

**CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ
TẠI THỊ TRƯỜNG TRONG NƯỚC ĐỢT 2**

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THIÊN HÀ - BĂNG DƯƠNG

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3702327393 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 26/12/2014, cấp thay đổi lần thứ 08 ngày 20/12/2023)

TRÁI PHIẾU: MÃ THBCH2429001

TỔNG MỆNH GIÁ: 600.000.000.000 ĐỒNG

ĐÁO HẠN: NĂM 2029

Giá Phát Hành: bằng 100% mệnh giá

Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo lãnh thanh toán bởi Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, được chào bán riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về quy định 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 số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 của Chính phủ về 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 và Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2023 của Chính phủ về 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, kỳ hạn 05 năm (“**Trái Phiếu**”) sẽ xác định nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thiên Hà – Băng Dương (“**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**Công Ty**”).

Trái Phiếu được hưởng lãi kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành (được định nghĩa dưới đây) cho đến, nhưng không bao gồm ngày Ngày Đáo Hạn (được định nghĩa dưới đây) hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu (được định nghĩa dưới đây).

Trừ khi được mua lại hoặc hủy bỏ trước hạn theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu, Trái Phiếu sẽ được hoàn trả bằng mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.

Đề nghị các nhà đầu tư tiềm năng xem phần “*Các Yếu Tố Rủi Ro*” của Bản Công Bố Thông Tin này để biết về một số yếu tố cần cân nhắc khi đầu tư vào Trái Phiếu.

TRỪ KHI ĐƯỢC CÔNG BỐ THÔNG TIN THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT, 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.

Bản Công Bố Thông Tin này được phát hành ngày 27 tháng 06 năm 2024

MỤC LỤC

CÁC KHÁI NIỆM, TỪ VIẾT TẮT	4
Phần 1 - TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU	7
I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP.....	7
II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	7
Phần 2 - THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU.....	10
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	10
1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THIÊN HÀ – BĂNG DƯƠNG.....	10
2. TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HD	10
II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	11
1. Tóm tắt về Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thiên Hà – Băng Dương	11
2. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành	11
2.1. <i>Tổ chức, bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành</i>	<i>11</i>
2.2. <i>Vị trí doanh nghiệp.....</i>	<i>13</i>
2.3. <i>Thông tin của Hội đồng Thành viên, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng</i>	<i>14</i>
3. Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính và các dự án chính đã/đang triển khai của Tổ Chức Phát Hành.....	15
3.1. <i>Hoạt động kinh doanh chính:</i>	<i>15</i>
3.2. <i>Thông tin về một số dự án chính đã/đang triển khai của Tổ Chức Phát Hành</i>	<i>15</i>
4. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành.....	17
4.1. <i>Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong 3 năm liền kề trước năm phát hành theo báo cáo tài chính</i>	<i>17</i>
4.2. <i>Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn (không bao gồm nợ trái phiếu) trong 03 năm liền tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu (nếu có)</i>	<i>17</i>
4.3. <i>Tình hình nộp ngân sách nhà nước trong 03 năm liền tiếp trước đợt phát hành</i>	<i>17</i>
4.4. <i>Kết quả xếp hạng tín nhiệm đối với Tổ Chức Phát Hành</i>	<i>17</i>
III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU.....	17
1. Căn cứ pháp lý của đợt chào bán.....	17
2. Việc đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu của doanh nghiệp	18
3. Mục đích của đợt phát hành Trái Phiếu.....	21
4. Điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu.....	21
5. Ngày phát hành dự kiến.....	23
6. Phương thức phát hành	23
7. Quyền của Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu	23
8. Trách nhiệm của Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu.....	23
9. Cam kết về bảo đảm	24

10.	Mua lại và hủy bỏ Trái Phiếu	25
11.	Cam kết của Tổ Chức Phát Hành Trái Phiếu.....	25
12.	Cam kết công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành	25
13.	Cam kết của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu.....	25
14.	Các điều khoản và điều kiện khác	26
IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ.....		26
1.	Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu	26
2.	Phương thức, kế hoạch, dự kiến dòng tiền thanh toán gốc, lãi cho nhà đầu tư	27
V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN.....		27
VI. CÁC YẾU TỐ RỦI RO.....		29
1.	Rủi ro về luật pháp.....	29
2.	Rủi ro về hoạt động sản xuất kinh doanh	29
3.	Rủi ro về tình hình tài chính	30
4.	Rủi Ro Liên Quan Đến Chương Trình Sử Dụng Vốn	31
5.	Rủi ro của lãnh thổ thực hiện nơi phát hành trái phiếu	31
6.	Rủi ro khác.....	32
VII. CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ'		33
VIII. THÔNG TIN QUAN TRỌNG.....		34
IX. CÁC TUYÊN BỐ MANG TÍNH DỰ BÁO.....		36
X. NGUỒN THÔNG TIN THAM KHẢO		37

CÁC KHÁI NIỆM, TỪ VIẾT TẮT

- “Bản Công Bố Thông Tin”** : Có nghĩa là Bản Công Bố Thông Tin này và cũng là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Phát Hành về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư Trái Phiếu.
- “Báo cáo tài chính”/ “BCTC”** : Có nghĩa là các báo cáo tài chính năm được kiểm toán hoặc báo cáo tài chính bán niên được soát xét hoặc được cơ quan có thẩm quyền của Tổ Chức Phát Hành thông qua, bao gồm bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (lợi nhuận và khoản lỗ) và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng lẻ và hợp nhất (nếu có) và bản thuyết minh của các báo cáo được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam.
- “Các Điều Kiện Trái Phiếu”** : Có nghĩa là các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu được quy định trong Phụ lục của Phương Án Phát Hành Trái Phiếu.
- “Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”** : Có nghĩa như được giới thiệu tại mục II.7 Phần I - “Các tổ chức liên quan đến đợt chào bán” của Bản Công Bố Thông Tin.
- “Điều Lệ”** : Có nghĩa là Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành ban hành lần đầu ngày 26/12/2014, sửa đổi bổ sung lần gần nhất ngày 20 tháng 12 năm 2023, và các văn bản sửa đổi bổ sung (nếu có).
- “Luật Doanh Nghiệp”** : Có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội Việt Nam thông qua vào ngày 17 tháng 06 năm 2020, cùng các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm
- “Ngày Làm Việc”** : Có nghĩa là bất kỳ ngày nào không phải là Thứ bảy, Chủ nhật hoặc một ngày nghỉ lễ, tết (kể cả nghỉ bù) theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam.
- “Ngày Phát Hành”** : Có nghĩa là ngày được xác định thực tế trên báo cáo kết quả chào bán
- “Ngày Đáo Hạn”** : Có nghĩa là ngày được xác định thực tế trên báo cáo kết quả chào bán
- “Nghị Định 153”** : Có nghĩa là Nghị định số 153/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 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”** : Có nghĩa là Nghị định số 65/2022/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 16/9/2022 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

ngiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.

- “Nghị Định 08”** : Có nghĩa là Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2023 của Chính phủ về 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 Về Trái Phiếu Riêng Lẻ”** : Có nghĩa là bao gồm Nghị Định 153, Nghị Định 65 và Nghị định 08.
- “Người Sở Hữu Trái Phiếu”** : Có nghĩa là (i) tổ chức/cá nhân được đăng ký là người sở hữu Trái Phiếu đó trong Danh Sách Người Sở Hữu Trái Phiếu (khi Trái Phiếu chưa được đăng ký tại VSDC), hoặc (ii) tổ chức/cá nhân được xác định là chủ sở hữu hợp pháp của Trái Phiếu đó theo các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam, VSDC và Sở Giao Dịch Chứng Khoán (nếu áp dụng).
- “Phương Án Phát Hành”** : Có nghĩa là phương án phát hành đính kèm theo Nghị quyết số 02/2023/NQ-HĐTV ngày 27/12/2023 v/v Phê duyệt Phương án phát hành Trái Phiếu riêng lẻ và Nghị quyết số 0501/2024/NQ-HĐTV ngày 05/01/2024 v/v Sửa đổi, bổ sung Phương án phát hành Trái Phiếu riêng lẻ của Hội đồng thành viên của Tổ Chức Phát Hành và các văn bản sửa đổi bổ sung (nếu có).
- “Sở Giao Dịch Chứng Khoán”** : Có nghĩa là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con nơi Trái Phiếu được niêm yết và/hoặc giao dịch tập trung
- “Sổ Đăng Ký”** : Có nghĩa là một sổ đăng ký Người Sở Hữu Trái Phiếu do tổ chức thực hiện việc đăng ký và quản lý chuyên nhượng đối với Trái Phiếu lập và lưu giữ phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu theo ủy quyền của Tổ Chức Phát Hành
- “Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành”** : Có nghĩa là Công ty Cổ phần Chứng khoán HD
- “Tổ Chức Phát Hành” hoặc “Công Ty”** : Có nghĩa là Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thiên Hà – Bằng Dương
- “Thông Tư 122”** : Có nghĩa là Thông tư số 122/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 31/12/2020 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 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.

- “Trái Phiếu”* : Có nghĩa là các trái phiếu do Tổ Chức Phát Hành phát hành trên cơ sở Phương Án Phát Hành và Bản Công Bố Thông Tin.
- “TNDN”* : Có nghĩa là Thu nhập doanh nghiệp
- “VSDC”* : Có nghĩa là Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (tiền thân là Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD), một tổ chức thực hiện chức năng đăng ký, lưu ký, bù trừ và thanh toán chứng khoán tập trung của Việt Nam mà tại đó chứng khoán giống hoặc tương tự như Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tập trung nhằm đủ điều kiện giao dịch tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

Các thuật ngữ viết hoa khác được sử dụng trong Bản Công Bố Thông Tin này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Công Bố Thông Tin này và Các Điều Kiện Trái Phiếu.

Phần 1 - TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

1. Tổ Chức Phát Hành : **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THIÊN HÀ – BĂNG DƯƠNG**
2. Địa chỉ trụ sở chính : Số 90 đường Cây Da Xè, Khu phố Tây B, Phường Đông Hòa, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.
3. Số điện thoại : 027 4377 3650
4. Số fax giao dịch :
5. Địa chỉ thư điện tử : *thienhabangduong@gmail.com*
6. Loại hình doanh nghiệp : Công ty trách nhiệm hữu hạn.
7. Lĩnh vực hoạt động : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê – Mã ngành: 6810

II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Mã Trái Phiếu : THBCH2429001
2. Tổng số lượng Trái Phiếu phát hành : Tối đa 6.000 (Sáu nghìn) Trái Phiếu.
3. Giá chào bán : 100% mệnh giá.
4. Khối lượng phát hành : Tối đa 600.000.000.000 VND (Sáu trăm tỷ đồng).
5. Loại hình trái phiếu : Trái Phiếu là trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng, có lãi suất cố định và kết hợp lãi suất thả nổi, xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành. Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào trong số các Trái Phiếu có bất kỳ quyền ưu tiên nào hơn so với bất kỳ Trái Phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.
6. Ngày phát hành dự kiến : **Ngày 28 tháng 06 năm 2024**
Ngày phát hành thực tế của Trái Phiếu sẽ được xác định trên báo cáo kết quả phát hành Trái Phiếu nộp cho Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội sau khi kết thúc đợt chào bán.
7. Các tổ chức liên quan đến đợt chào bán:

- (a) **Tổ Chức Tư Vấn
phát hành** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD
HD Securities
ĐẦU TƯ THÔNG MINH
Địa chỉ: Số 23 A-B đường Nguyễn Đình Chiểu và Lầu 9, số 58
Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ
Chí Minh
Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666
Email: info@hdbs.vn
- (b) **Đại Lý Phát
Hành** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD
HD Securities
ĐẦU TƯ THÔNG MINH
Địa chỉ: Số 23 A-B đường Nguyễn Đình Chiểu và Lầu 9, số 58
Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ
Chí Minh
Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666
Email: info@hdbs.vn
- (c) **Đại Diện Người
Sở Hữu Trái
Phiếu** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD
HD Securities
ĐẦU TƯ THÔNG MINH
Địa chỉ: Số 23 A-B đường Nguyễn Đình Chiểu và Lầu 9, số 58
Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ
Chí Minh
Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666
Email: info@hdbs.vn
- (d) **Đại Lý Đăng Ký
và Đại lý quản lý
chuyển nhượng
Trái Phiếu** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD
HD Securities
ĐẦU TƯ THÔNG MINH
Địa chỉ: Số 23 A-B đường Nguyễn Đình Chiểu và Lầu 9, số 58
Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ
Chí Minh
Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666
Email: info@hdbs.vn
- (e) **Đại lý thanh
toán gốc, lãi Trái
Phiếu** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD
HD Securities
ĐẦU TƯ THÔNG MINH
Địa chỉ: Số 23 A-B đường Nguyễn Đình Chiểu và Lầu 9, số 58
Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ
Chí Minh
Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666
Email: info@hdbs.vn

(f) **Tổ Chức Bảo
Lãnh Thanh
Toán**



: Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh
Địa chỉ: 25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, Thành Phố Hồ
Chí Minh, Việt Nam
Số điện thoại: (028)62915916 Số fax: (028)62915900
Email: info@hdbank.com.vn

(g) **Tổ chức kiểm
toán**



: Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO – Chi
nhánh TP.HCM
Địa chỉ: Số 23B, Đường số 3, Khu phố 2, P. An Khánh, TP Thủ
Đức, TP.HCM
Số điện thoại: 028 66804780
Web: www.asco.vn

Phần 2 - THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THIÊN HÀ – BĂNG DƯƠNG

- Ông Nguyễn Đại Dương Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên
- Bà Vương Thị Diễm Trang Chức vụ: Giám đốc
- Bà Nguyễn Thị Bảo Nga 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: 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 lập/rà soát trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 01/2023/HDS-THBD/HĐTV ngày 27 tháng 12 năm 2023 với Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thiên Hà – Băng Dương. Tổ chức tư vấn có trách nhiệm rà soát việc đáp ứng đầy đủ quy định về điều kiện chào bán và hồ sơ chào bán trái phiếu theo quy định tại Nghị Định Về Trái Phiếu Riêng Lẻ, đồng thời chịu trách nhiệm về việc rà soát của mình phù hợp với quy định của Hợp Đồng Tư Vấn.

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 theo 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 Trái Phiếu 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 TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt về Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thiên Hà – Băng Dương

1.1 Giới thiệu thông tin chung

- Tên Công ty : CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THIÊN HÀ – BĂNG DƯƠNG
- Loại hình doanh nghiệp : Công ty Trách nhiệm hữu hạn
- Trụ sở chính : Số 90 đường Cây Đa Xè, Khu phố Tây B, Phường Đông Hòa, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
- Điện thoại : 027 4377 3650
- Thời gian hoạt động kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Gần 10 năm
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Số 3702327393 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 26/12/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 20/12/2023
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 980.000.000.000 VND (Bằng chữ: *Chín trăm tám mươi tỷ đồng*)
- Vốn điều lệ thực góp tại ngày của Bản Công Bố Thông Tin : 980.000.000.000 VND (Bằng chữ: *Chín trăm tám mươi tỷ đồng*)
- Đại diện theo pháp luật : Bà Vương Thị Diễm Trang – Giám đốc
- Hoạt động kinh doanh chính : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê – Mã ngành: 6810

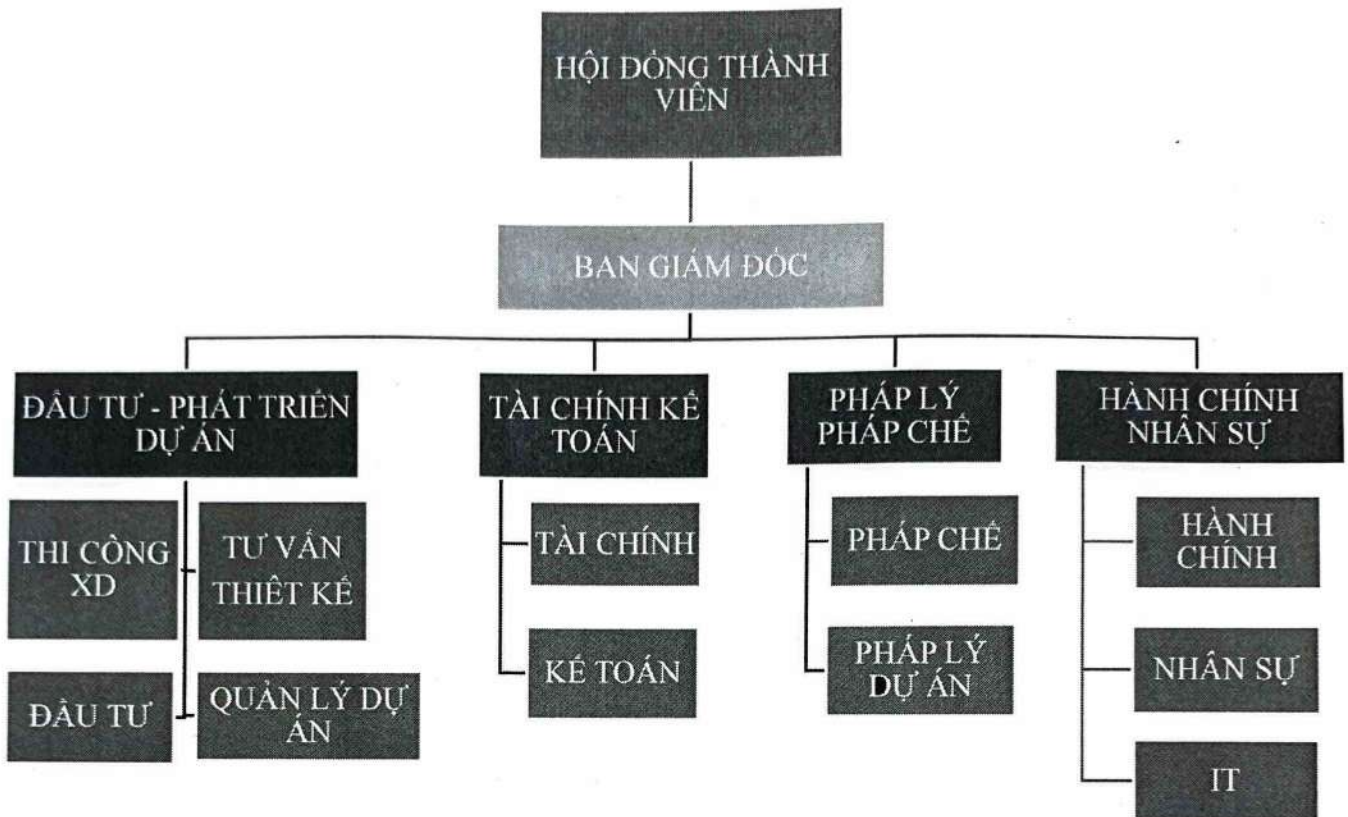
1.2 Quá trình hình thành và phát triển

Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thiên Hà – Băng Dương (“**Thiên Hà – Băng Dương**”) được thành lập theo Giấy chứng nhận doanh nghiệp số 3702327393 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 26 tháng 12 năm 2014 với số vốn điều lệ là 6 tỷ đồng. Thiên Hà – Băng Dương là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê... Trải qua gần 10 năm hoạt động Thiên Hà – Băng Dương dần khẳng định là Công ty kinh doanh Bất động sản uy tín tại Tỉnh Bình Dương với số vốn điều lệ hiện tại là 980.000.000.000 VND (Bằng chữ: *Chín trăm tám mươi tỷ đồng*).

2. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành

2.1. Tổ chức, bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành

Tổ chức bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành tại ngày của Bản Công Bố Thông Tin này như sau



❖ **Hội Đồng Thành Viên**

- Hội đồng thành viên là cơ quan quyết định cao nhất của Công Ty, bao gồm tất cả thành viên của Công Ty là cá nhân và người đại diện theo ủy quyền của thành viên Công Ty là tổ chức.
- Tổ chức hoạt động, chức năng, nhiệm vụ của Hội đồng thành viên thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công Ty
- Tại ngày phát hành Bản công bố thông tin này, Hội đồng thành viên của Công ty có 02 thành viên, cụ thể như sau:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Đại Dương	Chủ tịch HĐQT
Bà Vương Thị Diễm Trang	Thành viên HĐQT

❖ **Ban Giám đốc**

- Ban Giám đốc hiện tại có 01 Giám đốc.
- Giám đốc là người điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công Ty, chịu trách nhiệm thực hiện các nghị quyết của Hội đồng thành viên; kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công Ty đã được Hội đồng thành viên thông qua.
- Giám đốc điều hành công việc dựa trên nguyên tắc tôn trọng lợi ích tối đa của Công Ty, tuân thủ quy định của Điều lệ, các quy chế khác của Công Ty.
- Tại ngày phát hành Bản công bố thông tin này, Giám đốc hiện tại của Công Ty là:

Họ và tên	Chức vụ
Bà Vương Thị Diễm Trang	Giám đốc

❖ **Các Phòng, Ban chuyên môn**

- Các phòng, ban nghiệp vụ có chức năng tham mưu và giúp việc cho Ban Giám đốc, trực tiếp chịu sự điều hành theo chức năng chuyên môn và chỉ đạo của Ban Giám đốc.

2.2. **Vị trí doanh nghiệp**

Tại thời điểm ban hành Bản Công Bố Thông Tin này, Tổ Chức Phát Hành là doanh nghiệp độc lập.

- (a) *Danh sách công ty mẹ và những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành: Không có*
- (b) *Danh sách Công ty con của Tổ Chức Phát Hành: Không có*
- (c) *Danh sách Công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành: Không có*
- (d) *Danh sách thành viên góp vốn của Tổ Chức Phát Hành:*

Tại thời điểm ban hành Bản Công Bố Thông Tin này, Tổ Chức Phát Hành có 02 thành viên (thành viên góp vốn) là cá nhân, cụ thể như sau:

TT	Tên thành viên	Quốc tịch	Địa chỉ	Phần vốn góp (VNĐ)	31/12/2022	
					Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
1.	Nguyễn Đại Dương	Việt Nam	Thôn Sơn Thuận, Xuân Sơn, Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu	499.800.000.000	51%	51%
2.	Vương Thị Diễm Trang	Việt Nam	203/10A Đặng Văn Bi, Phường Trường Thọ, Thành Phố Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	480.200.000.000	49%	49%

2.3. Thông tin của Hội đồng Thành viên, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng

(a) Chủ tịch Hội đồng Thành viên

- Họ và tên: Ông Nguyễn Đại Dương
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 01/04/1982
- CMND/CCCD: Số 077082009697 cấp ngày 13/01/2022 bởi Cục trưởng CCS QLHC về TTXH
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Thôn Sơn Thuận, xã Xuân Sơn, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Quá trình công tác:
 - Từ 2009 đến 2011: làm việc tại Cty TNHH Phố Nhỏ (đường Thống nhất, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh).
 - Từ 2011 đến 2021: Kinh doanh tự do
 - Năm 2021 đến nay làm việc tại Công ty TNHH Đầu tư Xây Dựng Thiên Hà - Băng Dương

(b) Thành viên Hội đồng Thành viên kiêm Giám đốc

- Họ và tên: Bà Vương Thị Diễm Trang
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 12/05/1997
- CMND/CCCD: 079197021940 Cấp ngày 13/01/2022 tại CCSQLHCVTTXH
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ: 203/10A Đặng Văn Bi, Phường Trường Thọ, Thành Phố Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Quá trình công tác:
 - Từ 2009 đến 2011: Học tại trường THCS Bình Thọ
 - Từ 2011 đến 2018: Học tại trường THPT Thủ Đức
 - Năm 2018 đến 2021: Kinh doanh tự do.
 - Năm 2021 đến nay làm Giám Đốc tại Công ty TNHH Đầu tư Xây Dựng Thiên Hà - Băng Dương

(c) *Kế toán trưởng*

- Họ và tên: Nguyễn Thị Bảo Nga
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 20/01/2986
- CMND/CCCD: Số 042186020348
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ: 369/24 Lò Lu, Phường Trường Thạch, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
- Quá trình công tác:
 - Từ 2009 đến 2011: Làm việc tại Công ty TNHH sản xuất thương mại Miền Quê
 - Từ 2011 đến 2018: Công ty TNHH tư vấn xây dựng Nhơn Phú
 - Từ 2018 đến nay: Làm việc tại Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Hà – Băng Dương

3. Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính và các dự án chính đã/đang triển khai của Tổ Chức Phát Hành

3.1. Hoạt động kinh doanh chính:

Tổ Chức Phát Hành hoạt động kinh doanh chính trong lĩnh vực bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

3.2. Thông tin về một số dự án chính đã/đang triển khai của Tổ Chức Phát Hành

Dự án tiêu biểu đang triển khai:

<p>❖ Dự án: Đường từ Quốc lộ 1K đi Đại học Quốc gia và Khu tổ hợp phát triển nhà ở, dịch vụ thương mại do Tổ Chức Phát Hành là nhà đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư số 46121000147 ngày 09/02/2015, Văn bản chấp thuận đầu tư số 949/UBND-KTN</p>	<p><u>Quy mô địa điểm dự án:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mục tiêu: Xây dựng một khu nhà ở văn minh và thân thiện với môi trường. Nhằm đáp ứng một phần nhu cầu về nhà ở cho người dân có nhu cầu, qua đó cụ thể hóa những định hướng phát triển của quy hoạch chung đã được phê duyệt. Đồng thời để khai thác quỹ đất có hiệu quả hơn, tạo ra môi trường sống tốt hơn. - Địa điểm: khu phố Tân Quý, phường Đông Hòa, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương - Diện tích đất: 43.147,5 m² - Tổng mức đầu tư: 4.829.635.889.371 đồng - Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: Quý IV/2031. Chi tiết tiến độ của các dự án
--	--

ngày 01/4/2025 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1448/QĐ-UBND ngày 14/5/2024 do UBND tỉnh Bình Dương cấp (gọi tắt là “**Dự án bất động sản Esmé Bình Dương**” hoặc “**Dự Án**”)

thành phần theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1448/QĐ-UBND ngày 14/5/2024 của UBND tỉnh Bình Dương.

- Hiện trạng pháp lý của Dự án:

- Ngày 30/07/2014, UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương cho liên danh Công ty cổ phần Trương Thiên Hà và Công ty TNHH Đầu tư, Xây dựng, Thương mại Băng Dương (“**Liên Danh**”) đầu tư dự án Đường từ Quốc lộ 1K đi Đại học Quốc gia và Khu tổ hợp phát triển nhà ở, dịch vụ thương mại tại khu phố Tân Quý, phường Đông Hòa, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
- Ngày 26/12/2014, Liên Danh thành lập Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiên Hà – Băng Dương (“**Nhà Đầu Tư**”).
- Ngày 09/02/2015, Nhà Đầu Tư được UBND tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho Dự Án với diện tích sử dụng đất dự kiến là 41.891m².
- Ngày 01/4/2015, UBND tỉnh Bình Dương có Văn bản số 949/UBND-KTN chấp thuận đầu tư Dự Án.
- Ngày 15/06/2021, Thanh tra Chính phủ có báo cáo kết luận kết quả xác minh, kết luận các nội dung tố cáo, trong đó kiến nghị đẩy nhanh việc hoàn thiện các thủ tục theo pháp luật để triển khai Dự Án, xác định lại nghĩa vụ tài chính đối với Dự Án.
- Từ 2021 – 2022, Nhà đầu tư thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500. Ngày 12/07/2022, UBND thành phố Dĩ An có quyết định số 2629/QĐ-UBND phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự Án.
- Ngày 14/05/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ 1 số 1448/QĐ-UBND cho Dự Án với tổng diện tích đất sử dụng đất là 43.147,5 m².
- Ngoài ra hiện nay Nhà đầu tư cũng đang thực hiện hoàn thiện các thủ tục pháp lý khác có liên quan đến triển khai Dự Án

4. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành

4.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong 3 năm liền kề trước năm phát hành theo báo cáo tài chính

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
1	Vốn chủ sở hữu	Triệu VND	60.147	744.941	837.260
2	Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	Lần	12,19	0,003	0,52
3	Dư nợ Trái Phiếu/vốn chủ sở hữu	Lần	0	0	0,48
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu VND	-2.361	-1.393	-793
5	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	%	N/A	N/A	N/A
6	Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	-	Không áp dụng		

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2022, 2023 của Tổ Chức Phát Hành)

4.2. Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn (không bao gồm nợ trái phiếu) trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu (nếu có)

Tổ Chức Phát Hành (i) đã phát hành Trái Phiếu nhưng chưa đến kỳ thanh toán lãi, gốc của bất kỳ đợt chào bán Trái Phiếu nào từ thời điểm thành lập cho đến trước đợt chào bán Trái Phiếu này và (ii) đã thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn khác (không bao gồm nợ Trái Phiếu) trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu như được thể hiện trong văn bản cam kết của Tổ Chức Phát Hành.

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

Tổ Chức Phát Hành luôn thanh toán đầy đủ đúng hạn các khoản Thuế TNDN, các khoản thuế, lệ phí khác theo luật định và theo quy định của Nhà nước.

4.4. Kết quả xếp hạng tín nhiệm đối với Tổ Chức Phát Hành

- Công ty xếp hạng tín nhiệm: Công ty Cổ phần Fiiiratings.
- Kết quả của Báo cáo Kết quả Xếp hạng Tín nhiệm số 01-C43-2024 ngày 27/06/2024 như sau:
 - o Xếp hạng Tín nhiệm Tổ chức phát hành (ICR*): B
 - o Triển vọng Xếp hạng: Ổn định

III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

1. Căn cứ pháp lý của đợt chào bán

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;

- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ 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 số 65/2022/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 16/9/2022 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 số 08/2023/NĐ-CP ngày 05/ 3/ 2023 của Chính phủ về 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 số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP 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 số 30/2023/TT-BTC ngày 17/05/2023 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc đăng ký, lưu ký, thực hiện quyền, chuyển quyền sở hữu, thanh toán giao dịch và tổ chức thị trường giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổ Chức Phát Hành;
- Nghị quyết Hội đồng Thành viên số 02/2023/NQ-HĐTV ngày 27/12/2023 v/v Phê duyệt Phương Án Phát Hành Trái Phiếu năm 2023 của Tổ Chức Phát Hành.
- Nghị quyết Hội đồng Thành viên số 0501/2024/NQ-HĐTV ngày 05/01/2024 v/v sửa đổi, bổ sung Phương Án Phát Hành Trái Phiếu năm 2023 của Tổ Chức Phát Hành.

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

Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện chào bán trái phiếu không chuyên đổi, không kèm chứng quyền được quy định tại Điều 9, Điều 10 Nghị Định 153, cụ thể như sau:

TT	Điều kiện	Quy định có liên quan	Tình trạng đáp ứng
1	Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và	Điểm a khoản 1 Điều 9 Nghị Định 153	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành là một công ty Trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam.

TT	Điều kiện	Quy định có liên quan	Tình trạng đáp ứng
	hoạt động theo pháp luật Việt Nam.		Căn cứ: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702327393 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 26/12/2014, cấp thay đổi lần thứ 08 ngày 20/12/2023.
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).	Điều b khoản 1 Điều 9 và điểm c khoản 1 Điều 13 Nghị Định 153	<p>Đáp ứng.</p> <p>Tổ Chức Phát Hành (i) đã phát hành trái phiếu nhưng chưa đến kỳ thanh toán lãi, gốc của bất kỳ đợt chào bán trái phiếu nào từ thời điểm thành lập cho đến trước đợt chào bán Trái Phiếu này và (ii) đã thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn khác (không bao gồm nợ Trái Phiếu) trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.</p> <p>Căn cứ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022; - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023; và - Văn bản cam kết trước thời điểm chào bán trái phiếu của Tổ Chức Phát Hành về việc đáp ứng điều kiện này phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
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.	Điểm c khoản 1 Điều 9 Nghị Định 153.	<p>Không áp dụng.</p> <p>Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động, vì vậy điều kiện này không áp dụng với Tổ Chức Phát Hành.</p>
4	Phương Án Phát Hành Trái Phiếu được cấp có thẩm quyền phê duyệt và chấp thuận	Điểm d khoản 1 Điều 9 và điểm a khoản 2 Điều 13 Nghị Định 153.	<p>Tuân thủ.</p> <p>Phương Án Phát Hành được Hội đồng thành viên của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.</p>
5	Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức	Điểm đ khoản 1 Điều 9 và khoản 6 Điều 4 Nghị Định 153.	<p>Đáp ứng.</p> <p>Căn cứ: Báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31/12/2023 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO.</p>

TT	Điều kiện	Quy định có liên quan	Tình trạng đáp ứng
	kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.		Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán độc lập. Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ là ý kiến chấp nhận toàn phần.
6	Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153.	Điểm e khoản 1 Điều 9 Nghị Định 153.	Tuân thủ. Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán Trái Phiếu cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán. Trường hợp chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân, Tổ Chức Phát Hành đảm bảo đáp ứng quy định về hồ sơ chào bán cho nhà đầu tư cá nhân theo quy định tại Nghị Định Về Trái Phiếu Riêng Lẻ.
7	Có Phương án phát hành Trái phiếu trong đó dự kiến cụ thể về khối lượng, thời điểm và kế hoạch sử dụng vốn của từng đợt chào bán.	Điểm c khoản 1 Điều 10 Nghị Định 153	Tuân thủ. Căn cứ: Phương Án Phát Hành Trái Phiếu được HĐQT Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Nghị quyết số 02/2023/NQ-HĐTV ngày 27/12/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có). Trong đó dự kiến cụ thể về khối lượng, thời điểm và kế hoạch sử dụng vốn của từng đợt chào bán tại Mục II.2 và Mục IV.12 Phần B Phương Án Phát Hành.
8	Có nhu cầu huy động vốn thành nhiều đợt phù hợp với mục đích phát hành Trái Phiếu được phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định 153.	Điểm b khoản 1 Điều 10 Nghị Định 153	Tuân thủ. Căn cứ: Phương Án Phát Hành Trái Phiếu được HĐQT Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Nghị quyết số 02/2023/NQ-HĐTV ngày 27/12/2023. Trong đó thuyết minh nhu cầu huy động vốn thành nhiều đợt phù hợp với Mục đích phát hành Trái Phiếu được phê duyệt tại Mục II.2 và Mục IV.12 Phần B.
9	Thời gian hoàn thành đợt phát hành/ thời gian phân phối Trái phiếu: Doanh nghiệp phải hoàn thành việc	Khoản 2 Điều 10 Nghị Định 153.	Tuân thủ. Tổ Chức Phát Hành cam kết: Thời gian phân phối Trái Phiếu từng đợt không vượt quá 30 (ba mươi)

TT	Điều kiện	Quy định có liên quan	Tình trạng đáp ứng
	phân phối Trái phiếu trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán Trái phiếu.		ngày kể từ ngày công bố thông tin về đợt phát hành Trái Phiếu. Trường hợp pháp luật có thay đổi về thời gian phân phối Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện đúng theo các quy định pháp luật liên quan.

3. Mục đích của đợt phát hành Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu (sau khi trừ đi các chi phí của Đợt phát hành) cho mục đích thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu tối đa là **600.000.000.000 VNĐ (Sáu trăm tỷ đồng)** để thực hiện Dự án Đường từ Quốc lộ 1K đi Đại học Quốc gia và Khu tổ hợp phát triển nhà ở, dịch vụ, thương mại tại phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương do Tổ Chức Phát Hành là nhà đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư số 46121000147 ngày 09/02/2015, Văn bản chấp thuận đầu tư số 949/UBND-KTN ngày 01/4/2025 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1448/QĐ-UBND ngày 14/5/2024 do UBND tỉnh Bình Dương cấp.

Chi tiết sử dụng vốn như sau:

STT	Nội dung	Số tiền thu được từ Trái Phiếu được sử dụng	Thời điểm sử dụng dự kiến
1	Thực hiện Dự án bất động sản Esmé Bình Dương	600.000.000.000 đồng	Từ tháng 6/2024 đến tháng 12/2024

Thông tin chi tiết sử dụng vốn nêu tại Mục III.3 và Mục IV.1 Phần II Bản Công Bố Thông Tin này.

4. Điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu

- a) Mã Trái Phiếu: THBCH2429001
- b) Khối lượng Trái Phiếu dự kiến phát hành: Tối đa **6.000 (Sáu nghìn)** Trái Phiếu, tương đương với tổng mệnh giá Trái Phiếu là **600.000.000.000 VNĐ (Sáu trăm tỷ đồng)**.
- c) Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000.000 VNĐ/1 Trái Phiếu (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng một Trái Phiếu*).
- d) Kỳ hạn Trái Phiếu: 05 (Năm) năm.
- e) Đồng tiền phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam (VND).
- f) Hình thức Trái Phiếu: Bút toán ghi sổ, có cấp trích lục Danh Sách Người Sở Hữu Trái Phiếu chủ sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu và/hoặc Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu trong trường hợp văn bản quy phạm pháp luật, quy chế có liên quan của các Cơ quan Nhà nước

khác có yêu cầu hoặc theo các trường hợp khác được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và/hoặc Văn Khoản Trái Phiếu.

g) Lãi suất danh nghĩa dự kiến:

Lãi suất của Trái Phiếu ("**Lãi Suất**") cho từng Kỳ Tính Lãi được xác định như sau:

- Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên là: 12% (*Mười hai phần trăm*)/năm; và
- Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo sau 02 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: Tổng của 4,5% (*Bốn phẩy năm phần trăm*)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu tại Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó.

Trong đó:

"**Kỳ Tính Lãi**" có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 06 (sáu) tháng liên tục tính từ (và bao gồm) Ngày Phát Hành cho đến (nhưng không bao gồm) Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn. Để làm rõ, trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù là tự nguyện hay bắt buộc) theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu thì Kỳ Tính Lãi cuối cùng sẽ được tính từ Ngày Thanh Toán Lãi gần nhất cho đến (nhưng không bao gồm) Ngày Mua Lại Trước Hạn có liên quan.

"**Lãi Suất Tham Chiếu**" có nghĩa là lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng đồng, áp dụng 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 công bố vào Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó. Để làm rõ, Lãi Suất Tham Chiếu sẽ được xác định theo các quy định liên quan tại Hợp Đồng Đại Lý Thanh Toán.

"**Ngày Xác Định Lãi Suất**" đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 02 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là Ngày Làm Việc thứ 09 (chín) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.

"**Ngày Thanh Toán Lãi**" có nghĩa là (i) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên là ngày tròn 06 tháng kể từ Ngày Phát Hành và (ii) Ngày Thanh Toán Lãi của các Kỳ Trả Lãi tiếp theo định kỳ 06 tháng/lần vào các ngày tròn 06 tháng kể từ Ngày Thanh Toán Lãi trước đó và (iii) đối với Kỳ Tính Lãi cuối cùng, Ngày Đáo Hạn. Hoặc ngày thanh toán lãi là ngày theo thỏa thuận giữa Tổ chức Phát hành với người mua Trái Phiếu ở mỗi đợt phát hành cụ thể. Nếu Ngày Thanh Toán Lãi không phải là ngày làm việc thì Ngày Thanh Toán Lãi là ngày làm việc liền sau ngày lễ/hoặc ngày nghỉ đó.

h) Loại hình Trái Phiếu: Trái Phiếu là trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng, có lãi suất cố định và kết hợp lãi suất thả nổi, xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành. Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào trong số các Trái Phiếu có bất kỳ quyền ưu tiên nào hơn so với bất kỳ Trái Phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.

5. Ngày phát hành dự kiến

Ngày phát hành dự kiến là ngày 28 tháng 06 năm 2024

Ngày Phát Hành thực tế của Trái Phiếu sẽ được xác định trên Sổ Đăng Ký Trái Phiếu và báo cáo kết quả phát hành nộp công bố tới Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội sau khi kết thúc đợt chào bán.

6. Phương thức phát hành

Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành là Công ty cổ phần Chứng khoán HD và theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 153, được sửa đổi bởi khoản 11 Điều 1 Nghị định 65.

7. Quyền của Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu

- a) Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153, Nghị định số 65, Nghị định 08; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán Trái Phiếu khi có yêu cầu;
- b) Được Tổ Chức 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 Tổ Chức Phát Hành;
- c) Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định tại Nghị định 153 và/hoặc quy định của pháp luật có liên quan, nhà đầu tư mua Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu hoặc chuyển giao quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác và 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 hiện hành;
- d) Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu được thực hiện quyền biểu quyết đối với các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu;
- e) Được yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định 153, được sửa đổi bởi khoản 5 Điều 1 Nghị định 65;
- f) Các quyền khác theo quy định của pháp luật hiện hành, Các Điều Kiện Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu.

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, Nghị định 65, Nghị định 08 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 (cả trên thị trường sơ cấp và thứ cấp), nhà đầu tư phải ký văn bản xác nhận đã thực hiện các quy định tại Nghị Định 65 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 153, sửa đổi bởi khoản 13 Điều 1 Nghị định 65; 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 Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Nghị định 153, Nghị định 65, Nghị định 08 cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu.
- h) Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan.
- i) Trường hợp nhà đầu tư vi phạm quy định của pháp luật sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán hoặc xử lý hình sự tùy theo tính chất và mức độ vi phạm.

9. Cam kết về bảo đảm

- a) Hình thức bảo đảm: Trái phiếu được bảo đảm bằng bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("**HDBank**").
- b) Toàn bộ nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi, lãi phạt (nếu có) và các nghĩa vụ thanh toán khác liên quan đến Trái phiếu được bảo lãnh thanh toán theo Thư bảo lãnh thanh toán do HDBank phát hành, với giá trị bảo lãnh không vượt quá (i) 600.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Sáu trăm tỷ đồng*) đối với số tiền gốc và (ii) tiền lãi theo thực tế phát sinh của toàn bộ Trái Phiếu.
- c) 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 Đảm Bằng Bảo Lãnh nào khi đến hạn theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu, thì Bên Bảo Lãnh sẽ thanh toán đầy đủ Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm Bằng Bảo Lãnh đó cho Bên Được Bảo Lãnh.
- d) Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm Bằng 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 Đảm**"):
 - Nghĩa vụ Mua Lại Bắt Buộc Trái Phiếu; hoặc
 - 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
 - Nghĩa vụ thanh toán tiền lãi Trái Phiếu bao gồm lãi trong hạn, tiền phạt chậm trả gốc, tiền phạt chậm trả lãi.

- Chi tiết các nội dung liên quan đến phạm vi bảo lãnh thanh toán, điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và các nội dung khác được quy định tại Thư bảo lãnh, Các Điều Khoản Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu khác có liên quan.

10. Mua lại và hủy bỏ Trái Phiếu

- a) Mua lại trước hạn theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu:

Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đã phát hành nhưng phải gửi thông báo chào mua cho Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại lý đăng ký, Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại lý thanh toán gốc lãi và thực hiện công bố thông tin trước khi mua lại trước hạn Trái Phiếu trong thời hạn phù hợp với quy định pháp luật.

Chi tiết việc mua lại Trái Phiếu trước hạn trong trường hợp này được thực hiện theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

- b) Các trường hợp bắt buộc mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu:

- 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.
- Các trường hợp khác nêu cụ thể tại các Văn Kiện Trái Phiếu (nếu có) hoặc theo quy định pháp luật.

11. Cam kết của Tổ Chức 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.

12. Cam kết công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và Thông tư 122.

13. Cam kết của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu

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.

14. Các điều khoản và điều kiện khác

Sẽ được quy định cụ thể trong các Văn Kiện 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 CHÀO BÁN 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 dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu (sau khi trừ đi các chi phí của Đợt phát hành) cho mục đích thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu tối đa là **600.000.000.000 VNĐ (Sáu trăm tỷ đồng)** để thực hiện Dự án Đường từ Quốc lộ 1K đi Đại học Quốc gia và Khu tổ hợp phát triển nhà ở, dịch vụ, thương mại tại phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương do Tổ Chức Phát Hành là nhà đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư số 46121000147 ngày 09/02/2015, Văn bản chấp thuận đầu tư số 949/UBND-KTN ngày 01/4/2025 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1448/QĐ-UBND ngày 14/5/2024 do UBND tỉnh Bình Dương cấp.

Chi tiết sử dụng vốn như sau:

STT	Nội dung	Số tiền thu được từ Trái Phiếu được sử dụng	Thời điểm sử dụng dự kiến
Đợt 2	Thực hiện Dự án bất động sản Esmé Bình Dương	600.000.000.000 đồng	Tháng 06/2024– Tháng 12/2024

Để làm rõ, các khoản tiền Tổ Chức Phát Hành thu được phát sinh từ chênh lệch giữa giá mua Trái Phiếu và mệnh giá Trái Phiếu do nhà đầu tư mua Trái Phiếu sau Ngày Phát Hành (nếu có) sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng cho các mục đích phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng thành viên, Người đại diện theo pháp luật của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được Chủ tịch Hội đồng thành viên ủy quyền hợp lệ có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho mục đích nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu tạm thời nhân rồi trong trường hợp giải ngân theo tiến độ nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu: Nguồn vốn thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu tạm thời nhân rồi (nếu có) sẽ được Tổ Chức Phát Hành tạo lập

theo các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và/hoặc sẽ được tạo lập thành hợp đồng tiền gửi tại các tổ chức tín dụng (nếu có), đảm bảo nguyên tắc tối ưu và an toàn nguồn vốn.

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

- a) Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Hợp đồng đặt mua Trái Phiếu hoặc Hợp đồng mua bán Trái Phiếu.
- b) Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu:
- Thanh toán gốc: Cuối kỳ hạn Trái Phiếu.
 - Thanh toán lãi: Định kỳ cuối mỗi 06 tháng. Ngày trả lãi đầu tiên (danh nghĩa) là ngày tròn 06 tháng từ Ngày Phát Hành thực tế.

V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN

(a) **Tổ Chức Tư Vấn phát hành** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD



Địa chỉ: Số 23 A-B đường Nguyễn Đình Chiểu và Lầu 9, số 58 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666

Email: info@hdbs.vn

(b) **Đại Lý Phát Hành** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD



Địa chỉ: Số 23 A-B đường Nguyễn Đình Chiểu và Lầu 9, số 58 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666

Email: info@hdbs.vn

(c) **Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD



Địa chỉ: Số 23 A-B đường Nguyễn Đình Chiểu và Lầu 9, số 58 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666

Email: info@hdbs.vn

- (d) **Đại Lý Đăng Ký và Đại lý quản lý chuyển nhượng Trái Phiếu** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD

HD Securities
ĐẦU TƯ THÔNG MINH

Địa chỉ: Số 23 A-B đường Nguyễn Đình Chiểu và Lầu 9, số 58 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666

Email: info@hdbs.vn

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

HD Securities
ĐẦU TƯ THÔNG MINH

Địa chỉ: Số 23 A-B đường Nguyễn Đình Chiểu và Lầu 9, số 58 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666

Email: info@hdbs.vn

- (f) **Tổ Chức Bảo Lãnh Thanh Toán** : Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh

HDBank

Địa chỉ: 25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Số điện thoại: (028)62915916 Số fax: (028)62915900

Email: info@hdbank.com.vn

- (g) **Tổ chức kiểm toán** : Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO – Chi nhánh TP.HCM

ASCO

Địa chỉ: Số 23B, Đường số 3, Khu phố 2, P. An Khánh, TP Thủ Đức, TP.HCM

Số điện thoại: 028 66804780

Web: www.asco.vn

VI. CÁC YẾU TỐ RỦI RO

Nhà Đầu Tư tiềm năng nên xem xét kỹ lưỡng các vấn đề cần quan tâm nêu dưới đây, ngoài những thông tin khác được cung cấp trong Bản Công Bố Thông Tin này trước khi mua Trái Phiếu.

Việc một hoặc nhiều sự kiện nêu dưới đây xảy ra có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến tình hình hoạt động kinh doanh và năng lực tài chính của Tổ Chức Phát Hành, từ đó có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán tiền gốc và/hoặc tiền lãi Trái Phiếu. Những vấn đề cần quan tâm và những khả năng không chắc chắn khác mà Tổ Chức Phát Hành hiện không biết đến hoặc cho là không quan trọng cũng có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào 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 chào bán Trái Phiếu như: rủi ro về luật pháp; rủi ro về hoạt động sản xuất kinh doanh, rủi ro về tình hình tài chính và rủi ro khác.

1. Rủi ro về luật pháp

Hệ thống pháp luật hiện hành còn nhiều bất cập và luôn có sự thay đổi, hoàn thiện, cho nên không tránh khỏi những mâu thuẫn, chồng chéo trong các quy định; sự chưa đồng bộ, thống nhất giữa các luật và văn bản hướng dẫn và giữa các văn bản hướng dẫn thi hành luật với nhau; sự thiếu nhất quán trong việc giải thích, áp dụng pháp luật của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ trở thành rào cản về thủ tục, thậm chí tiềm ẩn các rủi ro pháp lý đối với các doanh nghiệp, trong đó có Tổ Chức Phát Hành.

2. Rủi ro về hoạt động sản xuất kinh doanh

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Tổ Chức Phát Hành là đầu tư, kinh doanh bất động sản. Lĩnh vực này hiện đang gặp một số khó khăn, thách thức và tiềm ẩn những rủi ro đối với Tổ Chức Phát Hành như sau:

- Hiện nay, tình trạng hoàn thiện pháp lý của các dự án cần mất thời gian và thực hiện nhiều thủ tục theo quy định.
- Dòng tiền từ việc bán các sản phẩm tại dự án phụ thuộc vào việc hoàn thiện thủ tục pháp lý của dự án và tiến độ thi công, việc chậm thi công có thể dẫn đến biến động khá lớn ảnh hưởng tới doanh thu và tăng chi phí.
- Thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế.
- Ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường bất động sản. Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành hiện tại phụ thuộc nhiều vào hoạt động của thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian tới và do đó mọi diễn biến bất lợi trên thị trường như giảm cầu, giảm lợi nhuận từ tiền cho thuê hoặc giá bất động sản có thể ảnh hưởng bất lợi và nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

- Trong những năm gần đây, một số lượng lớn các công ty phát triển bất động sản đã và đang bắt đầu tiến hành phát triển các dự án bất động sản, bao gồm việc mở rộng về quy mô và tính phức tạp trên khắp Việt Nam.
- Sự gia tăng cạnh tranh giữa các công ty phát triển bất động sản tại Việt Nam có thể dẫn đến dư cung bất động sản, cạnh tranh về giá, có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.
- Hòa loạn, thiên tai, dịch bệnh hoặc thiệt hại khác ảnh hưởng đến dự án.

3. **Rủi ro về tình hình tài chính**

❖ **Lạm phát:**

Bình quân 9 tháng năm 2023, tại Việt Nam, CPI tăng 3,16% so với cùng kỳ năm 2022; lạm phát cơ bản tăng 4,49%. 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 hằng ngày và luôn thận trọng, cân nhắc kỹ lưỡng trước khi ra quyết định sử dụng các khoản vay từ (các) ngân hàng.

❖ **Những thay đổi đáng kể về lãi suất của Trái Phiếu**

Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi. Lãi suất cho các kỳ tính lãi không phải là kỳ tính lãi đầu tiên của Trái Phiếu có thể thay đổi đáng kể phụ thuộc vào mức lãi suất tham chiếu công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.

Bất kỳ thay đổi đáng kể nào về lãi suất đều có thể ảnh hưởng bất lợi đến dòng lưu chuyển tiền tệ và điều kiện tài chính của Tổ Chức Phát Hành cũng như nhà đầu tư Trái Phiếu.

4. Rủi Ro Liên Quan Đến Chương Trình Sử Dụng Vốn

Việc triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án sử dụng vốn phải chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản, bao gồm nhưng không giới hạn:

- Dòng tiền từ việc cho thuê, bán các sản phẩm tại Dự Án sử dụng vốn Trái Phiếu phụ thuộc vào việc hoàn thiện thủ tục pháp lý của dự án và tiến độ thi công, việc chậm thi công có thể dẫn đến biến động khá lớn ảnh hưởng tới doanh thu và tăng chi phí.
- Việc xây dựng Dự Án sử dụng vốn Trái Phiếu chịu ảnh hưởng lớn của giá nguyên vật liệu xây dựng (đặc biệt xi măng và thép...) là những mặt hàng phụ thuộc cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế xuất/nhập khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt khả năng kiểm soát.
- Ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường bất động sản.
- Thay đổi về nhu cầu của khách hàng đối với các sản phẩm và địa điểm phát triển của Dự Án, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với các sản phẩm này.
- Tình hình suy thoái kinh tế toàn cầu ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các công ty sản xuất, có thể dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với khách hàng có nhu cầu thuê đất, nhà xưởng tại Dự án bất động sản Esmé Bình Dương.
- Hỏa hoạn, thiên tai, dịch bệnh hoặc thiệt hại khác ảnh hưởng đến Dự Án.

5. Rủi ro của lãnh thổ thực hiện nơi phát hành trái phiếu

❖ **Tình hình chính trị, xã hội, pháp lý ở Việt Nam sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành**

Tổ Chức Phát Hành hiện chỉ có hoạt động kinh doanh ở thị trường Việt Nam. Sự thay đổi trong môi trường chính trị, pháp lý, xã hội ở Việt Nam có thể làm giảm sức cạnh tranh của Tổ Chức Phát Hành, hạn chế các hoạt động hoặc làm tăng chi phí của Tổ Chức Phát Hành khi tuân thủ các quy định pháp luật. Các bất cập về mặt khuôn khổ pháp luật và chính sách tác động đến nền kinh tế và điều chỉnh các hoạt động kinh doanh và thương mại có những ảnh hưởng nhất định tới Tổ Chức Phát Hành. Vì vậy, khả năng thực hiện các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo hoặc liên quan đến Trái Phiếu có thể bị ảnh hưởng.

❖ **Rủi ro liên quan đến pháp luật và khung pháp lý tại Việt Nam**

Nền kinh tế Việt Nam đang trong quá trình tăng trưởng nhanh chóng. Tuy nhiên, khuôn khổ pháp luật và chính sách của Việt Nam vẫn chưa đồng bộ và ổn định như các nền kinh tế đã phát triển. Thêm vào đó, sự thay đổi chính sách hay cách hiểu và vận dụng pháp luật có thể dẫn đến những hậu quả không mong đợi mà có thể gây ảnh hưởng bất lợi đáng kể đối với các doanh nghiệp trong nước.

Trong những năm gần đây, mặc dù các văn bản pháp luật của Việt Nam đã được soạn thảo công phu, minh bạch hơn để các nhà đầu tư dễ tiếp cận, nhưng sự không rõ ràng của một số quy định trong các văn bản luật như Bộ luật Dân sự, Luật Thương mại, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư và Luật Doanh nghiệp và sự lệ thuộc của các luật này vào các văn bản hướng dẫn thi hành của Chính phủ và các bộ vẫn ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

❖ **Rủi ro thay đổi chính sách thuế tại Việt Nam**

Luật và các quy định về thuế thu nhập doanh nghiệp của Việt Nam liên tục được thay đổi và sẽ tiếp tục được bổ sung và làm rõ đối với các vấn đề phát sinh từ việc giải thích và/hoặc áp dụng các quy định này. Bất kỳ thay đổi nào trong tình trạng thuế của Tổ Chức Phát Hành hoặc quy định thuế của Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, và tăng nghĩa vụ thuế nộp thuế của Tổ Chức Phát Hành

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.

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.

VII. CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

Khi đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư khi có được Bản Công Bố Thông Tin này được xem là đã thừa nhận, khẳng định và bảo đảm, và đồng ý (tùy từng trường hợp), rằng:

1. Nhà đầu tư hiểu rằng việc đầu tư vào Trái Phiếu là đầu tư vào lĩnh vực mang tính rủi ro và đầu tư vào Trái Phiếu là hình thức đầu tư cần tính toán phân tích trước khi quyết định đầu tư.
2. Nhà đầu tư (i) đã tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn pháp lý, thuế, kinh doanh, đầu tư, tài chính và kế toán liên quan đến việc mua Trái Phiếu trong chừng mực nhà đầu tư thấy cần thiết; (ii) đã nghiên cứu mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là cần thiết và thích hợp liên quan đến việc mua Trái Phiếu; và (iii) tự mình đưa ra quyết định đầu tư dựa vào các suy xét, thẩm định của chính mình và dựa vào ý kiến tư vấn từ các chuyên gia tư vấn nếu nhà đầu tư cho là cần thiết phải có và không dựa vào bất kỳ ý kiến nào của Đại Lý Phát Hành hoặc người đại diện của Đại Lý Phát Hành.
3. Nhà đầu tư hiểu và đồng ý rằng nhà đầu tư không dựa vào bất kỳ việc điều tra nào mà Đại Lý Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên nào của Đại Lý Phát Hành hoặc bất kỳ người nào đại diện hoặc thay mặt Đại Lý Phát Hành có thể đã được tiến hành liên quan đến Tổ Chức Phát Hành. Nhà đầu tư cũng đồng ý rằng Đại Lý Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên, nhân viên, viên chức, nhà quản lý hoặc người đại diện nào của Đại Lý Phát Hành không khẳng định bất kỳ điều gì đối với nhà đầu tư dù là khẳng định rõ ràng hay ngụ ý, liên quan đến việc nhà đầu tư mua Trái Phiếu.
4. Nhà đầu tư đã có được mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là cần thiết và thích hợp để quyết định mua Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin đầy đủ về tình hình kinh doanh, tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, các thông tin về bảo đảm của Trái Phiếu.
5. Nhà đầu tư có kiến thức và kinh nghiệm về tài chính, kinh doanh và đầu tư nhờ đó nhà đầu tư có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của việc mua Trái Phiếu và nhà đầu tư hiểu rằng nhà đầu tư buộc phải chịu, và có thể phải chịu các rủi ro về tài chính liên quan đến một khoản đầu tư vào Trái Phiếu. Nhà đầu tư hiểu và thừa nhận rằng Nhà nước không đảm bảo việc doanh nghiệp phát hành trái phiếu thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc trái phiếu khi đến hạn và các quyền khác cho nhà đầu tư mua trái phiếu.
6. Nhà đầu tư thừa nhận rằng các thông tin mà nhà đầu tư có được liên quan đến Tổ Chức Phát Hành và Trái Phiếu, bao gồm, nhưng không giới hạn, các thông tin nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này, đã được Tổ Chức Phát Hành cung cấp và rằng Đại Lý Phát Hành và các công ty thành viên của Đại Lý Phát Hành không thẩm tra các thông tin đó hoặc không đưa ra những khẳng định hoặc bảo đảm về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin đó.
7. Nhà đầu tư đã đọc toàn bộ Bản Công Bố Thông Tin này, hiểu rõ điều kiện và điều khoản trái phiếu và các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành trước khi quyết định mua trái phiếu và nhà đầu tư hiểu và thừa nhận rằng mọi rủi ro đã được trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này. Dựa vào tất cả các phân tích nêu trên, nhà đầu tư xác định rằng:

- 7.1 Trái Phiếu là đối tượng đầu tư phù hợp đối với nhà đầu tư và việc đầu tư vào Trái Phiếu, sau khi được mua, không và sẽ không, vi phạm bất kỳ hướng dẫn, chính sách hoặc hạn chế nào về đầu tư (áp dụng đối với pháp nhân hoặc đối tượng khác), hoặc bất kỳ quy định pháp luật, quy tắc, quy chế hoặc lệnh nào áp dụng đối với nhà đầu tư. Nhà đầu tư đã hiểu rõ và sẽ tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, việc mua và giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Các Nghị Định về Trái phiếu Riêng Lẻ và quy định của pháp luật liên quan; và
- 7.2 Nhà đầu tư đã có được mọi giấy phép và chấp thuận (dù là chấp thuận và giấy phép trong nội bộ nhà đầu tư hay từ các cơ quan có thẩm quyền liên quan), và đã gửi các thông báo cần thiết để có thể đầu tư vào Trái Phiếu như dự tính; và nhà đầu tư có thể chịu rủi ro về mặt tài chính của việc đầu tư và có thể phải chịu lỗ toàn bộ liên quan đến việc đầu tư này. Thêm vào đó, nhà đầu tư xác nhận rằng nhà đầu tư không có đòi hỏi về tính thanh khoản liên quan đến Trái Phiếu.
8. Đại Lý Phát Hành không đưa ra, và nhà đầu tư không dựa vào, bất kỳ khẳng định, bảo đảm hoặc điều kiện nào (dù được thể hiện rõ ràng hay ngụ ý), và Đại Lý Phát Hành không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với nhà đầu tư liên quan đến Trái Phiếu.
9. Đại Lý Phát Hành sẽ không có nghĩa vụ mua tất cả hoặc một phần Trái Phiếu mà nhà đầu tư đã mua hoặc không có nghĩa vụ hỗ trợ các khoản lỗ mà nhà đầu tư phải chịu, nếu có, dù là trực tiếp hay gián tiếp liên quan đến Trái Phiếu vì bất kỳ lý do gì, bao gồm việc Tổ Chức Phát Hành không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình, cho dù nghĩa vụ đối với nhà đầu tư hay với người khác.
10. Trước khi mua Trái Phiếu (cả trên thị trường sơ cấp và thứ cấp), nhà đầu tư phải ký văn bản xác nhận đã thực hiện các quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 2 Điều 8 Nghị Định 153 (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị Định 65 và Nghị Định 08) và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua Trái Phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này.
11. Thực hiện giao dịch Trái Phiếu theo quy định tại Điều 16 Nghị Định 153 (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị Định 65 và Nghị Định 08); 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. Khi huy động vốn và mua, đầu tư Trái Phiếu của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và công ty quản lý quỹ, nhà đầu tư tuân thủ theo quy định của pháp luật chuyên ngành.
12. Khi bán Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp, nhà đầu tư phải cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Các Nghị Định Trái phiếu Riêng Lẻ cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu.

VIII. THÔNG TIN QUAN TRỌNG

Bản Công Bố Thông Tin này nhằm mục đích công bố thông tin phục vụ việc chào bán Trái Phiếu riêng lẻ của Tổ Chức Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành chịu toàn bộ trách nhiệm về thông

tin có trong Bản Công Bố Thông Tin này. Tổ Chức Phát Hành xác nhận rằng (i) Bản Công Bố Thông Tin này chứa đựng các thông tin liên quan đến Tổ Chức Phát Hành và Trái Phiếu mà có tính chất trọng yếu đối với việc chào bán và phát hành Trái Phiếu, (ii) các tuyên bố về các sự kiện thực tế nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này là trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn về mọi khía cạnh trọng yếu, và (iii) Tổ Chức Phát Hành không bỏ sót bất kỳ sự kiện nào khác liên quan đến Tổ Chức Phát Hành mà nếu sự kiện đó bị bỏ sót khỏi Bản Công Bố Thông Tin này có thể làm cho bất kỳ tuyên bố nào trong Bản Công Bố Thông Tin này bị hiểu sai về bất kỳ khía cạnh quan trọng nào.

Công ty Cổ phần Chứng khoán HD với tư cách là Tổ Chức Tư Vấn dựa vào các thông tin và số liệu do Tổ Chức Phát Hành cung cấp khi thực hiện việc tư vấn chào bán Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành.

Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu nên nghiên cứu đầy đủ nội dung của Bản Công Bố Thông Tin này, lưu ý phần **“Các Yếu Tố Rủi Ro”** và **“Thông Tin Về Đợt Phát Hành Trái Phiếu”** và các tài liệu đính kèm và các văn kiện liên quan đến Trái Phiếu. Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là (i) đã nghiên cứu đầy đủ và cẩn trọng và chấp thuận toàn bộ nội dung của Các Điều Khoản Trái Phiếu, (ii) được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Các Điều Khoản Trái Phiếu, và (iii) chịu sự ràng buộc của Các Điều Khoản Trái Phiếu.

Nhà đầu tư nên tự mình đánh giá tính liên quan của thông tin có trong Bản Công Bố Thông Tin này, và nếu thấy cần thiết, nên tham khảo ý kiến của các nhà tư vấn thuế, pháp lý hoặc kinh doanh của mình để quyết định có mua Trái Phiếu hay không. Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu không nên đăng ký mua Trái Phiếu trừ khi đã tự mình hoặc thông qua đại diện đầu tư của mình yêu cầu và đã nhận được tất cả thông tin để có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của giao dịch mua Trái Phiếu dự kiến và đã hài lòng về việc đó. Trái Phiếu không phải là sản phẩm tiền gửi có kỳ hạn, tiền gửi tiết kiệm hoặc sản phẩm tài chính khác có lợi tức cố định của Tổ chức tín dụng.

Trừ khi được quy định khác hoặc ngữ cảnh yêu cầu khác đi, trong Bản Công Bố Thông Tin này, các dẫn chiếu đến “Đồng” hoặc “VND” là đồng tiền hợp pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (**“Việt Nam”**), và các dẫn chiếu đến “Chính phủ” là dẫn chiếu đến Chính phủ nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Bất kỳ sự khác biệt nào trong các bảng trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này về số liệu của mỗi hạng mục và các mục tổng cộng số tiền là do đã được làm tròn số. Vì thế, các con số tổng cộng trong một số bảng có thể không là tổng số số học của những con số đứng trước nó.

IX. CÁC TUYÊN BỐ MANG TÍNH DỰ BÁO

Một số tuyên bố có trong Bản Công Bố Thông Tin này là các “tuyên bố mang tính dự báo”. Những tuyên bố đó có sử dụng các từ mang tính dự báo như “dự kiến”, “tin tưởng”, “kế hoạch”, “dự định”, “dự đoán”, “ước tính”, “có thể”, “có khả năng” hoặc các từ ngữ hoặc cách diễn đạt tương tự. Các tuyên bố mang tính dự báo đó có thể bao hàm các rủi ro đã biết hoặc tiềm ẩn, sự không chắc chắn và các yếu tố khác có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Phát Hành đạt được trên thực tế, hoặc các kết quả hoạt động chung của toàn ngành, sẽ có những khác biệt đáng kể so với các kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu được đề cập, một cách rõ ràng hay ngụ ý, trong các tuyên bố mang tính dự báo đó. Các tuyên bố mang tính dự báo đó được đưa ra dựa trên một số giả định về chiến lược kinh doanh và môi trường kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành vào thời điểm hiện tại và trong tương lai. Các nhân tố quan trọng có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Phát Hành đạt được trên thực tế sẽ khác biệt đáng kể so với các thông tin được nêu trong các tuyên bố mang tính dự báo đó bao gồm những nhân tố sau đây (và các nhân tố khác không được liệt kê): tình hình và những thay đổi của nền kinh tế Việt Nam và các nền kinh tế trong khu vực và trên thế giới có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh của các công ty con, công ty liên kết, liên doanh của Tổ Chức Phát Hành; sức cạnh tranh từ các công ty, doanh nghiệp trong nước cũng như các công ty, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (bao gồm các khía cạnh về nguồn lực tài chính, nhân lực, kinh nghiệm, uy tín) hoạt động trong cùng lĩnh vực với các công ty con, công ty liên kết, liên doanh của Tổ Chức Phát Hành; việc có được các chấp thuận và nguồn vốn cần thiết các công ty con, công ty liên kết, liên doanh của Tổ Chức Phát Hành triển khai các dự án đang thực hiện đầu tư, thi công và triển khai kinh doanh; và, việc quản lý và điều hành một cách hiệu quả các chi phí cho việc phát triển thêm các dự án mới và/hoặc việc triển khai các hoạt động hợp tác kinh doanh mới của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các công ty con, công ty liên kết, liên doanh của Tổ Chức Phát Hành. Các nhân tố khác có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Phát Hành đạt được trên thực tế khác biệt đáng kể với các dự báo còn bao gồm, nhưng không chỉ giới hạn ở, các nội dung được đề cập tại mục “Các Yếu Tố Rủi Ro” và “Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính và các dự án chính đã/đang triển khai của Tổ Chức Phát Hành”. Các tuyên bố mang tính dự báo chỉ đề cập đến các vấn đề có liên quan tại ngày lập Bản Công Bố Thông Tin này. Tổ Chức Phát Hành tuyên bố một cách rõ ràng rằng Tổ Chức Phát Hành sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm hoặc đưa ra bất kỳ cam kết nào về việc Tổ Chức Phát Hành sẽ công bố bất kỳ thông tin cập nhật hoặc đưa ra bất kỳ sửa đổi nào đối với bất kỳ tuyên bố mang tính dự báo nào được nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này để sửa đổi bất kỳ dự báo nào do Tổ Chức Phát Hành đưa ra liên quan đến vấn đề đó hoặc để thể hiện bất kỳ sự thay đổi nào về các sự kiện, điều kiện

hoặc tình huống được sử dụng để đưa ra dự báo đó.

X. NGUỒN THÔNG TIN THAM KHẢO

Các thông tin tài chính trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này được trích từ các báo cáo tài chính đã kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO – Chi nhánh TP.HCM cho năm tài chính kết thúc vào 31/12/2023 của Tổ Chức Phát Hành phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam (VAS). Các báo cáo tài chính này được đính kèm theo Bản Công Bố Thông Tin này.

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THIÊN
HÀ - BĂNG DƯƠNG**

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

(ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



GIÁM ĐỐC

Vương Thị Diễm Trang



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 Trái Phiếu riêng lẻ.

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

3. Phụ lục III: Bản sao báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành.

4. Phụ lục IV: Nghị quyết Hội đồng Thành viên số 02/2023/NQ-HĐTV ngày 27/12/2023 v/v Phê duyệt Phương án phát hành Trái Phiếu riêng lẻ và Nghị quyết số 0501/2024/NQ-HĐTV ngày 05/01/2024 v/v Sửa đổi, bổ sung Phương án phát hành Trái Phiếu riêng lẻ của Hội đồng thành viên của Tổ Chức Phát Hành (bao gồm Phương Án Phát Hành Trái Phiếu đính kèm Nghị quyết) và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

5. Các phụ lục khác (nếu có).