BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

CHÀO BÁN ĐỢT 1: MÃ TRÁI PHIẾU KHGH2328001

KHAI HOAN LAND

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 07 năm 2009, thay đổi lần thứ thay đổi lần thứ 27 ngày 29 tháng 11 năm 2022)

TRÁI PHIẾU 240 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 Tập đoàn Khải Hoàn Land (**"KHG"** hoặc **"Tập đoàn"** hoặc **"Khải Hoàn Land"** 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 phát hành Đợt 1 với tổng mệnh giá **240.000.000.000** (Ba 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

CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

TẠI THỊ TRƯỜNG TRONG NƯỚC

DOANH NGHIỆP: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 0309139261 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 07 năm 2009, thay đổi lần thứ 27 ngày 29 tháng 11 năm 2022)

PHẦN I

TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

1. **Tên doanh nghiệp phát hành**: Công Ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land
2. **Địa chỉ trụ sở chính:** 5-7-9-11 Đường Nội Khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
3. **Số điện thoại:** (028) 5411 0088
4. **Loại hình doanh nghiệp:** Công ty cổ phần đại chúng.
5. **Lĩnh vực hoạt động chính:** Môi giới và kinh doanh bất động sản.
6. **Số tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của đợt chào bán: 019704070032268** mở tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Long An.

II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. **Mã trái phiếu:**

Đợt phát hành	Mã trái phiếu
Đợt 1	KHGH2328001

2. **Tổng số lượng trái phiếu phát hành:** 2.400 (Hai nghìn bốn trăm) Trái phiếu.
3. **Khối lượng phát hành:** 240.000.000.000 VNĐ (Hai trăm bốn mươi tỷ đồng).
4. **Loại hình Trái phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi và không kèm chứng quyền, có bảo đảm là bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng (**"Trái phiếu"**).
5. **Ngày phát hành dự kiến:** ngày 29 tháng 09 năm 2023.
6. **Mục Đích Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của chính Tổ Chức Phát Hành ("TCPH"). Cụ thể là chương trình, dự án hợp tác đầu tư vào Dự án Cao ốc căn hộ, tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án") do Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG ngày 01 tháng 08 năm 2023 được ký kết giữa TCPH và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh.
7. **Điều kiện, điều khoản của trái phiếu theo quy định pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp:**
   a. Kỳ Hạn Trái Phiếu: 60 tháng;
   b. Khối lượng phát hành: 240.000.000.000 VNĐ (Hai trăm bốn mươi tỷ đồng);
   c. 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 13,5%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên, các kỳ tính lãi còn lại sẽ tính lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 13 tháng (LS13 loại 01) lĩnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh ("HDBank") (+) cộng biên độ 4,5%/năm.

g. Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi và không kèm chứng quyền, có bảo đảm là bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng;

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 10 (mười) ngày làm việc 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.

d. Tổ chức phát hành phải mua lại toàn bộ Trái phiếu trước hạn khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm.

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")**

- 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")**

- 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")**

- 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")**

- 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

f. Tổ chức bảo lãnh thanh toán: Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM (**"HDBank"**)

- **Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Long An ("HDBank")**

- Địa chỉ trụ sở: 112-114-116 đường Nguyễn Văn Tiếp, khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An
- Điện thoại: (0272) 363 0336 Fax: (0272) 363 0336
- Website: hdbank.com.vn Email: info@hdbank.com.vn

g. Tổ chức kiểm toán: (Việt Nam)

- **Công ty TNHH Kiểm toán An Việt**

- Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà 167, phố Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- Điện thoại: 024.6278.2904
- Website: https://www.anvietcpa.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 KHẢI HOÀN** - **Chức vụ:** Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Bà **ĐINH THỊ NHẬT HẠNH** - **Chức vụ:** Tổng Giám đốc
- Ông **HOÀNG PHƯƠNG** - **Chức vụ:** Trưởng Ban kiểm soát
- Ông **KHU VIỆT NGHĨA** - **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 .../2023/HDS-KHG/DVTC ngày ... tháng ... năm 2023 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land. 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 Tập đoàn Khải Hoàn Land

b. Tên tiếng Anh: Khai Hoan Land Group Joint Stock Company.

c. Địa chỉ: 5-7-9-11 đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

d. Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng

e. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số số 0309139261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 29/11/2022.

f. Vốn điều lệ: 4.494.352.050.000 đồng (Bằng chữ: Bốn nghìn bốn trăm chín mươi bốn tỷ ba trăm năm mươi hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

g. Điện thoại: (84-28) 5411 0088.

h. Ngành nghề kinh doanh chính: Tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản.

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land là đơn vị có uy tín trong lĩnh vực bất động sản, nổi bật với các dự án đầu tư – hợp tác phát triển và phân phối nhà ở, căn hộ, các tòa nhà văn phòng, khu trung tâm thương mại, dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng, khu du lịch sinh thái, khu vui chơi giải trí, và nhiều loại hình bất động sản khác.

Những cột mốc phát triển quan trọng của Khải Hoàn Land	
Năm 2009	▪ Khải Hoàn Land được thành lập và chính thức đi vào hoạt động.
Năm 2014	▪ 11/2014, Khải Hoàn Land ký kết với CTCP Đầu Tư Tân Liên Phát, phân phối dự án Vinhomes Central Park.
Năm 2015	▪ Hệ thống Khải Hoàn Land khai trương 15 chi nhánh quy mô tập trung, phủ sóng thương hiệu thành công tại thị trường miền Nam.
Năm 2016	▪ Ngày 11/09/2016, Khải Hoàn Land trở thành đại lý chiến lược của Tập đoàn Vinacapital. ▪ Ngày 15/11/2016, tại Hà Nội, đã diễn ra lễ ký kết thỏa thuận hợp tác đầu tư và phân phối giữa Sunshine Group với đối tác chiến lược là Khải Hoàn Land miền Bắc.
Năm 2017	▪ Khải Hoàn Land nhận giải thưởng top 5 công ty tư vấn môi giới bất động sản uy tín. ▪ Ký hợp đồng hợp tác chiến lược, phân phối toàn bộ Dự án của Chủ đầu tư Hưng Lộc Phát, đến nay vẫn là đối tác chiến lược, phân phối hầu hết các Dự án lớn nhỏ cho Chủ đầu tư.

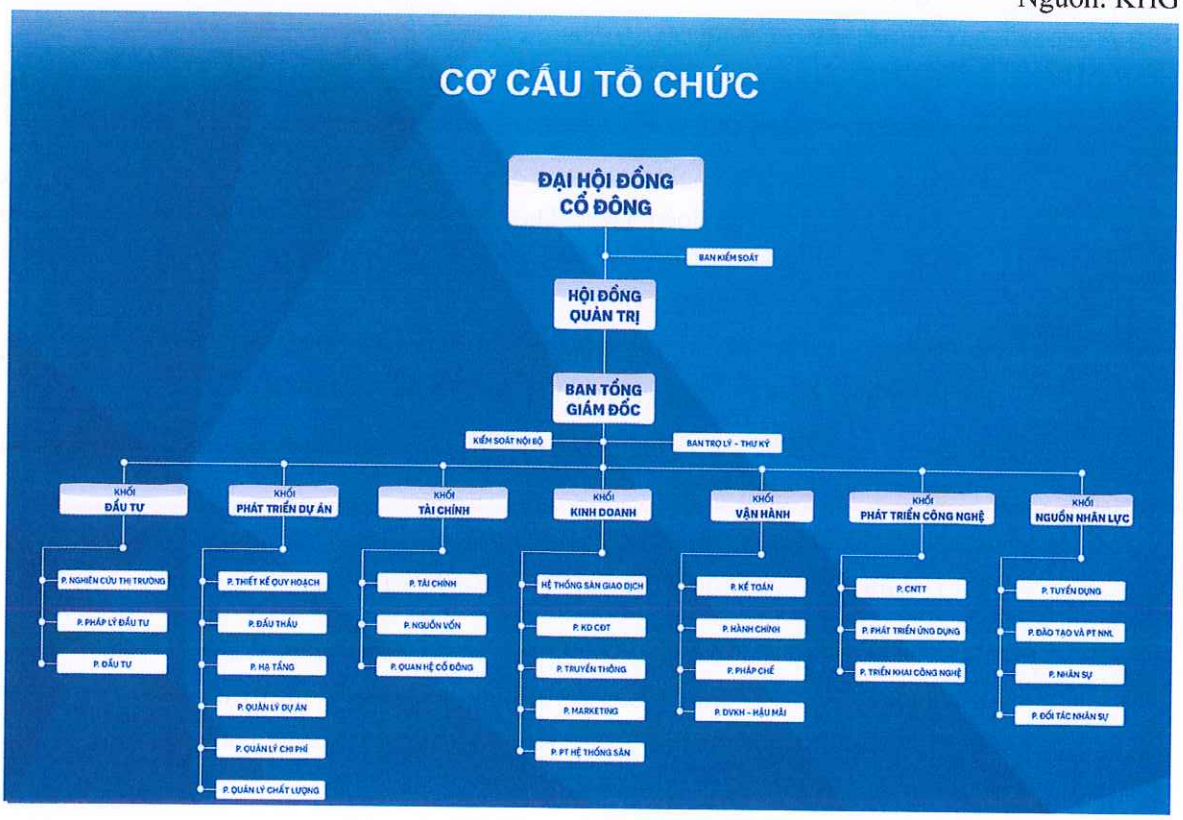
	Những cột mốc phát triển quan trọng của Khải Hoàn Land
Năm 2018	▪ Khải Hoàn Land hợp tác với các đối tác công nghệ phát triển và hoàn thiện trang thương mại điện tử "cộng đồng môi giới" ▪ Khải Hoàn Land ký kết phân phối giai đoạn 1 của dự án The Infiniti - Riviera Point cùng chủ đầu tư Keppel Land và Tấn Trường ▪ Tiếp tục giữ vai trò là đối tác bền vững của Tập đoàn Vingroup, ngày 15/11/2018, Khải Hoàn Land đã tham gia lễ ký kết và trở thành đối tác phân phối chính thức dự án Vinhomes Grand Park Quận 9.
Năm 2019	▪ Tháng 02/2019, ký Hợp đồng phân phối Dự án lớn của Chủ đầu tư Mapletree là One Verandah. ▪ Ngày 11/04/2019, Khải Hoàn Land ký kết phân phối giai đoạn 2 của dự án The Infiniti - Riviera Point cùng chủ đầu tư Keppel Land và Tấn Trường, tiếp tục hợp tác sau giai đoạn 1 đã ký kết ngày 19/09/2018. ▪ Ngày 12/04/2019, Khải Hoàn Land đã ký kết Hợp đồng dịch vụ tư vấn, khảo sát thị trường bất động sản với Tập đoàn Lotte. ▪ Ngày 27/12/2019, Khải Hoàn Land ký kết Hợp tác chiến lược với chủ đầu tư GS Industry.
Năm 2020	▪ Công ty tăng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ đồng thành 1.600 tỷ đồng. ▪ Mở rộng thêm nhiều Chi nhánh quy mô tập trung tại TP. Hồ Chí Minh. ▪ Ngày 30/12/2020, Khải Hoàn Land đã chính thức là công ty đại chúng với vốn điều lệ 1.600 tỷ đồng.
Năm 2021	▪ Ngày 02/06/2021, Khải Hoàn Land đã chào bán cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ của Công ty lên 1.748.175.470.000 đồng. ▪ Ngày 26/06/2021, Khải Hoàn Land đã ký kết hợp tác quan trọng cùng T&T Land, thành viên của Tập đoàn T&T. Theo đó, Khải Hoàn Land chính thức trở thành đơn vị hợp tác phát triển và phân phối độc quyền toàn bộ Dự án mang thương hiệu T&T trải dài khắp cả nước. ▪ 30/06/2021, Công ty được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã cổ phiếu là KHG. ▪ Ngày 19/07/2021, cổ phiếu KHG chính thức giao dịch phiên đầu tiên trên sàn giao dịch chứng khoán. ▪ Ngày 30/11/2021, Khải Hoàn Land đã hoàn tất chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công ty lên 3.188.175.470.000 đồng.
Năm 2022	▪ Công ty tiếp tục mở rộng thêm nhiều Chi nhánh. ▪ Ngày 27/4/2022, Khải Hoàn Land tăng vốn điều lệ từ 3.188.175.470.000 đồng lên 4.431.562.050.000 đồng sau khi hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để trả cổ

Những cột mốc phát triển quan trọng của Khải Hoàn Land	
	tức năm 2021 và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
Năm 2023	▪ Ngày 20/01/2023, Tập đoàn Khải Hoàn Land nằm trong Top 10 sàn giao dịch Bất động sản tốt nhất năm 2022 do Reatimes bình chọn ▪ Ngày 27/02/2023, Tập đoàn Khải Hoàn Land đã chính thức ký kết hợp tác chiến lược phát triển hệ sinh thái Bất động sản của Tập đoàn Quốc tế Năm Sao (Five Star Group) ▪ Ngày 18/04/2023, Khải Hoàn Land ký kết hợp tác cùng Coteccons, Lê Phong, chính thức phân phối độc quyền Dự án căn hộ cao cấp The Emerald 68 tại Bình Dương, cửa ngõ Thành phố vệ tinh Thủ Đức ▪ Ngày 20/06/2023, IR Awards 2023 chính thức công bố Khải Hoàn Land nằm trong top doanh nghiệp niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán hoàn thành tốt nghĩa vụ công bố thông tin.

2. Cơ cấu tổ chức của doanh nghiệp

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Nguồn: KHG



2.1. Về tổ chức, bộ máy của doanh nghiệp

Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành bao gồm:

❖ **Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)**

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Tập Đoàn, bao gồm tất cả Cổ Đông có quyền biểu quyết, Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Thông qua định hướng phát triển của Tập Đoàn;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản của Tập Đoàn trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tập Đoàn;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Tập Đoàn;
- Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Chấp thuận hợp đồng, giao dịch với những đối tượng được quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Tập Đoàn được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất;
- Chấp thuận các Hợp đồng, giao dịch theo quy định tại khoản 8 khoản 9 Điều 37 Điều lệ Tập Đoàn.
- Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng Quản trị, Kiểm soát viên gây thiệt hại cho Tập Đoàn và cổ đông Tập Đoàn;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể Tập Đoàn;
- Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Phê duyệt quy chế nội bộ về quản trị Tập Đoàn, Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động Ban kiểm soát;
- Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán độc lập; quyết định công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm tra hoạt động của Tập Đoàn; bãi miễn kiểm toán viên độc lập khi xét thấy cần thiết;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Tập Đoàn.

❖ **Hội đồng Quản trị (HĐQT)**

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty. Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự giám sát và chỉ đạo của 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 về Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị có các quyền và nghĩa vụ sau:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm; giám sát việc thực hiện kế hoạch phát triển, kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn về kế hoạch kinh doanh hàng năm của Tập Đoàn;
- Phê duyệt việc điều chỉnh, thay đổi kế hoạch kinh doanh hàng năm của Tập Đoàn trên cơ sở được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền khi xét thấy sự điều chỉnh này là phù hợp với chiến lược phát triển dã được ĐHĐCĐ phê chuẩn;
- Giám sát đối với hoạt động điều hành của Tổng giám đốc, những người quản lý khác của Tập đoàn để đảm bảo tinh thần tuân thủ các quyết định do ĐHĐCĐ/Hội đồng quản trị đề ra và đảm bảo tính hiệu quả về hoạt động kinh doanh, phát triển tổ chức;
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn thông qua việc phát hành trái phiếu và các hình thức huy động vốn khác;
- Quyết định giá bán trái phiếu, cổ phần và các chứng khoán chuyển đổi khác của Tập Đoàn;
- Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 của Luật Doanh nghiệp;
- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
- Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- Quyết định phương án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 10% đến dưới 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tập Đoàn.
- Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, giao dịch bảo đảm hoặc bồi thường và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tập Đoàn, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều lệ Tập Đoàn;
- Chấp thuận các hợp đồng, giao dịch theo quy định tại khoản 8, khoản 10 Điều 37 Điều lệ Tập Đoàn.
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng, quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Tổng Giám đốc; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở Tập đoàn khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;
- Giám sát, chỉ đạo Tổng giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Tập đoàn;
- Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Tập Đoàn, quyết định thành lập, sáp nhập, chia tách, hợp nhất chyển đổi loại hình, giải thể công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

- Quyết định giá hoặc tổ chức định giá các tài sản góp vào Tập Đoàn không phải bằng tiền liên quan đến việc phát hành cổ phần hoặc trái phiếu của Tập Đoàn, bao gồm nhưng không giới hạn vàng, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ và bí quyết công nghệ và các tài sản hợp pháp khác.
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;
- Trình báo cáo tài chính hằng năm lên Đại hội đồng cổ đông;
- Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- Quyết định ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua; quyết định ban hành Quy chế về công bố thông tin của công ty;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật, Điều lệ Tập Đoàn và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông tại từng thời điểm.

Danh sách các thành viên HĐQT hiện nay của KHG:

Stt	Họ và tên	Chức danh trong HĐQT
1	Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT
2	Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc
3	Ông Phùng Quang Hải	Thành viên HĐQT, Phó TGĐ
4	Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT, Phó TGĐ
5	Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên HĐQT độc lập
6	Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên HĐQT độc lập

❖ **Ban kiểm soát (BKS)**

Ban kiểm soát là cơ quan giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và các Cán Bộ Quản Lý khác trong hoạt động điều hành Công ty. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao.

Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát:

- Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề có liên quan;
- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán;
- Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý và đảm bảo sự tham gia của những chuyên gia bên ngoài Tập Đoàn với kinh nghiệm trình độ chuyên môn phù hợp vào công việc của Tập Đoàn nếu thấy cần thiết;

- Kiểm tra các báo cáo tài chính năm, sáu tháng, quý và các báo cáo tình hình kinh doanh của Tập Đoàn;
- Thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc;
- Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý Tập Đoàn;
- Xem xét báo cáo của Tập Đoàn về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận;
- Xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban quản lý;
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Tập Đoàn.

Danh sách các thành viên BKS hiện nay của KHG:

Stt	Họ và tên	Chức danh trong BKS
1	Ông Hoàng Phương	Trưởng Ban kiểm soát
2	Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát
3	Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát

❖ **Ban Tổng Giám đốc (BTGĐ)**

Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc Công ty gồm: một (01) Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc.

Tổng Giám đốc: Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc điều hành là năm (05) năm và có thể được tái bổ nhiệm. Tổng Giám đốc có quyền hạn và trách nhiệm sau:

- Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Tập Đoàn mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
- Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và các vấn đề đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Quyết định tất cả các vấn đề, bao gồm cả việc thay mặt Tập Đoàn ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với các quyết định phân quyền cụ thể của Hội đồng quản trị, ngoại trừ các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều lệ này.
- Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Tập Đoàn;
- Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Tập Đoàn;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Tập Đoàn, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
- Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Tập Đoàn, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng giám đốc;

- Tuyển dụng lao động;
- Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- Quyết định phương án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị dưới 10% tổng giá trị tài sản ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tập đoàn;
- Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, giao dịch bảo đảm hoặc bồi thường và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị dưới 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tập Đoàn, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều lệ này;
- Được ủy quyền cho cấp dưới và người khác thực hiện một hoặc một số công việc thuộc thẩm quyền và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước Hội đồng quản trị về việc ủy quyền đó;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Tập Đoàn và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, hợp đồng lao động.

Danh sách các thành viên BTGĐ hiện nay của Tập đoàn:

Stt	Họ và tên	Chức danh trong BTGĐ
1	Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
2	Ông Phùng Quang Hải	Phó Tổng Giám đốc
3	Bà Phạm Thị Minh Phụ	Phó Tổng Giám đốc

2.2. Danh sách Công ty mẹ: Không có

2.3. Danh sách Công ty con và Công ty liên kết:

Stt	Tên Công ty	Tỷ lệ sở hữu	Lĩnh vực kinh doanh chính
Công ty con:			
1	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	100%	Kinh doanh – môi giới BĐS
2	Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh địa ốc An Thịnh Phát	100%	Kinh doanh – môi giới BĐS
Công ty liên kết: không có			

3. Danh sách Thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng:

Stt	Họ và tên	Chức vụ
I. THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ		
1	Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT
2	Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc
3	Ông Phùng Quang Hải	Thành viên HĐQT, Phó TGĐ

4	Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT, Phó TGĐ
5	Ông Võ Công Sơn	Thành viên HĐQT
6	Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên HĐQT độc lập
7	Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên HĐQT độc lập
II. THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT		
1	Ông Hoàng Phương	Trưởng Ban kiểm soát
2	Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát
3	Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát
III. THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC		
1	Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
2	Ông Phùng Quang Hải	Phó Tổng Giám đốc
3	Bà Phạm Thị Minh Phụ	Phó Tổng Giám đốc
IV. KẾ TOÁN TRƯỞNG		
1	Ông Khu Việt Nghĩa	Kế toán trưởng

3.1. Thành viên HĐQT

❖ **Ông Nguyễn Khải Hoàn - Chủ tịch HĐQT**

- Họ và tên : Nguyễn Khải Hoàn
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 03/01/1975
- Số CMND/ Thẻ CCCD : 001075020017
- Quốc tịch : Việt Nam
- Quá trình công tác:

  + Từ năm 2009 đến nay : CTCP Tập đoàn Khải Hoàn Land
- Chức vụ công tác hiện nay : Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

❖ **Bà Đinh Thị Nhật Hạnh – Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc**

- Họ và tên : Đinh Thị Nhật Hạnh
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 07/04/1981
- Số CMND/ Thẻ CCCD : 087181000194
- Quốc tịch : Việt Nam
- Quá trình công tác

+ Từ năm 2009 đến nay : CTCP Tập đoàn Khải Hoàn Land

- Chức vụ công tác hiện nay : Phó chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc.

❖ **Ông Phùng Quang Hải - Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên : Phùng Quang Hải
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 05/01/1979
- Số CMND/ Thẻ CCCD : 077079004500
- Quốc tịch : Việt Nam
- Quá trình công tác

+ Từ 2001 - 2005: : Công tác tại Công ty Phú Thịnh

+ Từ 2006 - 2016: : Công tác tại Cục thuế TP.HCM

+ Từ 2017 đến nay : CTCP Tập đoàn Khải Hoàn Land

- Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc.

❖ **Bà Phạm Thị Minh Phụ – Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên : Phạm Thị Minh Phụ
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 10/08/1994
- Số CMND/ Thẻ CCCD : 056194012290
- Quốc tịch : Việt Nam
- Quá trình công tác

+ Từ năm 2016 đến nay : CTCP Tập đoàn Khải Hoàn Land

- Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc.

❖ **Ông Trần Mạnh Toàn – Thành viên HĐQT độc lập**

- Họ và tên : Trần Mạnh Toàn
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 22/04/1975
- Số CMND/ Thẻ CCCD : 035075000012
- Quốc tịch : Việt Nam
- Quá trình công tác:

+ Từ 2009 – tháng 05/2013 : Công Ty CP Đầu tư XD Cầu Đường Hà Nội

+ Từ tháng 05/2013 đến nay : Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và DVTM Trường Hưng

- Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên HĐQT độc lập.

❖ **Bà Phạm Thị Hòa – Thành viên HĐQT độc lập**

- Họ và tên : Phạm Thị Hòa
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 02/05/1965
- Số CMND/ Thẻ CCCD : 031165001587
- Quốc tịch : Việt Nam
- Quá trình công tác:

  + Từ năm 1996 đến nay Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Cỏ May
- Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên HĐQT độc lập.

3.2. Thành viên Ban Kiểm soát

❖ **Ông Hoàng Phương – Trưởng Ban kiểm soát**

- Họ và tên : Hoàng Phương
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 26/07/1975
- Số CMND/ Thẻ CCCD : 001075023456
- Quốc tịch : Việt Nam
- Quá trình công tác

  + Từ 2009 đến 2010 : Tổng Công ty du lịch Hà Nội

  + Từ 2011 đến 2014 : Công ty CP du lịch và thương mại Dân Chủ

  + Từ 2014 đến 2017 : Tổng Công ty du lịch Hà Nội

  + Từ 2017 đến nay : Công ty Thương mại và cung ứng nhân lực
- Chức vụ công tác hiện nay : Trưởng Ban kiểm soát.

❖ **Ông Nguyễn Minh Hiếu – Thành viên Ban kiểm soát**

- Họ và tên : Nguyễn Minh Hiếu
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 25/12/1995
- Số CMND/ Thẻ CCCD : 082095017333
- Quốc tịch : Việt Nam
- Quá trình công tác

  + Từ 2018 đến 2019 : Công ty CP Đầu tư Việt Hưng Phát

  + Từ 2019 đến nay : Công ty CP Tập đoàn Khải Hoàn Land
- Chức vụ công tác hiện nay : thành viên Ban kiểm soát.

❖ **Bà Nguyễn Thu Trang – Thành viên Ban kiểm soát**

- Họ và tên : Nguyễn Thu Trang
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 12/10/1997
- Số CMND/ Thẻ CCCD : 034197010148
- Quốc tịch : Việt Nam
- Quá trình công tác
  + Từ 2019 đến 2020 : Công ty TNHH Thư Ký Luật
  + Từ 2020 đến nay : Công ty CP Tập đoàn Khải Hoàn Land
- Chức vụ công tác hiện nay : thành viên Ban kiểm soát.

3.3. Thành viên Ban Tổng giám đốc

❖ **Bà Đinh Thị Nhật Hạnh - Tổng Giám đốc**

(Thông tin được nêu tại mục 3.1)

❖ **Ông Phùng Quang Hải– Phó Tổng Giám đốc**

(Thông tin được nêu tại mục 3.1)

❖ **Bà Phạm Thị Minh Phụ - Phó Tổng Gián đốc**

(Thông tin được nêu tại mục 3.1)

3.4. Kế toán trưởng

❖ **Ông Khu Việt Nghĩa– Kế toán trưởng**

- Họ và tên : Khu Việt Nghĩa
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 18/02/1989
- Số CMND/ Thẻ CCCD : 058089009684
- Quốc tịch : Việt Nam
- Quá trình công tác
  + Từ tháng 08/2011 - 05/2016 : Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
  + Từ tháng 06/2016 - 05/2018 : Công ty CP Tập đoàn Khải Hoàn Land
  + Từ tháng 05/2018 - 04/2019 : Công ty TNHH Thương mại và Dich vụ Phú Thiện Phát
  + Từ tháng 05/2019 - 03/2020 : Công ty TNHH Quản lý Hoa Viên Nghĩa Trang SaLa
  + Từ tháng 03/2020 đến nay : Công ty CP Tập đoàn Khải Hoàn Land
- Chức vụ công tác hiện nay : Kế toán trưởng.

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

a. Hoạt động kinh doanh

Khải Hoàn Land là một tập đoàn hoạt động chuyên sâu trong lĩnh vực môi giới và phát triển Bất động sản ở Việt Nam, đã niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh. Hiện Khải Hoàn Land đang là một trong những Công ty dẫn đầu thị trường bất động sản về số lượng và giá trị giao dịch vượt trội so với các doanh nghiệp khác cùng ngành.

Khải Hoàn Land là nhà phân phối chiến lược cho rất nhiều dự án bất động sản nổi tiếng trên thị trường Việt Nam, là đối tác chiến lược của nhiều Tập đoàn uy tín như Tập đoàn T&T, Vinhomes, Sunshine, GS, Keppel Land, Kiến Á, Lotte, Vạn Phát Hưng, v.v. phục vụ trên 50.000 khách hàng thường xuyên hoặc có giao dịch liên quan đến Khải Hoàn Land và trong đó có 6% khách hàng có tối thiểu một giao dịch mỗi năm, trên 2% khách hàng có hơn 2-4 giao dịch mỗi năm.

Khải Hoàn Land liên tục được các nhà phát triển bất động sản nổi tiếng lựa chọn làm "nhà phân phối chiến lược", điều đó đồng nghĩa Khải Hoàn Land sẽ nhận được những ưu đãi nổi trội từ các nhà phát triển dưới hình thức được tiếp nhận thông tin dự án đầy đủ, rõ ràng ngay thời điểm đầu tiên, giỏ hàng tốt hơn và trong một số trường hợp, Khải Hoàn Land được quyền ưu tiên lựa chọn một số sản phẩm riêng biệt để phân phối. Hiện tại, một số chủ đầu tư uy tín như Tập đoàn T&T, GS, Lotte cũng đã chọn Khải Hoàn Land là đại lý phân phối chiến lược các dự án sắp triển khai cũng như là Nhà tư vấn cho họ trong suốt quá trình hình thành dự án.

Khải Hoàn Land hiện có số lượng nhân viên kinh doanh đông đảo, đội ngũ lãnh đạo quản lý nhiệt huyết, giàu kinh nghiệm, bản lĩnh, v.v. đang công tác tại các Hệ thống các sàn giao dịch ở TP. Hồ Chí Minh và văn phòng đại diện tại các tỉnh, thành phố lớn trong cả nước…

Với lợi thế về nhân sự và thương hiệu Khải Hoàn Land – nhà phát triển và môi giới bất động sản uy tín, Khải Hoàn Land đã xây dựng mối quan hệ chiến lược, đối tác chính với các chủ đầu tư bất động sản hàng đầu Việt Nam, đây chính là nguồn cung các sản phẩm đa dạng từ nhà phố, căn hộ trung cấp, căn hộ nghỉ dưỡng đến nhà thấp tầng và đất nền với nhiều lựa chọn cho mọi phân khúc khách hàng. Khải Hoàn Land định hướng phát triển song song trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp, cả thị trường mua – bán lẫn thuê – cho thuê.

b. Danh sách các Dự án bất động sản tiêu biểu Khải Hoàn land tham gia hợp tác phân phối trong thời gian gần đây:

(xem tiếp ở trang sau)

Stt	Dự Án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô dự án
1.	T&T City Millennia	Công ty CP Thái Sơn -Long An (thành viên trực thuộc Tập đoàn T&T)	Xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An	Quy mô: ~ 267 ha Bao gồm nhà phố liền kề, Nhà phố thương mại, biệt thự,…
2.	Khu đô thị T&T Phố Nối	Công ty TNHH Phát Triển Công Nghệ và Đô Thị T&T	Huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên	Quy mô: 5,3 ha Bao gồm nhà phố thương mại, nhà liền kề, biệt thự đơn lập, căn hộ chung cư
3.	T&T DC Complex	Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	Số 120 Định Công, Q.Hoàng Mai, Hà Nội	Quy mô: 7.958 m2 Bao gồm căn hộ cao cấp và shophouse
4.	T&T Victoria	Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	Số 01 Quang Trung, Thành Phố Vinh, Nghệ An	Quy mô: 7.383,8 m2 (351 căn hộ + 5 sản phẩm nhà phố thương mại)
5.	Grand World Phú Quốc	Công ty TNHH Bất Động Sản Newvision	Bãi Dài, Gành Dầu, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	Quy mô: ~85 ha Bao gồm 979 căn shop, 12 tòa căn hộ du lịch, 198 lô Boutique Hotel,…
6.	Vinwonders Phú Quốc	Tập đoàn Vingroup	Ấp Gành Dầu, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	Quy mô: ~52 ha Bao gồm 729 căn Shophouse
7.	Masteri An Phú	Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền	Xa Lộ Hà Nội, Thảo Điền, Quận 2, Tp.HCM	Quy mô: ~1ha Bao gồm 1.100 căn hộ
8.	Delasol	Công ty Cổ phần Đầu tư KD Bất động sản Việt Hưng Phú	Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận 4, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~14,5ha Bao gồm 3 Block chung cư - 870 căn hộ
9.	Him Lam Phú An	Công ty CP KD Địa Ốc Him Lam	Thủy Lợi, Phường Phước Long A, Quận 9, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~1,8ha Bao gồm 4 Block chung cư – 1.092 căn hộ

Stt	Dự Án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô dự án
10.	Metropole	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc G9	Lương Định Của, Phường An Khánh, Quận 2, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~7,6ha Bao gồm 8 Block chung cư – 1.300 căn hộ
11.	Q2 Thảo Điền	Công ty CP PT Nhà G Homes	Võ Trường Toản, Thảo Điền, Quận 2, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~7.955m2 Bao gồm 2 Block chung cư – 315 căn hộ
12.	Palm Garden	Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc	An Phú, Quận 2, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~1,9ha Bao gồm 3 Block chung cư – 671 căn hộ + 19 căn shophouse
13.	One Veranhah	Công ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam)	Tạ Hiện, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~1,7ha Bao gồm 5 Block chung cư – 799 căn hộ
14.	Gem Riverside	Công ty CP Bất Động Sản Express	Song hành cao tốc Long Thành – Dầu Giây, Quận 2, Tp. HCM	Quy mô: ~6,7ha Bao gồm 12 Block chung cư – 3.175 căn hộ
15.	Kingdom 101	Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tin	Tô Hiến Thành, Phường 14, Quận 10, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~3,4ha Bao gồm 3 Block chung cư – 986 căn hộ
16.	Vista Verde	Công ty TNHH Capitaland-Thiên Đức	Đồng Văn Cống, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~2,5ha Bao gồm 4 Block chung cư – 1.152 căn hộ
17.	Vinpearl Hội An	CN Quảng Nam - Công ty CP Vinpearl	Khối Phước Hải, Phường Cửa Đại, Tp. Hội An, Tỉnh Quảng Nam	Quy mô: ~200 ha Bao gồm 132 căn biệt thự, 1 tòa khách sạn hơn 400 căn hộ.
18.	Vinpearl Cửa Hội	Tập Đoàn Vingroup - Công ty CP Vinpearl	Bình Minh, Cửa Lò, Nghệ An	Quy mô: ~ 38,7 ha Bao gồm Khu biệt thự nghỉ dưỡng, khách sạn, khu nhà hàng, bến du thuyền và tiện ích nội khu

Stt	Dự Án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô dự án
19.	Vinpearl Cửa Sót	Công ty CP Vinpearl	Xã Thịnh Lộc, huyện Lộc Hà , tỉnh Hà Tĩnh	Quy mô: ~ 16 ha Bao gồm Khu biệt thự nghỉ dưỡng và clubhouse
20.	Laluna	Công ty CP Khách Sạn Bến Du Thuyền	Khu đô thị Vĩnh Hoà, P. Vĩnh Hoà, TP. Nha Trang	Quy mô: ~5ha Bao gồm Condotel cao cấp, Thương Mại, Dịch Vụ,Văn Phòng, Shophouse, Officetel
21.	TMS Đà Nẵng	Công ty CP TMS Hotel Đà Nẵng	292 Đường Võ Nguyên Giáp, Mỹ An, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	Quy mô: 1.095 m2 Bao gồm 1 tòa 25 tầng nổi gồm 227 căn hộ khách sạn
22.	Waterina Suites Quận 2	Công ty TNHH Maeda Thiên Đức	Tạ Hiện, Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~3.150m2 Bao gồm 1 Block chung cư – 98 căn hộ
23.	Summerland	Công ty CP PT Bất động sản Hưng Lộc Phát	Đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phú Hải, Mũi Né, Phan Thiết	Quy mô: ~31.5 ha Bao gồm Nhà phố liền kề, Nhà phố thương mại, Biệt thự VIP, Căn hộ biển, Condotel, Khách sạn 5 sao
24.	Sunshine City	Công ty CP Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Phú Thuận, Tân Phú, Quận 7, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~9,9ha Bao gồm 9 Block chung cư – 3.748 căn hộ + 1.484 Office-tel
25.	Vinhomes Grand Park	Tập Đoàn Vingroup	Nguyễn Xiển – Phước Thiện, Phường Long Thạnh Mỹ – Long Bình, Quận 9, TP HCM.	Quy mô: ~365 ha Bao gồm Căn hộ, Shophouse, nhà phố thương mại, Biệt thự đơn lập, Biệt thự song lập…
26.	The Infiniti	Công ty TNHH Riviera Point	02 Nguyễn Văn Tưởng, P. Tân Phú, Quận 7, TPHCM	Quy mô: ~2,5ha Bao gồm 4 Block chung cư – 836 căn hộ
27.	The Marq	Công ty CP ĐT Địa Ốc G9	Nguyễn Đình Chiểu, Đa Kao, Quận 1, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~5.146m2 Bao gồm 2 Block chung cư – 515 căn hộ

Stt	Dự Án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô dự án
28.	Eco Green	Công ty TNHH KD Địa Ốc Starlandlink	Nguyễn Văn Linh, P. Tân Thuận Tây, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	Quy mô: ~ 14,3 ha Bao gồm 7 block, Block chung cư – 4.000 căn hộ + 200 Office-tel
29.	GS Zeitgeist	Công ty TNHH MTV Việt Nam GS Industry	Mặt tiền đường Nguyễn Hữu Thọ, Xã Phước Kiểng, Huyện Nhà Bè, TP.HCM	Quy mô: ~ 349,36 ha Bao gồm căn hộ, nhà phố, nhà phố thương mại, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập,…
30.	Sunshine Diamond River	Công ty CP Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~11ha Bao gồm 8 Block chung cư – 4.000 căn hộ
31.	Sunshine Horizon	Công ty CP Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~2,4ha Bao gồm 2 Block chung cư – 936 căn hộ
32.	Celesta Rise	Công ty CP Địa ốc Phú Long - Keppel Land	Nguyễn Hữu Thọ, Phước Kiển, Nhà Bè, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~2,8ha Bao gồm 5 Block chung cư – 923 căn hộ
33.	Sunshine Continental	Công ty CP Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Tô Hiến Thành, Phường 14, Quận 10, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~1,5ha Bao gồm 3 Block chung cư – 512 căn hộ + 72 Office-tel

c. Các Dự án do Khải Hoàn Land làm chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư

❖ **<u>Dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Phú Quốc (Helios Coastal City)</u>**

Tổng quan: Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Phú Quốc (Helios Coastal City) là khu đô thị sinh thái kết hợp du lịch nằm ở đảo Ngọc, Phú Quốc, Kiên Giang. Dự án nằm tại được thiết kế với nhiều không gian xanh, các biệt thự được thiết kế theo nhiều phong cách ấn tượng với "lưng tựa núi, mặt hướng biển".

Tỷ lệ lợi ích: 100,00%.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land.

Vị trí: Bãi Ông Lang, Thành phố Phú Quốc – Kiên Giang.

Diện tích đất: 54,5 ha.

Cấu phần: Đây là dự án phát triển khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng với đầy đủ các dịch vụ du lịch biển đẳng cấp. Các sản phẩm của dự án như: Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, shop house, Boutique Hotel, trung tâm thương mại dịch vụ xúc tiến du lịch, trường học, rừng sinh thái.

Tổng giá trị đầu tư (dự kiến): 3.000 tỷ đồng.

Giá trị đầu tư đã thực hiện: Công ty đã giải ngân 280.666.300.000 đồng cho dự án, bao gồm các khoản chi phí như ký quỹ thực hiện dự án, làm Sa Bàn Mô Hình Dự Án, tư vấn Khảo sát thực địa, cắm mốc ranh quy hoạch Dự án, chi phí thuê tư vấn lập Nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án, v.v.

Tiến độ thực hiện:

- Đang trong giai đoạn thực hiện thủ tục pháp lý.
- Dự án đã có chấp thuận nhiệm vụ quy hoạch 1/500 và đang thực hiện thủ tục xin phê duyệt bản vẽ quy hoạch 1/500.
- Dự kiến đưa vào vận hành năm 2024.

Phối cảnh Dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Phú Quốc (Helios Coastal City)

d. Các Dự án đang triển khai đầu tư - hợp tác phát triển

❖ **<u>Dự án Khu đô thị mới Gò Găng</u>**

Tổng quan: Dự án Khu đô thị mới Gò Găng là dự án Khu đô thị thông minh tại Thành phố Vũng Tàu, ở đó được ứng dụng các công nghệ thông tin, truyền thông đổi mới sáng tạo, tiên tiến, các công nghệ năng lượng và các cơ chế liên quan khác để cải thiện sức khỏe và chất lượng cuộc sống của người dân, tăng hiệu quả vận hành cũng như cung cấp các dịch vụ dân sự. Gò Găng sẽ là khu đô thị vệ tinh được quy hoạch và đầu tư phát triển toàn diện nhất của khu vực miền Nam Việt Nam với sự tham gia của những tên tuổi hàng đầu về phát triển đô thị trên thế giới.

Tỷ lệ lợi ích: 02 zones trên tổng quy hoạch 17 zones của Dự án.

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu.

Vị trí: Đảo Gò Găng, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Diện tích đất: ~170ha trên tổng quy hoạch ~1.509ha.

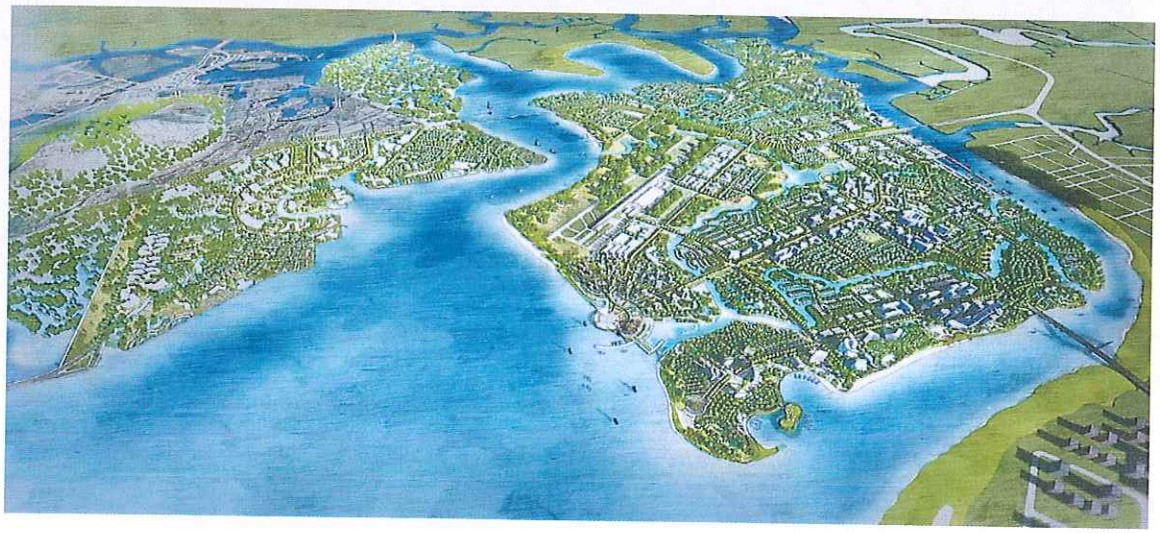
Cấu phần: Dự án Khu đô thị mới Gò Găng là dự án bao gồm sản phẩm khu đô thị nghỉ dưỡng kết hợp kinh tế biển như căn hộ, biệt thự, nhà ở thấp tầng, bến thuyền, sân bay, công viên cây xanh, khu bể bơi, trung tâm thương mại dịch vụ, siêu thị, bệnh viện, khu vui chơi, trường học, nhà trẻ, v.v.

Tổng giá trị hợp tác đầu tư dự kiến: 490 tỷ đồng.

Giá trị hợp tác đầu tư đã thực hiện: 490 tỷ đồng.

Tiến độ thực hiện:

- Đang trong giai đoạn thực hiện thủ tục pháp lý.
- Đã có phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đảo Gò Găng; 1/2000 Đảo Long Sơn;
- Đã có Quyết định phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đảo Long Sơn, xã Long Sơn, Thành phố Vũng Tàu.



Phối cảnh Dự án Khu đô thị mới Gò Găng – Thành phố Vũng Tàu

❖ **<u>Dự án Cao ốc căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh</u>**

Tổng quan: Dự án Cao ốc căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án") là dự án khu căn hộ cao cấp nằm ở khu vực phía Nam Sài Gòn. Dự án thừa hưởng tiềm năng phát triển bậc nhất của Nam Sài Gòn, kiến tạo giá trị sống bền vững với không gian xanh nghỉ dưỡng chuẩn resort. Dự án hứa hẹn mang đến cơ hội an cư tuyệt vời, đồng thời là lựa chọn đầy cuốn hút dành cho các nhà đầu tư thông thái. Đặc biệt, các cư dân tương lai của Dự án sẽ được tận hưởng cuộc sống đầy tiện ích với hệ thống trường học, trung tâm thương mại - giải trí, bệnh viện tiêu chuẩn quốc tế chỉ trong 5-10 phút di chuyển.

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh.

Vị trí: Lê Văn Lương, Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM.

Diện tích đất: 19.730 m2.

Cấu phần: Kết hợp những nét tinh túy của nghệ thuật cổ điển và hiện đại, Dự án được thiết kế theo phong cách Tân Cổ Điển. Với lối kiến trúc tinh tế, Dự án sở hữu những chi tiết đắt giá của kiến trúc Pháp nhưng được tiết chế, tinh giản và gần gũi hơn với cuộc sống hiện đại. Dự án bao gồm các căn hộ cao cấp, shophouse, không gian xanh, bến du thuyền, hồ bơi, sân bóng, vườn cảnh quan, sân vườn thư giãn, nhà trẻ mẫu giáo, khu vui chơi trẻ em, khu sinh hoạt cộng đồng, thư viện, nhà văn hóa, cửa hàng tiện dụng, spa, café, nhà hàng, …

Tổng giá trị hợp tác đầu tư dự kiến: 1.125 tỷ đồng. Đây là khoản hợp tác đầu tư kinh doanh Dự án được ký kết giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh. Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land góp 1.125 tỷ đồng để hợp tác phát triển dự án nhằm thu lại lợi nhuận theo thoả thuận.

Tiến độ thực hiện:

- Dự án đang trong giai đoạn xây dựng.
- Dự kiến bàn giao trong năm 2026.

Phối cảnh Dự án Cao ốc căn hộ

e. Các Dự án đang hợp tác phát triển và phân phối độc quyền

❖ **<u>Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp (T&T City Millennia)</u>**

Tổng quan: *Dự án Khu đô thị T&T City Millennia là dự án khu đô thị cao cấp nằm ở khu vực phía Tây Nam Sài Gòn. Với quy mô lên đến 267ha, sở hữu cảnh quan sinh thái rộng lớn cùng các hạng mục tiện ích đặc sắc được đầu tư lên đến hàng nghìn tỷ đồng, T&T City Millennia mang tầm vóc quốc tế, tiên phong thiết lập chuẩn mực sống mới và hiện đại tại Long Hậu, Cần Giuộc (Long An) – Đô thị vệ tinh trọng điểm của TP. HCM.*

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An.

Đơn vị phát triển và phân phối độc quyền: Công ty Cổ phần BĐS Khải Hoàn Land

Vị trí: xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

Diện tích đất: 267ha.

Cấu phần: *Khu đô thị T&T City Millennia là sự giao thoa giữa các nền văn hóa, các công trình kiến trúc có bề dày lịch sử lâu đời, biểu tượng văn hóa một thời của nhiều quốc gia tiên tiến trên thế giới. Tại T&T City Millennia, tinh hoa kiến trúc của các quốc gia Châu Âu, Châu Á và các nền văn hóa đa bản sắc được thể hiện rõ nét qua từng phân khu. Theo đó, các cư dân được thỏa sức trải nghiệm và tận hưởng phong cách sống ấn tượng, đẳng cấp và khác biệt.*

Gần 70% diện tích dự án dành cho hệ thống cảnh quan thiên nhiên, tích hợp chuỗi tiện ích "all in one" đẳng cấp với các tiện ích nghỉ dưỡng như bể bơi, khu vực vui chơi dành cho trẻ em, khu vực giải trí, thể thao, phố ẩm thực, gian hàng cho khách tham quan, trung tâm thương mại ven sông, trường học quốc tế liên cấp,... phục vụ mọi nhu cầu vui chơi, giải trí, sinh hoạt, mua sắm ngay tại không gian sống.

Phối cảnh Dự án Khu đô thị T&T City Millennia

❖ **<u>Dự án Khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên (T&T Phố Nối)</u>**

Tổng quan: *Với quy mô 5,3ha, khu đô thị T&T Phố Nối cung cấp các sản phẩm đa dạng như nhà phố thương mại, nhà liền kề, biệt thự đơn lập, căn hộ chung cư,... giàu tiềm năng với "lợi ích nhân 3": tài sản tích lũy dài lâu với tiềm năng tăng giá trị bền vững, môi trường kinh doanh lý tưởng tại tâm điểm giao thương sôi động, không gian sống đẳng cấp, hiện đại với hệ thống tiện ích đồng bộ hài hòa thiên nhiên trong lành.*

Chủ đầu tư: *Công ty TNHH Phát Triển Công Nghệ và Đô Thị T&T*

Đơn vị phát triển và phân phối độc quyền: *Công ty Cổ phần BĐS Khải Hoàn Land*

Vị trí: *Huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên*

Diện tích: *5,3 ha*

Cấu phần: *T&T Phố Nối định hướng là khu đô thị đẳng cấp, năng động, mang trong mình khát vọng tái hiện một Phố Hiến phồn hoa – đô thị sầm uất của Việt Nam xa xưa như câu hát dân gian "thứ nhất Kinh Kỳ, thứ nhì Phố Hiến". Dự án T&T Phố Nối là nơi văn hóa giao thoa giữa thời đại văn minh và nền văn hiến lâu đời, đồng thời cũng là biểu tượng của sự kết nối: kết nối vùng, kết nối kinh tế, kết nối thời gian "xưa – nay", kết nối không gian "giao thương xưa – thương mại sầm uất nay"*

Với quy mô 5,3ha giữa tâm điểm giao thương sôi động bậc nhất của tỉnh Hưng Yên, khu đô thị T&T Phố Nối như một thành phố thu nhỏ khi sở hữu đa dạng các loại hình bất động sản như: nhà phố liền kề, nhà phố thương mại, biệt thự, chung cư,... cùng hệ thống tiện ích đồng bộ, đẳng cấp: công viên trung tâm, khu vui chơi trẻ em, khu thể dục thể thao ngoài trời, sân chơi tennis,... đáp ứng trọn vẹn nhu cầu an cư, kinh doanh, đầu tư sinh lời hấp dẫn mà khách hàng – nhà đầu tư đang tìm kiếm.

Phối cảnh Dự án Khu đô thị T&T Phố Nối

❖ **<u>Dự án Khu hỗn hợp 120 Định Công (T&T DC Complex)</u>**

Tổng quan: *Với tổng diện tích khuôn viên 7.958 m2, T&T DC Complex là tổ hợp gồm 3 tầng hầm, 5 tầng khối đế và 21 tầng chung cư với 336 căn hộ có công năng sử dụng từ 1-3 phòng ngủ và 32 shophouse sang trọng.*

Chủ đầu tư: *Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T*

Đơn vị phát triển và phân phối độc quyền: *Công ty Cổ phần BĐS Khải Hoàn Land*

Vị trí: *Số 120 Định Công, Q.Hoàng Mai, Hà Nội*

Diện tích: *7.958 m2*

Cấu phần: *T&T DC Complex hội đủ các yếu tố "điện – đường – trường – trạm", đáp ứng nhu cầu sống của mọi cư dân. Sở hữu vị trí cửa ngõ phía nam Thủ đô, thuộc quận Hoàng Mai và giao giữa Thanh Xuân, Đống Đa và Hai Bà Trưng, T&T DC Complex thừa hưởng trọn vẹn hệ thống tiện ích cộng đồng hoàn hảo chỉ trong bán kính 3km. Lấy cảm hứng khơi nguồn khát vọng thành công của những người trẻ đầy hoài bão, T&T DC Complex được đơn vị tư vấn và thiết kế Archivina sáng tạo với những điểm nhấn sang trọng, tinh tế trên từng góc độ. Các căn hộ được thiết kế thông thoáng, tối ưu công năng sử dụng cùng tầm nhìn đắt giá tới hồ Định Công, hồ Linh Đàm và hồ Yên Sở.*

Phối cảnh Dự án T&T DC Complex

❖ **<u>Dự án hỗn hợp trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở cao cấp (T&T Victoria)</u>**

Tổng quan: *T&T Victoria là dự án khu phức hợp trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở cao cấp tọa lạc tại trung tâm thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Dự án có quy mô gồm 28 tầng với 420 căn hộ*

Chủ đầu tư: *Tập Đoàn T&T Group.*

Đơn vị phát triển và phân phối độc quyền: *Công ty Cổ phần BĐS Khải Hoàn Land.*

Vị trí dự án: *Số 1 Quang Trung, Thành Phố Vinh, Nghệ An.*

Diện tích: *7383,8 m2.*

Cấu phần: *T&T Victoria tọa lạc tại cửa ngõ chợ Vinh – "trung tâm của trung tâm thành phố", tiếp giáp với 4 mặt tiền của các tuyến đường huyết mạch: Quang Trung, Nguyễn Cảnh Chân, Đặng Thái Thân, Phan Đình Phùng, thừa hưởng trọn vẹn sức bật của hạ tầng giao thông trong khu vực, hình thành liên kết vùng hoàn hảo, nhanh chóng kết nối đến các trung tâm giải trí, văn hóa, giáo dục, hành chính và chính trị của thành phố chỉ trong ít phút di chuyển. T&T Victoria là sự hòa quyện tinh tế giữa những đường nét kiến trúc mạnh mẽ, năng động và vẻ đẹp duyên dáng, quý phái, kết hợp hài hòa giữa vật liệu kiến trúc sang trọng cùng những mảng cây xanh trải dài khắp dự án. Mỗi căn hộ tại T&T Victoria được thiết kế linh hoạt, cùng tầm nhìn Panorama rộng mở ôm trọn thành phố và sông Lam tuyệt đẹp, mang lại nguồn năng lượng và không khí trong lành cho mọi thành viên trong gia đình. Tại T&T Victoria, lần đầu tiên cư dân được trải nghiệm phong cách sống "Dynamic Luxury" với 45 tiện ích nội khu, dịch vụ đẳng cấp ngay ngưỡng cửa – nơi mọi nhu cầu trong cuộc sống đều được đáp ứng trọn vẹn, nhanh chóng.*

5. Tình hình tài chính

5.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong 3 năm liền trước năm phát hành theo báo cáo tài chính hợp nhất:

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu (Đơn vị: Triệu đồng)	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
1	Vốn chủ sở hữu	1.758.075	4.697.378	5.139.847
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.600.000	3.188.175	4.494.352
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	158.075	571.579	632.440
2	Tổng Nợ phải trả	612.449	1.722.962	1.904.798
	Vay Ngân hàng	-	98.000	209.525
	Vay trái phiếu	368.960	564.200	800.000

STT	Chỉ tiêu (Đơn vị: Triệu đồng)	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
	Nợ khác	243.488	1.060.761	895.273
3	Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản	0,26	0,27	0,27
4	Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	0,35	0,37	0,37
5	Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	2,15	1,85	1,14
6	Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn - hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn)	2,15	1,52	0,90
7	Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu	0,21	0,12	0,16
8	Lợi nhuận trước thuế	121.203	517.282	554.305
9	Lợi nhuận sau thuế	96.706	413.504	442.469
10	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản	4,08%	6,44%	6,28%
11	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	5,50%	8,80%	8,61%
12	Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	N/A		

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

5.2. Tình hình thanh toán gốc và lãi Trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành

Từ năm 2020 đến nay, Tổ Chức Phát Hành luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn.

Vui lòng tham khảo báo cáo tài chính đã kiểm toán để biết thêm chi tiết.

5.3. Tình hình nộp ngân sách nhà nước trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành

Tổ Chức Phát Hành đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác theo quy định của pháp luật.

5.4 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.

5.5 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 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.

5.6 Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính:

- "Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính."
- Vấn đề cần nhấn mạnh:

  "Như đã trình bày tại thuyết minh số 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính: tại ngày 31/12/2022, số dư khoản phải thu dài hạn liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty là 4.047 tỷ đồng để thực hiện phát triển dự án, đầu tư, phân phối và môi giới các sản phẩm bất động sản đã ký với các chủ đầu tư. Trong năm 2022, Công ty và các đối tác đang tiếp tục thực hiện các dự án này, cá bên chưa hoàn tất các công việc cũng như chưa quyết toán được giá trị thực hiện theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh do đó các bên thống nhất chia lợi nhuận tạm tính cho Công ty với số tiền là 323,54 tỷ đồng. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá không có bất kỳ tổn thất nào cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác nêu trên.

  Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan tới vấn đề nêu trên."

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 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, sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 ("Nghị định 153/2020/NĐ-CP");
- 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 65/2022/NĐ-CP").
- Nghị định 08/2023/NĐ-CP của Chính phủ ngày 05 tháng 03 năm 2022 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 ("Nghị định 08/2023/NĐ-CP").
- 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 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủvề phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- Nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành số 06/2023/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 09 năm 2023 thông qua việc phát hành trái phiếu.
- 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, các điều kiện như sau:

STT	Nội dung liên quan	Đánh giá	Hiện trạng
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 0309139261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 29/11/2022.
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 thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã 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.

STT	Nội dung liên quan	Đánh giá	Hiện trạng
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 0309139261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 29/11/2022.
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	Đáp ứng	Hội đồng quản trị Công ty thông qua Phương án phát hành Trái phiếu riêng lẻ.
5	Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	Đáp ứng	Báo cáo tài chính được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.
6	Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP	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 từng đợt 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 các chương trình, dự án đầu tư của chính Tổ Chức Phát Hành ("TCPH"). Cụ thể là chương trình, dự án hợp tác đầu tư vào Dự án Cao ốc căn hộ, tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án") do Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG ngày 01 tháng 8 năm 2023 được ký kết giữa TCPH và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh.

Chi tiết sử dụng vốn như sau:

Đợt	Mã Trái Phiếu	Số tiền thu được từ Trái phiếu được sử dụng	Thời điểm sử dụng
Đợt 1	KHGH2328001	240 tỷ đồng	Từ tháng 9/2023 đến tháng 12/2023

Thông tin về chương trình, dự án mà TCPH hợp tác đầu tư:

- Tên dự án: Dự án Cao ốc căn hộ;
- Địa điểm: Đường Lê Văn Lương, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP.HCM;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh ("Giao Hưởng Xanh")
- Diện tích khu đất được giao : 19.730 m^2
- Tổng mức đầu tư tạm tính khoảng : 2.277 tỷ đồng
- Quy mô chi tiết của Dự án:
  + Diện tích đất xây dựng công trình : 5.113 m^2
  + Đất xây dựng chung cư : 4.113 m^2
  + Đất xây dựng công trình công cộng : 1.000 m^2
  + Diện tích đất giao thông : 3.931 m^2
  + Diện tích đất cây xanh sân bãi : 10.755,9 m^2
  + Tầng cao tối đa : 27 tầng (03 tháp căn hộ)
  + Tổng số căn hộ dự kiến : 1.296 căn
  + Hệ số sử dụng đất khối chung cư : 5,4
  + Mật độ xây dựng toàn khu : 26%
- **Các văn bản pháp lý của dự án:**
  + Quyết định số 5574/UBND-ĐTMT ngày 11/02/2020 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về Chấp thuận địa điểm đầu tư tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP.HCM.
  + Văn bản số 901/UBND-QLĐT ngày 03/08/2011 của UBND huyện Nhà Bè về việc thỏa thuận chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc dự án xây dựng chung cư của Công ty cổ phần K95 tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè;

+ Văn bản số 1170/UBND-QLĐT ngày 22/08/2012 của UBND huyện Nhà Bè về việc thay đổi quy mô căn hộ dự án Khu cao ốc căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè do Công ty cổ phần K95 làm chủ đầu tư;

+ Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 07/04/2015 của UBND TP.HCM về chấp thuận đầu tư dự án Cao ốc căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè do Công ty cổ phần K95 làm chủ đầu tư;

+ Quyết định số 5534/QĐ-UBND ngày 18/10/2017 của UBND TP.HCM về việc cho phép Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư dự án Khu căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè;

+ Văn bản số 2185/ĐKKD-THKT ngày 13/04/2018 của Sở Kế hoạch và đầu tư TP.HCM về việc phúc đáp văn bản của công ty TNHH Giao Hưởng Xanh, nội dung Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh được chuyển đổi từ Công ty TNHH K95;

+ Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 403/TD-PCCC ngày 22/4/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an TP.HCM;

+ Văn bản số 39/HĐXD-QLKT ngày 05/02/2021 của Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kế quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Cao ốc căn hộ;

+ Quyết định số 631/QĐ-STNMT-CCBVMT ngày 09/06/2021 của Sở Tài nguyên và môi trường TP.HCM về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Cao ốc căn hộ tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè của Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh;

+ Báo cáo thẩm tra số 02/TL.23-TTTK ngày 18/03/2023 của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đầu tư Xây Dựng Tam Long về thẩm tra thiết kế kỹ thuật dự án Cao Ốc Căn Hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. HCM (theo thiết kế kỹ thuật do Công ty Cổ Phần Tư Vấn Xây Dựng Ánh Sáng Phương Nam lập);

+ Văn bản số 02/TĐTK-HKS ngày 19/03/2023 của Công ty TNHH Thiết kế Kiến Trúc Hoàng Kim Sơn về thẩm định thiết kế kỹ thuật dự án Cao Ốc Căn Hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. HCM (theo thiết kế kỹ thuật do Công ty Cổ Phần Tư Vấn Xây Dựng Ánh Sáng Phương Nam lập);

+ Quyết định số 02/2023/QĐ-GHX ngày 20/03/2023 của Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh về việc phê duyệt thiết kế xây dựng sau thiết kế cơ sở dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM;

+ Quyết định số 02/2021/QĐ-GHX ngày 10/03/2021 của Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh về việc phê duyệt Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM;

+ Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 17/03/2023 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận điều chỉnh quyết định giao đất số 5534/QĐ-UBND ngày 18/10/2017 của UBND TP.HCM về việc cho phép Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư dự án Khu căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè;

+ Giấy phép xây dựng số 18/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/04/2023 (Giấy phép xây dựng Dự án Cao ốc căn hộ xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè).

- **Về tiến độ thực hiện Dự án:**

Dự án đang trong quá trình thi công xây dựng (hiện đang thi công phần móng).

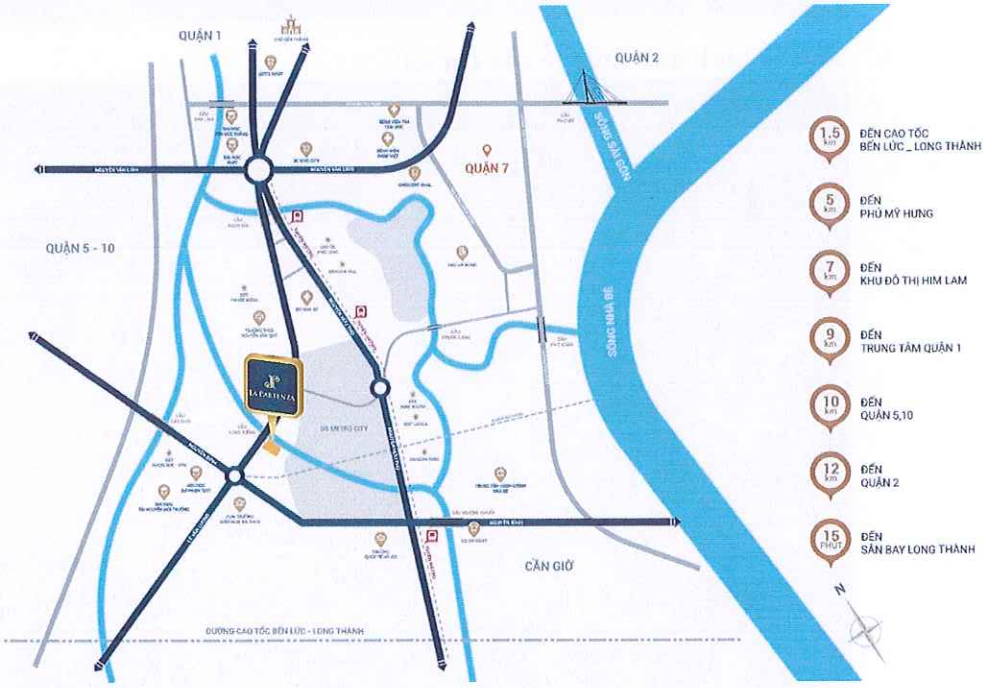
- **Hiệu quả dự án:**

Dự án Cao ốc căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh được đánh giá là một trong những dự án thuộc phân khúc cao cấp sở hữu pháp lý hoàn thiện nhất hiện nay. Với vị trí tọa lạc ngay tại mặt tiền đường Lê Văn Lương, Nhà Bè, thuận lợi kết nối đến trung tâm thành phố và các khu vực lân cận, thuận lợi cho cư dân tận hưởng cuộc sống đầy tiện ích. Đặc biệt, hệ thống cơ sở hạ tầng xung quanh Dự án phát triển mạnh mẽ, kết nối đồng bộ với nhiều siêu dự án, siêu đô thị hiện đại, từ đó các cư dân của Dự án Cao ốc căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh có thể thừa hưởng đầy đủ mọi tiện ích của các đại đô thị đẳng cấp quốc tế. Hiện tại, mặt bằng giá căn hộ cũng đang tăng theo sự phát triển của quy hoạch hạ tầng khu Nam.

+ Qua khảo sát đánh giá tình hình thị trường, Giao Hưởng Xanh nhận thấy số lượng khách hàng quan tâm và mong muốn được sở hữu căn hộ Dự án Cao ốc căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh là rất lớn.

+ Như vậy, dự án được đánh giá là rất khả thi, khi dự án có giấy phép chấp thuận được phép huy động vốn, dự án sẽ là trở thành điểm sáng của thị trường khu nam, thu hút lượng lớn nhà đầu tư và khách hàng mong muốn sở hữu căn hộ.

- **Phối cảnh của dự án:**


QUẬN 1
QUẬN 2
QUẬN 7
QUẬN 5 - 10
CẦN GIỜ
SÔNG NHÀ BÈ
1,5 km ĐẾN CAO TỐC BẾN LỨC _ LONG THÀNH
5 km ĐẾN PHÚ MỸ HƯNG
7 km ĐẾN KHU ĐÔ THỊ HIM LAM
9 km ĐẾN TRUNG TÂM QUẬN 1
10 km ĐẾN QUẬN 5,10
12 km ĐẾN QUẬN 2
15 PHÚT ĐẾN SÂN BAY LONG THÀNH
N

- **Một số hình ảnh thực tế của Dự án:**

Rủi ro của chương trình, 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 sau khi hoàn thành và đưa vào 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 các Bộ Luật 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, chủ đầu tư Dự án 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.

Các rủi ro nêu trên của Dự án cũng sẽ ảnh hưởng trự tiếp đến việc Hợp tác đầu tư của TCPH và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh.

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

a. Mã trái phiếu: KHGH2328001
b. Đợt phát hành: Đợt 1
c. Khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành: 2.400 (Hai nghìn, bốn trăm) Trái phiếu.
d. Mệnh giá: 100.000.000 VND (Một trăm triệu đồng)/ một Trái phiếu.
e. Kỳ Hạn Trái Phiếu: 60 (Sáu mươi) tháng.
f. Đồng tiền phát hành và thanh toán: VND.
g. Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ.
h. Lãi suất danh nghĩa dự kiến:

- *Lãi suất cố định tối đa 13,5%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên, các kỳ tính lãi còn lại sẽ tính lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 13 tháng (LS13 loại 01) lĩnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh ("HDBank") (+) cộng biên độ 4,5%/năm.*

i. Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi và không kèm chứng quyền, có bảo đảm là bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng.
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:

STT/ Đợt	Giá trị dự kiến	Ngày phát hành dự kiến	Kế hoạch sử dụng
1	240 tỷ đồng	Ngày 29 tháng 09 năm 2023	*Từ tháng 09/2023 – 12/2023*

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, được sửa đổi bởi Khoản 11 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP.

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, Nghị định số 65/2022/NĐ-CP, Nghị định 08/2023/NĐ-CP; 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, được sửa đổi bởi Khoản 5 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP.

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 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 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:**

Bảo lãnh thanh toán: Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM ("HDBank") – Bên Bảo Lãnh, cam kết không hủy ngang rằng nếu Tổ chức phát hành – Bên Được Bảo Lãnh, không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ bất kỳ Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh nào khi đến hạn theo quy định tại Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu, thì Bên Bảo Lãnh sẽ thanh toán đầy đủ Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh đó cho Bên Được Bảo Lãnh.

Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh:

Bên Bảo Lãnh cam kết bảo lãnh các nghĩa vụ của Bên Được Bảo lãnh được nêu cụ thể dưới đây (gọi chung là "Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh"):

a. Nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ số tiền gốc Trái Phiếu còn lưu hành trên thực tế trong trường hợp Trái Phiếu đáo hạn; và

b. Nghĩa vụ thanh toán tiền lãi Trái Phiếu bao gồm lãi trong hạn, tiền phạt chậm trả gốc, tiền phạt chậm trả lãi.

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 10 (mười) ngày làm việc 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.

d. Tổ chức phát hành phải mua lại toàn bộ Trái phiếu trước hạn khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm.

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, Nghị định số 65/2022/NĐ-CP, Nghị đinh 08/2023/NĐ-CP 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 được đăng ký và lưu ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam 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 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 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. Tổ chức bảo lãnh thanh toán gốc, lãi trái phiếu: bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền mà Tổ chức phát hành có nghĩa vụ thanh toán đối với người sở hữu trái phiếu (gốc, lãi trái phiếu) khi Tổ chức phát hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn.

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 Tổng Giám đốc hoặc Người được ủy quyền quyết định.

III. 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:

- Vốn huy động được từ việc phát hành trái phiếu được sử dụng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của chính Tổ Chức Phát Hành ("TCPH"). Cụ thể là chương trình, dự án hợp tác đầu tư vào Dự án Cao ốc căn hộ, tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án") do Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG ngày 01 tháng 08 năm 2023 được ký kết giữa TCPH và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh.

Chi tiết sử dụng vốn như sau:

Đợt	Mã Trái Phiếu	Số tiền thu được từ Trái phiếu được sử dụng	Thời điểm sử dụng
Đợt 1	KHGH2328001	240 tỷ đồng	Từ tháng 9/2023 đến tháng 12/2023

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).

V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN

1. 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

2. 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

3. 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

4. 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

5. **Tổ chức bảo lãnh thanh toán: Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM ("HDBank")**

- **Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Long An ("HDBank")**

- Địa chỉ trụ sở: 112-114-116 đường Nguyễn Văn Tiếp, khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An
- Điện thoại: (0272) 363 0336 Fax: (0272) 363 0336
- Website: hdbank.com.vn Email: info@hdbank.com.vn

6. **Tổ chức kiểm toán: (Việt Nam)**

- **Công ty TNHH Kiểm toán An Việt**

- Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà 167, phố Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- Điện thoại: 024.6278.2904
- Website: https://www.anvietcpa.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 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 lệu 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 các Bộ Luật 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 dộng 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.

Tổ Chức Phát Hành phải chịu rủi ro trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản

Hiện nay, lĩnh vực hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Do vậy, hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty nhìn chung phụ thuộc vào triển vọng của thị trường bất động sản. Các yếu tố vĩ mô mang tính chu kỳ của nền kinh tế dẫn đến suy giảm cầu bất động sản., khiến doanh thu và lợi nhuận của các công ty bất động sản suy giảm cũng có tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty.

Tổng quan các rủi ro trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Tổ Chức Phát Hành phải chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản, bao gồm, nhưng không giới hạn trong:

- Thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- Ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản);
- Khách mua bất động sản vi phạm cam kết với Tổ Chức Phát Hành;
- Các thay đổi của thị trường vốn có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc có thể không huy động được vốn;
- Thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;
- Phí bảo hiểm tăng;
- Bất động sản không có thanh khoản trên thực tế;
- Hỏa hoạn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản;
- Thay đổi lãi suất, thuế suất và các chi phí điều hành khác;
- Thay đổi các luật và quy định của Chính Phủ về môi trường, quy hoạch và chính sách tài chính;
- Khiếu nại về môi trường phát sinh liên quan đến bất động sản;
- An toàn lao động, hỏa hoạn, dịch bệnh hoặc thiên tai khác về con người hoặc tài sản.

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 An Việt 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 Quyết định bổ nhiệm người đại diện theo pháp luật
- Bản sao Quyết định bổ nhiệm Kế toán trưởng.
- Văn bản cam kết của Tổ Chức Phát Hành về việc đáp ứng điều kiện phát hành.

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

3. **Phụ lục III:** Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2020; 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 06/2023/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 09 năm 2023 thông qua việc 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 28 tháng 09 năm 2023

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

ĐINH THỊ NHẬT HẠNH

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HD

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HD

NGUYỄN HÀ QUỲNH