019

Stt	Chỉ tiêu	2016	2017	2018	Quý 1/2019
1	Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	2,406	2,829	3,447	3,587
2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	280%	256%	223%	182%
3	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	242	440	642	153
4	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	10%	16%	19%	4.26%

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2016, 2017, 2018 và Báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2019 của PDR

2. Chỉ tiêu tài chính Hợp nhất năm 2016 - 2018 và Quý 1 năm 2019

TT	Chỉ tiêu	2016	2017	2018	Quý 1/2019
1	Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	2,404	2,827	3,512	3,651
2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	275%	252%	215%	175%
3	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	243	440	643	153
4	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	10%	16%	18%	4.19%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và 2018 và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2019 của PDR

3. Tình hình thanh toán gốc, lãi Trái phiếu đã phát hành trong 3 năm (2016 - 2018)

Từ năm 2016 – 2018, Công ty không có phát hành Trái phiếu.

Trong năm 2019, Công ty đã có 4 đợt phát hành Trái phiếu.

Ngày 08/07/2019, Công ty đã thanh toán lãi cho kỳ trả lãi đầu tiên đối với Trái phiếu đã phát hành lần 1 năm 2019 vào ngày 08/04/2019 với số tiền là 7.181.452.055 đồng

Trái phiếu đã phát hành của các lần khác trong năm 2019 chưa đến hạn thanh toán lãi và gốc.

4. 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
LẦN 5 NĂM 2019 CỦA CÔNG TY**

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 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 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Quyết định số 15/2019/QĐ-HĐQT ngày 10/07/2019 của Hội đồng Quản trị phê duyệt Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 5 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 26 ngày 14 tháng 05 năm 2019;
- 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 và Báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2019 của Công ty;

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 26 ngày 14 tháng 05 năm 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 và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2019. Lợi nhuận sau thuế năm 2018: 643 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế Quý 1 năm 2019: 153 tỷ đồng

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
– 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 15/2019/QĐ-HĐQT ngày 10/07/2019
– 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 (không có nợ quá hạn) Công ty đã phát hành 04 đợt Trái phiếu trong Quý 2 năm 2019. Công ty đã thanh toán tiền lãi Trái phiếu đúng hạn, chưa đến thời hạn thanh toán gốc Trái phiếu.

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. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN

Chào bán 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 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, dự kiến sử dụng trong Quý 3 năm 2019.

VI. 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 thanh toán lãi.

VII. KẾ HOẠCH KINH DOANH

Kế hoạch	2019 (triệu đồng)	2020 (triệu đồng)	2021 (triệu đồng)
Lợi nhuận trước thuế	1,100,000	1,500,000	2,100,000

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:** 2.200 Trái phiếu (Bằng chữ: Hai ngàn hai trăm Trái phiếu)
- **Mệnh giá Trái phiếu:** 100.000.000 VND/Trái phiếu
- **Tổng giá trị phát hành** 220.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi 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.
- **Tài sản đảm bảo:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt. Số lượng, giá trị tài sản đảm bảo và các tính giá trị tài sản đảm bảo thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên có liên quan.
- **Hình thức Trái phiếu:** Ghi sổ.
- **Lãi suất Trái phiếu:** 13,5%/năm.
- **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán** Đồng Việt Nam (VNĐ)
- **Giá bán Trái phiếu:** 100% mệnh giá Trái phiếu
- **Đối tượng phát hành, chào bán** Tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước theo quy định pháp luật hiện hành. Hội đồng quản trị ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc 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 không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Hội đồng quản trị ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty quyết định số lượng cụ thể.
- **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 3 năm 2019, ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc quyết định ngày phát hành cụ thể.
- **Phương thức phát hành và chào bán Trái phiếu** Phát hành, chào bán riêng lẻ cho dưới 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

- 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.
 - Mua lại Trái phiếu sẽ đáo hạn một lần vào Ngày Đáo Hạn ngoại trừ trong trường hợp, Tổ chức phát hành vi phạm các cam kết và bị bắt buộc mua lại Trái phiếu trước hạn theo 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 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 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:

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 và điều khoản Trái phiếu.

PHẦN V: ỦY QUYỀN

Hội đồng quản trị thông 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 (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.

Trên đây là phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 5 năm 2019 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 10 tháng 07 năm 2019

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VĂN ĐẠT