

Số: 154 /QĐ-XPHC

Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Xử phạt vi phạm hành chính

CHỦ TỊCH ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Căn cứ Điều 57, Điều 68, Điều 70, Điều 78, Điều 85 Luật Xử lý vi phạm hành chính (sửa đổi, bổ sung năm 2020);

Căn cứ Điều 10 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Nghị định số 156/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán (Nghị định số 156/2020/NĐ-CP) và Nghị định số 128/2021/NĐ-CP ngày 30/12/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2020/NĐ-CP (Nghị định số 128/2021/NĐ-CP);

Căn cứ Biên bản vi phạm hành chính số: 08/BB-VPHC ngày 18/04/2025;

Căn cứ Quyết định số: 11/QĐ-GQXP ngày 07/3/2025 của Chủ tịch Ủy ban chứng khoán Nhà nước về việc giao quyền xử phạt vi phạm hành chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Xử phạt vi phạm hành chính đối với tổ chức có tên sau đây:

Tên tổ chức vi phạm: Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (Công ty/PDR).

Địa chỉ trụ sở chính: 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp: 0303493756; ngày cấp: ngày 13/09/2004 (cấp lần đầu), ngày 24/06/2024 (thay đổi lần thứ 37); nơi cấp: Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật:

- | | |
|---|----------------|
| - Ông Nguyễn Văn Đạt – Chủ tịch Hội đồng quản trị | Giới tính: Nam |
| - Ông Bùi Quang Anh Vũ – Tổng Giám đốc | Giới tính: Nam |

2. Đã thực hiện các hành vi vi phạm hành chính:



- Không công bố đối với thông tin phải công bố theo quy định pháp luật (Công ty không công bố thông tin (CBTT) định kỳ trên hệ thống chuyên trang thông tin Trái phiếu doanh nghiệp của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội các tài liệu sau: Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu được kiểm toán năm 2022, bán niên năm 2023 và năm 2023; Không CBTT bất thường trên hệ thống CBTT của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, trang thông tin điện tử của Công ty các tài liệu sau: Nghị quyết Hội đồng quản trị (HĐQT) số 01A/2021/QĐ-HĐQT ngày 04/01/2021 phê duyệt, thông qua các hợp đồng/giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan trong năm 2021; Nghị quyết HĐQT số 01/2023/QĐ-HĐQT ngày 03/01/2023 phê duyệt, thông qua các hợp đồng/giao dịch giữa Công ty và các bên có liên quan trong năm 2023; Nghị quyết HĐQT số 13/2023/QĐ-HĐQT ngày 30/03/2023 thông qua giao dịch với bên có liên quan; CBTT không đúng thời hạn theo quy định trên hệ thống CBTT của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, trang thông tin điện tử của Công ty các tài liệu sau: Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán);

- Công bố thông tin không đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật (Công ty CBTT không đầy đủ về các giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của người nội bộ tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2023, năm 2024 theo quy định tại Phụ lục V về Báo cáo tình hình quản trị công ty ban hành kèm Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán:

+ Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2023 không trình bày về giao dịch phát sinh tạm ứng phát triển dự án 16.220 triệu đồng đối với Công ty cổ phần bất động sản đầu tư và phát triển cao ốc Bình Dương (công ty con của PDR, Bà Trần Thị Hường là Phó Chủ tịch HĐQT của PDR (miễn nhiệm ngày 30/06/2023), đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty cổ phần bất động sản đầu tư và phát triển cao ốc Bình Dương); giao dịch phát sinh mượn tiền 2.900 triệu đồng đối với Công ty cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN (Ông Nguyễn Tấn Danh là Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN, đồng thời là Phó Chủ tịch HĐQT của PDR); giao dịch phát sinh góp vốn 189.314 triệu đồng đối với Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Cường (công ty con của PDR, Ông Lê Quang Phúc là Thành viên HĐQT của PDR, đồng thời là Tổng Giám đốc của Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Cường; Ông Trương Ngọc Dũng là Phó Tổng Giám đốc của PDR, đồng thời là Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Cường); giao dịch phát sinh lãi đi vay 67.944 triệu đồng và thanh toán chi phí lãi vay 8.000 triệu đồng đối với Công ty cổ phần Bến Thành – Long Hải (công ty con của PDR, Bà Ngô Thúy Vân là Kế toán trưởng của PDR, đồng thời là Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Bến Thành – Long Hải); giao dịch phát sinh tiền lãi đầu tư 2.631 triệu đồng đối với Công ty cổ phần ĐK Phú Quốc (công ty con của PDR, Ông Nguyễn

Văn Đạt là Chủ tịch HĐQT của PDR, đồng thời là Thành viên HĐQT Công ty cổ phần ĐK Phú Quốc);

+ Báo cáo tình hình quản trị năm 2024 không trình bày về giao dịch nhận cổ tức 60.740 triệu đồng và giao dịch hoàn tiền mượn bằng hình thức cần trừ 60.740 triệu đồng đối với Công ty cổ phần Bến Thành – Long Hải (công ty con của PDR, Bà Ngô Thúy Vân là Kế toán trưởng của PDR, đồng thời là Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Bến Thành – Long Hải);

- Công bố thông tin sai lệch (Công ty CBTT sai lệch về chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2024 tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV/2024 so với chỉ tiêu tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024, cụ thể: Lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính riêng Quý IV/2024 là 515.401.405.989 đồng, tuy nhiên, Lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2024 là 149.604.280.338 đồng; Lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV/2024 là 522.781.474.017 đồng, tuy nhiên, Lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024 là 155.183.720.727 đồng);

- Sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán chứng khoán riêng lẻ không đúng với phương án đã được Hội đồng quản trị công ty thông qua hoặc nội dung đã công bố thông tin cho nhà đầu tư (Công ty sử dụng 1.394.156 triệu đồng trong tổng số tiền 2.045.000 triệu đồng thu được từ các đợt chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ đối với các mã trái phiếu PDRH2123005, PDRH2123006, PDRH2123007, PDRH2123008, PDRH2123010 và PDRH2224001 phục vụ cho mục đích hoàn trả tiền mượn cho Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn – KL (1.356.700 triệu đồng), Công ty cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương (12.230 triệu đồng) và các mục đích khác (25.226 triệu đồng) không đúng với phương án đã được Hội đồng quản trị Công ty thông qua hoặc nội dung đã công bố thông tin cho nhà đầu tư (Mục đích phát hành trái phiếu nêu trong phương án phát hành trái phiếu của các mã PDRH2123005, PDRH2123006, PDRH2123007, PDRH2123008, PDRH2123010 phát hành năm 2021 đã được HĐQT thông qua tại các Quyết định số 30A/2021/QĐ-HĐQT ngày 03/08/2021, 34/2021/QĐ-HĐQT ngày 20/09/2021, 40/2021/QĐ-HĐQT ngày 29/11/2021, 41/2021/QĐ-HĐQT ngày 06/12/2021, 47/2021/QĐ-HĐQT ngày 21/12/2021 để tài trợ vốn cho các dự án bất động sản của PDR 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). Mục đích phát hành trái phiếu nêu trong phương án phát hành trái phiếu của mã PDRH2224001 phát hành trong năm 2022 đã được HĐQT thông qua tại Quyết định số 8A/2022/QĐ-HĐQT ngày 22/03/2022 để tài trợ vốn cho các dự án bất động sản của Công ty con, 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), Thành phố Hồ Chí Minh và Dự án Căn hộ, Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại số 223-225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng)).

3. Quy định tại:

- Điểm a khoản 4 Điều 42 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP;
- Điểm b khoản 3 Điều 42 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP;
- Khoản 5 Điều 42 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 33 Điều 1 Nghị định số 128/2021/NĐ-CP;
- Điểm b khoản 4 Điều 8 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 7 Điều 1 Nghị định số 128/2021/NĐ-CP.

4. Các tình tiết tăng nặng: Vi phạm hành chính nhiều lần, quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Luật Xử lý vi phạm hành chính đối với các hành vi không công bố thông tin đối với thông tin phải công bố theo quy định pháp luật; công bố thông tin không đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật; sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán chứng khoán riêng lẻ không đúng với phương án đã được Hội đồng quản trị công ty thông qua hoặc nội dung đã công bố thông tin cho nhà đầu tư.

5. Các tình tiết giảm nhẹ: Không có

6. Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a) Hình thức xử phạt chính: Phạt tiền

Cụ thể:

- Phạt tiền 92.500.000 đồng (Chín mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng) do có hành vi không công bố đối với thông tin phải công bố theo quy định pháp luật;
- Phạt tiền 65.000.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu đồng) do có hành vi công bố thông tin không đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật;
- Phạt tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) do có hành vi công bố thông tin sai lệch;
- Phạt tiền 187.500.000 đồng (Một trăm tám mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) do có hành vi sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán chứng khoán riêng lẻ không đúng với phương án đã được Hội đồng quản trị công ty thông qua hoặc nội dung đã công bố thông tin cho nhà đầu tư.

Tổng mức phạt tiền đối với Công ty là 495.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi lăm triệu nghìn đồng)

b) Hình thức xử phạt bổ sung: Không có.

c) Biện pháp khắc phục hậu quả:

- Buộc hủy bỏ thông tin hoặc cải chính thông tin đối với hành vi công bố thông tin sai lệch, theo quy định tại khoản 6 Điều 42 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 33 Điều 1 Nghị định số 128/2021/NĐ-CP;

- Buộc thu hồi chứng khoán đã chào bán, phát hành; hoàn trả cho nhà đầu tư tiền mua chứng khoán hoặc tiền đặt cọc (nếu có) cộng thêm tiền lãi phát sinh từ tiền mua chứng khoán hoặc tiền đặt cọc trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của nhà đầu tư. Thời hạn nhà đầu tư gửi yêu cầu là tối đa 60 ngày kể từ ngày quyết định áp dụng biện pháp này có hiệu lực thi hành. Tiền lãi phát sinh từ tiền mua trái phiếu hoặc tiền đặt cọc được tính theo lãi suất ghi trên trái phiếu đối với hành vi sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán chứng khoán riêng lẻ không đúng với phương án đã được Hội đồng quản trị công ty thông qua hoặc nội dung đã công bố thông tin cho nhà đầu tư, theo quy định tại điểm a khoản 9 Điều 8 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm e khoản 7 Điều 1 Nghị định số 128/2021/NĐ-CP do Công ty (Không áp dụng do Công ty đã thực hiện mua lại toàn bộ các mã trái phiếu PDRH2123005, PDRH2123006, PDRH2123007, PDRH2123008, PDRH2123010 và PDRH2224001).

Thời hạn thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả và những nội dung trực tiếp liên quan đến việc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả “buộc hủy bỏ thông tin hoặc cải chính thông tin đối với hành vi công bố thông tin sai lệch” được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 51 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP và khoản 3 Điều 51 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 42 Điều 1 Nghị định số 128/2021/NĐ-CP.

Mọi chi phí tổ chức thi hành biện pháp khắc phục hậu quả do tổ chức vi phạm có tên tại Điều này chi trả.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Quyết định này được:

1. Giao cho ông Bùi Quang Anh Vũ là người đại diện của tổ chức bị xử phạt có tên tại Điều 1 Quyết định này để chấp hành.

Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử phạt này. Nếu quá thời hạn Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt không tự nguyện chấp hành thì sẽ bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật.

Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt phải nộp tiền phạt tại Kho bạc Nhà nước Khu vực I, địa chỉ: Số 18 đường Giải Phóng, phường Phương Mai, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội hoặc nộp tiền phạt vào tài khoản số: 7111

của Kho bạc Nhà nước Khu vực I trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này.

Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện hành chính đối với Quyết định này theo quy định của pháp luật.

2. Gửi cho Kho bạc Nhà nước Khu vực I để thu tiền phạt.

3. Gửi cho bà Phạm Thị Thanh Hương - Chánh Thanh tra, Thanh tra Ủy ban Chứng khoán Nhà nước để tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch (để báo cáo);
- Ban GSĐC (để biết);
- Sở GDCK Hà Nội (để biết);
- Sở GDCK TP.HCM (để biết);
- Lưu: VT, TT (09b).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Bùi Hoàng Hải