

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
**CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU ĐỢT 4: MÃ SGGCH2328004**

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN CAPITAL**

*(được thành lập và hoạt động tại Việt Nam dưới hình thức công ty cổ phần theo  
Luật Doanh nghiệp)*

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315845226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 12 tháng 08 năm 2019, được sửa đổi lần thứ 07 ngày 25 tháng 10 năm 2023)

---

**TRÁI PHIẾU 1.000 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 Sài Gòn Capital (“**SGC**”) hoặc “**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**Công ty**”).

Lãi trên Trái Phiếu sẽ được thanh toán sau, trong đó lãi của các kỳ thanh toán sẽ được thanh toán sau mỗi 06 tháng. Trừ khi trái phiếu được mua lại trước hạn, Trái Phiếu với tổng mệnh giá **1.000.000.000.000** (Một nghìn tỷ) đồng sẽ được thanh toán gốc vào Ngày Đáo Hạn.

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

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

## MỤC LỤC

PHẦN I .....	4
TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU .....	4
I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP .....	4
II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN .....	4
PHẦN II.....	9
THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU .....	9
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU .....	9
II. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH .....	10
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển: .....	10
3. Thông tin về Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc: .....	15
4. Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính và các dự án chính đã/đang triển khai của doanh nghiệp phát hành. ....	18
5. Tình hình tài chính .....	23
III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU .....	25
1. Căn cứ pháp lý của đợt phát hành.....	25
2. Việc đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu của doanh nghiệp.....	26
3. Mục đích của đợt phát hành trái phiếu.....	27
4. Điều kiện, điều khoản của trái phiếu.....	27
5. Ngày phát hành dự kiến: .....	28
6. Phương thức phát hành .....	28
7. Quyền lợi của nhà đầu tư trái phiếu.....	28
8. Trách nhiệm của nhà đầu tư mua Trái phiếu.....	28
9. Phương thức thực hiện quyền: .....	29
11. Điều kiện, điều khoản về việc mua lại Trái phiếu trước hạn .....	29
12. Cam kết của doanh nghiệp phát hành trái phiếu .....	30
13. Cam kết công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành .....	30
14. Điều khoản về đăng ký, lưu ký trái phiếu .....	30
15. Điều khoản về giao dịch trái phiếu .....	30
16. Quyền và trách nhiệm của doanh nghiệp phát hành .....	30
17. Trách nhiệm và nghĩa vụ của từng tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu .....	31
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.....	31
19. Các điều khoản và điều kiện khác .....	31
<b>IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ</b> .....	32
1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu: .....	32
Thông tin dự án sử dụng vốn: .....	32
<b>V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN</b> .....	34
<b>VI. CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU</b> .....	36
<b>PHẦN III. PHỤ LỤC</b> .....	<b>40</b>
1. <b>Phụ lục I:</b> .....	40
2. <b>Phụ lục II:</b> Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty.....	40
3. <b>Phụ lục III:</b> Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2021; báo cáo tài chính được kiểm toán 2022.....	40
4. <b>Phụ lục IV:</b> Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 66/2023/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 09 năm 2023 thông qua Phương án phát hành Trái phiếu riêng lẻ ( <i>bao gồm Phương Án Phát Hành Trái phiếu đính kèm Nghị quyết</i> ). .....	40
5. <b>Phụ lục V:</b> Điều khoản điều kiện trái phiếu chi tiết.....	40
6. <b>Phụ lục VI:</b> Hợp đồng tư vấn phát hành, Hợp đồng đại lý phát hành, Hợp đồng Đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu, Hợp đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu. ....	40

**CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ TẠI THỊ TRƯỜNG  
TRONG NƯỚC/CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA THỊ TRƯỜNG QUỐC TẾ  
DOANH NGHIỆP: CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN CAPITAL**

*(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315845226 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 12 tháng 08 năm 2019, được sửa đổi lần thứ 07 ngày 25 tháng 10 năm 2023)*

**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 Sài Gòn Capital
- 2. Địa chỉ trụ sở chính:** Số 279/5 đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- 3. Số điện thoại:** 0938 820 246
- 4. Loại hình doanh nghiệp:** Công ty cổ phần chưa đại chúng.
- 5. Lĩnh vực hoạt động chính:** Thương mại – Dịch vụ.
- 6. Số tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của đợt chào bán:** 1867 0407 8585 858 mở tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hùng Vương.

**II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN**

**1. Mã trái phiếu:**

<b>Đợt phát hành</b>	<b>Mã trái phiếu</b>
Đợt 4	SGGCH2328004

- 2. Tổng số lượng trái phiếu phát hành:** 10.000 (Mười nghìn) Trái phiếu.
- 3. Khối lượng phát hành:** 1.000.000.000.000 VNĐ (Một nghìn tỷ đồng).
- 4. Loại hình Trái phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp thông thường, 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 30 tháng 11 năm 2023
- 6. Mục Đích Phát Hành:** Vốn huy động được từ việc phát hành trái phiếu sau khi thanh toán các chi phí liên quan đến việc phát hành sẽ được sử dụng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của chính Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể trái phiếu phát hành được sử dụng để thực hiện chương

trình, dự án đầu tư góp vốn vào đầu tư xây dựng “Khu đô thị Our City” sau đây gọi là “Dự án” tại phường Hải Thành, quận Dương Kinh, TP Hải Phòng do Công ty TNHH Hiệp Phong Việt Nam làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 455/2023/HĐHTKD/HP-SGC ngày 26/09/2023 được ký kết giữa TCPH và Công ty TNHH Hiệp Phong Việt Nam.

**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: 1.000.000.000.000 VNĐ (Một nghìn 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) Dự kiến Lãi suất danh nghĩa:
  - Lãi suất cố định 12,5%/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 4,75%/năm.
- g) Loại hình trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, có tài sản 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 01 (Một) tháng về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn.
- c) Các trường hợp bắt buộc mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của nhà đầu tư:
  - Tổ chức phát hành vi phạm pháp luật về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện

pháp khắc phục không được số người sở hữu trái phiếu đại diện từ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.

- Tổ chức phát hành vi phạm phương án phát hành trái phiếu mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số người sở hữu trái phiếu đại diện từ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.

**9. Giao dịch trái phiếu:** trái phiếu chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

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

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

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



❖ 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 TP.HCM – Chi nhánh Hùng Vương (“HDBank”)



❖ Địa chỉ trụ sở: 23 Duy Tân, Phường Mỹ Đình 2, Q.Nam Từ Liêm, TP.Hà Nội

❖ Điện thoại: (024) 6258 4179 Fax: (024) 6258 4180

❖ Website: www.hdbank.com.vn Email: info@hdbank.com.vn

g) Tổ chức kiểm toán:

❖ Công ty TNHH Kiểm Toán DFK Việt Nam (“DFK”)



❖ Địa chỉ: Số 45 Bạch Đằng, Quận Tân Bình, Hồ Chí Minh.

❖ Điện thoại: (84-28) 3547 1242

❖ Website: [www.dfkvietnam.com](http://www.dfkvietnam.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 TRỌNG TUẤN  | - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT – Kiểm Giám Đốc |
| - Bà NGUYỄN THỊ HỒNG ANH | - Chức vụ: Thành viên HĐQT               |
| - Bà DƯƠNG THỊ THOA      | - Chức vụ: Thành viên HĐQT               |
| - Bà DƯƠNG THỊ THOA      | - Chức vụ: Kế toán                       |

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 68/2023/HDS-SGC/DVTC ngày 26 tháng 09 năm 2023 với Công ty Cổ phần Sài Gòn Capital. 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 Sài Gòn Capital
- b) Tên tiếng Anh: Sai Gon Capital Joint Stock Company.
- c) Địa chỉ: Số 279/5 đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- d) Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần chưa đại chúng.
- đ) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315845226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 12 tháng 08 năm 2019, được sửa đổi bổ sung lần thứ 07 ngày 25/10/2023.
- e) Vốn điều lệ: 590.000.000.000 đồng (Năm trăm chín mươi tỷ đồng)
- f) Điện thoại: 0938820246
- g) Ngành nghề kinh doanh chính:
  - Dịch vụ thông tin khác chưa được phân vào đâu.
  - Xây dựng công trình công ích khác.
  - Buôn bán máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác.
  - Sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, nha khoa, chỉnh hình và phục hồi chức năng.
  - Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.
  - Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu.
  - Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại ( không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
  - Buôn bán nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan.
  - Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.
  - Buôn bán nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.
  - Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
  - Cho thuê xe có động cơ.
  - Hoạt động viễn thông khác.
  - Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.
  - Quảng cáo.
  - Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính.
  - Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa.
  - Xây dựng nhà để ở.
  - Xây nhà không để ở.
  - Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác.
  - Bán buôn máy tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm.
  - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

- Kho bãi và lưu trữ hàng hóa.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
- Dịch vụ phục đồ uống.
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Bán buôn đồ dùng khách cho gia đình.
- Hoạt động liên quan đến kế toán, kiểm toán và tư vấn về thuế.
- Hoạt động cấp tín dụng khác.
- Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội).
- Doanh nghiệp phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, các quy định khác của pháp luật có liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp.
- Các hoạt động khác phù hợp với Điều lệ và quy định của pháp luật.

## 1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Mặc dù Công ty mới thành lập từ năm 2019 tuy nhiên với sự kết hợp giữa nguồn lực tài chính dồi dào của các thành viên, sự chuyên nghiệp và am hiểu thị trường bất động sản của chuyên gia trong nước, Công ty không ngừng đi lên trong thời gian gần đây.

Cùng với nguồn vốn điều lệ dồi dào đẩy mạnh sự phát triển của Công ty Cổ phần Sài Gòn Capital.

### Vốn điều lệ của Công ty

STT	Tên thành viên	Địa chỉ liên lạc đối với cá nhân, địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Phần vốn góp ( VND và giá trị tương đương theo đơn vị tiền nước ngoài, nếu có)	Tỷ lệ (%)	Số Giấy tờ pháp lý của cá nhân; Mã số doanh nghiệp đối với doanh nghiệp; Số Giấy tờ pháp lý của tổ chức
1	NGUYỄN TRỌNG TUẤN	30 Huy Văn, Tổ 24 Văn Chương, Đống Đa, Hà Nội	<b>236.000.000.000</b>	40	027078000072
2	NGUYỄN THỊ HỒNG ANH	Thôn Phú Mẫn, Thị trấn Chờ, Yên Phong, Bắc Ninh	<b>177.000.000.000</b>	30	001191017134
3	DƯƠNG THỊ THOÀ	Tổ 12 phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	<b>177.000.000.000</b>	30	027195011076

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

Sau những năm hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, môi giới bất động sản.

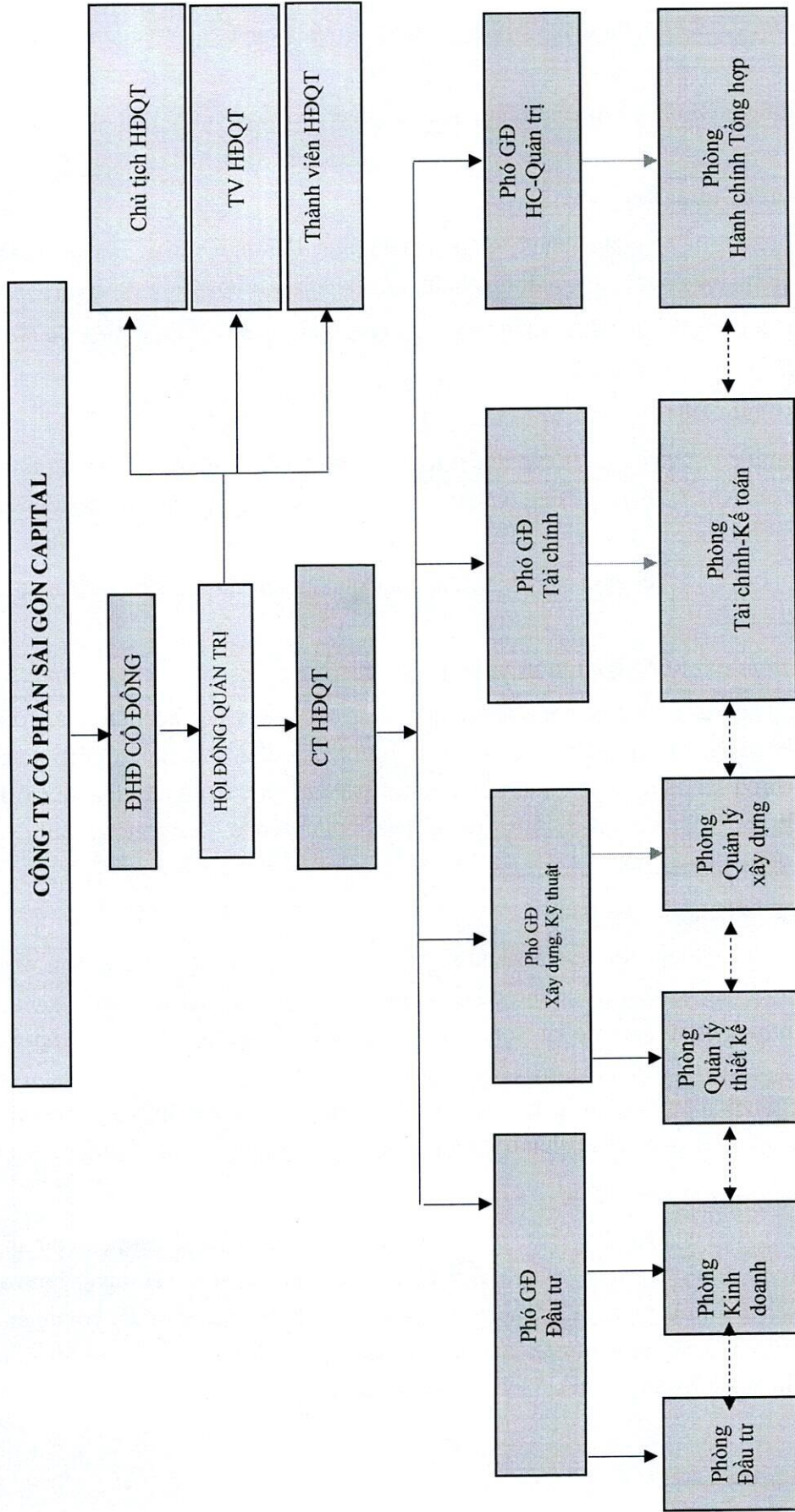
Công ty đã không ngừng phát triển và mở rộng thị trường bất động sản cũng như thể hiện được năng lực của công ty.

Bên cạnh đó là ban lãnh đạo công ty có nhiều năm kinh nghiệm hội tụ đầy đủ các yếu tố tâm, đức, tài. Đồng thời đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn cao, có tinh thần trách nhiệm, tận tâm với công việc và có nội lực cao để chuẩn bị bứt phá trong những giai đoạn phát triển mạnh mẽ hơn trong những năm tiếp theo.

Đó là động lực và niềm tin để Công ty không ngừng nỗ lực và phát triển, nhằm khẳng định vị trí trên thị trường.

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

**SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN CAPITAL**



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

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

### **❖ Đại hội đồng cổ đông**

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

Đại hội đồng cổ đông có quyền thông qua và quyết định các hoạt động quan trọng trong việc định hướng phát triển công ty.

### **❖ Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Tổ chức hoạt động, chức năng, nhiệm vụ của Hội đồng quản trị thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

### **❖ Ban Giám Đốc**

GD điều hành công việc dựa trên nguyên tắc tôn trọng lợi ích tối đa của Công ty và các Công ty dự án; Tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế Hội đồng quản trị, các quyết định của Hội đồng quản trị và các quy chế khác của Công ty.

GD có thẩm quyền quyết định cao nhất trong việc giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty.

### **❖ Các phòng ban chuyên môn nghiệp vụ**

Các phòng, ban nghiệp vụ có chức năng tham mưu và giúp việc cho Ban Giám đốc, trực tiếp điều hành theo chức năng chuyên môn và chỉ đạo của Ban Giám đốc. Các Ban nghiệp vụ của Công ty bao gồm: (1) Tài chính kế toán; (2) Đầu tư xây dựng; (3) Pháp chế; (4) Kinh doanh; (5) Hành chính tổng hợp. Khối nghiệp vụ thực hiện các hoạt động theo nghiệp vụ của các phòng ban đảm bảo hoạt động của Công ty được thông suốt.

#### **a. Phòng Tài chính - Kế toán**

Khối Tài chính Kế toán chịu trách nhiệm xây dựng kế hoạch tài chính trung hạn và dài hạn cho toàn công ty; đảm bảo báo cáo tài chính được kiểm toán và công bố thông tin đúng thời hạn; quản trị các chỉ số tài chính hiệu quả; lập và kiểm soát ngân sách Công ty; quản lý và triển khai kế hoạch tài chính tài trợ hiệu quả; đề xuất và thực hiện các phương án cấp vốn, phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ theo quy định; thiết lập các chính sách và quy trình đánh giá; đảm bảo tính tuân thủ nội bộ và các quy định hiện hành; tổ chức gặp gỡ và phát triển mối quan hệ nhà đầu tư, giữ gìn thị giá của công ty.

#### **b. Phòng Quản lý xây dựng**

Các hoạt động trên của Khối đầu tư xây dựng đều nhằm mục tiêu để đảm bảo dự án được thực hiện theo đúng tiến độ thời gian, trong phạm vi ngân sách dự án đã được xét duyệt bởi cấp có thẩm quyền, đạt chỉ tiêu về chất lượng cũng như các mục tiêu cụ thể, chi tiết đã đề ra đối với dự án. Bên cạnh đó, chức năng nhiệm vụ ban quản lý dự án còn là đảm bảo về tính hiệu quả kinh tế, tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành đang điều chỉnh và tính khả thi của dự án

### c. Phòng Đầu tư

Phòng Đầu tư là phòng chuyên môn nghiệp vụ có chức năng tham mưu, giúp việc cho Chủ tịch / Ban Lãnh đạo về: tham mưu định hướng phát triển các dự án đầu tư của Công ty và thủ tục pháp lý liên quan trong giai đoạn phát triển dự án; tiếp cận mua bán chuyển nhượng dự án, sát nhập công ty, hợp tác đầu tư, tổ chức đánh giá, thẩm định các dự án đầu tư đang trong quá trình nghiên cứu; tổ chức lập, theo dõi, phối hợp thực hiện chấp thuận chủ trương, hồ sơ đấu thầu dự án đầu tư.

### d. Phòng Kinh doanh

Đây là bộ phận chịu trách nhiệm tham mưu cho Ban Giám đốc các vấn đề liên quan đến việc bán các dự án, dịch vụ của công ty ra thị trường; tư vấn về việc nghiên cứu và phát triển dự án; mở rộng thị trường; xây dựng mối quan hệ với khách hàng.

Để làm được điều đó, phòng kinh doanh cần triển khai nhiều phương thức, chiến lược kinh doanh khác nhau. Bên cạnh đó, bộ phận này còn phối hợp chặt chẽ với các phòng ban khác nhằm gia tăng doanh số cho công ty. Từ đó, công ty ngày càng phát triển, khẳng định vị thế của mình trên thị trường.

### e. Phòng Hành chính tổng hợp

Khối Hành chính tổng hợp chịu trách nhiệm tổ chức và đảm bảo công tác quản lý nhân sự hiệu quả và tin cậy trong công ty; đảm bảo sử dụng tối ưu nguồn nhân lực cho lợi ích chung của công ty, mỗi cá nhân và cộng đồng; tổ chức thực hiện đánh giá hiệu quả công việc để xác định năng lực hiện tại, tiềm năng và nhu cầu đào tạo của nhân viên; tổ chức các khóa đào tạo bên trong và bên ngoài để đáp ứng nhu cầu đào tạo của nhân viên; theo dõi và đánh giá nhân viên trong các khóa đào tạo ngắn và dài hạn.

### f. Phòng Quản lý thiết kế

Phòng quản lý thiết kế là phòng chuyên môn nghiệp vụ có chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban Lãnh đạo về: thiết kế ý tưởng quy hoạch tổng thể và quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư trong giai đoạn nghiên cứu phát triển dự án, triển khai dự án; thiết kế ý tưởng kiến trúc công trình các dự án đầu tư trong giai đoạn nghiên cứu phát triển dự án, triển khai dự án; quản lý thiết kế về kiến trúc, kết cấu, hạ tầng kỹ thuật, hệ thống MEP các dự án.

## 2.2. Danh sách thành viên của công ty

Danh sách thành viên của Công ty tại ngày 27/10/2023:

STT	Thành viên	Số vốn góp	Tỷ lệ
1	Nguyễn Trọng Tuấn	236.000.000.000	40%
2	Nguyễn Thị Hồng Nga	177.000.000.000	30%
3	Dương Thị Thoa	177.000.000.000	30%

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

2.3. Danh sách Công ty mẹ: Không có

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

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

### 3.1. Hội đồng quản trị

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

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Trọng Tuấn	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc
2	Bà Nguyễn Thị Hồng Nga	Thành viên HĐQT
3	Bà Dương Thị Thoa	Thành viên HĐQT

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

**1. Ông Nguyễn Trọng Tuấn – Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc**

- Họ và Tên: Nguyễn Trọng Tuấn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 15/10/1978
- Địa chỉ thường trú: 30 Huy Văn, Tổ 24 Văn Chương, Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam.
- Số CCCD/Hộ chiếu: 027078000072 - Cấp ngày: 07/11/2021
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về trật tự xã hội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số điện thoại: 0985685868
- Trình độ chuyên môn: 12/12
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Xem nội dung Quá trình công tác
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty CP Sài Gòn Capital

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

**2. Bà Nguyễn Thị Hồng Nga – Thành viên HĐQT**

- Họ và Tên: Nguyễn Thị Hồng Nga
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 12/04/1991
- Địa chỉ thường trú: Thôn Phú Mẫn, TT Chờ, huyện Yên Phong, Bắc Ninh, Việt Nam
- Số Hộ chiếu: 027191011601 Cấp ngày: 28/06/2022 Nơi cấp: Cục CS ĐKQL Cư



trú và DLQG về dân cư.

- Quốc tịch: Việt Nam
- Số điện thoại: 0984886257
- Trình độ chuyên môn: 12/12
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Xem nội dung Quá trình công tác
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Nay	Phó Giám đốc	Công ty CP Sài Gòn Capital

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

### 3. Bà Dương Thị Thoa – Thành viên HĐQT

- Họ và Tên: Dương Thị Thoa
- Giới tính: Nữ
- Địa chỉ thường trú: Tổ 12 phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội
- Số CCCS: 027195011076      Cấp ngày: 09/05/2021      Nơi cấp: CCS QLHC về TTXH.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số điện thoại: 0968533695
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Xem nội dung Quá trình công tác
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Nay	Thành viên Hội đồng Quản trị	Công ty CP Sài Gòn Capital

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

### 3.2. Ban Tổng Giám đốc

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

TT	Họ và tên	Chức vụ
-	Ông Nguyễn Trọng Tuấn	Giám đốc

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

**Thông tin ông Nguyễn Trọng Tuấn được ghi tại mục 3.1.b nêu trên.**

### 3.3. Quyền Kế Toán trưởng

- Họ và Tên: Dương Thị Thoa
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 05/04/1978
- Địa chỉ thường trú: Yên Phụ, Yên Phong, Bắc Ninh.
- Số CMND: 027195002060 Cấp ngày: 25/04/2021 Nơi cấp: Cục trưởng CCS QLHCVTXXH
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Xem nội dung Quá trình công tác
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
2022 - Nay	Nhân viên	Công ty CP Sài Gòn Capital

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

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

Mặc dù Công ty mới thành lập từ năm 2019 tuy nhiên sau những năm hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, môi giới bất động sản. Công ty đã không ngừng phát triển và mở rộng thị trường bất động sản cũng như thể hiện được năng lực của công ty.

Đến nay Công ty đang triển khai dự án tại Hải Phòng với quy mô lớn, được khách hàng đón nhận tích cực, mang lại uy tín nhất định trên thị trường bất động sản.

Đó là động lực và niềm tin để Công ty không ngừng nỗ lực và phát triển, nhằm khẳng định vị trí trên thị trường.

Các dự án đã/đang triển khai của doanh nghiệp phát hành:

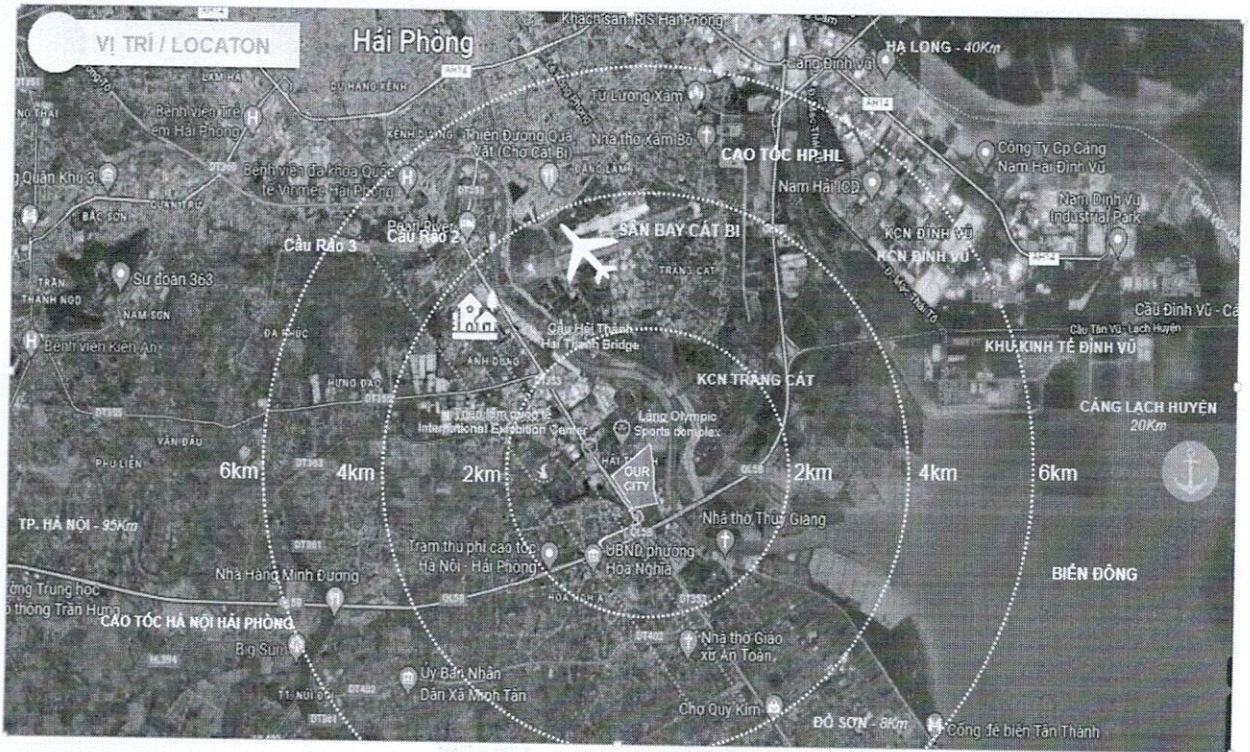
## ❖ Khu đô thị Our City, tại phường Hải Thành, quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng.

Vốn huy động được từ việc phát hành trái phiếu sau khi thanh toán các chi phí liên quan đến việc phát hành sẽ được sử dụng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của chính Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể trái phiếu phát hành được sử dụng để thực hiện chương trình, dự án đầu tư góp vốn vào đầu tư xây dựng “Khu đô thị Our City” sau đây gọi là “Dự án” tại phường Hải Thành, quận Dương Kinh, TP Hải Phòng do Công ty TNHH Hiệp Phong Việt Nam làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 455/2023/HĐHTKD/HP-SGC ngày 26/09/2023 được ký kết giữa TCPH và Công ty TNHH Hiệp Phong Việt Nam.

### **Giới thiệu chung về dự án:**

#### **a. Vị trí :**

- Địa điểm xây dựng: phường Hải Thành, quận Dương Kinh, TP Hải Phòng
- Dự án có quy mô 43,46 ha, nằm tiếp giáp đường Phạm Văn Đồng tại quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng. Dự án còn tọa lạc gần nút giao giữa Phạm Văn Đồng và tuyến đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng - Hạ Long. Hiện dự án đã giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các công trình hạ tầng cơ bản.
- Các chi tiết phân vùng và ranh giới dự án như sau :
  - *Phía Tây Nam: Giáp đường Phạm Văn Đồng (Tỉnh lộ 353)*
  - *Phía Đông Bắc: Giáp đê sông Lạch Tray*
  - *Phía Tây Bắc: Giáp khu liên hợp Thể dục thể thao thành phố*
  - *Phía Đông Nam: giáp quy hoạch khu dân cư phường Hải Thành*
  - **Tiếp cận hiện tại:** từ đường Phạm Văn Đồng, đường dọc đê sông Lạch Tray và đường Cao tốc Hà Nội – Hải Phòng. Từ dự án có thể di chuyển trực tiếp tới trung tâm TP Hải Phòng (cách dự án 12km) và quận Đồ Sơn (cách dự án 9km) qua đường Phạm Văn Đồng.
  - **Tiếp cận tương lai:** Dự án Vành Đai 2, đoạn Tân Vũ – Hưng Đạo – Bùi Viện và Cầu Hải Thành cách dự án chỉ 2 km, dự kiến sẽ được khởi công trong năm 2023 và cải thiện khả năng tiếp cận dự án.
- Tiện ích xung quanh dự án :
  - *Trong bán kính 5 km gồm các tiện ích dân sinh (chợ, trường học, y tế, ...) từ các khu dân cư hiện hữu lân cận. Ngoài ra dự án sẽ được hưởng các tiện ích từ dự án Vinhomes Dương Kinh cách dự án 1 km.*
  - *Trong bán kính 10 km còn có các Khu công nghiệp và Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, tạo điều kiện thuận lợi để phát triển nhà ở cho người nước ngoài và chuyên gia trong khu vực*
  - *Do tọa lạc cạnh tuyến đường Phạm Văn Đồng, từ dự án còn có thể dễ dàng tiếp cận các tiện ích lớn tại trung tâm thành phố Hải Phòng chỉ cách dự án khoảng 10 km bao gồm các trường đại học, bệnh viện và trung tâm thương mại.*

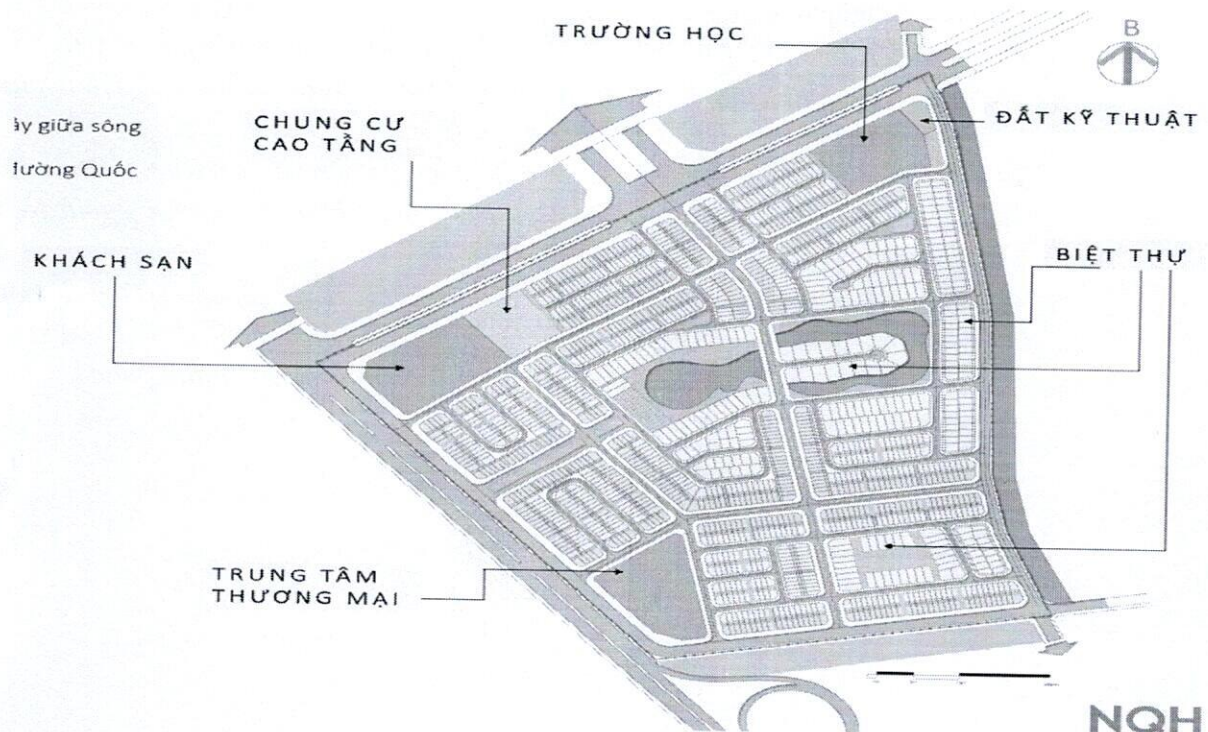


**b. Quy hoạch :**

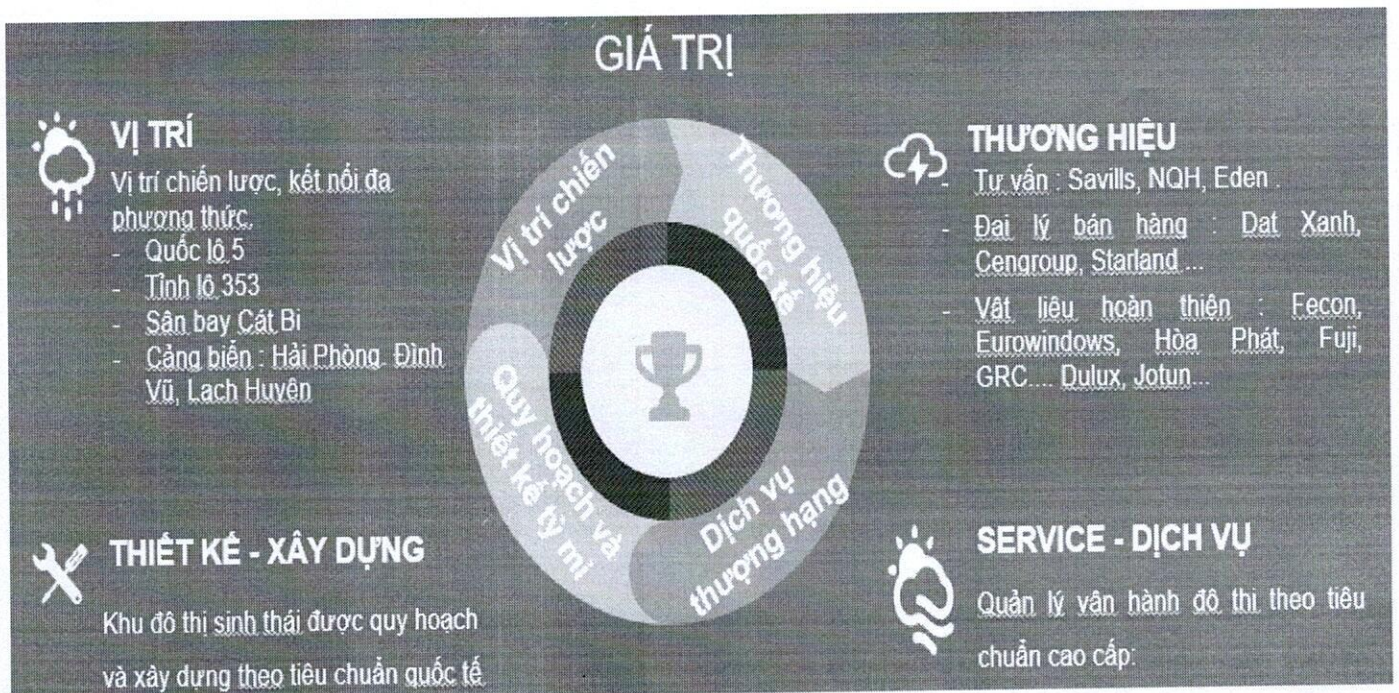
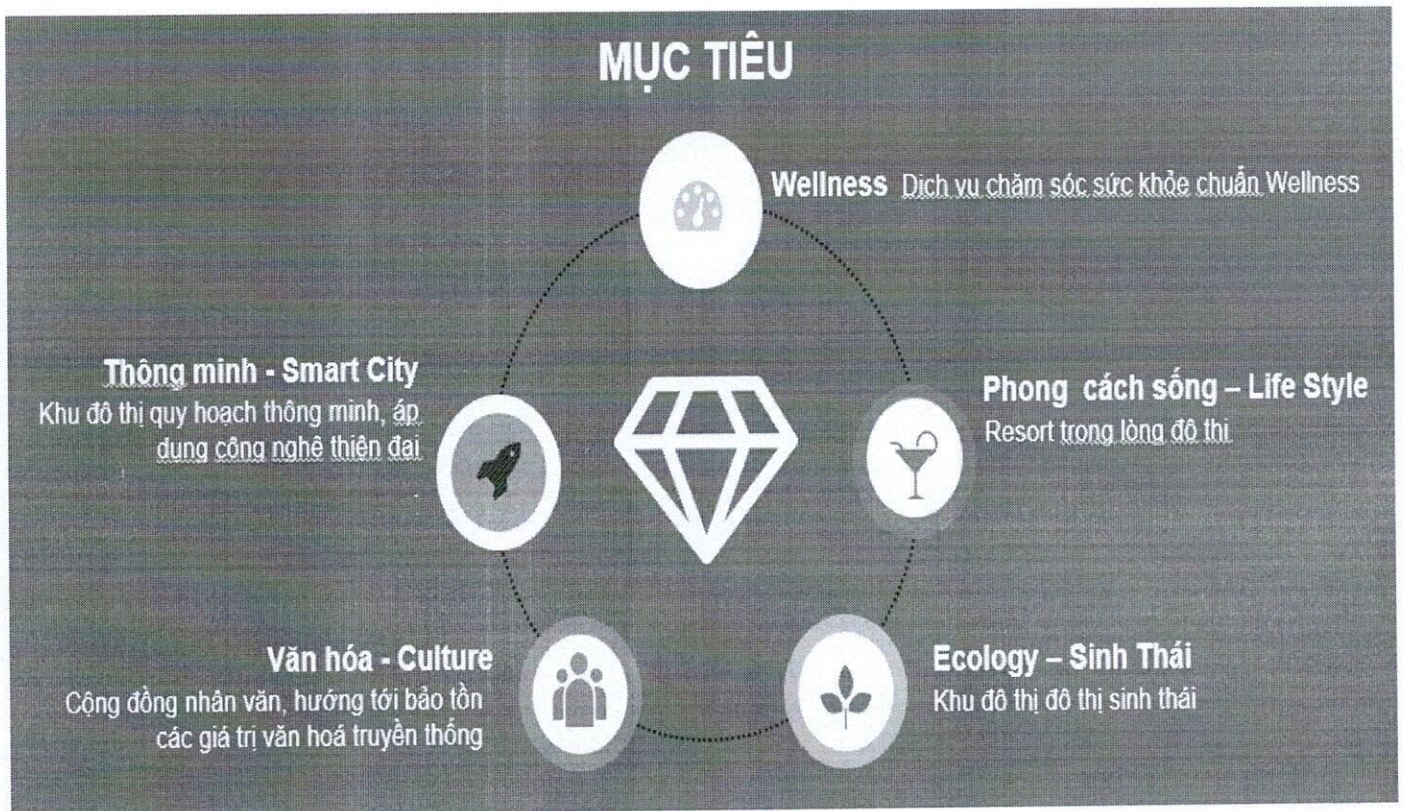
- Tên dự án: Khu đô thị Our City
- Sử dụng đất: 434.649,4 m<sup>2</sup>

➤ **Pháp lý :**

- Chứng nhận đầu tư: Số 3258038282 ngày 13/2/2023;
- Quy hoạch phân khu 1/2000 : QĐ 2392/QĐ -UBND ngày 05/12/2013
- Quyết định giao đất: 2071/QĐ-UBND năm 2007 và 191/QĐ-UBND năm 2022
- Tiền sử dụng đất : 74 và 118/TB-CCT của Chi cục thuế Lê Chân - Dương Kinh
- Quy hoạch chi tiết : 1/500: QĐ số 1899/QĐ-UBND, ngày 01/10/2013. Cụ thể:

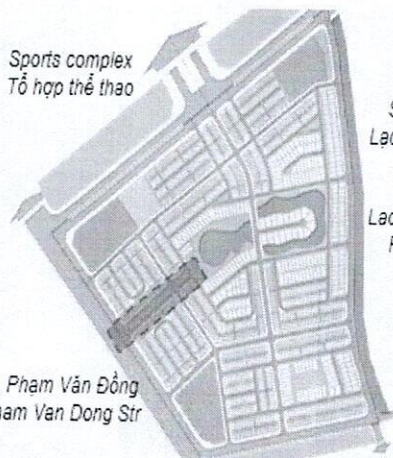
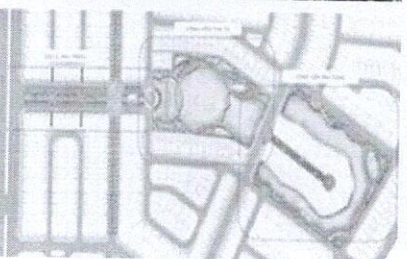


**c. Mục tiêu dự án:**



**d. Một số hình ảnh toàn cảnh dự án:**

PHỐ THƯƠNG MẠI ĐI BỘ (TỪ CÔNG TỜ TRUNG TÂM)



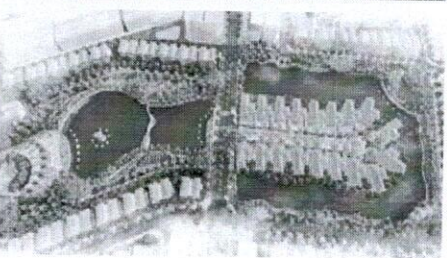
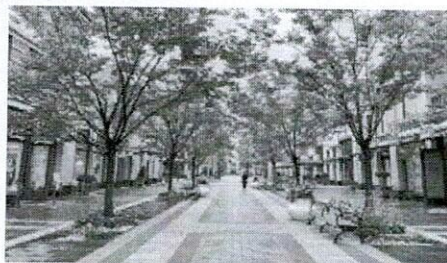
Sports complex  
Tổ hợp thể thao

Sông  
Lạch Tray

Lạch Tray  
River

Đ. Phạm Văn Đồng  
Pham Van Dong Str

Bến xe - Station

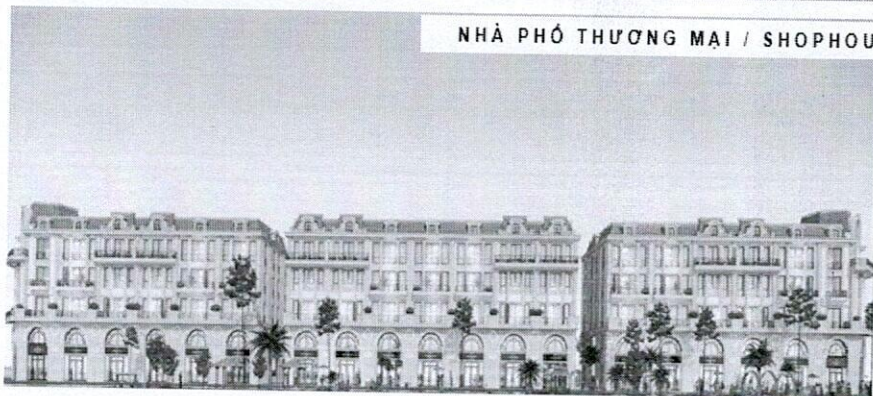


NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI / SHOPHOUSE

NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE: 1055 CĂN/ UNITS  
DIỆN TÍCH/ AREA: 108 - 150M<sup>2</sup>



NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI / SHOPHOUSE

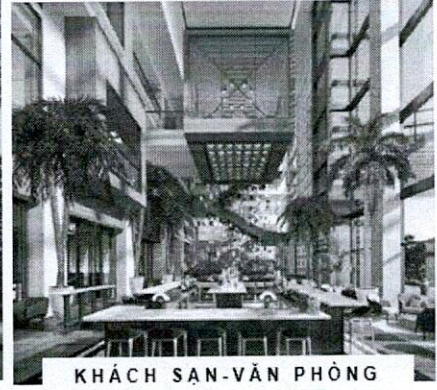




APARTMENT / CĂN HỘ



KHU MUA SẮM / SHOPPING MALL



KHÁCH SẠN-VĂN PHÒNG  
HOTEL - OFFICE

## 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 2021	Năm 2022
1	Vốn chủ sở hữu	590.024	590,986
	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	590.000	590.000
	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	24	986
2	Tổng Nợ phải trả	74.148	1.863
	<i>Vay Ngân hàng</i>	0	0
	<i>Vay trái phiếu</i>	0	0
	<i>Nợ khác</i>	74.148	1.863
3	Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản	0,11	0,003
4	Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	0,13	0,003
5	Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	0,37	36,03

STT	Chỉ tiêu (Đơn vị: Triệu đồng)	Năm 2021	Năm 2022
6	Hệ số thanh toán nhanh (tài sản ngắn hạn - hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn	0,37	36,03
7	Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu	0,00	0,00
8	Lợi nhuận trước thuế	520	1.202
9	Lợi nhuận sau thuế	493	962
10	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản	0,07%	0,16%
11	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	0,08%	0,16%
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 nộp ngân sách nhà nước trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu Đơn vị: VND		
	31/12/2021	31/12/2022
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	26.704.933	267.171.494

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2021 và năm 2022

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

Không có.

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

- **Thanh toán các khoản nợ đến hạn của Tổ Chức Phát Hành:** Trong nhiều năm qua và đến trước thời điểm phát hành Trái Phiếu này, Tổ Chức Phát Hành luôn duy trì hình kinh doanh ổn định, đảm bảo các chỉ số tài chính nằm trong ngưỡng an toàn: hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh đều lớn hơn hoặc tương đương 1, hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản luôn nhỏ hơn 1,... Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và các hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp cho Nhà nước và chi phí hoạt động vẫn đủ để thanh toán cho các khoản nợ chuẩn bị đến hạn của Tổ Chức Phát Hành.
- **Thanh toán gốc/lãi trái phiếu dự kiến phát hành:**
  - Lãi Trái Phiếu được thanh toán định kỳ 06 (sáu) tháng một lần kể từ Ngày Phát Hành của Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh trực tiếp, lợi nhuận giữ lại, lợi nhuận được chia từ các khoản đầu tư, công ty con (nếu có) và các dòng tiền hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán lãi Trái Phiếu cho nhà đầu tư.



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

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

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

“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sài Gòn Capital tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính”.

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

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

- Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội ban hành ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung.
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 31 tháng 12 năm 2020 về phát hành Trái phiếu doanh nghiệp.
- Nghị định 65/2022/NĐ-CP của Chính phủ ngày 16 tháng 09 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.
- Nghị định 08/2023/NĐ-CP của Chính phủ ngày 05 tháng 03 năm 2023 sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.
- Thông tư 122/2020/TT-BTC của Bộ Tài Chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020, hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.
- Nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành ngày 26 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 của Chính phủ ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, các điều kiện như sau:

1	Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần, công ty TNHH được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam.	Đáp ứng	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315845226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 12/08/2019, được sửa đổi lần thứ 07 ngày 25/10/2023.
2	Thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có)	Đáp ứng	Theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021, 2022, Công ty không có trái phiếu phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu, và đã thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn phát sinh.
3	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành.	Đáp ứng	Công ty được cấp Giấy đăng ký kinh doanh theo Luật doanh nghiệp và Công ty không phải áp dụng các tỷ lệ an toàn tài chính theo quy định của pháp luật chuyên ngành.
4	Có phương án phát hành trái phiếu được cấp có thẩm quyền phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020.	Đáp ứng	Hội đồng quản trị thông qua Phương án phát hành Trái phiếu riêng lẻ.
5	Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	Đáp ứng	Báo cáo tài chính năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam (DFK)
6	Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020.	Đáp ứng	Trái phiếu được chào bán cho đối tượng mua trái phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.

7	Thời gian hoàn thành đợt phát hành/ thời gian phân phối trái phiếu: Doanh nghiệp phải hoàn thành việc phân phối trái phiếu trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán trái phiếu.	Đáp ứng	Tổ Chức Phát Hành cam kết: Thời gian phân phối Trái Phiếu 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 sau khi thanh toán các chi phí liên quan đến việc phát hành sẽ được sử dụng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của chính Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể trái phiếu phát hành được sử dụng để thực hiện chương trình, dự án đầu tư góp vốn vào đầu tư xây dựng “Khu đô thị Our City” sau đây gọi là “Dự án” tại phường Hải Thành, quận Dương Kinh, TP Hải Phòng do Công ty TNHH Hiệp Phong Việt Nam làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 455/2023/HĐHTKD/HP-SGC ngày 26/09/2023 được ký kết giữa TCPH và Công ty TNHH Hiệp Phong Việt Nam.

Chi tiết sử dụng vốn như sau:

Đợt	Nội dung	Số tiền thu được từ Trái phiếu được sử dụng	Thời điểm sử dụng dự kiến
Đợt 4	<i>Thực hiện góp vốn vào đầu tư xây dựng “Khu đô thị Our City” sau đây gọi là “Dự án” tại phường Hải Thành, quận Dương Kinh, TP Hải Phòng.</i>	1.000 tỷ đồng	<i>Từ tháng 11/2023 đến tháng 3/2023</i>

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

- a) Mã trái phiếu: SGGCH2328004
- b) Đợt phát hành: đợt 4
- c) Khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành: 10.000 (Mười nghìn) Trái phiếu.
- d) Mệnh giá: 100.000.000 VNĐ (Một trăm triệu đồng)/ một Trái phiếu.
- e) Kỳ Hạn Trái Phiếu: 60 (Sáu mươi) tháng.
- f) Đồng tiền phát hành và thanh toán: VNĐ.
- g) Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ.
- h) Lãi suất danh nghĩa dự kiến:
  - *Lãi suất cố định 12,5%/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 4,75%/năm.*

- i) Ngày xác định lãi suất tham chiếu: là 01 ngày làm việc trước Kỳ tính lãi.
- j) Kỳ tính lãi: có nghĩa là mỗi thời hạn 06 (sáu) tháng tính từ (và bao gồm) Ngày Phát Hành (hoặc Ngày Thành Toán Lãi) cho tới (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi Tiếp Theo) và/hoặc Ngày Đáo Hạn.
- k) Loại hình trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyên đổi, có tài sản bảo đảm là bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng.
- l) Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu:
  - Thanh toán gốc: tiền gốc được thanh toán 01 (một) lần vào Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn Trái Phiếu dù là tự nguyện hoặc mua lại bắt buộc.
  - Thanh toán lãi: thanh toán sau, định kỳ 06 (sáu) tháng một lần vào Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Đáo Hạn hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại.

#### **5. Ngày phát hành dự kiến: ngày 30 tháng 11 năm 2023.**

#### **6. Phương thức phát hành**

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

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

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

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

c) Được dùng trái phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật.

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

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

a) Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ Các Điều Kiện Trái Phiếu và các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu

b) Hiểu rõ về các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư, giao dịch trái phiếu; hiểu rõ và đảm bảo tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định

tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP, Nghị định 65/2022/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định 153/2020/NĐ-CP và quy định pháp luật liên quan;

c) Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch Trái Phiếu;

d) Trước khi mua Trái Phiếu, nhà đầu tư phải ký văn bản xác nhận đã thực hiện các quy định tại Nghị Định 65/2022/NĐ-CP và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua Trái Phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này.

e) Đối tượng mua Trái Phiếu là các tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán Việt Nam.

f) Thực hiện giao dịch Trái Phiếu theo quy định tại Điều 16 Nghị định 65/2022/NĐ-CP; không được bán hoặc cùng góp vốn đầu tư Trái Phiếu với nhà đầu tư không phải là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp dưới mọi hình thức.

g) Khi bán Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp phải cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành theo quy định tại Nghị định 65/2022/NĐ-CP cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu.

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

Không có

#### **10. Cam kết về bảo đảm:**

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 Khoản 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 Mua Lại Bắt Buộc; hoặc
- b) 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
- c) 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 01 (Một) tháng về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn.

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

- Tổ chức phát hành vi phạm pháp luật về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục

không được số người sở hữu trái phiếu đại diện từ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.

- Tổ chức phát hành vi phạm phương án phát hành trái phiếu mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số người sở hữu trái phiếu đại diện từ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trái phiếu chào bán chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

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

- Vốn huy động được từ việc phát hành trái phiếu sau khi thanh toán các chi phí liên quan đến việc phát hành sẽ được sử dụng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của chính Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể trái phiếu phát hành được sử dụng để thực hiện chương trình, dự án đầu tư góp vốn vào đầu tư xây dựng “Khu đô thị Our City” sau đây gọi là “Dự án” tại phường Hải Thành, quận Dương Kinh, TP Hải Phòng do Công ty TNHH Hiệp Phong Việt Nam làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 455/2023/HĐHTKD/HP-SGC ngày 26/09/2023 được ký kết giữa TCPH và Công ty TNHH Hiệp Phong Việt Nam.

Chi tiết sử dụng vốn như sau:

Đợt	Nội dung	Số tiền thu được từ Trái phiếu được sử dụng	Thời điểm sử dụng dự kiến
Đợt 4	Thực hiện góp vốn vào đầu tư xây dựng “Khu đô thị Our City” sau đây gọi là “Dự án” tại phường Hải Thành, quận Dương Kinh, TP Hải Phòng.	1.000 tỷ đồng	Từ tháng 11/2023 đến tháng 12/2023

Nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu tạm thời nhàn rỗi sẽ được gửi tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và/hoặc các Tổ chức tín dụng khác (nếu có).

##### Thông tin về Dự án mà TCPH góp vốn Hợp tác kinh doanh:

- **Tên Dự án** : Khu đô thị Our City.
- **Địa điểm** : phường Hải Thành, quận Dương Kinh, TP Hải Phòng.
- **Chủ đầu tư** : Công ty TNHH Hiệp Phong Việt Nam
- **Quy mô dự án** : Khu đất thực hiện dự án có diện tích 43,46 ha
- **Tổng mức đầu tư: 10.548.000.000.000 đồng.** (TMĐT chưa bao gồm các chi phí liên quan đến việc huy động vốn và các chi phí khác chưa nằm trong TMĐT (nếu có)).
- **Nguồn vốn đầu tư** : Nguồn vốn của Chủ đầu tư, vốn vay và nguồn vốn huy động khác.
- **Quy mô của Dự án:** Diện tích tổng thể khu đất: **434.640 m<sup>2</sup>**; Diện tích sàn xây dựng: **992.726 m<sup>2</sup>**; Diện tích kinh doanh: **928.703 m<sup>2</sup>**.
- Tổng số tiền Hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 455/2023/HĐHTKD/HP-SGC ngày 26/09/2023 được ký kết giữa TCPH và Công ty TNHH Hiệp Phong Việt Nam là 6.600 tỷ đồng trong đó bao gồm:
  - Số tiền huy động từ trái phiếu sau khi thanh toán chi phí liên quan đến việc phát hành.
  - Vốn tự có của tổ chức phát hành.



- Vốn khác của Tổ chức phát hành.
- **Các văn bản pháp lý của dự án:**
  - + TCPH đã được cấp GCN QSDĐ của dự án số AD 789889 do Sở TNMT Thành Phố Hải Phòng cấp ngày 09/04/2007.
  - + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 30/06/2008 và đăng ký thay đổi lại lần 1 ngày 13/02/2023
  - + Quy hoạch phân khu 1/2000: QĐ 2392/QĐ -UBND ngày 05/12/2013
  - + Quyết định giao đất: 2071/QĐ-UBND năm 2007 và 191/QĐ-UBND năm 2022
  - + Tiền sử dụng đất: văn bản số 74 và 118/TB-CCT của Chi cục thuế Lê Chân - Dương Kinh
  - + Quy hoạch chi tiết : 1/500: QĐ số 1899/QĐ-UBND, ngày 01/10/2013.
  - + Dự án đã có quyết định giao đất từ ngày 19/09/2006 và điều chỉnh gần nhất ngày 17/01/2022. Theo đó 99% toàn bộ dự án (43ha) đã được bàn giao để thực hiện dự án.
  - + Thông báo nộp tiền thuê đất nộp 1 lần cho cả thời gian thuê đất số 5046/TB-CTHPH ngày 09/12/2021.
  - + Thông báo nộp tiền sử dụng đất dự án KĐT Our City Hải Phòng số 5045/TB-CTHPH ngày 09/12/2022.
  - + Thông báo nộp tiền sử dụng đất cho phần diện tích được chuyển từ thuê trả tiền 1 lần sang sử dụng lâu dài số 6226/UBND-ĐC2 ngày 30/12/2022.
- **Rủi ro của Dự án:**
  - + Rủi ro về kinh tế: Sự biến động của các yếu tố kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Nhà nước thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến việc khai thác kinh doanh của Dự án 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 trực tiếp đến việc Hợp tác kinh doanh của TCPH và Công ty TNHH Hiệp Phong Việt Nam.

*Các thông tin khác về dự án được thể hiện ở Mục 4 của bản Công Báo Thông Tin này.*

## **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

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

❖ Công ty cổ phần chứng khoán HD (HDS)



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

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

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

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

❖ Công ty cổ phần chứng khoán HD



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

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

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

c) Đại lý lưu ký và Đại lý quản lý chuyên 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](http://www.hdbs.vn) Email: [info@hdbs.vn](mailto:info@hdbs.vn)

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

❖ **Công ty cổ phần chứng khoán HD**



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

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

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

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

❖ **Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM – Chi nhánh Hùng Vương ("**HDBank**")**



❖ Địa chỉ trụ sở: 23 Duy Tân, Phường Mỹ Đình 2, Q.Nam Từ Liêm, TP.Hà Nội

❖ Điện thoại: (024) 6258 4179 Fax: (024) 6258 4180

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

e) Tổ chức kiểm toán:

❖ **Công ty TNHH Kiểm Toán DFK Việt Nam ("**DFK**")**



❖ Địa chỉ: Số 45 Bạch Đằng, Quận Tân Bình, Hồ Chí Minh.

❖ Điện thoại: (84-28) 3547 1242

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

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

### ➤ **Lãi suất**

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

Mức rủi ro về lãi suất là khác nhau giữa các ngành và phụ thuộc vào cơ cấu nợ vay của mỗi doanh nghiệp. Xác định lãi suất là một trong những chỉ số tài chính quan trọng, có thể ảnh hưởng lớn đến chi phí sử dụng vốn, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty nên Ban Tổng Giám đốc của Công ty luôn theo dõi, cập nhật tình hình lãi suất hàng 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 động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, huy động thông qua vay nợ ngân hàng hoặc các hình thức vay nợ khác, và dòng tiền từ các dự án đầu tư hiện tại của Tổ Chức Phát Hành.

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

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

- Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, hạn mức tín dụng của các ngân hàng.

- Các quy định khắc khe hơn của pháp luật về các tổ chức tín dụng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của Tổ Chức Phát Hành;
- Tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới; và tình hình hoạt động kinh doanh nội tại của chính Tổ Chức Phát Hành.

### **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**

Việc thực hiện bảo lãnh thanh toán trên thực tế sẽ tùy thuộc vào năng lực tài chính của bên Bảo Lãnh tại thời điểm phát sinh nghĩa vụ bảo lãnh.

Toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Trái phiếu được bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang bởi Bên Bảo Lãnh.

### **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 DFK Việt Nam 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.
  - Quyết định của Giám đốc về việc phát hành đợt 4.
2. **Phụ lục II:** Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty.
3. **Phụ lục III:** Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2021; báo cáo tài chính được kiểm toán 2022.
4. **Phụ lục IV:** Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 66/2023/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 09 năm 2023 thông qua Phương án phát hành Trái phiếu riêng lẻ (bao gồm *Phương Án Phát Hành Trái phiếu đính kèm Nghị quyết*).
5. **Phụ lục V:** Điều khoản điều kiện trái phiếu chi tiết
6. **Phụ lục VI:** Hợp đồng tư vấn phát hành, Hợp đồng đại lý phát hành, Hợp đồng Đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu, Hợp đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Ngày 29 tháng 11 năm 2023

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN CAPITAL**  
**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**  
**GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN TRỌNG TUẤN**