

**QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

*“V/v: Thông qua Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 10 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 (“Công Ty”);
- Biên bản họp Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công Ty ngày 21 tháng 12 năm 2021.

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1:** Thông qua Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 10 năm 2021 của Công Ty 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, có bảo đảm bằng tài sản, không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành và được tự do chuyển nhượng.
- Mã Trái Phiếu: : PDRH2123010
- Mệnh giá Trái phiếu : 100.000.000 VNĐ/Trái Phiếu (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng một Trái Phiếu)
- Số lượng trái phiếu phát hành : 5.000 Trái phiếu (Bằng chữ: Năm ngàn Trái Phiếu)
- Tổng giá trị trái phiếu phát hành (theo mệnh giá) : 500.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Năm 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 : 12%/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 4, 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 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 (ba) tháng 01 lần kể từ Ngày Phát Hành.



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 11 (mười một) tháng kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại tối thiểu 30% nhưng tối đa không quá 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 60 (sáu mươi) ngày trước ngày mua lại dự kiến (ngày tròn 11 tháng kể từ Ngày Phát Hành) với giá mua lại được quy định tại Các 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 tối thiểu 30% nhưng tối đa không quá 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 60 (sáu mươi) ngày trước ngày mua lại dự kiến (ngày tròn 18 tháng kể từ Ngày Phát Hành) với giá mua lại được quy định tại Các 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 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 : 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 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 Dự án của Công Ty: Phân Khu 4, 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 Tháng 12 năm 2021 và Quý I năm 2022.
  - 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 Tháng 12 năm 2021 và Quý I năm 2022.

034937  
CÔNG TY  
SỐ PHÁN  
HÁT TRIỆ  
ĐỘNG S  
HÁT ĐA  
PHỐ HỒ C

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 12 năm/2021, 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 10 năm 2021 của Công Ty đính kèm Quyết định này.

**Điều 3:** Hội đồng quản trị ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch Hội đồng Quản trị 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.
  - Quyết định, phê duyệt Các Điều khoản và Điều kiện của Trái Phiếu chi tiết.
  - 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.
- Ông Nguyễn Văn Đạt được quyền ủy quyền lại cho thành viên HĐQT hoặc người khác thực hiện một phần hoặc toàn bộ các công việc theo phạm vi được ủy quyền nêu trên.

**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.

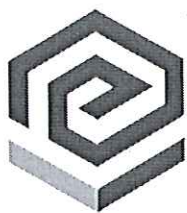
**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Lưu Thư ký Công ty;

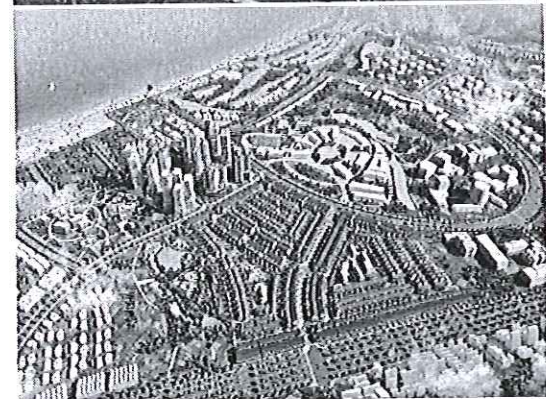
TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VĂN ĐẠT



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development



**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU LẦN 10 NĂM 2021**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**



# PHẦN I - GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

## 1. 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

## 2. MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH GIAI ĐOẠN NĂM 2018 – 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2021

### 2.1 Chỉ tiêu tài chính riêng của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công Ty”) từ năm 2018 – 6 tháng đầu năm 2021

Stt	Chỉ tiêu	2018	2019	2020	6T/2021
1	Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	3.447	4.297	5.104	5.577
2	Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	2,23	2,11	2,13	2,48
	<i>Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu</i>		<i>0,36</i>	<i>0,14</i>	<i>0,18</i>
3	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	642	873	1.223	506
4	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	20,47%	22,54%	26,01%	9,47%
5	Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	-	-	-	-

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2018, 2019, 2020 và BCTC riêng soát xét 6 tháng đầu năm 2021

### 2.2 Chỉ tiêu tài chính hợp nhất của Công Ty từ năm 2018 – 6 tháng đầu năm 2021

Stt	Chỉ tiêu	2018	2019	2020	6T/2021
1	Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	3.512	4.369	5.194	7.070
2	Hệ số nợ phải trả /Vốn chủ sở hữu	2,15	2,20	2,01	1,65
	<i>Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu</i>		<i>0,36</i>	<i>0,14</i>	<i>0,15</i>
3	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	643	874	1.220	502
4	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	20,30%	22,19%	25,52%	8,19%
5	Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	-	-	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018, 2019, 2020 và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng ĐN 2021

### 2.3 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 20/12/2021, Công Ty đã có 21 lần phát hành trái phiếu thành công. Công Ty đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn toàn bộ số tiền gốc của 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.

#### **2.4 Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính**

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

“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 2020, 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 2020 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 2020, 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.”

##### **Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2021 đã soát xét:**

“Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tính hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.”

##### **Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2021 đã soát xét:**

“Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tính hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2021, 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.”

## PHẦN II - PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP LẦN 10 NĂM 2021 CỦA CÔNG TY

### 1. 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 47/2021/QĐ-HĐQT ngày 21/12/2021 của Hội đồng Quản trị phê duyệt Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 10 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 2018, 2019, 2020 của Công Ty đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất 6 tháng đầu năm 2021 của Công Ty đã được soát xét bởi Công Ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

### 2. ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
1. 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.
2. 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 báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2021, Công Ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ, không có nợ quá hạn. Đến ngày 20/12/2021, Công Ty đã có 21 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: 432/2021/PĐ-TC ngày 21/12/2021.

<b>Điều kiện phát hành</b>	<b>Khả năng đáp ứng</b>	<b>Tài liệu chứng minh</b>
3. 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	Đáp ứng	Pháp luật chuyên ngành không quy định tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của Công Ty
4. Phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt	Đáp ứng	Quyết định của Hội đồng quản trị Công Ty số 47/2021/QĐ-HĐQT ngày 21/12/2021.
5. 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 2020 được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
6. 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 quy định của pháp luật chứng khoán.

### 3. 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 các Dự án của Công Ty: Dự án Phân Khu 4, 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.

- 3.1 Dự án Phân Khu 4, 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: 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: 34,1 ha (Phân Khu 4), 36,1 ha (Phân Khu 2) và 45,9 ha (Phân Khu 9)
  - Sản phẩm: đất nền nhà phố, đất thương mại, ...
- 3.2 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.
- 3.3 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

### 4. PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Thông qua Đại lý phát hành Trái phiếu.



## 5. 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 4, 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 Tháng 12 năm 2021 và Quý I năm 2022;

- 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 Tháng 12 năm 2021 và Quý I 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.

## 6. 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.

## 7. 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

## 8. 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: 5.000 Trái phiếu (Bằng chữ: Năm ngàn Trái phiếu)
- Mệnh giá Trái phiếu: 100.000.000 VNĐ/Trái phiếu (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng một Trái phiếu)
- Tổng giá trị trái phiếu phát hành (theo mệnh giá) 500.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Năm 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.

9. 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.
10. Hình thức bảo đảm: Bảo đảm thanh toán toàn bộ bằng tài sản của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba.
11. Hình thức Trái phiếu: Trái Phiếu ghi danh được phát hành theo hình thức Ghi sổ.
12. Lãi suất Trái phiếu: 12%/năm (365 ngày)
13. Loại tiền tệ phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam (VNĐ)
14. Giá bán Trái phiếu: 100% mệnh giá Trái phiếu
15. 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.
16. 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.
17. Số lượng nhà đầu tư 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 số lượng cụ thể.
18. 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.
19. Địa điểm phát hành: Trong nước.
20. Số lượng đợt phát hành: 01 (một) đợt
21. Thời điểm phát hành: Dự kiến trong tháng 12/2021, Hội đồng quản trị ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định ngày phát hành cụ thể.
22. 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.
23. Mua lại trái phiếu
- Vào ngày tròn 11 (mười một) tháng kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại tối thiểu 30% nhưng tối đa không quá 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 60 (sáu mươi) ngày trước ngày mua lại dự kiến (ngày tròn 11 tháng kể từ Ngày Phát Hành) với giá mua lại được quy định tại Các 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 tối thiểu 30% nhưng tối đa không quá 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 60 (sáu mươi) ngày trước ngày mua lại dự kiến (ngày tròn 18 tháng kể từ Ngày Phát Hành) với giá mua lại được quy định tại Các 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 Trái Phiếu.

## **PHẦN III - QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN**

### **1. 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.

### **2. QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ TRÁI PHIẾU**

#### **2.1 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.

#### **2.2 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.

### **3. TRÁCH NHIỆM VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN CUNG CẤP DỊCH VỤ LIÊN QUAN ĐẾN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**

#### **3.1 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.

#### **3.2 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.

#### **3.3 Đại lý đăng ký lưu ký và chuyển nhượng 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.

#### **3.4 Đại lý thanh toán:**

- Theo dõi sổ đăng ký người sở hữu Trái phiếu và thực hiện các thủ tục thanh toán cho Nhà Đầu Tư theo đúng quy định.

### **3.5 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.

### **3.6 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**

### **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.

## **PHẦN V - ỦY QUYỀN**

Hội đồng quản trị ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch Hội đồng Quản trị thay mặt Công Ty quyết định thực hiện các công việc sau:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Quyết định, phê duyệt Các Điều khoản và Điều kiện của Trái Phiếu chi tiết.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

8. Ông Nguyễn Văn Đạt được quyền ủy quyền lại cho thành viên HĐQT hoặc người khác thực hiện một phần hoặc toàn bộ các công việc theo phạm vi được ủy quyền nêu trên.

Trên đây là Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 10 năm 2021 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 21 tháng 12 năm 2021

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**NGUYỄN VĂN ĐẠT**

9