

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
**CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP RIÊNG LẺ TẠI THỊ TRƯỜNG**  
**TRONG NƯỚC**

*(Đính chính bản công bố thông tin đã phát hành ngày 21/09/2023)*

**MÃ TRÁI PHIẾU: HDMCH2328001**



**CÔNG TY CỔ PHẦN MUA BÁN NỢ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN HDBANK**

*(Công ty Cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp được thành lập và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam theo quy định của pháp luật)*

*(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5602376446 do Sở KI & ĐT thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13 tháng 09 năm 2010, được sửa đổi lần thứ 14 ngày 01 tháng 08 năm 2023)*

**TRÁI PHIẾU 200 TỶ ĐỒNG ĐÁO HẠN NĂM 2028**

Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo, phát hành riêng lẻ theo quy định tại Điều 14 Nghị định 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 về chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ ra thị trường quốc tế; Nghị định 65/2022/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 16 tháng 09 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 về chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ ra thị trường quốc tế; Nghị định 08/2023/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 05 tháng 03 năm 2023 sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị định 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, đáo hạn vào năm **2028** (“**Trái Phiếu**”) sẽ xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp và không phải là nợ thứ cấp của Công ty Cổ phần Mua bán nợ và Quản lý tài sản HDBank (“**HDBank AMC**” hoặc “**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**Công ty**”).

Lãi trên Trái Phiếu sẽ được thanh toán sau, trong đó lãi của các kỳ thanh toán sẽ được thanh toán sau mỗi 06 tháng. Trừ khi trái phiếu được mua lại trước hạn, Trái Phiếu với tổng mệnh giá **200.000.000.000** (Hai trăm tỷ) đồng sẽ được thanh toán gốc vào Ngày Đáo Hạn.

Các nhà đầu tư tiềm năng xin xem phần “*Các Nhân Tố Rủi Ro*” để biết về một số yếu tố cần cân nhắc khi đầu tư vào Trái Phiếu.

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ NỘI DUNG TRONG ĐÓ HOẶC BẤT KỲ THÔNG TIN NÀO ĐƯỢC CUNG CẤP THEO YÊU CẦU PHẢI ĐƯỢC GIỮ BÍ MẬT HOÀN TOÀN.**



## MỤC LỤC

PHẦN I .....	4
TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU.....	4
I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP.....	4
II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN .....	4
PHẦN II.....	8
THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU .....	8
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU .....	8
II. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH.....	9
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển: .....	9
3. Thông tin về Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:.....	20
4. Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính và các dự án chính đã/đang triển khai của doanh nghiệp phát hành. ....	28
5. Tình hình tài chính .....	29
III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU .....	31
1. Căn cứ pháp lý của đợt phát hành.....	31
2. Việc đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu của doanh nghiệp.....	32
3. Mục đích của đợt phát hành trái phiếu .....	33
4. Điều kiện, điều khoản của trái phiếu, cụ thể: .....	33
5. Ngày phát hành dự kiến: Ngày 22 tháng 09 năm 2023 .....	34
6. Phương thức phát hành.....	34
7. Quyền lợi của nhà đầu tư trái phiếu .....	34
8. Trách nhiệm của nhà đầu tư mua Trái phiếu.....	34
9. Phương thức thực hiện quyền: .....	35
11. Điều kiện, điều khoản về việc mua lại Trái phiếu trước hạn.....	35
12. Cam kết của doanh nghiệp phát hành trái phiếu .....	36
13. Cam kết công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành .....	36
14. Điều khoản về đăng ký, lưu ký trái phiếu .....	36
15. Điều khoản về giao dịch trái phiếu.....	36
16. Quyền và trách nhiệm của doanh nghiệp phát hành .....	36
17. Trách nhiệm và nghĩa vụ của từng tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu .....	37
18. Nhà đầu tư mua trái phiếu thừa nhận và cam kết rằng nhà đầu tư đã tự đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư trái phiếu, về giao dịch của trái phiếu được đầu tư, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư giao dịch trái phiếu của mình; đồng thời bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan khi thực hiện đầu tư vào trái phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn	

các quy định về đối tượng được đầu tư trái phiếu và các hạn chế khi đầu tư vào trái phiếu và của trái phiếu được đầu tư.....	38
19. Các điều khoản và điều kiện khác.....	38
<b>IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ</b> .....	38
1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu:.....	38
Nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu tạm thời nhàn rỗi sẽ được gửi tại các Tổ chức tín dụng.....	38
<b>V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN</b> .....	57
<b>VI. CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU</b> .....	59
<b>PHẦN III. PHỤ LỤC</b> .....	62
1. <b>Phụ lục I:</b> .....	62
2. <b>Phụ lục II:</b> Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty.....	62
3. <b>Phụ lục III:</b> Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2021; báo cáo tài chính được kiểm toán 2022.....	62
4. <b>Phụ lục IV:</b> Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 34/2023/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 09 năm 2023 thông qua Phương án phát hành Trái phiếu riêng lẻ ( <i>bao gồm Phương Án Phát Hành Trái phiếu đính kèm Nghị quyết</i> ).....	62
5. <b>Phụ lục V:</b> Điều khoản điều kiện trái phiếu chi tiết.....	62
6. <b>Phụ lục VI:</b> Hợp đồng tư vấn phát hành, Hợp đồng đại lý phát hành, Hợp đồng Đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu, Hợp đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.....	62

# CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ TẠI THỊ TRƯỜNG TRONG NƯỚC

## DOANH NGHIỆP: CÔNG TY CỔ PHẦN MUA BÁN NỢ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN HDBANK

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3602376446 do Sở KH&ĐT thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13 tháng 09 năm 2010, được sửa đổi lần thứ 14 ngày 01 tháng 08 năm 2023)

### PHẦN I

#### TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

##### I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

- Tên doanh nghiệp phát hành:** Công Ty Cổ Phần Mua Bán Nợ Và Quản Lý Tài Sản HDBank
- Địa chỉ trụ sở chính:** 19 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Số điện thoại:** 083 7421 280
- Loại hình doanh nghiệp:** Công ty Cổ phần chưa đại chúng.
- Lĩnh vực hoạt động chính:** Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội). Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ mua bán nợ.
- Số tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của đợt chào bán:** 068704070191920 mở tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh: Trung Tâm Kinh doanh

##### II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

- Mã trái phiếu:** HDMCH2328001
- Tổng số lượng trái phiếu phát hành:** 2.000 (Hai nghìn) Trái phiếu.
- Khối lượng phát hành:** 200.000.000.000 VNĐ (Hai trăm tỷ đồng).
- Loại hình Trái phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi và không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm (“**Trái phiếu**”).
- Ngày phát hành dự kiến:** ngày 22 tháng 9 năm 2023
- Mục Đích Phát Hành:** Vốn huy động được từ việc phát hành trái phiếu được sử dụng để thực hiện chương trình, dự án của chính Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể là chương trình mua nợ mới và dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.
- Điều kiện, điều khoản của trái phiếu theo quy định pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp:**
  - Kỳ Hạn Trái Phiếu: 60 tháng;
  - Khối lượng phát hành: 200.000.000.000 VNĐ (Hai trăm tỷ đồng);
  - Đồng tiền phát hành và thanh toán trái phiếu: đồng Việt Nam;

d) Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng);

e) Hình thức trái phiếu: bút toán ghi sổ;

f) Lãi suất danh nghĩa:

Lãi suất cố định tối đa 12%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, các kỳ tính lãi còn lại sẽ tính lãi suất bằng tổng của biên độ tối đa 4%/năm và lãi suất tham chiếu. Lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi trả sau cá nhân bình quân 13 tháng được công bố bởi Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM (“HDBank”).

g) Loại hình trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyên đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm;

h) Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu:

- Thanh toán gốc: tiền gốc được thanh toán 01 (một) lần vào Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn Trái Phiếu dù là tự nguyện hoặc mua lại bắt buộc.
- Thanh toán lãi: thanh toán sau, định kỳ 06 (sáu) tháng một lần vào Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Đáo Hạn hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại.

#### **8. Mua lại trước hạn:**

a) Vào thời điểm sau 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đã phát hành.

b) Tổ Chức Phát Hành phải thông báo trước cho Người Sở Hữu Trái Phiếu ít nhất 01 (Một) tháng về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn.

c) Các trường hợp bắt buộc mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của nhà đầu tư:

- Tổ chức phát hành vi phạm pháp luật về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số người sở hữu trái phiếu đại diện từ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.
- Tổ chức phát hành vi phạm phương án phát hành trái phiếu mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số người sở hữu trái phiếu đại diện từ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.

**9. 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 của pháp luật.

#### **10. Các tổ chức liên quan đến đợt chào bán:**

a) Tổ chức tư vấn phát hành : Công ty cổ phần Chứng khoán HD (“HDS”)

❖ Công ty cổ phần chứng khoán HD (“HDS”)

**HD Securities**  
ĐẦU TƯ THÔNG MINH

❖ Địa chỉ trụ sở: Lầu 3B và 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

❖ Điện thoại: (84-28) 62 836 888 Fax: (84-28) 62 838 666

❖ Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn

b) Đại lý phát hành: Công ty cổ phần Chứng khoán HD (“HDS”)

❖ Công ty cổ phần chứng khoán HD (“HDS”)

**HD Securities**  
ĐẦU TƯ THÔNG MINH

❖ Địa chỉ trụ sở: Lầu 3B và 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

❖ Điện thoại: (84-28) 62 836 888 Fax: (84-28) 62 838 666

❖ Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn

c) Đại lý lưu ký và Đại lý quản lý chuyển nhượng Trái phiếu: Công ty cổ phần Chứng khoán HD (“HDS”)

❖ Công ty cổ phần chứng khoán HD (“HDS”)

**HD Securities**  
ĐẦU TƯ THÔNG MINH

❖ Địa chỉ trụ sở: Lầu 3B và 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

❖ Điện thoại: (84-28) 62 836 888 Fax: (84-28) 62 838 666

❖ Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn

d) Đại lý thanh toán gốc, lãi Trái phiếu: Công ty cổ phần Chứng khoán HD (“HDS”)

❖ Công ty cổ phần chứng khoán HD (“HDS”)

**HD Securities**  
ĐẦU TƯ THÔNG MINH

❖ Địa chỉ trụ sở: Lầu 3B và 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

❖ Điện thoại: (84-28) 62 836 888 Fax: (84-28) 62 838 666

❖ Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn

e) Đại Diện Người Sở Hữu Trái phiếu: Công ty cổ phần Chứng khoán HD (“HDS”)

❖ Công ty cổ phần chứng khoán HD (“HDS”)

# HD Securities

ĐẦU TƯ THÔNG MINH

❖ Địa chỉ trụ sở: Lầu 3B và 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

❖ Điện thoại: (84-28) 62 836 888 Fax: (84-28) 62 838 666

❖ Website: [www.hdbs.vn](http://www.hdbs.vn) Email: [info@hdbs.vn](mailto:info@hdbs.vn)

f) Đại lý quản lý tài sản bảo đảm: Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM (“**HDBank**”)

❖ **Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (“HDBank”)**

## HDBank

Cam kết lợi ích cao nhất

❖ Địa chỉ trụ sở: 25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, P.Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

❖ Điện thoại: (028) 62 915 916 Fax: (028) 62 915 900

❖ Website: [hdbank.com.vn](http://hdbank.com.vn) Email: [info@hdbank.com.vn](mailto:info@hdbank.com.vn)

g) Tổ chức kiểm toán: (Việt Nam)

❖ **Công ty TNHH Kiểm toán TTP**



❖ Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, Số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội.

❖ Điện thoại: (04) 37425 888

❖ Website: <https://kiemtoanttp.com>

## PHẦN II

### THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

#### I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

##### 1. DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| - Ông NGUYỄN THẾ QUANG  | - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT   |
| - Ông PHẠM TIẾN THÀNH   | - Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT thường trực –<br>Kiêm Tổng Giám đốc |
| - Ông NGUYỄN ĐỨC BIÊN   | - Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT – Kiêm Thành<br>viên UBKT           |
| - Ông NGUYỄN THANH HOÀI | - Chức vụ: Thành viên HĐQT – Kiêm Chủ tịch<br>UBKT               |
| - Ông NGUYỄN ANH TUẤN   | - Chức vụ: Thành viên HĐQT – Kiêm Phó Tổng<br>giám đốc           |
| - Bà NGUYỄN THỊ NGỌC HÀ | - Chức vụ: Thành viên UBKT                                       |
| - Bà HUỖNH THỊ KIM NHƯ  | - Chức vụ: Kế toán trưởng  |

Chúng tôi cam kết rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm tập thể và cá nhân về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản công bố thông tin này.

##### 2. TỔ CHỨC TƯ VẤN

Đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Chứng khoán HD

Ông: Nguyễn Hà Quỳnh

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán trái phiếu riêng lẻ Công ty Cổ phần Chứng khoán HD tham gia rà soát trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 01/2023/HDS-AMC/DVTC ngày 21 tháng 9 năm 2023 với Công ty Cổ Phần Mua Bán Nợ Và Quản Lý Tài Sản HDBank. Tổ chức tư vấn đã thực hiện rà soát việc đáp ứng đầy đủ quy định về điều kiện chào bán và hồ sơ chào bán trái phiếu của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 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, Nghị định 65/2022/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 16 tháng 09 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 về chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ ra thị trường quốc tế; Nghị định 08/2023/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 05 tháng 03 năm 2023 sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị



định 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 và pháp luật về chứng khoán, đồng thời chịu trách nhiệm về việc rà soát của mình.

Tổ Chức Tư Vấn cũng xin lưu ý rằng xác nhận rà soát của Tổ Chức Tư Vấn được đưa ra với góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên các thông tin Tổ Chức Phát Hành cung cấp và Tổ Chức Tư Vấn đã thu thập và đánh giá một cách khách quan trên quy định hiện hành về phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ. Xác nhận việc rà soát về điều kiện chào bán và hồ sơ chào bán của Tổ Chức Tư Vấn không hàm ý đảm bảo giá trị của các Trái Phiếu và đảm bảo việc thanh toán đầy đủ lãi, gốc Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành.

## **II. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH**

### **1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:**

#### **1.1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành:**

- a) Tên tiếng Việt: Công Ty Cổ Phần Mua Bán Nợ Và Quản Lý Tài Sản HDBank
- b) Tên tiếng Anh: HDBANK DEBT TRADING AND ASSET MANAGEMENT JOINT STOCK COMPANY.
- c) Địa chỉ: 19 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- d) Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần
- đ) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3602376446 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13 tháng 09 năm 2010, được sửa đổi lần thứ 14 ngày 01 tháng 08 năm 2023.
- e) Vốn điều lệ: 1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ đồng)
- f) Điện thoại: 0837 421 280
- g) Ngành nghề kinh doanh chính:
  - Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
  - Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội). Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ mua bán nợ.
  - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng, hoặc đi thuê.
  - Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Tư vấn, môi giới bất động sản.
  - Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa. Chi tiết: Đại lý, môi giới hàng hóa.
  - Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
  - Quảng cáo.
  - Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động của những nhà báo độc lập; Hoạt động đánh giá trừ bất động sản và bảo hiểm (cho đồ cổ, đồ trang sức...); Thanh toán hồi phiếu và thông tin tỷ lệ lượng; Tư vấn chứng khoán; tư vấn kế toán, tài chính, pháp lý).
- Kho bãi và lưu trữ hàng hóa.
- Cho thuê xe có động cơ.
- Vận tải hành khách đường bộ khác.
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển.
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác.
- Hoạt động công ty nắm giữ tài sản. Chi tiết: Tiếp nhận, quản lý các khoản nợ tồn đọng và tài sản bảo đảm nợ vay liên quan đến các khoản nợ để xử lý, thu hồi vốn nhanh nhất.
- Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động khi đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật.
- Các hoạt động kinh doanh khác vào từng thời điểm theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

## **1.2. Quá trình hình thành và phát triển**

Được thành lập từ tháng 09/2010 bởi Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần mua bán nợ và quản lý tài sản HDBank (“HDBank AMC”) là một trong những công ty AMC đầu tiên tại Việt Nam. Đến nay, Công ty tự tin khẳng định thương hiệu, uy tín và vị thế trong ngành dịch vụ tài chính, liên tục vươn lên đạt các mốc phát triển mới cả về quy mô lẫn nghiệp vụ.

HDBank AMC tập trung phát triển 3 lĩnh vực hoạt động chính là Thu hồi nợ, Tư vấn Thẩm định tài sản, Quản lý và Khai thác tài sản. Mỗi lĩnh vực đều được đầu tư về hạ tầng CNTT, đội ngũ chuyên viên chuyên nghiệp, quy trình thuận tiện, đạt hiệu quả tối đa.

## Vốn điều lệ của Công ty

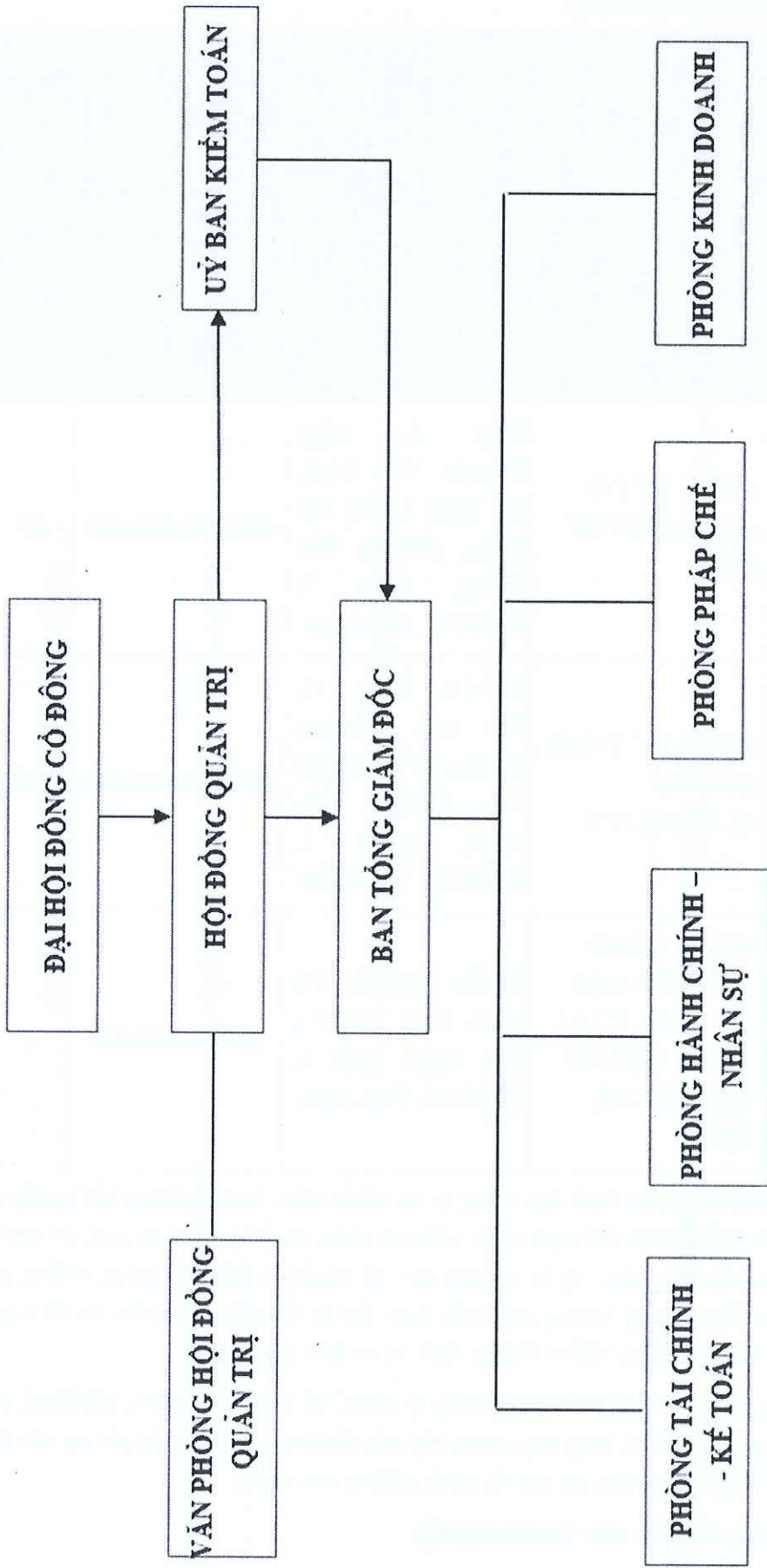
[Redacted Header]					
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VTQ	Tầng 2, 1423 Nguyễn Văn Linh, Mỹ Toàn 2, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, quận 7, TP.HCM, Việt Nam	800.000.000.000	80	0317342820
2	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ FLEXIBILITY	L17-11, Tầng 17, Tòa nhà Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM, Việt Nam	180.000.000.000	18	0316757082
3	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam	20.000.000.000	2	0300608092

Bên cạnh đó là ban lãnh đạo công ty có nhiều năm kinh nghiệm hội tụ đầy đủ các yếu tố tâm, đức, tài. Đồng thời đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn cao, có tinh thần trách nhiệm, tận tâm với công việc và có nội lực cao để chuẩn bị bứt phá trong những giai đoạn phát triển mạnh mẽ hơn trong những năm tiếp theo. Đó là động lực và niềm tin để Công ty không ngừng nỗ lực và phát triển, nhằm khẳng định vị trí trên thị trường.

Hướng đến tầm nhìn trở thành Công ty AMC số 1 tại Việt Nam, HDBank AMC không ngừng phát huy, phấn đấu, sáng tạo, cung cấp các dịch vụ và giải pháp tối ưu cho khách hàng, đối tác với sự chuyên nghiệp, uy tín và trách nhiệm cao nhất.

## **2. Cơ cấu tổ chức của doanh nghiệp**

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN MUA BÁN NỢ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN HDBANK



## **2.1. Về tổ chức, bộ máy của doanh nghiệp**

Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành theo như Điều Lệ của Tổ Chức Phát Hành bao gồm:

### **❖ Đại Hội Đồng Cổ Đông**

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty.

Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều lệ công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.

### **❖ Hội Đồng Quản Trị**

Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty, trừ những thẩm quyền thuộc ại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

### **❖ Ủy ban Kiểm toán**

Ủy ban Kiểm toán là đơn vị trực thuộc Hội đồng quản trị, do Hội đồng quản trị thành lập và giám sát, quản lý hoạt động. Ủy ban Kiểm toán có từ 02 (hai) thành viên trở lên. Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán phải là thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Các thành viên khác của Ủy ban Kiểm toán phải là thành viên Hội đồng quản trị không điều hành và/hoặc nhân sự khác do Hội đồng quản trị phê duyệt.

Ủy ban Kiểm toán có các nhiệm vụ được quy định tại Quy chế hoạt động Ủy ban kiểm toán.

### **❖ Ban Tổng Giám Đốc**

Công ty ban hành hệ thống Ban Tổng Giám đốc mà theo đó bộ máy quản lý này chịu trách nhiệm và nằm dưới sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị.

Ban Tổng giám đốc có Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo quy định của pháp luật và điều lệ.

### **❖ Văn Phòng Hội Đồng Quản Trị**

Văn phòng Hội đồng quản trị là đơn vị trực thuộc Hội đồng quản trị, do Hội đồng quản trị thành lập, quản lý. Văn phòng Hội đồng quản trị có từ 03 (ba) thành viên trở lên.

Văn phòng Hội đồng quản trị có các nhiệm vụ được quy định tại Quy chế hoạt động Văn phòng Hội đồng quản trị.

### **❖ Phòng Hành Chính – Nhân Sự**

Chức năng: Tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc và tổ chức các công việc trong lĩnh vực hành chính, quản trị, nhân lực, công nghệ thông tin, thư ký tổng hợp, quản lý và lưu trữ hồ sơ pháp lý của Công ty; Kiểm tra, đôn đốc người lao động trong Công ty thực hiện nghiêm túc Nội quy lao động, Điều lệ, Quy chế Công ty và làm đầu mối liên lạc cho mọi thông tin của Công ty với người lao động.

#### **a. Bộ phận Hành chính – Nhân sự:**

- Đối nội: công tác nội vụ của cơ quan, tiếp nhận, tổng hợp thông tin. Xử lý các thông tin theo chức năng, quyền hạn của phòng/ban. Xây dựng văn hóa Công ty văn minh, lịch sự, tăng tính đoàn kết trong nội bộ Công ty;
- Đối ngoại: Tiếp khách, tiếp nhận tổng hợp các thông tin từ bên ngoài đến Công ty. Xử lý các thông tin đó theo chức năng, quyền hạn của mình.
- Thực hiện công tác văn phòng: sắp xếp, bố trí vị trí làm việc hợp lý cho các phòng ban trong công ty;
- Phát hành, lưu trữ, bảo mật con dấu cũng như các tài liệu đảm bảo chính xác, kịp thời, an toàn;
- Quản lý theo dõi hồ sơ, hợp đồng lao động trong Công ty, giải quyết chính xác, kịp thời, an toàn;
- Giải quyết chính sách cho người lao động, thanh lý hợp đồng lao động;
- Tham mưu về Quy chế, chính sách trong lĩnh vực tổ chức và nhân sự, thiết lập cơ chế quản trị nhân sự khoa học, tiên tiến, tạo động lực phát triển sản xuất, kinh doanh;
- Giải quyết các vấn đề liên quan đến nhân sự theo nhiệm vụ, quyền hạn của mình;
- Giải quyết các chế độ chính sách đối với người lao động theo luật định và Quy chế Công ty;
- Theo dõi công tác thi đua khen thưởng, kỷ luật của Công ty;
- Lưu trữ và bổ sung hồ sơ các bộ phận nhân viên kịp thời và chính xác;
- Quản lý công tác vệ sinh, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ khu vực văn phòng và công cộng;
- Lập kế hoạch kiểm tra, theo dõi, duy trì việc thực hiện chế độ bảo hộ lao động trong toàn Công ty theo Quy chế;
- Chăm sóc sức khỏe người lao động: Khám sức khỏe định kỳ và đột xuất, cấp cứu tai nạn lao động;
- Bảo vệ tài sản Công ty và tài sản người lao động trong địa phận Công ty;
- Phối hợp với phòng/ban Kế Toán – Tài Chính thực việc kiểm kê và thanh lý tài sản; tiến hành các công tác xây dựng, cơ bản, sửa chữa, bảo trì, bảo hành tòa nhà văn phòng theo định kỳ (nếu có);
- Bảo đảm an ninh chính trị, trật tự trị an trong toàn Công ty;
- Là lực lượng chính trong lực lượng xung kích phòng chống thiên tai, hỏa hoạn;
- Quản lý nhân sự thực hiện theo luật nghĩa vụ quân sự;
- Hướng dẫn kiểm tra khách và cán bộ nhân viên khi ra vào Công ty. Phối hợp cùng các bộ phận duy trì thời gian làm việc;
- Quản lý, thực hiện công tác tạp vụ, vệ sinh trong Công ty;
- Đảm bảo việc cung cấp các nhu cầu phục vụ công tác văn phòng;

- Thực hiện các hoạt động khác theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc.

**b. Bộ phận Công nghệ - Thông tin:**

- Xây dựng định hướng, chiến lược và kế hoạch phát triển công nghệ thông tin trong từng giai đoạn phát triển của Công ty. Thực hiện báo cáo định kỳ và đột xuất về tình trạng hoạt động công nghệ thông tin và đề nghị hướng giải quyết sự cố liên quan đến toàn bộ hệ thống công nghệ thông tin; xây dựng, phát triển và quản lý các phần mềm ứng dụng trong các lĩnh vực hoạt động của công ty.
- Chịu trách nhiệm điều hành và quản lý toàn bộ hoạt động công nghệ thông tin tại Công ty; thiết lập, theo dõi và duy trì hoạt động liên tục đối với các hoạt động của hệ thống công nghệ thông tin.
- Lắp đặt, cài đặt, sửa chữa, nâng cấp thiết bị tin học, thiết bị mạng; trực tiếp phân bổ kết nối mạng; quản lý, đảm bảo cơ sở hạ tầng về kỹ thuật công nghệ thông tin cho các hoạt động của Công ty; tư vấn xây dựng các điều kiện, tiêu chuẩn kỹ thuật khi đầu tư thiết bị liên quan đến công nghệ thông tin; thực hiện thu thập, lưu trữ, xử lý và đảm bảo an toàn thông tin phục vụ cho các phòng ban và lĩnh vực hoạt động của công ty.
- Phối hợp các phòng ban tổ chức, triển khai thực hiện: Đảm bảo hiệu quả hoạt động của hệ thống công nghệ thông tin, bảo vệ thông tin dữ liệu trong mạng nội bộ và duy trì các hoạt động mạng của công ty; lập kế hoạch và tổ chức hướng dẫn ứng dụng công nghệ thông tin trong các lĩnh vực hoạt động của công ty cho các phòng ban.
- Tư vấn triển khai giải pháp phần mềm quản lý phòng ban; phối hợp hỗ trợ kỹ thuật về công nghệ thông tin cho các phòng ban bao gồm: Thiết kế và dự đoán kinh phí xây dựng các hệ thống công nghệ thông tin, triển khai các hệ thống ứng dụng.
- Xây dựng quy chế, quy định, quy trình nghiệp vụ liên quan và thực hiện chức năng giám sát các hoạt động công nghệ thông tin, ứng dụng công nghệ thông tin tại công ty.
- Quản trị website của công ty (nếu có).
- Phối hợp các phòng ban chức năng thực hiện các công tác phát sinh liên quan đến công nghệ thông tin trong quá trình hoạt động của công ty.
- Quản lý và sử dụng hiệu quả nguồn nhân lực, cơ sở vật chất và các phương tiện, trang thiết bị được giao.
- Thực hiện các hoạt động khác theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc.

❖ **Phòng Tài chính – Kế toán**

**Chức năng:** Tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc và tổ chức các công việc:

- Thu thập, xử lý, thông tin, số liệu kế toán theo đối tượng và nội dung công việc kế toán theo chuẩn mực và chế độ kế toán;
- Kiểm tra giám sát các khoản thu, chi tài chính, các nghĩa vụ thu, nộp, thanh toán nợ; kiểm tra việc quản lý, sử dụng tài sản và nguồn hình thành tài sản; phát hiện và ngăn ngừa các hành vi vi phạm pháp luật về tài chính kế toán;

- Phân tích thông tin, số liệu kế toán; tham mưu, đề xuất các giải pháp phục vụ yêu cầu quản trị và quyết định kinh tế, tài chính, kế toán;
- Cung cấp thông tin, số liệu kế toán theo quy định của pháp luật;
- Quản lý công tác tổ chức bộ máy kế toán trong toàn hệ thống và trong từng giai đoạn phát triển của Công ty.

**Nhiệm vụ:**

- Xây dựng kế hoạch tài chính hằng năm, ngắn hạn và dài hạn phù hợp với kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty;
- Theo dõi tình hình thực hiện kế hoạch tài chính đã được duyệt và đề xuất biện pháp điều chỉnh phù hợp với nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty tại các thời điểm;
- Quản lý Hệ thống kế hoạch tài chính Công ty (xây dựng, điều chỉnh, đôn đốc, thực hiện, tổng hợp báo cáo, phân tích đánh giá, kiến nghị);
- Tổ chức quản lý tài chính tại Công ty gồm:
  - + Quản lý chi phí: Lập dự toán chi phí; Thực hiện chi theo dự toán, theo dõi tình hình thực hiện, tổ chức phân tích chi phí của Công ty;
  - + Quản lý doanh thu: Tham gia đàm phán Hợp đồng kinh tế, Hợp đồng tư vấn; tổ chức nghiệm thu thanh toán, thu hồi tiền từ các hoạt động kinh doanh, theo dõi doanh thu từng hoạt động; tham gia thanh lý hợp đồng, lập báo cáo thu hồi tiền hằng tháng và đột xuất;
  - + Quản lý tiền: Thực hiện quản lý tài khoản của Công ty và giao dịch Ngân hàng, thực hiện các thủ tục đặt cọc, thế chấp của Công ty, Quản lý tiền mặt;
  - + Quản lý công nợ: Tổ chức quản lý, thu hồi công nợ phải thu; quản lý các công nợ phải trả; dự kiến phương án quản lý nợ khó đòi hoặc nợ không ai đòi;
  - + Quản lý tài sản cố định và đầu tư xây dựng, đầu tư mua sắm tài sản cố định: Tham gia các dự án đầu tư của Công ty; quản lý chi phí đầu tư các dự án trên cơ sở Tổng dự toán và Quy chế quản lý đầu tư; quản lý theo dõi, tổ chức kiểm kê tài sản cố định, làm thủ tục, quyết định tăng giảm tài sản cố định, chủ trì quyết toán dự án đầu tư hoàn thành;
  - + Quản lý các quỹ doanh nghiệp theo chế độ và Quy chế tài chính của Công ty.
- Tham gia đàm phán Hợp đồng theo chức năng: Hợp đồng kinh tế, Hợp đồng tư vấn với đối tác khách hàng;
- Làm thủ tục thanh toán hợp đồng theo điều khoản hợp đồng;
- Tổ chức và thực hiện công tác kế toán tại Công ty, bao gồm:
  - + Thu thập, xử lý thông tin, chứng từ kế toán theo đối tượng kế toán và nội dung công việc kế toán theo chuẩn mực và chế độ kế toán;
  - + Tổ chức ghi sổ kế toán;
  - + Lập báo cáo kế toán theo chế độ quy định;
  - + Lưu trữ tài liệu kế toán theo quy định của nhà nước;



- + Tổ chức bộ máy kế toán
- Lập báo cáo kế toán tổng hợp của Công ty;
- Lập báo cáo đột xuất theo yêu cầu của lãnh đạo Công ty;
- Tổ chức ứng dụng tin học trong công tác kế toán;
- Kiểm tra giám sát các khoản thu, chi tài chính, các nghĩa vụ thu, nộp. Phát hiện và ngăn ngừa các hành vi vi phạm pháp luật về tài chính kế toán tại Công ty;
- Phân tích báo cáo kế toán hàng quý, năm của Công ty; đánh giá và kiến nghị, xử lý;
- Thực hiện công tác thanh tra tài chính:
  - + Thường trực công tác thanh tra;
  - + Tổ chức thanh tra công tác ký kết, thực hiện hợp đồng kinh tế, đầu tư; quản lý vốn và tài sản; tình hình quản lý doanh thu, chi phí; việc chấp hành các quy định quản lý tài chính của nhà nước và Quy chế Công ty.

### **Trách nhiệm**

- Đảm bảo tuân thủ quy định của Công ty và pháp luật của Nhà nước trong quá trình thực hiện công việc. Thường xuyên báo cáo Ban Tổng Giám đốc việc thực hiện các công việc được giao;
- Bảo quản, lưu trữ, quản lý hồ sơ, tài liệu, thuộc công việc của phòng ban theo đúng quy định, quản lý các trang thiết bị, tài sản của đơn vị được Công ty giao;
- Chịu trách nhiệm trước Ban Tổng Giám đốc và trước pháp luật về việc thực hiện các nhiệm vụ nêu trên;
- Đảm bảo bí mật thông tin về tài chính - kế toán, các hợp đồng kinh tế, đầu tư của Công ty

### **❖ Phòng Pháp Chế**

#### **Chức năng:**

- Tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc về việc kiểm soát tính pháp lý của các Hợp đồng, các văn bản phát hành đối ngoại, các Hợp đồng mua bán nợ và các văn bản, hợp đồng khác trong quá trình hoạt động của Công ty;
- Đại diện Công ty tham gia các hoạt động tổ tụng thu hồi nợ, tư vấn pháp lý cho Công ty;
- Rà soát, đánh giá mức độ rủi ro pháp lý của các khoản nợ Công ty dự kiến mua.

#### **Nhiệm vụ:**

- Đại diện công ty tham gia tổ tụng thu hồi nợ và các hoạt động tổ tụng khác;
- Kiểm soát tính pháp lý của các hồ sơ, biểu mẫu, quy trình liên quan đến các hoạt động của các phòng ban của Công ty;
- Kiểm soát các Hợp đồng, văn bản của công ty phát hành ra cho các đối tác, các cơ quan Nhà nước;
- Rà soát pháp lý các hoạt động mua bán nợ và hoạt động quản lý tài sản đảm bảo, tài sản của công ty đảm bảo đúng quy định của pháp luật;

- Rà soát pháp lý các hồ sơ khác trong hoạt động hằng ngày của công ty;
- Thực hiện các hoạt động khác theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc

#### ❖ **Phòng Kinh Doanh**

Phòng kinh doanh thực hiện chức năng tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc và tổ chức các công việc kinh doanh mang lại lợi nhuận cho Công ty, bao gồm các công tác quản lý, khai thác tài sản, nhận ủy thác quản lý, xử lý tài sản có nguồn gốc từ xử lý nợ của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (“HDBank”) và các tài sản Công ty; thực hiện chức năng mua/bán các khoản nợ; phát hành trái phiếu và các chức năng khác theo chỉ đạo của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

##### **a. Bộ phận mua bán nợ**

Tham mưu, giúp Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc về công tác mua bán, tiếp nhận, thu hồi, xử lý các khoản nợ và tài sản loại trừ không tính vào giá trị doanh nghiệp. Trực tiếp triển khai tổ chức các hoạt động kinh doanh, tư vấn đầu tư theo kế hoạch và mục tiêu đề ra. Trực tiếp làm việc với các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan nhằm thực hiện mua bán, tiếp nhận và xử lý các khoản nợ.

##### **Nhiệm vụ:**

- Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt;
- Thu hồi trực tiếp từ bên nợ và các bên liên quan bằng tiền, tài sản, các công cụ nợ (trái phiếu, hối phiếu);
- Quản lý, đầu tư, khai thác, xử lý tài sản bảo đảm (bao gồm cả tài sản nhận gán nợ) để thu nợ;
- Tư vấn, bán nợ theo các phương thức: đấu giá hoặc chào giá cạnh tranh, thỏa thuận trực tiếp với các tổ chức, cá nhân (không bao gồm bên nợ);
- Nhận chuyển giao nghĩa vụ trả nợ từ bên nợ sang bên thứ ba;
- Ủy thác thu hồi nợ hoặc thu hồi nợ thông qua tổ chức cung cấp dịch vụ đòi nợ hoạt động hợp pháp tại Việt Nam;
- Chuyển nợ thành vốn góp tại doanh nghiệp;
- Đề xuất cơ cấu lại nợ theo các hình thức: điều chỉnh kỳ hạn trả nợ, gia hạn nợ, khoan nợ, điều chỉnh lãi suất khoản nợ;
- Đề xuất giảm trừ một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ trả nợ;
- Thu nợ có chiết khấu;
- Thực hiện, giám sát thực hiện, thanh lý, phối hợp với phòng ban kế toán thanh toán các hợp đồng kinh tế với khách hàng;
- Báo cáo tình hình công nợ của khách hàng cho Ban Tổng Giám đốc Công ty, phối hợp với các phòng ban kế toán giải quyết công nợ;
- Quản lý khoản nợ xấu đã mua và kiểm tra, giám sát tài sản đảm bảo có liên quan đến khoản nợ xấu, bao gồm cả tài liệu, hồ sơ liên quan đến khoản nợ xấu và bảo điểm tiền vay;

- Thực hiện các hoạt động khác theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc.

#### **b. Bộ phận kinh doanh tài sản:**

Tham mưu giúp Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tổ chức thực hiện công tác quản lý, kinh doanh tài sản là tài sản đảm bảo của các khoản nợ phát sinh từ hoạt động xử lý nợ thuộc sở hữu của Công ty, quản lý dự án đầu tư và khai thác tài sản, kinh doanh bất động sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc các tài sản khác được ủy thác quản lý và xử lý.

#### **Nhiệm vụ:**

- Tiếp nhận, quản lý và xử lý các tài sản của Công ty hoặc các tài sản được ủy thác đã được Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phê duyệt;
- Xây dựng các quy định, quy trình về mua bán và khai thác tài sản, hướng dẫn các đơn vị liên quan triển khai thực hiện;
- Thực hiện nghiệp vụ khai thác, xử lý các loại tài sản bằng các biện pháp thích hợp: đầu tư, cải tạo, sửa chữa, nâng cấp tài sản để bán, cho thuê, khai thác kinh doanh, góp vốn, liên doanh...;
- Thực hiện các hoạt động khác theo chỉ đạo của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

#### **c. Bộ phận đầu tư**

#### **Chức năng:**

- Tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc về việc phân tích hiệu quả của việc mua khoản nợ;
- Tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc về việc phân tích hiệu quả của việc phát hành trái phiếu;
- Nghiên cứu, rà soát, đánh giá mức độ rủi ro của thị trường đối với các khoản nợ dự kiến mua;
- Đánh giá hiệu quả, tính khả thi của các dự án là tài sản bảo đảm của các khoản nợ dự kiến mua và phân tích hiệu quả dự án;
- Hoàn thiện thủ tục các dự án đầu tư nhằm mục đích kinh doanh của Công ty.

#### **Nhiệm vụ:**

- Nghiên cứu các hồ sơ, các tài sản, dự án có nguồn gốc xử lý nợ hoặc các dự án có nguồn gốc khác công ty dự kiến mua;
- Nghiên cứu và thực hiện các thủ tục, nghiệp vụ phát hành trái phiếu;
- Hoàn thiện các thủ tục đầu tư tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Nghiên cứu thị trường và đánh giá mức độ rủi ro thị trường của các khoản nợ và các tài sản đảm bảo của khoản nợ.
- Thực hiện các hoạt động khác theo chỉ đạo của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

## **2.2. Danh sách cổ đông của công ty**

Danh sách cổ đông của Công ty tại ngày 21/03/2023:

STT	Thành viên	Số vốn góp	Tỷ lệ
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VTQ	800.000.000.000	80%
2	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ FLEXIBILITY	180.000.000.000	18%
3	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	20.000.000.000	2%

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

### 2.3. Danh sách Công ty mẹ:

STT	Thành viên	Số vốn góp	Tỷ lệ
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VTQ	800.000.000.000	80%

### 2.4. Danh sách Công ty con và Công ty liên kết: Không có

### 3. Thông tin về Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

#### 3.1. Hội đồng Quản trị

a) Danh sách các thành viên HĐQT của Tổ chức phát hành tính đến ngày lập Bản Công bố thông tin bao gồm:

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Thế Quang	Chủ tịch HĐQT
2	Phạm Tiến Thành	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực
3	Ông Nguyễn Thanh Hoài	Thành viên HĐQT độc lập
4	Ông Nguyễn Đức Biên	Phó Chủ tịch HĐQT
5	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT

b) Tóm tắt sơ yếu lý lịch của từng thành viên HĐQT như sau:

#### 1. Ông Nguyễn Thế Quang – Chủ tịch HĐQT

- Họ và Tên: Nguyễn Thế Quang
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 04/08/1983
- Địa chỉ thường trú: 9B Nguyễn Siêu, phường Hàng Buồm, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Số CCCDD/Hộ chiếu: 001083020954 - Cấp ngày: 04/09/2022
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về trật tự xã hội

- Quốc tịch: Việt Nam
- Số điện thoại:
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Ngân hàng
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Xem nội dung Quá trình công tác
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
2005 - 2009	Thư ký toà soạn	Tạp chí Echip Mobile, Tạp chí ô tô xe máy, Tạp chí sức mạnh công nghệ
2009 – 2011	Marketing khu vực miền bắc	Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh
03/2023 – 07/2023	Thành viên HĐQT kiêm Phó Chánh văn phòng HĐQT	Công ty Cổ phần mua bán nợ và quản lý tài sản HDBank
08/2023 - Nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần mua bán nợ và quản lý tài sản HDBank

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao Hội đồng Quản trị theo Quyết định của HĐQT.

## 2. Ông Phạm Tiến Thành – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty

- Họ và Tên: Phạm Tiến Thành
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 23/10/1974
- Địa chỉ thường trú: Tulip 4-47 Vinhomes Harmony, quận Long Biên, TP. Hà Nội, Việt Nam
- Số CCCD/Hộ chiếu: 001074016375 - Cấp ngày: 19/08/2021
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về trật tự xã hội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số điện thoại:
- Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ quản trị kinh doanh
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Xem nội dung Quá trình công tác
- Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
07/1995 – 12/2003	Kế toán/Kế toán trưởng, Trưởng Kiểm toán nội bộ	Credit Lyonnais Việt Nam
01/2004 – 12/2009	Trưởng Phòng Kế toán thanh toán ngoại tệ	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
01/2010 - 12/2013	Trưởng Phòng quản lý rủi ro	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
07/2014 – 12/2017	Thành viên Ban Kiểm soát	Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam
01/2018 – 12/2020	Kinh doanh Bất động sản, chứng khoán, tư vấn	M&A Doanh nghiệp
01/2021 – 02/2022	Phó Chánh Văn phòng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sovico
03/2021 – 03/2023	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc	Công ty TNHH Đầu tư Tài chính Flex
03/2021 – 03/2023	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc	Công ty TNHH Đầu tư Tài chính New Star
03/2022 – 11/2022	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	Công ty Cổ phần Mua bán nợ và Quản lý tài sản HDBank
11/2022 – 7/2023	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần Mua bán nợ và Quản lý tài sản HDBank
08/2023 - Nay	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực kiêm Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần Mua bán nợ và Quản lý tài sản HDBank

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao Hội đồng Quản trị theo Quyết định của HĐQT.

### **3. Ông Nguyễn Thanh Hoài – Thành viên HĐQT**

- Họ và Tên: Nguyễn Thanh Hoài
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 20/01/1979
- Địa chỉ thường trú: 16/3 đường số 8, phường Bình Trưng Đông, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí

Minh, Việt Nam

- Số CCCD: 052079000529      Cấp ngày: 22/11/2021
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số điện thoại:
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân chuyên ngành Luật
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Xem nội dung Quá trình công tác
- Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
2003	Nhân viên pháp lý	Công ty TNHH Địa ốc Long Mỹ
2003 – 2005	Chuyên viên pháp lý	Văn phòng Luật sư Hoàng Quân
2006 – 2007	Chuyên viên pháp lý	Chi nhánh Công ty Hoàng Quân
2007 – 2009	Luật sư - Phó phòng pháp lý	Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Bảo Linh
2010 – 2012	Luật sư - Phó phòng pháp lý	Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ - Địa ốc Hoàng Quân
2013 – 2017	Luật sư - Trưởng phòng Pháp lý, Trưởng phòng Quan hệ cổ đông	Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ - Địa ốc Hoàng Quân
2018 – 02/2023	Phó Tổng Giám đốc Pháp lý và Quan hệ cổ đông	Tập đoàn Hoàng Quân, Chủ tịch HĐQT Công ty Luật Hoàng Quân
03/2023 – Nay	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chánh Văn phòng HĐQT	Công ty Cổ phần Mua bán nợ và Quản lý tài sản HDBank

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao HĐQT theo Quyết định của HĐQT.

#### **4. Ông Nguyễn Đức Biên – Thành viên HĐQT**

- Họ và Tên: Nguyễn Đức Biên
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 06/08/1980

- Địa chỉ thường trú: Đường số 1, phường 13, quận Gò Vấp, TP.HCM
- Số Hộ chiếu: 044080002674 Cấp ngày: 27/11/2021
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số điện thoại:
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Luật, Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Xem nội dung Quá trình công tác
- Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
2003 – 2004	Nhân viên pháp chế	Công ty Cơ điện Thủ Đức
2004 – 2010	Ủy viên ủy ban Kiểm tra	Tỉnh Lâm Đồng – Thành ủy Bảo Lộc
2010 – 2016	Chánh văn phòng kiêm GD Trung tâm thông tin, hỗ trợ pháp luật, giảng viên, phụ trách Đào tạo và Công tác học sinh, trường TC Luật Vị Thanh – Bộ Tư Pháp	Bộ Tư pháp – Cục Công tác phía Nam
2016 -2019	Phó cục trưởng, Chi hội trưởng Chi hội Luật gia, giảng viên (kiêm nhiệm) Học viện Tư pháp	Cục Thi hành án dân sự TP.Cần Thơ
2019 – 2020	Cục trưởng, giảng viên (kiêm nhiệm) Học viện Tư pháp	Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang
2020 – 2022	Trưởng Văn Phòng đại diện tại TP. Hồ Chí Minh, Phó Tổng Thư Ký/ Phó Ban Pháp chế/ Chuyên gia xử lý nợ...	Công ty CP Mua bán nợ NPS Việt Nam/ Trung tâm Trọng tài thương mại Thịnh Trí/ Tập đoàn Hoàng Quân/ Ngân hàng TMCP Kiên Long
06/2022 – 07/2023	Thành viên HĐQT – Trưởng phòng pháp chế, Thành viên Ủy ban kiểm toán	Công ty Cổ phần Mua bán nợ và Quản lý tài sản HDBank
07/2023 - Nay	Giám đốc	Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Bảo Lộc An
08/2023 - Nay	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán	Công ty Cổ phần Mua bán nợ và Quản lý tài sản HDBank.

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có



- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao HĐQT theo Quyết định của HĐQT.

#### 5. Ông Nguyễn Anh Tuấn – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty

- Họ và Tên: Nguyễn Anh Tuấn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 15/5/1982
- Địa chỉ thường trú: Số 9-B20, Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Số Hộ chiếu: 001082030501                      Cấp ngày: 09/12/2021
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số điện thoại:
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán, Cử nhân Tài chính – ngân hàng
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Xem nội dung Quá trình công tác
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
2005 – 2007	Chuyên viên Kế toán	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam
2007 – 2008	Chuyên viên môi giới	Công ty Cổ phần Chứng khoán Đông Nam Á
2008 – 2010	Chuyên viên Thanh toán	Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt
2010 – 2012	Trưởng phòng Kế toán nội bộ, công tác kế toán giao dịch, ngân quỹ	Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (CN Hà Đông)
2012 – 2023	Phó trưởng phòng Thanh toán dịch vụ	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
02/2023 - Nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần Thẩm định giá TCValue
05/2023 - Nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần Kim Minh Group.
06/2023 - Nay	Phó Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần Mua bán nợ và

		Quản lý tài sản HDBank
08/2023 - Nay	Thành viên HĐQT – Phó Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần Mua bán nợ và Quản lý tài sản HDBank

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao HĐQT theo Quyết định của HĐQT.

### 3.2. Ủy ban Kiểm Toán

a) Danh sách Ủy Ban Kiểm Toán tính đến ngày lập Bản Công bố thông tin, bao gồm:

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Thanh Hoài	Chủ tịch UBKT
2	Ông Nguyễn Đức Biên	Thành viên UBKT
3	Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên UBKT

b) Tóm tắt sơ yếu lý lịch của từng thành viên Ủy Ban Kiểm Toán như sau:

#### 1. Ông Nguyễn Thanh Hoài – Chủ tịch UBKT

- Thông tin Ông Nguyễn Thanh Hoài đã được cập nhật tại điểm 3 mục 3.1 (b) Thành viên HĐQT

#### 2. Ông Nguyễn Đức Biên – Thành viên UBKT

Thông tin Ông Nguyễn Đức Biên đã được cập nhật tại điểm 4 mục 3.1 (b) Thành viên HĐQT

#### 3. Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà – Thành Viên UBKT

- Họ và Tên: Nguyễn Thị Ngọc Hà
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 22/01/1986
- Địa chỉ thường trú: 23/380 Tô Hiệu, Phường Hồ Nam, Quận Lê Chân, Tp. Hải Phòng.
- Số CCCD: 031186004751                      Cấp ngày: 27/02/2017
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số điện thoại:
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật học
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Xem nội dung Quá trình công tác

- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
10/2007 – 04/2017	Chuyên viên cao cấp	Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM
08/2017 – 04/2022	Chuyên viên Văn phòng HĐQT	Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM
06/2022 – Nay	Thành viên UBKT – Phó phòng Pháp chế	Công ty Cổ phần Mua bán nợ và Quản lý tài sản HDBank
T4/2023 – Nay	Phó Tổng Giám Đốc	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bất động sản Kiên Nam

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao HĐQT theo Quyết định của HĐQT.

### 3.2. Ban Tổng Giám đốc

- a) Danh sách Ban Điều hành tính đến ngày lập Bản Công bố thông tin, bao gồm:

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Phạm Tiến Thành	Tổng Giám đốc
2	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

- b) Tóm tắt sơ yếu lý lịch của từng thành viên Ban Tổng Giám đốc như sau:

#### 1. Ông Phạm Tiến Thành – Tổng Giám đốc

- Thông tin Ông Phạm Tiến Thành đã được cập nhật tại điểm 2 mục 3.1 (b) thành viên HĐQT.

#### 2. Ông Nguyễn Anh Tuấn – Phó Tổng Giám đốc

- Thông tin Ông Nguyễn Anh Tuấn đã được cập nhật tại điểm 5 mục 3.1 (b) thành viên HĐQT.

### 3.3. Kế Toán trưởng

- Họ và Tên: Huỳnh Thị Kim Như
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 11/05/1988
- Địa chỉ thường trú: Thôn Phụng Tường 1, Xã Hòa Trị, Huyện Phú Hòa, Tỉnh Phú Yên

- Số CCCD: 054188007378 Cấp ngày: 11/08/2021
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế Toán
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Xem nội dung Quá trình công tác
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
2008 - 2011	Kế toán	Công ty TNHH Thành Chi
2012 - 2015	Kế toán tổng hợp	Công ty TNHH TM DV SX Vinh Hưng Phát
2016 - 2017	Kế toán tổng hợp	Công ty CP Xây Dựng Đô Thị Việt
2018 - 2019	Kế toán trưởng	Công ty TNHH Taicera Karaben
2020 - 2021	Kế toán trưởng	Công ty TNHH SPKD New One Brand VN
2022 – 2023	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần mua bán nợ và Quản lý tài sản HDBank

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có.

#### **4. Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính và các dự án chính đã/đang triển khai của doanh nghiệp phát hành.**

Công ty hiện tập trung vào các lĩnh vực chính, bao gồm:

##### **Mua bán nợ:**

Trong ngắn hạn, thực hiện mua bán các khoản nợ trong hạn hoặc nợ xấu có tài sản bảo đảm của các khách hàng vay vốn tại các tổ chức tín dụng, hiện đang gặp khó khăn về tài chính hoặc không có khả năng chi trả.

Trong dài hạn, tìm kiếm mua bán các khoản nợ có giá trị lớn, trong đó tài sản bảo đảm của các khoản nợ là dự án với quỹ đất lớn, có vị trí tiềm năng phát triển tốt trong tương lai.

##### **Hoạt động nhận ủy thác, khai thác, quản lý tài sản**

Kế thừa các hoạt động kinh doanh của Công ty trước chuyển đổi HDBank AMC tiếp tục thực hiện các nghiệp vụ nhận ủy thác, quản lý và khai thác các tài sản. Tính đến hiện tại, HDBank AMC đang quản lý tài sản với phạm vi trải dài khắp cả nước.

#### **Đầu tư tài chính:**

Tận dụng nguồn vốn của các đơn vị đang nhàn rỗi, Công ty đã triển khai mảng đầu tư tài chính. Thời gian tới đây cũng là một trong những mảng chủ lực của Công ty, thông qua hoạt động đầu tư tài chính góp phần lưu chuyển tài chính, khơi thông dòng vốn cho các đơn vị có nhu cầu.

#### **Triển khai các hoạt động kinh doanh vệ tinh**

- Kinh doanh bất động sản.
- Xây dựng
- Cho thuê tòa nhà văn phòng, bất động sản.
- Kinh doanh dịch vụ thẩm định giá, đấu giá tài sản.
- Dịch vụ luật
- Truyền thông

### **5. Tình hình tài chính**

#### **5.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong 2 năm liên trước năm phát hành theo báo cáo tài chính:**

*Đơn vị: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu (Đơn vị: Triệu đồng)	Năm 2021	Năm 2022
1	Vốn chủ sở hữu	29.057	1.045.811
	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	20.000	1.000.000
	<i>Quỹ dự phòng tài chính</i>	4.549	4.549
	<i>Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ</i>	2.274	2.274
	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	2.234	38.988
2	Tổng Nợ phải trả	17.607	6.481.272
	<i>Vay Ngân hàng</i>	0	0
	<i>Vay trái phiếu</i>	0	0
	<i>Nợ khác</i>	17.607	6.481.272
3	Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản	0,38	0,86
4	Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	0,61	6,20

STT	Chỉ tiêu (Đơn vị: Triệu đồng)	Năm 2021	Năm 2022
5	Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	1,54	1,03
6	Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn - hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn)	1,54	1,03
7	Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu	0.00	0.00
8	Lợi nhuận trước thuế	3.498	48.808
9	Lợi nhuận sau thuế	3.048	38.988
10	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản	6,53	0,52
11	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	10,49	3,73
12	Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	Không áp dụng	

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán của Công ty năm 2021, 2022)

## 5.2. Tình hình nộp ngân sách nhà nước trong 02 năm liên tiếp trước đợt phát hành Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu Đơn vị: VND	31/12/2021	31/12/2022
	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.236.755.278

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2021 và năm 2022

## 5.3 Các vi phạm pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán trái phiếu

Không có.

## 5.4 Đánh giá về tình hình tài chính và khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của doanh nghiệp, khả năng trả nợ đối với trái phiếu dự kiến phát hành:

- **Thanh toán các khoản nợ đến hạn của Tổ Chức Phát Hành:** Trong nhiều năm qua và đến trước thời điểm phát hành Trái Phiếu này, Tổ Chức Phát Hành luôn duy trì tình hình kinh doanh ổn định, đảm bảo các chỉ số tài chính nằm trong ngưỡng an toàn: hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh đều lớn hơn hoặc tương đương 1, hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản luôn nhỏ hơn 1,... Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và các hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp cho Nhà nước và chi phí hoạt động vẫn đủ để thanh toán cho các khoản nợ chuẩn bị đến hạn của Tổ Chức Phát Hành.
- **Thanh toán gốc/lãi trái phiếu dự kiến phát hành:**

- Lãi Trái Phiếu được thanh toán định kỳ 06 (sáu) tháng một lần kể từ Ngày Phát Hành của Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh trực tiếp, lợi nhuận giữ lại, lợi nhuận được chia từ các khoản đầu tư, công ty con (nếu có) và các dòng tiền hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán lãi Trái Phiếu cho nhà đầu tư.
- Gốc Trái Phiếu được thanh toán 01 (một) lần vào Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn Trái Phiếu dù là tự nguyện hoặc mua lại bắt buộc. Tùy tình hình thị trường thực tế, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh trực tiếp, lợi nhuận giữ lại, lợi nhuận được chia từ các khoản đầu tư, công ty con (nếu có) và các dòng tiền hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán gốc Trái Phiếu tại thời điểm đáo hạn hoặc thời điểm Trái Phiếu được mua lại trước hạn.

Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và các hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp cho nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu và các khoản nợ khác khi đến hạn.

### 5.5 Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần mua bán nợ và quản lý tài sản HDBank tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính”.

## III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

### 1. Căn cứ pháp lý của đợt phát hành

- Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội ban hành ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung.
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 31 tháng 12 năm 2020 về phát hành Trái phiếu doanh nghiệp.
- Nghị định 65/2022/NĐ-CP của Chính phủ ngày 16 tháng 09 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 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.
- Nghị định 08/2023/NĐ-CP của Chính phủ ngày 05 tháng 03 năm 2023 sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị định 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.
- Thông tư 122/2020/TT-BTC của Bộ Tài Chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020, hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số

-C.  
 NG T  
 PH  
 G KH  
 HD  
 P H

04  
 T Y  
 I AN  
 N N  
 Y TA  
 AN  
 I O

153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

- Nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành số 34/2023/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 9 năm 2023 thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ.
- Căn cứ vào Điều lệ Công ty.

## 2. Việc đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu của doanh nghiệp

Theo quy định tại Điều 9, Điều 10 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về 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, các điều kiện như sau:

STT	Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
1	Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần, được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam.	Đáp ứng	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3602376446 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13 tháng 09 năm 2010, được sửa đổi lần thứ 14 ngày 01 tháng 08 năm 2023
2	Thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có)	Đáp ứng	Theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021, 2022, Công ty không có trái phiếu phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu, và đã thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn phát sinh.
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	Công ty được cấp Giấy đăng ký kinh doanh theo Luật doanh nghiệp và Công ty không phải áp dụng các tỷ lệ an toàn tài chính theo quy định của pháp luật chuyên ngành.
4	Có phương án phát hành trái phiếu được cấp có thẩm quyền phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020.	Đáp ứng	Hội đồng quản trị thông qua Phương án phát hành Trái phiếu riêng lẻ.
5	Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát	Đáp ứng	Báo cáo tài chính được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán TTP.



STT	Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
	hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.		
6	Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020.	Đáp ứng	Trái phiếu được chào bán cho đối tượng mua trái phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.
7	Thời gian hoàn thành đợt phát hành/ thời gian phân phối trái phiếu: Doanh nghiệp phải hoàn thành việc phân phối trái phiếu trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán trái phiếu.	Đáp ứng	Tổ Chức Phát Hành cam kết: Thời gian phân phối Trái Phiếu không vượt quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày công bố thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu.

### 3. Mục đích của đợt phát hành trái phiếu

- Vốn huy động được từ việc phát hành trái phiếu được sử dụng để thực hiện chương trình, dự án của chính Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể là chương trình mua nợ mới và dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.
- Chi tiết sử dụng vốn như sau:

Đợt	Số tiền thu được từ Trái phiếu được sử dụng	Thời điểm sử dụng
Đợt 1	200 tỷ đồng	Từ tháng 09/2023 đến tháng 12/2023

Nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu tạm thời nhàn rỗi sẽ được gửi tại các Tổ chức tín dụng.

### 4. Điều kiện, điều khoản của trái phiếu, cụ thể:

- Mã trái phiếu: HDMCH2328001
- Đợt phát hành: Đợt 1
- Khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành: 2.000 (Hai nghìn) Trái phiếu.
- Mệnh giá: 100.000.000 VNĐ (Một trăm triệu đồng)/ một Trái phiếu.
- Kỳ Hạn Trái Phiếu: 60 (Sáu mươi) tháng.
- Đồng tiền phát hành và thanh toán: VNĐ.

g) Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ.

h) Lãi suất danh nghĩa dự kiến:

- Lãi suất cố định tối đa 12%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, các kỳ tính lãi còn lại sẽ tính lãi suất bằng tổng của biên độ tối đa 4%/năm và lãi suất tham chiếu. Lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi trả sau cá nhân bình quân 13 tháng được công bố bởi Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM (“HDBank”).

i) Loại hình trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm.

j) Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu:

- Thanh toán gốc: tiền gốc được thanh toán 01 (một) lần vào Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn Trái Phiếu dù là tự nguyện hoặc mua lại bắt buộc.
- Thanh toán lãi: thanh toán sau, định kỳ 06 (sáu) tháng một lần vào Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Đáo Hạn hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại.

**5. Ngày phát hành dự kiến:** Ngày 22 tháng 09 năm 2023

## **6. Phương thức phát hành**

Trái phiếu được phát hành riêng lẻ thông qua phương thức Đại lý Phát hành theo đúng quy định tại Điều 14 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020, được sửa đổi bởi Khoản 11 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực kể từ ngày 16/09/2022 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 riêng lẻ ra thị trường quốc tế.

## **7. Quyền lợi của nhà đầu tư trái phiếu**

a) Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020, Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 153/2020/NĐ-CP, Nghị định 08/2023/NĐ-CP của Chính phủ ngày 05 tháng 03 năm 2023; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu.

b) Được doanh nghiệp phát hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc trái phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của trái phiếu và các thỏa thuận với doanh nghiệp phát hành.

c) 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.

d) Được yêu cầu doanh nghiệp phát hành mua lại trái phiếu trước hạn theo quy định tại Khoản 3 Điều 7 Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020, được sửa đổi bởi Khoản 5 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực kể từ ngày 16/09/2022 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 riêng lẻ ra thị trường quốc tế.

## **8. Trách nhiệm của nhà đầu tư mua Trái phiếu**

- a) Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ Các Điều Kiện Trái Phiếu và các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu
- b) Hiểu rõ về các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư, giao dịch trái phiếu; hiểu rõ và đảm bảo tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP, Nghị định 65/2022/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định 153/2020/NĐ-CP và quy định pháp luật liên quan;
- c) 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;
- d) Trước khi mua Trái Phiếu, nhà đầu tư phải ký văn bản xác nhận đã thực hiện các quy định tại Nghị Định 65/2022/NĐ-CP và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua Trái Phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này.
- e) Đối tượng mua Trái Phiếu là các tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán Việt Nam.
- f) Thực hiện giao dịch Trái Phiếu theo quy định tại Điều 16 Nghị định 65/2022/NĐ-CP; không được bán hoặc cùng góp vốn đầu tư Trái Phiếu với nhà đầu tư không phải là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp dưới mọi hình thức.
- g) Khi bán Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp phải cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành theo quy định tại Nghị định 65/2022/NĐ-CP cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu.

## **9. Phương thức thực hiện quyền:**

Không có

## **10. Cam kết về bảo đảm:**

Tùy theo thỏa thuận với các nhà đầu tư, Tổ chức phát hành sẽ sử dụng các tài sản của mình hoặc của bên thứ 3 để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi của Trái phiếu, là một hoặc nhiều trong các tài sản sau:

- 18.000.000 (Mười tám triệu) cổ phần Công Ty Cổ Phần Mua Bán Nợ Và Quản Lý Tài Sản HDBANK thuộc quyền sở hữu của bên thứ 3 – Công ty TNHH Đầu tư Flexibility;
- 80.000.000 (Tám mươi triệu) cổ phần Công Ty Cổ Phần Mua Bán Nợ Và Quản Lý Tài Sản HDBANK thuộc quyền sở hữu của bên thứ 3 – Công ty Cổ phần Đầu tư VTQ.

## **11. Điều kiện, điều khoản về việc mua lại Trái phiếu trước hạn**

- a) Vào thời điểm sau 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đã phát hành.
- b) Tổ Chức Phát Hành phải thông báo trước cho Người Sở Hữu Trái Phiếu ít nhất 01 (Một) tháng về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn.
- c) Các trường hợp bắt buộc mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của nhà đầu tư:

- Tổ chức phát hành vi phạm pháp luật về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số người sở hữu trái phiếu đại diện từ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.
- Tổ chức phát hành vi phạm phương án phát hành trái phiếu mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số người sở hữu trái phiếu đại diện từ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.

## **12. Cam kết của doanh nghiệp phát hành trái phiếu**

Bảo đảm cho nhà đầu tư thực hiện các quyền liên quan đến hoặc phát sinh từ quyền sở hữu Trái phiếu một cách thuận lợi và nhanh chóng.

Bảo đảm rằng những thông tin trong hồ sơ là đầy đủ và đúng sự thật, không phải là thông tin giả hoặc thiếu có thể làm cho nhà đầu tư mua trái phiếu chịu thiệt hại.

## **13. Cam kết công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành**

Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện công bố thông tin đầy đủ, kịp thời cho nhà đầu tư; các thông tin công bố rõ ràng theo quy định của Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 153/2020/NĐ-CP, Nghị định 08/2023/NĐ-CP của Chính phủ ngày 05 tháng 03 năm 2023 và hướng dẫn của Bộ Tài chính về công bố thông tin.

Tổ Chức Phát Hành chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố.

## **14. Điều khoản về đăng ký, lưu ký trái phiếu**

Trái phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tập trung tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam thông qua thành viên lưu ký trước khi giao dịch.

Trước khi thực hiện đăng ký và lưu ký trái phiếu như nêu trên, trái phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký tại Đại lý lưu ký và Đại lý quản lý chuyển nhượng Trái phiếu trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày công bố thông tin về kết quả chào bán.

## **15. Điều khoản về giao dịch trái phiếu**

Trái phiếu chào bán 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 của pháp luật.

Trái phiếu sẽ được đăng ký giao dịch trái phiếu trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở giao dịch chứng khoán sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký trái phiếu của Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

Trước khi thực hiện việc đăng ký giao dịch trái phiếu như nêu trên, trái phiếu sẽ được giao dịch tại Đại lý lưu ký và Đại lý quản lý chuyển nhượng Trái phiếu.

## **16. Quyền và trách nhiệm của doanh nghiệp phát hành**

Tổ Chức Phát Hành có quyền lợi và chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật hiện hành.

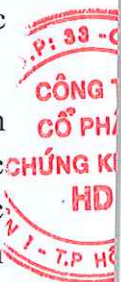
- a) Yêu cầu người sở hữu Trái phiếu thanh toán đầy đủ tiền mua Trái phiếu theo các hợp đồng đặt mua/ Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu.

- b) Tuân thủ quy định của pháp luật về việc chào bán trái phiếu.
- c) Quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu theo đúng phương án phát hành trái phiếu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của pháp luật.
- d) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc trái phiếu khi đến hạn cho chủ sở hữu trái phiếu theo điều kiện, điều khoản của trái phiếu.
- e) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ chào bán trái phiếu và các thông tin công bố; thực hiện chế độ quản lý tài chính, kế toán thống kê và kiểm toán theo quy định của pháp luật.

### **17. Trách nhiệm và nghĩa vụ của từng tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu**

Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định của pháp luật hiện hành.

- a) 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.
- b) Đại lý đăng ký lưu ký và quản lý chuyển nhượng: Lập, duy trì, theo dõi, cập nhật sổ đăng ký người ở hữu Trái phiếu, thực hiện các thủ tục chuyển nhượng và quản lý chuyển nhượng cho nhà đầu tư theo đúng quy định.
- c) Đại lý thanh toán gốc lãi Trái phiếu: thay mặt tổ chức phát hành thanh toán tiền lãi Trái phiếu định kỳ và thanh toán tiền gốc Trái phiếu tại ngày đáo hạn cho các Trái chủ.
- d) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu: thay mặt Người Sở Hữu Trái Phiếu giám sát việc thực hiện các cam kết của doanh nghiệp phát hành.
- e) Đại lý phát hành: tổ chức giới thiệu về Đợt Phát Hành, phân phối Bản Công Bố Thông Tin và các tài liệu khác liên quan cho các nhà đầu tư tiềm năng để chào bán Trái Phiếu, thực hiện chào bán, thu xếp đặt mua Trái Phiếu với các nhà đầu tư tiềm năng, hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành xác định Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu phải là Nhà Đầu Tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán và các công việc khác có liên quan được quy định cụ thể tại Hợp Đồng Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu.
- f) Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm: thay mặt người Sở Hữu Trái Phiếu quản lý tài sản bảo đảm cho Trái phiếu.



18. Nhà đầu tư mua trái phiếu thừa nhận và cam kết rằng nhà đầu tư đã tự đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư trái phiếu, về giao dịch của trái phiếu được đầu tư, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư giao dịch trái phiếu của mình; đồng thời bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan khi thực hiện đầu tư vào trái phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các quy định về đối tượng được đầu tư trái phiếu và các hạn chế khi đầu tư vào trái phiếu và của trái phiếu được đầu tư.

**19. Các điều khoản và điều kiện khác**

Sẽ được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của các tài liệu có liên quan đến Trái phiếu; các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái phiếu và do Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Người được ủy quyền quyết định.

**IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ**

**1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu:**

Tổ chức phát hành sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để:

- Vốn huy động được từ việc phát hành trái phiếu được sử dụng để thực hiện chương trình, dự án của chính Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể là chương trình mua nợ mới và dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

*Chi tiết sử dụng vốn như sau:*

<b>Đợt</b>	<b>Số tiền thu được từ Trái phiếu</b>	<b>Mã trái phiếu</b>	<b>Thời điểm sử dụng</b>
<i>Đợt 1</i>	200 tỷ đồng	HDMCH2328001	<i>Từ tháng 9/2023 đến tháng 12/2023</i>

Nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu tạm thời nhận rồi sẽ được gửi tại các Tổ chức tín dụng.

**a. Thông tin về chương trình sử dụng vốn mua nợ mới :**

- Chương trình sử dụng vốn: trong năm 2023, sau khi nhận vốn huy động từ trái phiếu, công ty HDBank AMC sẽ tiến hành mua lại các khoản nợ mới (“Khoản nợ”) với các thông tin cơ bản như sau:

Tổng giá trị tối đa các khoản nợ được mua	1.032.000.000.000 đồng
Nguồn vốn để mua nợ	- Vốn huy động từ trái phiếu - Vốn tự có của HDBank AMC
Mục đích	Mua khoản nợ của các cá nhân và tổ chức đang vay nợ (“Bên nợ”)

- Các văn bản pháp lý của chương trình:

Công ty HDBank AMC là chủ nợ đối với Bên nợ và HDBank AMC là bên duy nhất được toàn quyền thực hiện quyền chủ sở hữu Khoản nợ được mua, có tất cả các quyền và nghĩa vụ của Bên cho vay đối với Bên nợ theo quy định của (các) Hợp đồng tín dụng đã ký, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) Quyền được Bên Nợ thanh toán nợ gốc, nợ lãi và các khoản phí, chi phí phát sinh từ Khoản nợ theo quy định của (các) Hợp đồng tín dụng đã ký; (ii) Quyền được hưởng các quyền và lợi ích phát sinh từ tất cả các biện pháp bảo đảm đối với Khoản nợ; (iii) Có các quyền khác theo quy định của Hợp đồng mua bán nợ và các Hồ Sơ Khoản Nợ mà Bên Nợ đã ký và quy định pháp luật có liên quan.

- **Rủi ro của chương trình:**

- + Rủi ro về kinh tế: Sự biến động của các yếu tố kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Nhà nước thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến việc khai thác kinh doanh của các Bên nợ, từ đó ảnh hưởng đến việc trả nợ của Bên nợ đối với HDBank AMC.
- + Rủi ro về luật pháp: Những thay đổi chính sách quản lý cũng như việc diễn giải về mặt pháp lý đối với pháp luật áp dụng có thể gây ra ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động đầu tư, kinh doanh của các Bên nợ. Việc đầu tư, kinh doanh của các Bên nợ chịu sự điều chỉnh của nhiều các Bộ Luật khác nhau và văn bản hướng dẫn thi hành luôn luôn được cập nhật cải tiến, có điều chỉnh hay bổ sung, do vậy hoạt động kinh doanh của các Bên nợ luôn phải đối mặt với những rủi ro tiềm tàng nếu thiếu sự đồng bộ, nhất quán giữa các Luật và văn bản hướng dẫn, từ đó có thể ảnh hưởng đến việc trả nợ của các Bên nợ đối với HDBank AMC.

**b. Thông tin về chương trình, dự án sử dụng vốn đầu tư kinh doanh bất động sản:**

*Danh mục tài sản (Bất động sản) dự kiến mua được nêu dưới đây và tùy theo tình hình thực tế danh mục tài sản có thể thay đổi nhưng vẫn đảm bảo đúng mục đích phát hành.*

**(i) Dự Án Tài Sản Số 98 Nguyễn Khuyến, Phường Văn Miếu, Quận Đống Đa, Tp.Hà Nội**

+ **Thông Tin Tài Sản:**

• **Sơ lược tài sản:**

- Quyền sử dụng đất:
  - ✓ Thửa đất số: 70      Tờ bản đồ số: 7H-III-10
  - ✓ Địa chỉ: số 98 Nguyễn Khuyến, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, TP. Hà Nội.
  - ✓ Diện tích: 202,6 m<sup>2</sup>
  - ✓ Diện tích sử dụng: Riêng 202,6 m<sup>2</sup>, chung: 0 m<sup>2</sup>
  - ✓ Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị
  - ✓ Thời hạn sử dụng: Lâu dài
  - ✓ Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng quyền SDD.
- Công trình xây dựng.
  - ✓ Tên công trình: Nhà phố lầu

Hạng mục công trình	DTSD (m <sup>2</sup> )	DTSD (m <sup>2</sup> ) công nhận	Kết cấu chủ yếu	Số tầng
Nhà phố lâu	1.215,6	889,7	Bê tông cốt thép	5

- Thông tin quy hoạch: theo kết quả tra cứu tại quy hoạch của thửa đất là đất thổ cư, chức năng để ở hoặc kinh doanh.
- Vị trí:
  - ✓ Tài sản tọa lạc: MT đường Nguyễn Khuyến rộng 8m (lề trái 2m; lề phải 2m), đường Nguyễn Khuyến là đường 01 chiều; TS nằm phía bên phải đường Nguyễn Khuyến theo hướng đi 01 chiều; TS cách Ga Hà Nội (công Ngô Sỹ Liên) khoảng 300m, cách Văn Miếu – Quốc Tử Giám khoảng 160m.
  - ✓ Khu vực phát triển xung quanh: Mật độ dân cư đông đúc, giao thông thuận lợi, kinh doanh sầm uất.
- **Tình trạng pháp lý của tài sản**
  - Giấy tờ pháp lý: Giấy Chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 555079 do Sở tài nguyên và môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 11/07/2014.
- **Giá trị của tài sản: 52.919.000.000 đồng.**
- **Đánh giá tài sản.**
  - Tài sản nằm tại khu vực trung tâm, dân cư đông đúc, kinh doanh sầm uất, tiềm năng khai thác rất lớn.
- + **Khảo Sát Giá Bán - Cho Thuê Xung Quanh Khu Vực Tài Sản.**
  - **Giá bán nhà mặt tiền (tham khảo một số tài sản đang chào bán).**
    - Tài sản có diện tích lớn trên 150m<sup>2</sup>: Giá khoảng 230 – 260 triệu đồng/m<sup>2</sup>.
    - Tài sản có diện tích nhỏ dưới 120m<sup>2</sup>: Giá khoảng 260 - 300 triệu đồng/m<sup>2</sup>.
  - **Giá bán nhà trong hẻm (tham khảo một số tài sản đang chào bán).**
    - Giá khoảng: 100 - 170 triệu đồng/m<sup>2</sup>.
  - **Giá cho thuê mặt bằng xung quanh khu vực.**
    - Giá thuê làm cửa hàng hoặc văn phòng trong khoảng: 80 - 150 ngàn đồng/m<sup>2</sup>.
- + **Phương Án Kinh Doanh**
  - **Phương án kinh doanh**
    - HDBank AMC quản lý khai thác hoặc kinh doanh, cụ thể:
      - Thông tin:
        - ✓ Diện tích xây dựng: 182,7 m<sup>2</sup>
        - ✓ Diện tích sàn: 889,7 m
        - ✓ **Giá trị của tài sản: 52.919.000.000 đồng**
- **Phương Án 01: Cho Thuê Tài Sản**



- Đơn giá cho thuê: 150.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng, giá đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- Giá cho thuê mỗi năm tăng giá không quá 10%.
- Tiền đặt cọc: 03 tháng tiền thuê.
- Thời hạn thuê nhà: 5 năm.
- Cho thuê nguyên tài sản/ theo diện tích yêu cầu của khách hàng.

STT	Hạng mục	98 Nguyễn Khuyến - Hà Nội
1	Giá trị tài sản	52.919.000.000
2	Diện tích (m <sup>2</sup> )	1.215.60
3	Đơn giá thuê đề xuất (vnd/m <sup>2</sup> /tháng)	150.000
4	Giá giá thuê đề xuất (vnd/tháng)	182.340.000
5	Doanh thu cho thuê (vnd/05 năm)	13.358.447.208
5.1	Năm 1	2.188.080.000
5.2	Năm 2	2.406.888.000
5.3	Năm 3	2.647.576.800
5.4	Năm 4	2.912.334.480
5.5	Năm 5	3.203.567.928
6	Tỷ suất	25%

➤ **Phương Án 02: Bán Tài Sản**

- Trong thời gian cho thuê, thực hiện song song phương án bán tài sản và mô hình kinh doanh đang cho thuê của tài sản:
  - ✓ Giá bán dự kiến tăng (15% ~ 20%)/giá trị, giá bán tạm tính 63.502.800.000 đồng.

● **Đánh giá**

- Phương án kinh doanh trên là phù hợp tình hình thị trường hiện tại để đảm bảo doanh thu và lợi nhuận cho hệ thống.
- Trong quá trình triển khai cho thuê, thực hiện phương án bán sẽ thu hút được nhiều Khách hàng, nhà đầu tư.

(ii) **Dự Án Tài Sản Số 21 Phố Cửa Nam, Phường Cửa Nam, Quận Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội**

+ **Thông Tin Tài Sản**

● **Sơ lược tài sản**

- Quyền sử dụng đất:

✓ Thửa đất số: 252

Tờ bản đồ số: 7H-III-12

- ✓ Địa chỉ số 21 phố Cửa Nam, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội
- ✓ Diện tích: 146,00 m<sup>2</sup>
- ✓ Diện tích sử dụng: Riêng 128,00m<sup>2</sup>, chung: 0 m<sup>2</sup>
- ✓ Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị
- ✓ Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- ✓ Nguồn gốc sử dụng đất: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất
- Công trình xây dựng.
- ✓ Tên công trình: Văn phòng

Hạng mục công trình	DTXD (m <sup>2</sup> )	DTSD (m <sup>2</sup> )	Kết cấu chủ yếu	Số tầng
Văn phòng	88,85	128	Tường gạch, xây thô chưa ốp lát	03

- Thông tin quy hoạch: theo kết quả tra cứu tại quy hoạch của thửa đất là đất phức hợp - chủ đạo chức năng ở.
- Vị trí:
  - ✓ Tài sản tọa lạc: Nằm ở trung tâm phố Cửa Nam ngay ngã tư, cạnh nhiều tuyến phố lớn như phố Hàng Bông, phố Hai Bà Trưng, phố Nguyễn Thái Học, Phố Phan Bội Châu.
- **Tình trạng pháp lý của tài sản**
  - Giấy tờ pháp lý: Giấy Chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 923237 do Sở tài nguyên và môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 07/05/2013
- **Giá trị của tài sản: 46.241.000.000 đồng**
- **Đánh giá tài sản.**
  - Tài sản nằm tại khu vực trung tâm, xung quanh hiện hữu nhiều tòa nhà văn phòng, khách sạn, cửa hàng và các tuyến phố lớn rất có tiềm năng.
- + **Khảo Sát Giá Bán - Cho Thuê Xung Quanh Khu Vực Tài Sản:**
  - Giá bán nhà mặt tiền (một số tài sản đang chào bán). Dao động từ 750 triệu - 1 tỷ /m<sup>2</sup>
  - Giá bán nhà trong hẻm (một số tài sản đang chào bán).
  - Giá cho thuê mặt bằng xung quanh khu vực. Dao động từ 500.000đ – 700.000đ/m<sup>2</sup>
- + **Phương Án Kinh Doanh**
  - **Phương án kinh doanh**
    - Cho thuê hiện trạng:
      - ✓ Diện tích xây dựng: 88,85m<sup>2</sup>
      - ✓ Diện tích sàn: 128 m<sup>2</sup>
      - ✓ **Giá trị của tài sản: 46.241.000.000 đồng**
    - **Phương Án 01: Cho Thuê Tài Sản**

- Đơn giá cho thuê: 700.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng, giá đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- Giá cho thuê mỗi năm tăng giá không quá 10%.
- Tiền đặt cọc: 03 tháng tiền thuê.
- Thời hạn thuê nhà: 5 năm.
- Cho thuê nguyên tài sản/ theo diện tích yêu cầu của khách hàng.

STT	Hạng mục	21 Phố Cửa Nam – Hà Nội
1	Giá trị tài sản	46.241.000.000
2	Diện tích (m <sup>2</sup> )	146.00
3	Đơn giá thuê đề xuất (vnd/m <sup>2</sup> /tháng)	700.000
4	Giá thuê đề xuất (vnd/tháng)	102.200.000
5	Doanh thu cho thuê (vnd/05 năm)	7.487.294.640
5.1	Năm 1	1.226.400.000
5.2	Năm 2	1.349.040.000
5.3	Năm 3	1.483.944.000
5.4	Năm 4	1.632.338.400
5.5	Năm 5	1.795.572.240
6	Tỷ suất	16%

➤ **Phương Án 02: Bán Tài Sản**

- Trong thời gian cho thuê, thực hiện song song phương án bán tài sản và mô hình kinh doanh đang cho thuê của tài sản:
  - ✓ Giá bán dự kiến tăng (15% ~ 20%)/giá trị, giá bán tạm tính **55.489.200.000 đồng**.

● **Đánh giá**

- Phương án kinh doanh trên là phù hợp tình hình thị trường hiện tại để đảm bảo doanh thu và lợi nhuận cho hệ thống.
- Trong quá trình triển khai cho thuê, thực hiện phương án bán sẽ thu hút được nhiều Khách hàng, nhà đầu tư.

(iii) **Dự Án Số 116 Ngõ 23 Đường Xuân La, Phường Xuân La, Quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội**

+ **Thông Tin Tài Sản**

● **Sơ lược tài sản.**

- Quyền sử dụng đất:
  - ✓ Thửa đất số: 02
  - Tờ bản đồ số: 26

- ✓ Địa chỉ: Số 116 ngõ 23 đường Xuân La, phường Xuân La, Quận Tây Hồ TP. Hà Nội
- ✓ Diện tích: 193,6 m<sup>2</sup>
- ✓ Diện tích sử dụng: Riêng 193,6 m<sup>2</sup>, chung: 0 m<sup>2</sup>
- ✓ Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- ✓ Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- ✓ Nguồn gốc sử dụng đất: Xử lý nợ thế chấp đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Công trình xây dựng (chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận).
- ✓ Tên công trình: Văn phòng

Hạng mục công trình	DTXD (m <sup>2</sup> )	DTS	Kết cấu chủ yếu	Số tầng
Văn phòng	193,6	193,6	Nhà cấp 4	1

- Thông tin quy hoạch: theo kết quả tra cứu tại quy hoạch của thửa đất là đất phức hợp - chủ đạo chức năng ở.
- Vị trí:
  - ✓ Tài sản tọa lạc: Số 116 ngõ 23 đường Xuân La, phường Xuân La, Quận Tây Hồ TP. Hà Nội, đối diện nhà Văn Hóa phường.
- **Tình trạng pháp lý của tài sản**
  - Giấy tờ pháp lý: Giấy Chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 525582 do Sở tài nguyên và môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 28/08/2018.
- **Giá trị của tài sản:** Khoảng 25 tỷ đồng.
- **Đánh giá tài sản.**
  - Tài sản nằm tại khu vực trung tâm Quận Tây Hồ, xung quanh hiện hữu nhiều tòa nhà văn phòng, tiềm năng khai thác rất lớn.
- + **Khảo Sát Giá Bán - Cho Thuê Xung Quanh Khu Vực Tài Sản.**
  - **Giá bán nhà mặt tiền (một số tài sản đang chào bán).**
    - Dao động từ 100 - 120 triệu/m<sup>2</sup>
  - **Giá bán nhà trong hẻm (một số tài sản đang chào bán).**
  - **Giá cho thuê mặt bằng xung quanh khu vực.**
    - Dao động từ 120.000đ – 130.000đ/m<sup>2</sup>
- + **Phương Án Kinh Doanh**
  - **Phương án kinh doanh**
    - Thông tin:
      - ✓ Diện tích: 193,6 m<sup>2</sup>
      - ✓ Giá trị tài sản:
    - **Phương Án 01: Cho Thuê Tài Sản**



- ✓ Diện tích: 248,6 m<sup>2</sup>
- ✓ Diện tích sử dụng: Riêng 248,6 m<sup>2</sup>, chung: 0 m<sup>2</sup>
- ✓ Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (làm văn phòng).
- ✓ Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- ✓ Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Công trình xây dựng.
  - ✓ Tên công trình: Văn phòng

Hạng mục công trình	DTXD (m <sup>2</sup> )	DTS (m <sup>2</sup> )	Kết cấu chủ yếu	Số tầng
Văn phòng	229,1	417,1	Tường gạch, sàn BTCT, mái tole	2

- Vị trí:
  - ✓ Tài sản tọa lạc: Mặt tiền đường Nguyễn Đình Chiểu, đối diện UBND phường Đa Kao, quận 1 và tòa nhà Abacus Tower, cách ngã tư Nguyễn Đình Chiểu – Đinh Tiên Hoàng khoảng 50m.

• **Tình trạng pháp lý của tài sản**

- Giấy tờ pháp lý: Giấy Chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 635150, số vào sổ cấp GCN CT 33503 do Sở tài nguyên và môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 07/04/2014.

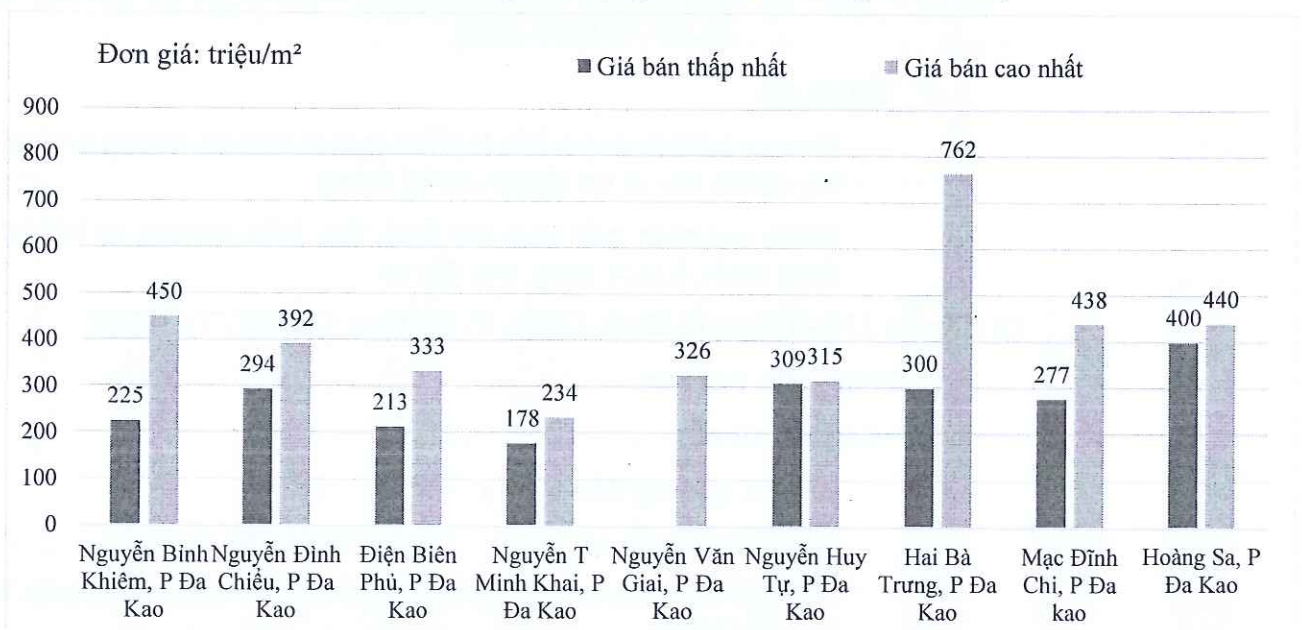
• **Giá trị của tài sản: khoảng 75.500.000.000 đồng**

• **Đánh giá tài sản.**

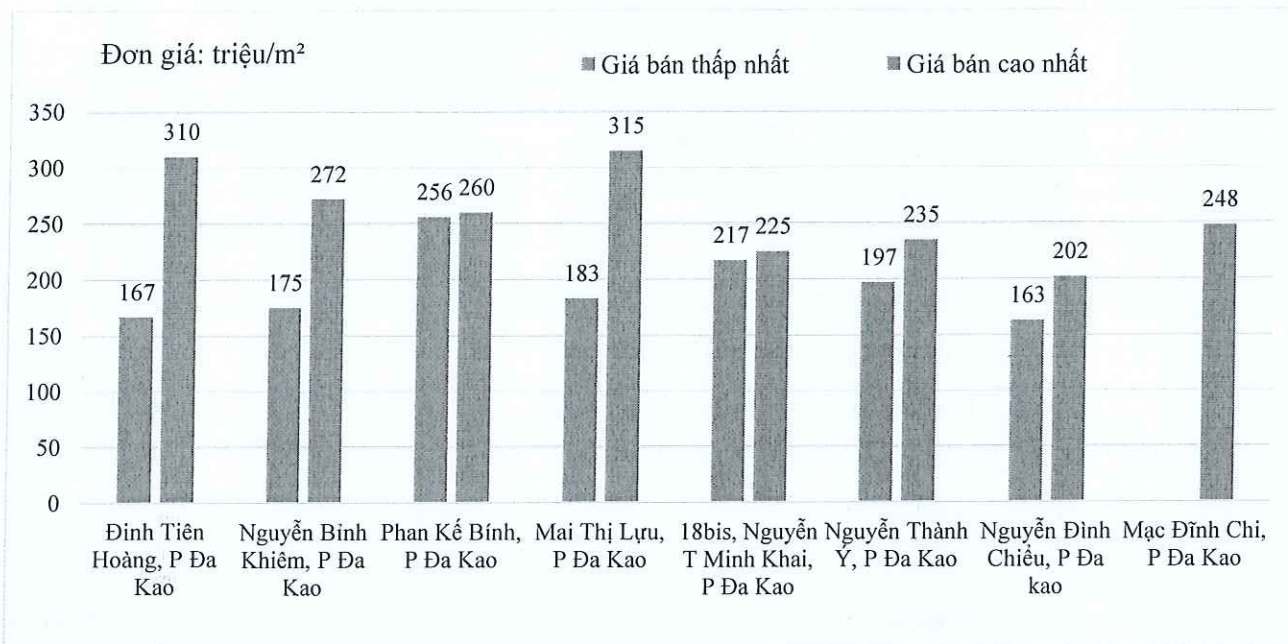
- Tài sản nằm tại khu vực trung tâm Quận 1, xung quanh hiện hữu nhiều tòa nhà văn phòng, tiềm năng khai thác rất lớn.

+ **Khảo sát giá bán - cho thuê xung quanh khu vực tài sản.**

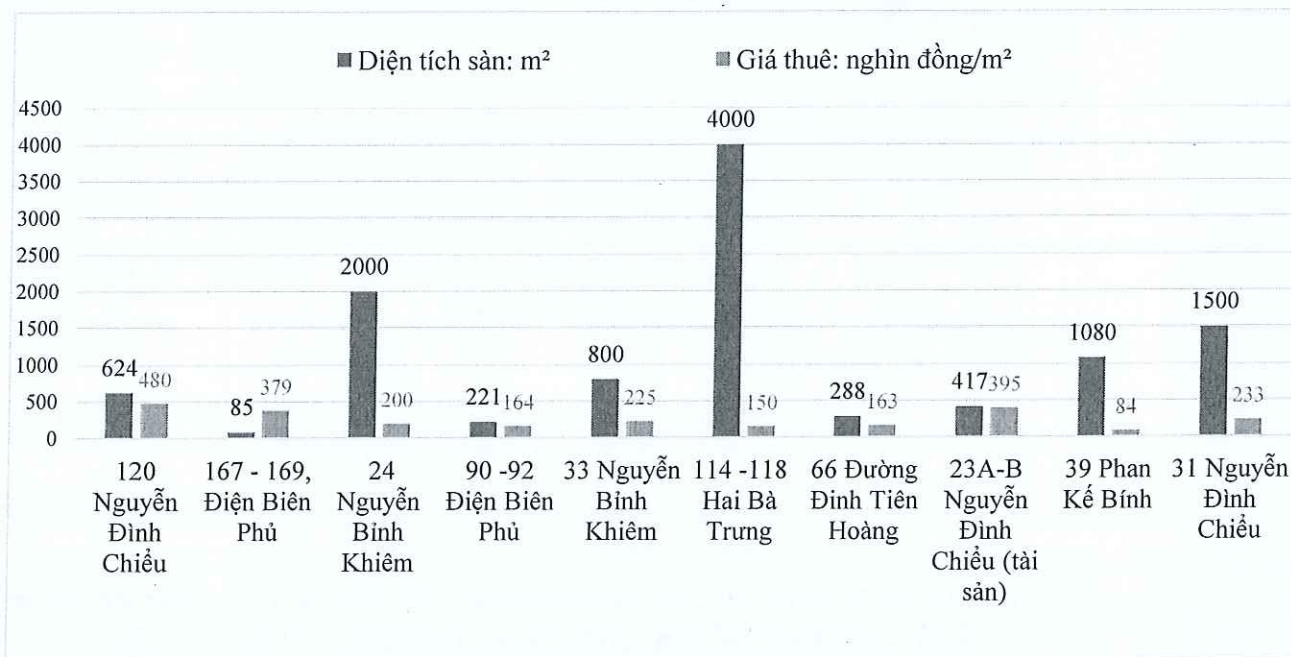
• **Giá bán nhà mặt tiền (một số tài sản đang chào bán).**



• **Giá bán nhà trong hẻm (một số tài sản đang chào bán).**



• **Giá cho thuê mặt bằng xung quanh khu vực.**



+ **Phương Án Kinh Doanh**

• **Phương án kinh doanh**

- Thông tin:

✓ Diện tích: 229,1 m<sup>2</sup>

✓ Diện tích sàn: 417,1m<sup>2</sup>

✓ Giá trị tài sản: 76.000.000.000 đồng

➤ **Phương Án 01: Cho Thuê Tài Sản**

- Đơn giá cho thuê: 600.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng, giá đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.

- Giá cho thuê mỗi năm tăng giá không quá 10%.

- Tiền đặt cọc: 03 tháng tiền thuê.
- Thời hạn thuê nhà: 5 năm.
- Cải tạo tài sản và cho thuê nguyên căn.

STT	Hạng mục	23A-B Nguyễn Đình Chiểu - HCM
1	Giá trị tài sản	76.000.000.000
2	Diện tích (m <sup>2</sup> )	417,10
3	Đơn giá thuê đề xuất (vnd/m <sup>2</sup> /tháng)	600.000
4	Giá giá thuê đề xuất (vnd/tháng)	250.260.000
5	Doanh thu cho thuê (vnd/05 năm)	18.334.347.912
5.1	Năm 1	3.003.120.000
5.2	Năm 2	3.303.432.000
5.3	Năm 3	3.633.775.200
5.4	Năm 4	3.997.152.720
5.5	Năm 5	4.396.867.992
6	Tỷ suất	24%

#### ➤ Phương Án 02: Bán Tài Sản

- Trong thời gian cho thuê, thực hiện song song phương án bán tài sản và mô hình kinh doanh đang cho thuê của tài sản:
  - ✓ Giá bán dự kiến tăng (15% ~ 20%)/giá trị, giá bán tạm tính **91.200.000.000 đồng.**

#### • Đánh giá

- Phương án kinh doanh trên là phù hợp tình hình thị trường hiện tại để đảm bảo doanh thu và lợi nhuận cho hệ thống.
- Trong quá trình triển khai cho thuê, thực hiện phương án bán sẽ thu hút được nhiều Khách hàng, nhà đầu tư.

#### (v) Dự án Căn hộ B4310, KeangNam - Hà Nội, Lô E6, khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội (1):

##### + Thông tin tài sản:

- Địa chỉ: Lô E6, khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.
- Diện tích: 1.934,0 m<sup>2</sup>
- Diện tích sử dụng: Riêng 117,9m<sup>2</sup>, chung: 1934,0 m<sup>2</sup>
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần được tính bằng số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất.



- Thông tin quy hoạch: theo kết quả tra cứu tại quy hoạch của thửa đất là đất phức hợp - chủ đạo chức năng ở.
- Công trình xây dựng. Căn hộ chung cư số B4310

Hạng mục công trình	DTXD (m <sup>2</sup> )	DTS (m <sup>2</sup> )	Kết cấu chủ yếu	Số tầng
Chung cư	117,9	117,9	Tường gạch, sàn BTCT	43

- **Hiện trạng:** tài sản là căn chung cư số B4310, đang cho thuê.
- **Giấy tờ Pháp lý của tài sản:**
  - Giấy tờ pháp lý: Giấy Chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 323104 do Sở tài nguyên và môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 19/03/2015.
- **Giá trị của tài sản: 6.259.966.195 đồng**

+ **Phương Án Kinh Doanh**

➤ **Phương Án 01: Cho Thuê Tài Sản**

STT	Hạng mục	Căn hộ B4310, KeangNam - Hà Nội
1	Giá trị tài sản	6.259.966.195
2	Diện tích (m <sup>2</sup> )	117,9
3	Đơn giá thuê đề xuất (vnd/m <sup>2</sup> /tháng)	190.000
4	Giá thuê đề xuất (vnd/tháng)	22.401.000
5	Doanh thu cho thuê (vnd/05 năm)	1.454.272.920
5.1	Năm 1	268.812.000
5.2	Năm 2	268.812.000
5.3	Năm 3	295.693.200
5.4	Năm 4	295.693.200
5.5	Năm 5	325.262.520
6	Tỷ suất	23%

➤ **Phương Án 02: Bán Tài Sản**

- Trong thời gian cho thuê, thực hiện song song phương án bán tài sản và mô hình kinh doanh đang cho thuê của tài sản:
  - ✓ Giá bán dự kiến tăng (15% ~ 20%)/giá trị, giá bán tạm tính 7.199.000.000 đồng.

- **Đánh giá**

- Phương án kinh doanh trên là phù hợp tình hình thị trường hiện tại để đảm bảo doanh thu và lợi nhuận cho hệ thống.
- Trong quá trình triển khai cho thuê, thực hiện phương án bán sẽ thu hút được nhiều Khách hàng, nhà đầu tư.

(vi) Dự án Căn hộ B3207, KeangNam - Hà Nội Lô E6, khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội (2):

+ **Thông tin tài sản:**

- Địa chỉ: Lô E6, khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.
- Diện tích: 1.934,0 m<sup>2</sup>
- Diện tích sử dụng: Riêng 155,6m<sup>2</sup>, chung: 1934,0 m<sup>2</sup>
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê một lần được tính bằng số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Thông tin quy hoạch: theo kết quả tra cứu tại quy hoạch của thửa đất là đất phức hợp – chủ đạo chức năng ở.
- Công trình xây dựng: Căn hộ chung cư số B3207

Hạng mục công trình	DTXD (m <sup>2</sup> )	DTS (m <sup>2</sup> )	Kết cấu chủ yếu	Số tầng
Chung cư	155,6	155,6	Tường gạch, sàn BTCT	32

- **Hiện trạng:** tài sản là căn chung cư số B3207, đang cho thuê.
- **Hồ sơ pháp lý của tài sản.**
  - Giấy tờ pháp lý: Giấy Chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 323105 do Sở tài nguyên và môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 19/03/2015.
- **Giá trị của tài sản: 8.313.950.430 đồng**

+ **Phương Án Kinh Doanh**

➤ **Phương Án 01: Cho Thuê Tài Sản**

STT	Hạng mục	Căn hộ B3207, KeangNam - Hà Nội
1	Giá trị tài sản	8.313.950.430
2	Diện tích (m <sup>2</sup> )	155,60
3	Đơn giá thuê đề xuất (vnd/m <sup>2</sup> /tháng)	160.000
4	Giá giá thuê đề xuất (vnd/tháng)	24.896.000
5	Doanh thu cho thuê (vnd/05 năm)	1.616.248.320
5.1	Năm 1	298.752.000
5.2	Năm 2	298.752.000
5.3	Năm 3	328.627.200
5.4	Năm 4	328.627.200
5.5	Năm 5	361.489.920
6	Tỷ suất	19%

➤ **Phương Án 02: Bán Tài Sản**

- Trong thời gian cho thuê, thực hiện song song phương án bán tài sản và mô hình kinh doanh đang cho thuê của tài sản:
  - ✓ Giá bán dự kiến tăng (15% ~ 20%)/giá trị, giá bán tạm tính **9.561.000.000 đồng.**

• **Đánh giá**

- Phương án kinh doanh trên là phù hợp tình hình thị trường hiện tại để đảm bảo doanh thu và lợi nhuận cho hệ thống.
- Trong quá trình triển khai cho thuê, thực hiện phương án bán sẽ thu hút được nhiều Khách hàng, nhà đầu tư.

**(vii) Dự án Số 03 Lô 3, khu đô thị mới Ngã 5, sân bay Cát Bi, phường Đông Khê, TP Hải Phòng:**

+ **Thông tin tài sản:**

- Địa chỉ: Thửa 03 lô 3A, KĐT mới ngã 5 - sân bay Cát Bi, phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, Tp. Hải Phòng
- Diện tích: 1.100m<sup>2</sup>
- Diện tích sử dụng: Riêng 1.100m<sup>2</sup>, chung: 0 m<sup>2</sup>
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 27/3/2058
- Nguồn gốc sử dụng đất: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nhà nước giao và thu tiền sử dụng đất
- Công trình xây dựng: Tòa nhà văn phòng

Hạng mục công trình	DTXD (m <sup>2</sup> )	DTS (m <sup>2</sup> )	Kết cấu chủ yếu	Số tầng
Tòa nhà Văn phòng	1.100	1.100	Beetong cốt thép, hoàn thiện phần hầm chưa lên tầng 1, hiện đã có cột bê tông chờ.	01 Hầm + Sàn, cột chờ tầng 1

- **Hiện trạng:** tài sản hiện đã thi công phần hầm thô, đang có sàn vào cột chờ tầng 1, chưa thi công tiếp, công trình hiện còn đang dở dang.
- **Hồ sơ pháp lý của tài sản**
  - Giấy tờ pháp lý: Giấy Chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX432398 được Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hải Phòng cấp ngày 21/1/2021
- **Giá trị của tài sản: khoảng 107.973.674.818 đồng**

+ **Phương Án Kinh Doanh**

➤ **Phương Án: Bán Tài Sản**

- Trong thời gian cho thuê, thực hiện song song phương án bán tài sản và mô hình kinh doanh đang cho thuê của tài sản:
  - ✓ Giá bán dự kiến tăng (15% ~ 20%)/giá trị, giá bán tạm tính **124.993.025.311 đồng.**

- **Đánh giá**

- Phương án kinh doanh trên là phù hợp tình hình thị trường hiện tại để đảm bảo doanh thu và lợi nhuận cho hệ thống.
- Trong quá trình triển khai cho thuê, thực hiện phương án bán sẽ thu hút được nhiều Khách hàng, nhà đầu tư.

**(viii) Dự án Mặt tiền Quốc lộ 14, Ấp 3, Xã Nha Bích, Huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước:**

**+ Thông tin tài sản:**

- Địa chỉ: Mặt tiền Quốc lộ 14, ấp 3, xã Nha Bích, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.
- Gồm 8 thửa đất là thửa số 44, 45, 49, 50, 53, 64, 67 và thửa 151 tờ bản đồ số 21; thuộc ấp 3, xã Nha Bích, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.
- Tổng diện tích khu đất: 48.371,9m<sup>2</sup> trong đó có 600m<sup>2</sup> đất ở, 14.042,9m<sup>2</sup> đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, 32.167,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, 382,2m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác và 1.179m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản.
- Thời hạn sử dụng đất:
  - + Đất ở: Thời hạn sử dụng lâu dài.
  - + Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: Thời hạn sử dụng đến năm 2057 và năm 2058.
  - + Đất trồng cây lâu năm: Thời hạn sử dụng đến năm 2043 và năm 2052.
  - + Đất trồng cây hàng năm khác: Thời hạn sử dụng đến 01/8/2021.
  - + Đất nuôi trồng thủy sản: Thời hạn sử dụng đến 25/4/2023.
- Vị trí: Tài sản tọa lạc tại MT Quốc lộ 14, cách đường UBND xã Nha Bích khoảng 800m.
- Thông tin quy hoạch: Hiện HDBank AMC chưa có thông tin quy hoạch của khu đất.

- **Pháp lý của tài sản:**

- Thửa đất số 53 có 2013,3m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác đã hết hạn sử dụng vào ngày 01/8/2021.
- Thửa đất số 45, có mục đích sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản sẽ hết thời hạn sử dụng vào ngày 25/4/2023.

- **Hiện trạng, tình hình khai thác tài sản:**

- Hiện trạng: Trên đất có một nhà cấp 4, một phần khu đất có tường xây.

- Giá trị của tài sản: khoảng 64.429.220.438 đồng.
- + Phương Án Kinh Doanh
  - Phương Án 01: Cho Thuê Tài Sản

STT	Hạng mục	
1	Giá trị tài sản	64.429.220.438
2	Diện tích (m <sup>2</sup> )	48.371,9
3	Đơn giá thuê đề xuất (vnd/m <sup>2</sup> /tháng)	545
4	Giá giá thuê đề xuất (vnd/tháng)	26.362.686
5	Doanh thu cho thuê (vnd/05 năm)	1.711.465.543
5.1	Năm 1	316.352.226
5.2	Năm 2	316.352.226
5.3	Năm 3	347.987.449
5.4	Năm 4	347.987.449
5.5	Năm 5	382.786.193
6	Tỷ suất	3%

➢ Phương Án 02: Bán Tài Sản

- Trong thời gian cho thuê, thực hiện song song phương án bán tài sản và mô hình kinh doanh đang cho thuê của tài sản:
  - ✓ Giá bán dự kiến tăng (15% ~ 20%)/giá trị, giá bán tạm tính 74.584.876.310 đồng.

• Đánh giá

- Phương án kinh doanh trên là phù hợp tình hình thị trường hiện tại để đảm bảo doanh thu và lợi nhuận cho hệ thống.
- Trong quá trình triển khai cho thuê, thực hiện phương án bán sẽ thu hút được nhiều Khách hàng, nhà đầu tư.

(ix) Dự án số 468 Điện Biên Phủ, thị trấn Sa Pa, huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai

(x) Dự án số 440A Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, TP.HCM

(xi) Dự án số 281 Lãnh Binh Thăng, Phường 8, Quận 11, TP.HCM

(xii) Dự án số 19 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM

- Rủi ro của Dự án:

- + Rủi ro về kinh tế: Sự biến động của các yếu tố kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Nhà nước thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến việc khai thác kinh doanh của Dự án khi hoạt động.

- + Rủi ro về luật pháp: Những thay đổi chính sách quản lý cũng như việc diễn giải về mặt pháp lý đối với pháp luật áp dụng có thể gây ra ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động đầu tư Dự án. Việc đầu tư Dự án chịu sự điều chỉnh của nhiều các Bộ Luật khác nhau và văn bản hướng dẫn thi hành luôn luôn được cập nhật cải tiến, có điều chỉnh hay bổ sung, do vậy hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành luôn phải đối mặt với những rủi ro tiềm tàng nếu thiếu sự đồng bộ, nhất quán giữa các Luật và văn bản hướng dẫn.

Để đủ điều kiện thực hiện chào bán sau này, Dự Án phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đồng thời, trước khi thực hiện việc chuyển nhượng Dự Án, HDBank AMC phải thực hiện các thủ tục có liên quan để có được chấp thuận của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền về việc chuyển nhượng.

## **2. Phương thức, kế hoạch, dự kiến dòng tiền thanh toán gốc cho nhà đầu tư**

a) Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh trực tiếp, lợi nhuận giữ lại, lợi nhuận được chia từ các khoản đầu tư, 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.

b) Tiền lãi Trái Phiếu được trả/thanh toán sau, định kỳ 06 (sáu) tháng một lần vào Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Đáo Hạn hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại. Trường hợp Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Gốc Trái Phiếu là ngày nghỉ thì Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Gốc Trái Phiếu sẽ là ngày làm việc tiếp theo của ngày đó.

c) Gốc của Trái phiếu được thanh toán một lần duy nhất vào ngày đáo hạn (Trừ trường hợp Trái phiếu được mua lại bắt buộc hoặc mua lại trước hạn phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái phiếu).

d) Kế hoạch dòng tiền thanh toán gốc cho nhà đầu tư

- Tổng vốn huy động từ phát hành trái phiếu: 700.000.000.000 đồng, chia làm 03 đợt:
  - + Đợt 1 (mã HDMCH2328001) : 200.000.000.000 đồng
  - + Đợt 2 (mã HDMCH2328002) : 200.000.000.000 đồng.
  - + Đợt 3 (mã HDMCH2328003) : 300.000.000.000 đồng
- Thời hạn trái phiếu : 5 năm
- Nguồn trả nợ : nguồn thu từ việc khách hàng trả nợ và các hoạt động kinh doanh khác của Tổ Chức Phát Hành.

**Kế hoạch chi tiết như sau:**

**Tiền lãi trái phiếu dự kiến:**

Đơn vị: triệu đồng

TT	Năm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TC
I	Tiền lãi + phí	-	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	120.000
	Phần lãi nội bộ hưởng hiện tại (đối với giá trị phát hành 700T)	12%						
II	Tổng	24.500	84.000	84.000	84.000	84.000	59.500	420.000
III	Chênh lệch (II trừ I) (cần bù)	24.500	60.000	60.000	60.000	60.000	35.500	300.000

**Tiền phí phát hành:**

Năm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TC
Phí (triệu đồng)	2.550	250	250	250	250	250	3.800
Phí tư vấn	200						200
Đại lý thanh toán gốc lãi	100	100	100	100	100	100	600
Lưu ký	150	150	150	150	150	150	900
Đại lý phát hành	1.400						1.400
Phí đại diện sở hữu	700						700

**Công ty có kế hoạch kinh doanh từ năm 2023-2030 như sau:**

TT	Năm (triệu đồng)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
I	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.250.000	2.460.000	2.820.000	3.170.000	3.480.000	4.025.000
II	Giá vốn	2.230.000	2.440.000	2.755.000	3.100.000	3.435.000	3.835.000
III	Doanh thu tài chính	705.000	920.000	1.040.000	1.085.000	1.175.000	1.185.000
1	Chi phí tài chính	552.000	628.000	689.000	685.000	682.000	750.000
2	Chi phí bán hàng	1.300	1.400	1.500	1.700	1.800	2.000
3	Chi phí quản lý	10.200	11.200	12.300	13.600	14.900	16.400
III	Lợi nhuận sau thuế	125.000	240.000	320.000	365.000	415.000	480.000

Với kế hoạch kinh doanh như trên, Công ty hoàn toàn có khả năng bù đắp được phần thiếu hụt của dòng tiền thu từ Bên Nợ.

Cụ thể kế hoạch cân đối nguồn như sau:

Đơn vị: triệu đồng

TT	Năm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TC
<b>I</b>	<b>Tổng dòng chi</b>	-	84.000	84.000	84.000	84.000	784.000	1.120.000
<b>1</b>	<b>Mua BĐS</b>		24.000	24.000	24.000	24.000	224.000	320.000
1.1	Tiền gốc						200.000	200.000
1.2	Tiền lãi		24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	120.000
<b>2</b>	<b>Mua nợ</b>		60.000	60.000	60.000	60.000	560.000	800.000
1.1	Tiền gốc						500.000	500.000
1.2	Tiền lãi		60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	300.000
<b>II</b>	<b>Tổng dòng thu</b>	5.985	78.015	181.636	187.561	682.123	243.418	1.378.738
<b>1</b>	<b>Nguồn thu từ BĐS</b>	-	6.720	7.392	8.131	8.944	243.418	274.605
1.1	Cho thuê		6.720	7.392	8.131	8.944	9.838	41.025
1.2	Bán						233.580	233.580
<b>2</b>	<b>Nguồn thu từ hoạt động mua bán nợ</b>	5.985	6.111	174.244	179.430	673.179	-	1.038.949
2.1	Nguồn thu từ dự án BOT	5.985	6.111	174.244	179.430	673.179	-	1.038.949
<b>3</b>	<b>Nguồn thu từ hoạt động kinh doanh</b>		65.184					65.184
<b>III</b>	<b>Cân đối nguồn</b>	5.985	(5.985)	97.636	103.561	598.123	(540.582)	258.738
<b>IV</b>	<b>Lũy kế cân đối nguồn</b>	5.985	0	97.636	201.197	799.320	258.738	

**Đánh giá:** Với nguồn thu từ hoạt động kinh doanh như kế hoạch, thì Công ty hoàn toàn có khả năng đảm bảo trả đầy đủ và đúng hạn phần nợ gốc, lãi và phí phát hành trái phiếu.



## V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN

a). Tổ chức tư vấn phát hành : Công ty cổ phần Chứng khoán HD (HDS)

❖ Công ty cổ phần chứng khoán HD (HDS)



❖ Địa chỉ trụ sở: Lầu 3B và 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

❖ Điện thoại: (84-38) 62 836 888 Fax; (84-38) 62 838 666

❖ Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn

b) Đại lý phát hành : Công ty cổ phần Chứng khoán HD (HDS)

❖ Công ty cổ phần chứng khoán HD



❖ Địa chỉ trụ sở: Lầu 3B và 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

❖ Điện thoại: (84-38) 62 836 888 Fax; (84-38) 62 838 666

❖ Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn

c) Đại lý lưu ký và Đại lý quản lý chuyển nhượng Trái phiếu : Công ty cổ phần Chứng khoán HD (HDS)

❖ Công ty cổ phần chứng khoán HD



❖ Địa chỉ trụ sở: Lầu 3B và 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

❖ Điện thoại: (84-38) 62 836 888 Fax; (84-38) 62 838 666

❖ Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn

d) Đại lý thanh toán gốc, lãi Trái phiếu: Công ty Cổ phần Chứng khoán HD (HDS)

❖ Công ty cổ phần chứng khoán HD



❖ Địa chỉ trụ sở: Lầu 3B và 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

❖ Điện thoại: (84-38) 62 836 888 Fax; (84-38) 62 838 666

❖ Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn

e) Đại lý thanh toán gốc, lãi Trái phiếu: Công ty Cổ phần Chứng khoán HD (**HDS**)

❖ **Công ty cổ phần chứng khoán HD**



- ❖ Địa chỉ trụ sở: Lầu 3B và 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- ❖ Điện thoại: (84-38) 62 836 888 Fax; (84-38) 62 838 666
- ❖ Website: [www.hdbs.vn](http://www.hdbs.vn) Email: [info@hdbs.vn](mailto:info@hdbs.vn)

f) Đại lý quản lý tài sản bảo đảm: Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM ("**HDBank**")

❖ **Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("**HDBank**")**



- ❖ Địa chỉ trụ sở: 25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, P.Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM
- ❖ Điện thoại: (028) 62 915 916 Fax: (028) 62 915 900
- ❖ Website: [hdbank.com.vn](http://hdbank.com.vn) Email: [info@hdbank.com.vn](mailto:info@hdbank.com.vn)

f) Tổ chức kiểm toán:

❖ **Công ty TNHH Kiểm Toán TTP**



- ❖ Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội.
- ❖ Điện thoại: (04) 37425 888
- ❖ Website: <https://kiemtoanttp.com>

## VI. CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Tổ chức phát hành xin lưu ý các nhà đầu tư về các nhân tố rủi ro có thể ảnh hưởng đến Tổ chức phát hành và đợt phát hành Trái phiếu như: rủi ro về kinh tế; rủi ro về pháp luật; rủi ro đặc thù trong hoạt động sản xuất kinh doanh; rủi ro về tình hình tài chính và rủi ro khác.

### 1. Rủi ro về kinh tế

Sự biến động của các yếu tố kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Nhà nước thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Tổ chức phát hành nói riêng.

#### ➤ Tăng trưởng kinh tế

Năm 2020-2021 đánh dấu giai đoạn có nhiều khó khăn thách thức với nền kinh tế thế giới khi mà sự bùng nổ của dịch bệnh Covid-19 lây lan trên phạm vi toàn cầu. Mặc dù có những khó khăn tuy nhiên với sự kịp thời và hiệu quả trong chỉ đạo và điều hành của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, sự nỗ lực của các cấp các ngành địa phương trong thực hiện phòng chống dịch, năm 2020-2021 đánh dấu giai đoạn tăng trưởng kinh tế ấn tượng của Việt Nam trong khu vực và toàn thế giới khi mà Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2020 và 2021 đạt kết quả ấn tượng với tốc độ tăng lần lượt là 2,91% và 2,58%, là mức tăng trưởng tích cực nhất trong bối cảnh nhiều quốc gia suy thoái kinh tế bởi ảnh hưởng của dịch bệnh.

Năm 2022, kinh tế Việt Nam vẫn còn phải đương đầu với những khó khăn, thách thức do nền kinh tế thế giới chưa ổn định. Hoạt động đầu tư kinh doanh của doanh nghiệp, nhất là các doanh nghiệp vừa và nhỏ gặp rất nhiều khó khăn do thiếu vốn, sức mua trong nước giảm,... nhiều ngành, lĩnh vực gặp khó khăn trong sản xuất, kinh doanh và tiêu thụ sản phẩm.

Để hạn chế các rủi ro về kinh tế, Công ty luôn chú trọng xem xét và dự báo khả năng tăng trưởng của nền kinh tế từ đó giúp cho việc xây dựng các kế hoạch kinh doanh của công ty tốt hơn, đồng thời chuẩn bị trước các tình huống bất lợi có thể xảy ra ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

#### ➤ Lạm phát

Từ mức lạm phát hai con số vào những năm trước năm 2012, Chính Phủ đã ban hành nhiều chính sách kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô một cách quyết liệt. Chỉ số đo lường giá tiêu dùng (CPI) đã giảm từ mức 18,58% năm 2011 xuống còn 3,32% năm 2020. Kết thúc năm 2021, CPI chỉ tăng 1,84% so với năm 2020 và thấp hơn mục tiêu mà Quốc hội đã đề ra là dưới 4%. Như vậy lạm phát của Việt Nam tiếp tục duy trì thấp dưới 4% trong 5 năm gần đây (từ năm 2017 đến năm 2021).

Bước sang năm 2022, trong bối cảnh lạm phát toàn cầu gia tăng, lạm phát tại Việt Nam vẫn đang được kiểm soát tốt. Theo số liệu của Tổng Cục thống kê (“GSO”), CPI bình quân quý IV tăng 4,41% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung cả năm 2022, CPI tăng 3,15% so với năm 2021. Lạm phát thấp là cơ sở để Ngân hàng Nhà nước giảm lãi suất cho vay, nới lỏng chính sách tiền tệ, khuyến khích người dân và doanh nghiệp vay tiền ngân hàng, đáp ứng nhu cầu trong hầu hết mọi lĩnh vực và kích thích tiêu dùng. Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây, Tổ Chức Phát Hành không thể bảo đảm rằng nền kinh tế



10  
SÁ  
H

Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai đặc biệt trong thời gian tới khi nền kinh tế Việt Nam sẽ tiếp tục chịu sức ép lạm phát đến từ biến động khó lường trong giá nguyên, nhiên, vật liệu trên thế giới như xăng, dầu, than, vật liệu xây dựng và giá cước vận chuyển.

Nếu lạm phát ở Việt Nam tăng cao đáng kể, thì chi phí của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm cả chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính, và chi phí quản lý khác, dự kiến sẽ tăng. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá bán cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh. Tỷ lệ lạm phát có thể ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam, môi trường kinh doanh và niềm tin của người tiêu dùng nói chung, và do đó ảnh hưởng đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Ngoài ra, Tổ Chức Phát Hành không bảo đảm rằng Chính phủ Việt Nam sẽ không tiếp tục thực hiện các chính sách chống lạm phát, bao gồm cả việc cấm tăng hoặc hạn chế tăng giá cả một số mặt hàng và sản phẩm do Chính phủ kiểm soát.

### ➤ **Lãi suất**

Nhu cầu về vốn của Công ty cho hoạt động kinh doanh là tương đối lớn, do vậy nguồn vốn tín dụng có vai trò rất quan trọng.

Mức rủi ro về lãi suất là khác nhau giữa các ngành và phụ thuộc vào cơ cấu nợ vay của mỗi doanh nghiệp. Xác định lãi suất là một trong những chỉ số tài chính quan trọng, có thể ảnh hưởng lớn đến chi phí sử dụng vốn, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty nên Ban Tổng Giám đốc của Công ty luôn theo dõi, cập nhật tình hình lãi suất hằng ngày và luôn thận trọng, cân nhắc kỹ lưỡng trước khi ra quyết định sử dụng các khoản vay từ (các) ngân hàng.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Những thay đổi chính sách quản lý cũng như việc diễn giải về mặt pháp lý đối với pháp luật áp dụng có thể gây ra ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh. Tổ chức phát hành hoạt động kinh doanh và chịu sự điều chỉnh của nhiều các Bộ Luật khác nhau và văn bản hướng dẫn thi hành luôn luôn được cập nhật cải tiến, có điều chỉnh hay bổ sung, do vậy hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành luôn phải đối mặt với những rủi ro tiềm tàng nếu thiếu sự đồng bộ, nhất quán giữa các Luật và văn bản hướng dẫn.

## **3. Rủi ro liên quan đến Tổ Chức Phát Hành**

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành đòi hỏi vốn đầu tư lớn và Tổ Chức Phát Hành có thể không thu xếp được nguồn vốn cần thiết hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành đòi hỏi vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, huy động thông qua vay nợ ngân hàng hoặc các hình thức vay nợ khác, và dòng tiền từ các dự án đầu tư hiện tại của Tổ Chức Phát Hành.

Tổ Chức Phát Hành sẽ cần nguồn tài trợ bổ sung lớn để tài trợ cho các phương án mà Tổ Chức Phát Hành đang có kế hoạch đầu tư.

Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố vượt quá khả năng kiểm soát Tổ Chức Phát Hành, như là:

- Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, hạn mức tín dụng của các ngân hàng.
- Các quy định khắc khe hơn của pháp luật về các tổ chức tín dụng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của Tổ Chức Phát Hành;
- Tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới; và tình hình hoạt động kinh doanh nội tại của chính Tổ Chức Phát Hành.

#### **4. Rủi ro liên quan đến Trái Phiếu**

##### **Tính thanh khoản của thị trường thứ cấp đối với Trái Phiếu**

Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của thị trường đối với Trái Phiếu và không có gì bảo đảm rằng có tồn tại một thị trường giao dịch có thanh khoản cao cho Trái Phiếu. Trái Phiếu có thể được giao dịch ở các mức giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố, bao gồm cả yếu tố về lãi suất áp dụng, kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành và hoạt động của thị trường dành cho các loại chứng khoán tương tự.

##### **5. Rủi ro về tình hình tài chính**

Là rủi ro liên quan đến việc thanh toán gốc và lãi Trái phiếu. Hiện tại theo Báo cáo tài chính năm 2022 và năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán TTP thì các chỉ số tài chính của Tổ chức phát hành ở mức tốt.

##### **6. Rủi ro khác**

Hoạt động của Tổ chức phát hành cũng chịu ảnh hưởng bởi các rủi ro bất khả kháng như thay đổi khí hậu, thiên tai, hỏa hoạn, trộm cắp, phá sản của các đối tác, là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, phòng ngừa, dự kiến của Tổ chức phát hành. Các rủi ro này, nếu xảy ra, chắc chắn sẽ gây thiệt hại về tài sản, con người và tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành.

Mặc dù tình hình dịch bệnh Covid-19 tại Việt Nam đã cơ bản được kiểm soát nhưng do chưa có thuốc đặc trị cho bệnh này, vì vậy, không thể chắc chắn về việc hoạt động liên tục của các công ty tại Việt Nam. Rủi ro này ảnh hưởng trực tiếp đến thu nhập của các khách hàng của Tổ chức phát hành và có thể dẫn đến ảnh hưởng đến thu nhập và khả năng trả nợ của Tổ chức phát hành.

Các yếu tố rủi ro nêu trên không phải là bảng liệt kê hay giải thích đầy đủ về các rủi ro liên quan đến Trái phiếu. Do đó, Nhà đầu tư nên xem xét cẩn trọng các nhân tố rủi ro và không chắc chắn mà Tổ chức phát hành hiện không biết đến, hoặc cho là không quan trọng, cũng có thể ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào Trái phiếu.

### PHẦN III. PHỤ LỤC

**1. Phụ lục I:**

- Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
- Bản sao Nghị quyết bổ nhiệm người đại diện theo pháp luật.
- Bản sao Nghị quyết bổ nhiệm quyền Kế toán trưởng.
- Văn bản cam kết của Tổ Chức Phát Hành về việc đáp ứng điều kiện phát hành.
- Quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị về việc phát hành đợt 1.

**2. Phụ lục II:** Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty.

**3. Phụ lục III:** Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2021; báo cáo tài chính được kiểm toán 2022.

**4. Phụ lục IV:** Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 34/2023/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 09 năm 2023 thông qua Phương án phát hành Trái phiếu riêng lẻ (bao gồm *Phương Án Phát Hành Trái phiếu đính kèm Nghị quyết*).

**5. Phụ lục V:** Điều khoản điều kiện trái phiếu chi tiết

**6. Phụ lục VI:** Hợp đồng tư vấn phát hành, Hợp đồng đại lý phát hành, Hợp đồng Đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu, Hợp đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Ngày 21 tháng 09 năm 2023

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN MUA BÁN NỢ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN HDBANK**

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

**HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN**



*Nguyễn Thế Quang*

**TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HD**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN HÀ QUỲNH**