

Số: 20/2019/QĐ-HĐQT

TP.HCM, ngày 12 tháng 09 năm 2019

## QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

“V/v: Thông qua Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 8 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;
- 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 Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Biên bản họp Hội đồng quản trị Công Ty ngày 12 tháng 09 năm 2019;

### QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1:** Thông qua việc phát hành Trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng Đồng Việt Nam Lần 8 năm 2019 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt với những nội dung chính như sau với các nội dung như sau:

#### 1. Phương án phát hành Trái phiếu:

- 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, có bảo đảm, bằng đồng Việt Nam.
- Mệnh giá Trái phiếu: 100.000 VND/Trái phiếu
- Khối lượng phát hành: 1.750.000 Trái phiếu (Bằng chữ: Một triệu bảy trăm năm mươi ngàn Trái phiếu)
- Tổng giá trị phát hành: 175.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi lăm tỷ đồng)
- Kỳ hạn Trái phiếu: 01 (một) năm kể từ Ngày Phát Hành.
- Lãi suất Trái phiếu: Dự kiến 9,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu
- Giá bán Trái phiếu; 100% mệnh giá Trái phiếu
- Thanh toán lãi và gốc: Tiền lãi sẽ được trả 03 tháng 01 lần, trả sau, vào ngày trả lãi.
- Mua lại Trái phiếu: 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.
- Đối tượng phát hành, chào bán: Tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước theo quy định. HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công Ty quyết định đối tượng nhà đầu tư.



- Số lượng nhà đầu tư: Dưới 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công Ty quyết định số lượng cụ thể.
  - Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ thông qua Đại lý phát hành
  - Thời điểm phát hành: Dự kiến trong Tháng 09 hoặc Tháng 10 năm 2019.
2. Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 8 năm 2019 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đính kèm Quyết định này.
3. Hội đồng quản trị ủy quyền và giao cho Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - CMND số 023832928 do Công an TP.HCM cấp ngày 28/06/2013 là Người đại diện theo pháp luật của Công Ty hoặc Người được Người đại diện theo pháp luật của Công Ty 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 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 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; các hợp đồng, văn bản và 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.



**Điều 2:** Thông qua việc cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)- Chi nhánh Bến Thành

1. Đề nghị được cấp tín dụng (dưới các hình thức: cho vay, đầu tư mua Trái phiếu được phát hành Lần 6 và các lần khác theo kế hoạch của Công Ty, phát hành bảo lãnh thanh toán trái phiếu) số tiền 830.027.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm ba mươi tỷ, không trăm hai mươi bảy triệu đồng) tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) – Chi nhánh Bến Thành
2. Dùng các tài sản thuộc sở hữu của Công Ty dưới đây để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty tại (OCB) – Chi nhánh Bến Thành:
  - **Tài sản 1:** Quyền tài sản/tài sản phát sinh từ Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.
    - ❖ Loại đất: Đất chung cư – hỗn hợp
    - ❖ Diện tích: 82.490,38m<sup>2</sup>

- **Tài sản 2:** Toàn bộ Quyền tài sản/tài sản phát sinh từ Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.
  - **Tài sản 3:** Một phần Bất động sản thuộc Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.
  - Các tài sản khác thuộc sở hữu của Công Ty hoặc bên thứ ba theo quy định của Ngân hàng (nếu có)
3. Hội đồng quản trị ủy quyền và giao cho Ông Nguyễn Văn Đạt - CMND số 023832928 do Công an TP.HCM cấp ngày 28/06/2013 là Người đại diện theo pháp luật của Công Ty hoặc Người được Người đại diện theo pháp luật của Công Ty ủy quyền là Người đại diện cho Công Ty, thay mặt Công Ty trong việc lập và ký kết các văn bản sau:
- Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm, Thỏa thuận bảo lãnh, các văn bản khác liên quan đến việc đề nghị cấp tín dụng tại OCB theo quy định của Pháp luật và của OCB.
  - Hợp đồng mua bán Trái phiếu, Hợp đồng tư vấn tài chính, Hợp đồng quản lý tài khoản trái phiếu và các văn bản liên quan đến việc phát hành trái phiếu.
4. Hội đồng quản trị ủy quyền và giao cho Ông Nguyễn Văn Đạt - CMND số 023832928 do Công an TP.HCM cấp ngày 28/06/2013 là Người đại diện theo pháp luật của Công Ty hoặc Người được Người đại diện theo pháp luật của Công Ty ủy quyền là Người đại diện cho Công Ty, thay mặt Công Ty trong việc lập và ký kết các văn bản sau:
- Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm, Thỏa thuận bảo lãnh, các văn bản khác liên quan đến việc đề nghị cấp tín dụng tại OCB theo quy định của Pháp luật và của OCB.
  - Hợp đồng mua bán trái phiếu, Hợp đồng tư vấn tài chính, Hợp đồng quản lý tài khoản trái phiếu và các văn bản liên quan đến việc phát hành trái phiếu.

**Điều 3:** 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.*

Tài liệu đính kèm:

- Phương án phát hành Trái phiếu

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu Thư ký Công ty;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT



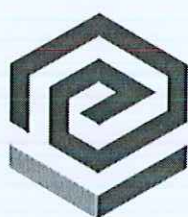
NGUYỄN VĂN ĐẠT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH  
TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ, KHÔNG CHUYỂN ĐỔI,  
KHÔNG KÈM CHỨNG QUYỀN, CÓ BẢO ĐẢM**



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT  
LẦN 8 NĂM 2019**

*(Phê duyệt kèm theo Quyết định số 20/2019/QĐ-HĐQT ngày 12 tháng 09 năm 2019  
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt)*


**Tháng 09 năm 2019**



## MỤC LỤC

I.	THÔNG TIN CHUNG CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH .....	3
II.	KẾT QUẢ KINH DOANH VÀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY .....	3
1.	Chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ năm 2016 – 2018 và 6 tháng năm 2019.....	3
2.	Chỉ tiêu tài chính Hợp nhất năm 2016 – 2018 và 6 tháng năm 2019.....	3
3.	Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước lần phát hành Trái phiếu .....	3
4.	Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính.....	4
III.	PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP LẦN 8 NĂM 2019.....	4
1.	Cơ sở pháp lý.....	4
2.	Điều kiện phát hành trái phiếu .....	4
3.	Mục đích phát hành và phương án sử dụng vốn thu được từ lần phát hành trái phiếu.....	5
4.	Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi.....	5
5.	Kế hoạch kinh doanh .....	6
6.	Chi tiết Phương án phát hành trái phiếu .....	6
IV.	CÁC CAM KẾT .....	7
1.	Cam kết công bố thông tin .....	7
2.	Các cam kết khác đối với Nhà đầu tư Sở hữu Trái phiếu .....	7
IV.	ỦY QUYỀN .....	8

## I. THÔNG TIN CHUNG CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
- Loại hình DN: Công ty Cổ phần đại chúng niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Giấy CN ĐKDN: Số 0303493756 cấp Lần đầu ngày 13/09/2004, đăng ký thay đổi Lần thứ 26 ngày 14/05/2019
- Logo: 
- Địa chỉ trụ sở chính: 422 Đào Trí, Khu phố 1, P.Phú Thuận, Q.7, Tp. HCM
- Điện thoại: (028) 3773 2222
- Ngành nghề kinh doanh chính: Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất. Dịch vụ định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản.
- Vốn điều lệ theo ĐKKD: 3.276.579.720.000 VND
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị

## II. KẾT QUẢ KINH DOANH VÀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY

### 1. Chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ năm 2016 – 2018 và 6 tháng đầu năm 2019

Stt	Chỉ tiêu	2016	2017	2018	6 tháng 2019
1	Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	2,406	2,829	3,447	3,668
2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	280%	256%	223%	207%
3	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	242	440	642	241
4	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	10%	16%	19%	7%

*Nguồn: Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2016, 2017, 2018 và Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2019 của PDR*

### 2. Chỉ tiêu tài chính Hợp nhất năm 2016 - 2018 và 6 tháng đầu năm 2019

Stt	Chỉ tiêu	2016	2017	2018	6 tháng 2019
1	Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	2,404	2,827	3,512	3,733
2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	275%	252%	215%	204%
3	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	243	440	643	241
4	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	10%	16%	18%	6%

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và 2018 và Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2019 của PDR*

### 3. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước lần phát hành Trái phiếu

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

Trong năm 2019, Công ty đã có 06 lần phát hành Trái phiếu thành công.

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.

Ngày 03/09/2019, Công ty đã thanh toán lãi cho kỳ trả lãi đầu tiên đối với Trái phiếu đã phát hành Lần 3 năm 2019 vào ngày 03/06/2019 với số tiền là 11.017.290.411 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”

### III. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP LẦN 8 NĂM 2019

#### 1. 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 CP về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Quyết định số 20/2019/QĐ-HĐQT ngày 12/09/2019 của Hội đồng Quản trị phê duyệt Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 8 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 6 tháng đầu năm 2019 của Công ty;

#### 2. 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 14/05/2019.

Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
– 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 6 tháng đầu năm 2019. Lợi nhuận sau thuế năm 2018: 643 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2019: 241 tỷ đồng
– Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua Trái phiếu lần 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 của Hội đồng quản trị Công Ty số 20/2019/QĐ-HĐQT ngày 12/09/2019
– 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 thành công 06 lần Trái phiếu trong năm 2019. Công ty đã thanh toán tiền lãi Trái phiếu đúng hạn, chưa đến thời hạn thanh toán gốc Trái phiếu.

### 3. Mục đích phát hành và phương án sử dụng vốn thu được từ lần phát hành Trái phiếu

- Tăng vốn hoạt động kinh doanh để phát triển Dự án tại Phân khu số 9 thuộc Khu Đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định (“*Dự án Phân khu 9*”) do Tổ Chức Phát Hành làm Chủ đầu tư.
- Nguồn vốn thu từ phát hành Trái phiếu được sử dụng để tài trợ vốn cho Dự án Phân khu số 9 Tỉnh Bình Định, dự kiến sử dụng trong Tháng 9 hoặc Tháng 10 năm 2019.

### 4. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi

- Nguồn thu từ việc kinh doanh Dự án tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định và các 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.



## 5. Kế hoạch kinh doanh

Kế hoạch	Năm 2019 (tỷ đồng)	Năm 2020 (tỷ đồng)	Năm 2021 (tỷ đồng)
Lợi nhuận trước thuế dự kiến	1.100	1.500	2.100

## 6. Chi tiết Phương án phát hành Trái phiếu

- Tổ Chức Phát Hành : Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
- Tên gọi trái phiếu : Trái phiếu Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
- Mã Trái phiếu : PDR.BOND8.2019
- Loại Trái Phiếu : Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, bằng đồng Việt Nam, có bảo đảm.
- Đối tượng phát hành, chào bán : Dưới 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư để chào bán Trái phiếu: là tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có tiềm năng về tài chính. HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty quyết định đối tượng nhà đầu tư.
- Mệnh giá Trái phiếu : 100.000 (Một trăm nghìn) đồng/Trái phiếu
- Giá phát hành : 100.000 (Một trăm nghìn) đồng/Trái phiếu
- Khối lượng Trái phiếu phát hành : 1.750.000 (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn) Trái Phiếu
- Tổng giá trị Trái phiếu phát hành : 175.000.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi lăm tỷ đồng)
- Kỳ hạn Trái phiếu : 01 (một) năm
- Giá bán Trái phiếu : 100.000 (một trăm nghìn) đồng/Trái phiếu
- Lãi suất Trái phiếu : Dự kiến lãi suất cố định 9,5%/năm trong suốt kỳ hạn Trái phiếu
- Địa điểm phát hành: : Trong nước, tại Trụ sở Công Ty
- Loại tiền tệ phát hành và thanh toán : Đồng Việt Nam (VNĐ)
- Số lượng lần phát hành: : 01 (một) lần
- Thời gian phát hành : Dự kiến lần phát hành trong Tháng 09 hoặc Tháng 10 năm 2019
- Phương thức phát hành : Phát hành riêng lẻ thông qua Đại lý phát hành
- Giao dịch trái phiếu : 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.
- Điều kiện về bảo lãnh : Ngân hàng cam kết bảo lãnh bằng văn bản cho việc trả toàn bộ gốc, lãi trong hạn, phạt chậm trả gốc, phạt chậm trả lãi của Trái phiếu trong trường hợp Phát Đạt không thanh toán được nợ gốc và lãi cho Trái chủ.
- Trách nhiệm của Phát Đạt : + Cam kết công bố thông tin trước lần phát hành theo quy định pháp luật hiện hành;  
+ Thanh toán tiền gốc và lãi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu;

- + Sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu theo đúng mục đích đã cam kết với nhà đầu tư;
  - + Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin và chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin đã công bố;
  - + Có nghĩa vụ xác nhận việc chuyển quyền sở hữu dưới hình thức mua, bán, cho, tặng, trao đổi, thừa kế theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu và phù hợp với quy định của pháp luật;
  - + Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.
- Quyền lợi và trách nhiệm của Người Sở Hữu Trái Phiếu :
    - + Được thanh toán đầy đủ tiền gốc và lãi khi đến hạn thanh toán theo quy định của mỗi lần phát hành;
    - + Được chuyển quyền sở hữu dưới hình thức mua, bán, cho, tặng, trao đổi, thừa kế theo quy định của pháp luật;
    - + Các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật hiện hành.
  - Trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái phiếu : Theo các Hợp đồng liên quan đến việc phát hành Trái phiếu
  - Đăng ký, lưu ký Trái phiếu : Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc sau khi kết thúc lần phát hành, Trái phiếu được đăng ký, lưu ký tại Đại lý Đăng ký Lưu ký và Quản lý Trái phiếu để quản lý số lượng nhà đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành.
  - Tổ Chức Bảo Lãnh Thanh Toán Trái Phiếu : Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Bến Thành
  - Tổ Chức Tư Vấn Và Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu : Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Tế Việt Nam
  - Tổ Chức Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu : Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Bến Thành
  - Tổ Chức Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái phiếu : Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Tế Việt Nam
  - Tổ Chức Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu : Theo Hợp đồng Đại diện Người Sở hữu Trái phiếu

#### **IV. CÁC CAM KẾT**

##### **1. 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.

##### **2. 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.

#### IV. 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 lần 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 lần 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 8 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 12 tháng 09 năm 2019

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VĂN ĐẠT