

**CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ
TẠI THỊ TRƯỜNG TRONG NƯỚC NĂM 2024**

DOANH NGHIỆP: CÔNG TY TNHH ĐẢO NGỌC XANH KỶ SƠN

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 5400528499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hòa Bình cấp lần đầu ngày 28/09/2021, cấp thay đổi lần thứ 03 ngày 31/07/2024)

**TRÁI PHIẾU MÃ XKSCH2429001
TỔNG MỆNH GIÁ 1.200.000.000.000 ĐỒNG
ĐÁO HẠN NĂM 2029**

Giá Phát Hành: 100% mệnh giá

Trái Phiếu phát hành là trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng bảo lãnh thanh toán bởi Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank), được chào bán riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 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 số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính phủ 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) năm, đáo hạn vào năm 2029 (“Trái Phiếu”) sẽ xác định nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn (“**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**Công ty**”).

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

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

Khuyến nghị các Nhà Đầu Tư tiềm năng xem phần “Các Yếu Tố Rủi Ro” của Bản Công Bố Thông Tin này để cân nhắc trước khi đầu tư mua 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 vào ngày 16 tháng 09 năm 2024.

MỤC LỤC

ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI	4
PHẦN 1.....	7
TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU	7
PHẦN 2.....	9
THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU	9
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN 9	
II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	10
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	10
2. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành	10
2.1. <i>Tổ chức, bộ máy của doanh nghiệp:</i>	10
2.2. <i>Vị trí của Công ty:</i>	11
2.3. <i>Thông tin về Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng:</i>	12
3. Tóm tắt hoạt động kinh doanh và các dự án chính đã hoặc đang triển khai của Tổ Chức Phát Hành.....	14
4. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành.....	15
5. Kết quả xếp hạng tín nhiệm đối với Tổ Chức Phát Hành	16
III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU	16
1. Căn cứ pháp lý của việc chào bán Trái Phiếu	16
2. Việc đáp ứng các điều kiện phát hành Trái Phiếu của doanh nghiệp	17
3. Mục đích của Đợt phát hành Trái Phiếu	20
4. Điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu	20
5. Ngày phát hành dự kiến	22
6. Phương thức phát hành	22
7. Quyền của Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu.....	22
8. Trách nhiệm của Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu	23
9. Cam kết về bảo đảm.....	23
10. Mua lại Trái Phiếu trước hạn	24
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.....	25
IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN TIỀN GỐC, LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ'	25
1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ Đợt chào bán Trái Phiếu	25

2. Phương thức, kế hoạch, dự kiến dòng tiền thanh toán gốc, lãi cho Nhà Đầu Tư ...	26
V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN	26
VI. CÁC YẾU TỐ RỦI RO	28
1. Rủi ro về luật pháp.....	28
2. Rủi ro liên quan đến Dự án	28
3. Rủi ro về tình hình tài chính	29
4. Rủi ro liên quan đến Trái Phiếu	30
5. Các rủi ro khác.....	30
VII. CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ	31
VIII. THÔNG TIN QUAN TRỌNG	32
IX. CÁC TUYÊN BỐ MANG TÍNH DỰ BÁO	33
X. NGUỒN THÔNG TIN THAM KHẢO	34
PHỤ LỤC	35
1. Phụ lục I:.....	35
2. Phụ lục II: Bản sao Điều lệ hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.	35
3. Phụ lục III: Bản sao Báo cáo tài chính/Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2023 của Tổ Chức Phát Hành.	35
4. Phụ lục IV: Nghị quyết số 01/2024/NQ-HĐTV ngày 12/09/2024 của Hội đồng thành viên về việc Phê duyệt Phương Án Phát Hành Trái Phiếu Riêng Lẻ năm 2024 (kèm theo Phương Án Phát Hành Trái Phiếu đã được phê duyệt).....	35
5. Các Phụ lục khác (nếu có).....	35

ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

- “Bản Công Bố Thông Tin”** : Có nghĩa là Bản Công Bố Thông Tin này và đồng thời là Bản cung cấp thông tin về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành để các Nhà Đầu Tư đánh giá và đưa ra 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/người có thẩm quyền của Tổ Chức Phát Hành lập, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện hành.
- “Các Điều Kiện Trái Phiếu”** : Có nghĩa là các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu được quy định tại Phụ lục Các Điều Kiện Trái Phiếu đính kèm Quyết định số 01/2024/QĐ-TGD ngày 12 tháng 09 năm 2024 do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành ban hành, bao gồm cả các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.
- “Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”** : Có nghĩa như được giới thiệu tại Mục II.6 Phần I - “Các tổ chức liên quan đến Đợt chào bán” của Bản Công Bố Thông Tin.
- “Điều Lệ”** : Có nghĩa là Điều lệ hoạt động của Tổ Chức Phát Hành được ban hành lần gần nhất vào ngày 26 tháng 07 năm 2024.
- “Luật Doanh Nghiệp”** : Có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020, bao gồm cả 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) tại Việt Nam 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 Trái Phiếu.
- “Ngày Đáo Hạn”** : Có nghĩa là ngày được xác định thực tế trên báo cáo kết quả chào bán Trái Phiếu.
- “Nghị Định 153/2020/NĐ-CP”** : Có nghĩa là Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 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”** : Có nghĩa là Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP 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 08/2023/NĐ-CP”* : Có nghĩa là Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính phủ 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 153/2020/NĐ-CP, Nghị Định 65/2022/NĐ-CP và Nghị Định 08/2023/NĐ-CP.
- “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, VSDC và Sở Giao Dịch Chứng Khoán (nếu áp dụng).
- “Pháp Luật”* : Có nghĩa là Hệ thống Pháp luật của Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, bao gồm các quy định được thông qua, ban hành lần đầu và các sửa đổi, bổ sung của các quy định đó tại từng thời điểm.
- “Phương Án Phát Hành”* : Có nghĩa là Phương Án Phát Hành Trái Phiếu Riêng Lẻ năm 2024 được phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2024/NQ-HĐTV ngày 12 tháng 09 năm 2024 của Hội đồng thành viên Tổ Chức Phát Hành, bao gồm cả các sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm.
- “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.
- “Danh Sách Người Sở Hữu Trái Phiếu”* : Có nghĩa là một Danh Sách Người Sở Hữu Trái Phiếu do Tổ chức thực hiện việc đăng ký và quản lý chuyển 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 Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn.
- “Thông Tư 122/2020/TT-BTC”* : Có nghĩa là 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 ngày 31/12/2020 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 và chào bán theo 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.

Các từ, ngữ, thuật ngữ viết hoa khác được sử dụng trong Bản Công Bố Thông Tin này nhưng không được định nghĩa và diễn giải tại Phần này thì sẽ có nghĩa như được định nghĩa và diễn giải tại các Phần tương ứng 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. Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn.
2. Địa chỉ Trụ sở chính: Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc, Phường Kỳ Sơn, Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam.
3. Số điện thoại: 0969120478.
4. Số fax giao dịch:
5. Địa chỉ thư điện tử: chien.nd@haiphat.com.vn
6. Loại hình doanh nghiệp: Công ty trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên trở lên.
7. Ngành nghề 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).

II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Mã Trái Phiếu: XKSCH2429001
2. Tổng số lượng Trái Phiếu phát hành: 12.000 (Mười hai nghìn) Trái Phiếu.
3. Giá chào bán: Bằng 100% mệnh giá.
4. Tổng giá trị Trái Phiếu chào bán (theo mệnh giá): 1.200.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một nghìn hai trăm tỷ Đồng Việt Nam).
5. Loại hình Trái Phiếu: Trái Phiếu là trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, 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 kết hợp với lãi suất thả nổi, xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành. Các Trái Phiếu của Đợt chào bán tạo lập các quyền, lợi ích ngang nhau giữa những Người Sở Hữu Trái Phiếu, có nghĩa rằng không Người Sở Hữu Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền, lợi ích ưu tiên hoặc khác biệt so với Người Sở Hữu Trái Phiếu khác vì bất kỳ lý do gì.
6. Ngày phát hành dự kiến: Ngày 18 tháng 09 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 (HNX) sau khi kết thúc đợt chào bán.
7. Các Tổ chức liên quan đến Đợt chào bán Trái Phiếu:

- (a) **Tổ Chức Tư Vấn** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD.
Phát Hành



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, Việt Nam.

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, Việt Nam.
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, Việt Nam.
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.

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, Việt Nam.
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.

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, Việt Nam.
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: 25Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Số điện thoại: (028)62915916 Số fax: (028) 62 915 900
Email: info@hdbank.com.vn
- (g) **Tổ Chức Kiểm Toán** : Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc Tế.

Địa chỉ: Liên kè 21, Ngõ 2, Đường Nguyễn Văn Lộc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Số điện thoại: 024 73033668
Email: iavaudit1@gmail.com

PHẦN 2

THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

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

1. DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH: CÔNG TY TNHH ĐẢO NGỌC XANH KỲ SƠN

Ông Khuất Hữu Việt Chức danh: Tổng Giám đốc.

Ông Nguyễn Đình Chiến Chức danh: 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 chính xác, trung thực của những thông tin và số liệu này. Chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót nào 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

Đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Hà Quỳnh Chức danh: 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 01/2024/HDS-ĐNX/HĐTĐV ngày 16 tháng 09 năm 2024 với Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn. 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 Về Trái Phiếu Riêng Lẻ và pháp luật về chứng khoán, đồng thời chịu trách nhiệm về việc rà soát của mình.

Tổ Chức Tư Vấn lưu ý rằng kết quả rà soát được xác nhận dựa trên các hồ sơ, tài liệu, thông tin do Tổ Chức Phát Hành cung cấp và Tổ Chức Tư Vấn đã thu thập và đánh giá một cách cẩn trọng và khách quan theo quy định pháp luật hiện hành về phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ. Kết quả rà soát của Tổ Chức Tư Vấn về điều kiện chào bán và hồ sơ chào bán Trái Phiếu doanh nghiệp riêng lẻ của Tổ Chức Phát Hành không có bất kỳ hàm ý nào về việc đảm bảo giá trị của các Trái Phiếu được phát hành và chào bán cũng như đảm bảo việc thanh toán đầy đủ tiền gốc, tiền lãi Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành.

II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành:

- Tên tiếng Việt: Công Ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn.
- Tên tiếng Anh: Ky Son Green Island Company Limited.
- Địa chỉ: Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc, Phường Kỳ Sơn, Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên trở lên.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5400528499, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hòa Bình cấp lần đầu ngày 28/09/2021, cấp thay đổi lần thứ 03 ngày 31/07/2024.
- Thời gian hoạt động kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu: 03 năm.
- Ngành nghề 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 Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 5400528499, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hòa Bình cấp lần đầu ngày 28/09/2021, cấp thay đổi lần thứ 03 ngày 31/07/2024. Ngành nghề kinh doanh chính là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê với số vốn điều lệ hiện tại là 455.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi lăm tỷ đồng*).

2. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành

2.1. Tổ chức, bộ máy của doanh nghiệp:

Tổ chức, bộ máy doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành bao gồm các cơ quan, phòng ban, bộ phận sau đây:



Diễn giải:

❖ Hội đồng thành viên

Hội đồng thành viên là cơ quan quản lý Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty.

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 (“HĐTV”) của Công ty gồm có 02 (hai) thành viên như sau:

Tên thành viên	Chức vụ
Ông Khuất Hữu Việt	Chủ tịch HĐTV
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên HĐTV

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc hiện tại gồm 01 (một) Tổng Giám đốc và 01 (một) Kế toán trưởng.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thực hiện các nghị quyết của HĐTV; kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐTV thông qua.

Ban Tổng 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, Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có 02 (hai) thành viên như sau:

Họ và tên	Chức danh
Ông Khuất Hữu Việt	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Chiến	Kế toán trưởng

❖ **Các Phòng, Ban chuyên môn, nghiệp vụ**

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

2.2. Vị trí của Công ty:

(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:*

Tại thời điểm ban hành Bản Công Bố Thông Tin này, có 01 công ty là công ty mẹ (thành viên góp vốn) của Tổ Chức Phát Hành, cụ thể như sau:

Tên	Mã số doanh nghiệp	Địa chỉ	Giá trị vốn góp (VND)	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xanh Kỳ Sơn.	5400478142	Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc, Phường Kỳ Sơn, Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam.	454.500.000.000	99,890%

(b) *Danh sách công ty con và những công ty mà Tổ Chức Phát Hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối: Không có.*

2.3. Thông tin về Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng:

❖ *Chủ tịch Hội đồng thành viên:*

Họ và tên: Ông Khuất Hữu Việt.
Giới tính: Nam.
Ngày tháng năm sinh: 26/09/1994.
CCCD: Số 001094012761, cấp ngày 01/05/2021 bởi Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội.
Quốc tịch: Việt Nam.
Dân tộc: Kinh.
Địa chỉ thường trú: Thôn Bướm, Xã Thọ Lộc, Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Quá trình công tác

- Từ năm 2017 đến năm 2020 Chuyên viên Ban Đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Từ năm 2021 đến tháng 6/2024 Chuyên viên Phòng Đầu tư Công ty cổ phần đầu tư Solaris Việt Nam;
- Từ tháng 7/2024 đến nay Thành viên HĐQT/Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn;
- Từ tháng 7/2024 đến nay Chủ tịch hội đồng Thành viên /Tổng giám đốc Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn

❖ *Thành viên Hội đồng thành viên*

Họ và tên: Ông Lê Thanh Hải.
Giới tính: Nam.
Ngày tháng năm sinh: 30/06/1978
CMND/CCCD: Số 038078034807, cấp ngày 04/12/2021 bởi Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội.
Quốc tịch: Việt Nam.
Dân tộc: Kinh.
Địa chỉ thường trú: Phòng 2017 Tòa 105-CT2, Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội, Việt Nam.
Quá trình công tác

- Từ tháng 08/2001 đến tháng 05/2015 Chuyên viên Phòng Kinh tế Thị trường; Trưởng Phòng Dự án Đầu tư và Kinh

doanh Công ty Cổ phần Sông Đà 1;

- Từ tháng 06/2015 đến tháng 03/2016 Đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô tại Nha Trang để triển khai công tác chuẩn bị đầu tư Dự án TM1 Nha Trang;
- Từ tháng 03/2017 đến nay Trợ lý Chủ tịch HĐQT kiêm Chánh Văn phòng HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty; Phó Tổng Giám đốc kiêm Chánh Văn phòng Công ty kiêm Giám đốc Ban Kinh Doanh;
- Tháng 8/2018 đến nay Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần HP Hà Đông và Công ty Cổ phần HP Đồng Mô;
- Tháng 07/2020 đến nay Thành viên Ban Kiểm soát Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 – CTCP;
- Tháng 4/2021 đến nay Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang;
- Tháng 07/2024 đến nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng THD Việt Nam
- Tháng 08/2024 đến nay Chủ tịch Công ty kiêm người đại diện theo pháp luật Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận;
- Tháng 08/2024 đến nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty TNHH Đào Ngọc Xanh Kỳ Sơn;

❖ *Tổng Giám đốc*

Ông Khuất Hữu Việt - Sơ yếu lý lịch nêu tại phần thông tin về Chủ tịch Hội đồng thành viên.

❖ *Kế Toán trưởng:*

Họ và tên: Ông Nguyễn Đình Chiến.

Giới tính: Nam.

Ngày tháng năm sinh: 18/07/1977.

CCCD: Số 001077004761, cấp ngày 24/6/2021 bởi Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội.

Quốc tịch: Việt Nam.

Dân tộc: Kinh.

Địa chỉ thường trú: Thôn Từ Dương, Xã Cao Thành, Huyện Ứng Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Quá trình công tác

- Từ tháng 3/1999 đến tháng 12/2002 kế toán tổng hợp

Công ty xây dựng Sông Đà 3;

- Từ tháng 01/2003 đến tháng 11/2007 Trưởng ban TCKT Xí nghiệp Sông Đà 3.01- Công ty Cổ phần Sông Đà 3;
- Từ tháng 12/2007 đến tháng 5/2008 Phó kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sông Đà 3;
- Từ tháng 6/2008 đến tháng 01/2011 Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sông Đà Bình Phước;
- Từ tháng 02/2011 đến tháng 3/2015 Kế toán trưởng Công ty Cổ phần xây lắp điện Dầu Khí;
- Từ tháng 4/2015 đến tháng 10/2017 Trưởng phòng QTRR Công ty Cổ phần Sông Đà 3;
- Từ tháng 11/2017 đến tháng 10/2022 Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuân Trung Việt;
- Từ tháng 11/2022 đến nay Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Hải Phát – Bình Thuận;
- Từ tháng 6/2023 đến nay Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn;
- Từ tháng 6/2023 đến nay Kế toán trưởng Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn;

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

3.1. Hoạt động kinh doanh chính:

Ngành nghề hoạt động kinh doanh chính của Tổ Chức Phát Hành là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;...

3.2. Thông tin các dự án đã hoặc đang triển khai của Tổ Chức Phát Hành:

Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc (“Dự án”)

- Tên Dự án: Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc tại Phường Kỳ Sơn, Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam.
- Mục tiêu Dự án: Xây dựng một khu đô thị mới đồng bộ, văn minh, hiện đại, phù hợp với định hướng quy hoạch chung của huyện Kỳ Sơn. Đồng thời, cụ thể hóa các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và kỹ thuật, các yêu cầu về không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị và những yêu cầu khác đối với từng khu vực đô thị.
- Địa điểm thực hiện: Xóm Đồng Bến, Phường Kỳ Sơn (trước đây là Xã Dân Hạ, Huyện Kỳ Sơn), Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam.
- Tổng mức đầu tư: theo Hợp đồng thực hiện đầu tư Dự án số 06/2019/HĐ-ĐTDA ngày 10/04/2019 tổng mức đầu tư là 246,088 tỷ đồng. Theo phê duyệt tại Quyết định số 06/QĐ-XKS ngày 22/02/2022 của Chủ đầu tư thì tổng mức đầu tư là 726 tỷ đồng. Tuy nhiên theo thực tế triển khai, Tổ Chức Phát Hành đã ban hành Quyết định số 07/QĐ-

XKS ngày 03/07/2024 v/v phê duyệt điều chỉnh Tổng vốn đầu tư lên 3.032 tỷ đồng. Do dự án sử dụng nguồn vốn không phải là vốn nhà nước nên thẩm quyền điều chỉnh tổng mức đầu tư là hội đồng thành viên của Tổ Chức Phát Hành.

- Hiện trạng pháp lý của Dự án:
 - Dự án đã có phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500;
 - Dự án đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư;
 - Dự án đã có phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư và Nhà đầu tư đã ký Hợp đồng thực hiện Dự án với Sở Xây dựng Tỉnh Hòa Bình;
 - Dự án đã có quyết định về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất và cho Công ty thuê đất (đợt 1) để thực hiện Dự án;
 - Dự án đã có thông báo nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất và đang thực hiện các thủ tục để thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của Dự án;
 - Hiện tại đã hết thời gian thực hiện Hợp đồng thực hiện dự án và các Phụ lục kèm theo (kể cả thời gian đã được gia hạn). Nhà đầu tư đang làm việc với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiếp tục xin gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng thực hiện Dự án và các Phụ lục kèm theo;
 - Một số hồ sơ pháp lý khác có liên quan đến Dự án.
- Thời hạn thực hiện của dự án: 24 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng thực hiện dự án với Sở Xây dựng tỉnh Hoà Bình (Hợp đồng có hiệu lực đến hết ngày 11/05/2021). Công ty đã ký công văn Gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng dự án với UBND tỉnh Hòa Bình thêm 20 tháng tính từ ngày 11/01/2023 (Hợp đồng có hiệu lực đến hết ngày 11/09/2024).

4. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành

4.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Tổ Chức Phát Hành trong 03 (ba) năm liền kề trước năm phát hành Trái Phiếu:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
1	Vốn chủ sở hữu	Triệu VND	21.255	45.888	47.365
2	Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	Lần	0,002	0,004	0,01
3	Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu	Lần	-	-	-
4	Lợi nhuận sau thuế	Triệu VND	1	(476)	135
5	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	Lần	0,005%	-1,04%	0,29%
6	Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của Pháp Luật	Không áp dụng			

(Theo BCTC kiểm toán năm 2022 và BCTC kiểm toán năm 2023 của Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn)

4.2. Tình hình thanh toán gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán các khoản nợ đến hạn trong 03 (ba) năm liên tiếp trước Đợt phát hành Trái Phiếu (nếu có):

Tổ Chức Phát Hành (i) không phát sinh nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong 03 (ba) năm liên tiếp trước Đợt phát hành Trái Phiếu và (ii) đã thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 (ba) năm liên tiếp trước Đợt phát hành Trái Phiếu.

4.3. Tình hình nộp ngân sách nhà nước trong 03 (ba) năm liên tiếp trước Đợt phát hành Trái Phiếu:

Tổ Chức Phát Hành đã nộp đủ các khoản Thuế TNDN và các nghĩa vụ tài chính khác đối với Nhà nước theo quy định của Pháp Luật.

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

Theo Giấy chứng nhận đánh giá Xếp hạng tín nhiệm dài hạn lần đầu Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn được ban hành bởi Công ty Cổ phần FiiRatings (“FiiRatings”) ngày 10/07/2024, Tổ Chức Phát Hành đã được đánh giá Bậc xếp hạng tín nhiệm dài hạn tổ chức phát hành lần đầu là “B-” với Triển vọng “**Ổn định**”.

FiiRatings là một trong các tổ chức xếp hạng tín nhiệm tại Việt Nam được Bộ tài chính cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh số 02/GCN-DVXHTN ngày 20/03/2020, Giấy chứng nhận điều chỉnh số 02/GCNĐC1-DVXHTN ngày 06/03/2023.

III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

1. Căn cứ pháp lý của việc chào bán Trái Phiếu

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 27/11/2023;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 28/11/2023;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ 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 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 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP 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 số 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính phủ 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 ngày 31/12/2020 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;
- 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 hoạt động của Tổ Chức Phát Hành;
- Nghị quyết số 01/2024/NQ-HĐTV ngày 12/09/2024 của Hội đồng thành viên Tổ Chức Phát Hành về việc Phê duyệt Phương Án Phát Hành Trái Phiếu Riêng Lẻ năm 2024 (kèm theo *Phương Án Phát Hành Trái Phiếu Riêng Lẻ đã được phê duyệt*).

2. Việc đáp ứng các điều kiện phát hành Trái Phiếu của doanh nghiệp

Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện về chào bán trái phiếu riêng lẻ không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được quy định tại Điều 9, Điều 10 Nghị định 153/2020/NĐ-CP, điểm c khoản 1 Điều 115 Luật Nhà ở, khoản 4 Điều 44 Nghị định 95/2024/NĐ-CP, Điểm b, c khoản 1 Điều 5 Nghị định 96/2024/NĐ-CP, 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 hoạt động theo Pháp Luật Việt Nam.	Điểm a khoản 1 Điều 9 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.	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. Căn cứ: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5400528499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hòa Bình cấp lần đầu ngày

TT	Điều kiện	Quy định có liên quan	Tình trạng đáp ứng
			28/09/2021, cập thay đổi lần thứ 03 ngày 31/07/2024.
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 (ba) 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 153/2020/NĐ-CP.	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành (i) không phát sinh nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu và (ii) đã thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Căn cứ: - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022; - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023; và - Văn bản cam kết trước hoặc tại ngày công bố thông tin về Đợt 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 153/2020/NĐ-CP.	Không áp dụng. 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.
4	Có phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận bởi cấp có thẩm quyền.	Điểm d khoản 1 Điều 9, Điểm c khoản 1 Điều 10, điểm a khoản 2 Điều 13 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.	Tuân thủ. Phương Án Phát Hành được Hội đồng thành viên của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2024/NQ-HĐTV ngày 12/09/2024.
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	Đáp ứng. Căn cứ: Báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Tổ Chức

TT	Điều kiện	Quy định có liên quan	Tình trạng đáp ứng
	kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	153/2020/NĐ-CP.	<p>Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc Tế.</p> <p>Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc Tế 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.</p> <p>Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính nêu trên là ý kiến chấp nhận toàn phần.</p>
6	Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.	Điểm e khoản 1 Điều 9 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.	<p>Tuân thủ.</p> <p>Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán Trái Phiếu cho các Nhà Đầu Tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của Pháp Luật về chứng khoán.</p> <p>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.</p>
7	Vốn huy động thông qua phát hành Trái Phiếu để phát triển nhà ở thương mại theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 115 Luật Nhà ở.	Điểm c khoản 1 Điều 115 Luật Nhà ở.	<p>Tuân thủ.</p> <p>Tổ Chức Phát Hành phát hành và chào bán Trái Phiếu để đầu tư thực hiện Dự án.</p>
8	Điều kiện tổng vốn huy động vốn thông qua phát hành trái phiếu theo quy định tại khoản 4 Điều 44 Nghị định 95/2024/NĐ-CP.	Khoản 4 Điều 44 Nghị định 95/2024/NĐ-CP.	<p>Tuân thủ.</p> <p>Tổng vốn được huy động (bao gồm các hình thức phát hành trái phiếu, góp vốn, hợp tác đầu tư, liên doanh liên kết, vay từ tổ chức tín dụng, nguồn vốn hợp tác khác,...) và vốn chủ sở hữu phải có của Tổ Chức Phát Hành, và không vượt quá tổng vốn đầu tư dự án, bao gồm cả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định của Pháp Luật về đất đai.</p>

TT	Điều kiện	Quy định có liên quan	Tình trạng đáp ứng
9	Tỷ lệ dư nợ trái phiếu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định tại điểm b, c khoản 1 Điều 5 Nghị định 96/2024/NĐ-CP.	Điểm b, c khoản 1 Điều 5 Nghị định 96/2024/NĐ-CP.	Tuân thủ. Tổ Chức Phát Hành là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phát hành Trái Phiếu để thực hiện Dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư, đã đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ Trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với Dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của Dự án đó. Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ Trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện Dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành đối với Dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành với Dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.

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 phát hành và 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 là để tiếp tục triển khai thực hiện Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc tại phường Kỳ Sơn, Thành phố Hòa Bình do Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xanh Kỳ Sơn và Công ty Cổ phần Tập đoàn TELIN làm Nhà đầu tư Dự án theo Quyết định số 2698/QĐ-UBND ngày 15/11/2018 của UBND Tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án và Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn là doanh nghiệp Dự án theo Phụ lục Hợp đồng số 01/2021/HĐ-ĐTDA ngày 18/10/2021.

Thông tin chi tiết về Dự án được nêu tại Khoản 3.2 Mục II Phần 2 của Bản Công Bố Thông Tin này và tại khoản 1 Mục II Phần B Phương Án Phát Hành.

4. Điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu

- Mã Trái Phiếu: XKSCH2429001.
- Khối lượng Trái Phiếu dự kiến phát hành: 12.000 (Mười hai nghìn) Trái Phiếu.
- Mệnh giá: 100.000.000 VND (Bằng chữ: Một trăm triệu Đồng Việt Nam)/1 Trái Phiếu.
- Kỳ Hạn Trái Phiếu: 05 (năm) năm.
- 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 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 Kiện Trái Phiếu và/hoặc Văn Kiện 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 Kỳ Tính Lãi đầu tiên (tương ứng 12 tháng đầu tiên) là: 12,5% (Mười hai phẩy năm phần trăm)/năm; và
- Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: 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**", đối với mỗi Trái Phiếu, có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ (và bao gồm) Ngày Phát Hành cho đến (nhưng không bao gồm) Ngày Đáo Hạn. Trong trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu thì Kỳ Tính Lãi cuối cùng đối với các Trái Phiếu được mua lại sẽ được tính từ (và bao gồm) ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi gần nhất cho đến (nhưng không bao gồm) ngày Trái Phiếu được 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 thì ngày thanh toán Lãi là Ngày Đáo Hạn. Hoặc Ngày Thanh Toán Lãi là ngày theo thỏa thuận giữa Tổ chức Phát hành và người mua Trái Phiếu tại mỗi Đợt chào bán Trái Phiếu. Nếu Ngày Thanh Toán Lãi rơi vào ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định, thì Ngày Thanh Toán Lãi sẽ được chuyển sang Ngày Làm Việc liền sau ngày nghỉ lễ, Tết.

h) Loại hình Trái Phiếu: Trái Phiếu là trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm là bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, có lãi suất cố định kết hợp với lãi suất thả nổi, xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành. Các Trái Phiếu của Đợt chào bán sẽ tạo lập các quyền, lợi ích ngang nhau giữa những Người Sở Hữu Trái Phiếu, có nghĩa rằng không Người Sở Hữu Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền, lợi ích ưu tiên hoặc khác biệt hơn so với Người Sở Hữu Trái Phiếu khác vì bất kỳ lý do gì.

5. Ngày phát hành dự kiến

Ngày phát hành dự kiến là ngày 18 tháng 09 năm 2024. Ngày Phát Hành thực tế của Trái Phiếu sẽ được xác định trên Danh Sách Người Sở Hữu Trái Phiếu và Báo cáo kết quả chào bán Trái Phiếu nộp công bố tới Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) 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 (“HDS”) và theo quy định tại Điều 14 Nghị định 153/2020/NĐ-CP, được sửa đổi bởi khoản 11 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP.

7. Quyền của Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu

- a) Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành (hoặc Người Bảo Lãnh Thanh Toán) thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền gốc, tiền lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan;
- b) Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu được quyền tiếp cận hồ sơ phát hành và chào bán Trái Phiếu khi có yêu cầu;
- c) Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị Định Về Trái Phiếu Riêng Lẻ;
- 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) Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP 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, thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự, thương mại theo quy định của Pháp Luật;
- f) Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu được quyền yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại bắt buộc Trái Phiếu trước hạn khi:
 - o Tổ Chức Phát Hành vi phạm pháp luật về chào bán, giao dịch Trái Phiếu theo quyết định của cơ quan/người 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% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.
 - o Tổ Chức Phát Hành vi phạm Phương Án Phát Hành 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% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.
 - o Các trường hợp khác được nêu cụ thể tại các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan.
- g) Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu được yêu cầu người bán Trái Phiếu cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Nghị Định Về Trái Phiếu Riêng Lẻ khi mua Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp.

- h) Các quyền khác theo quy định của Pháp Luật hiện hành, Các Điều Khoản Trái Phiếu và các Văn Khoản Trái Phiếu.

8. Trách nhiệm của Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu

- a) Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin, bao gồm nội dung về mục đích phát hành Trái Phiếu và Dự án, của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ Các Điều Khoản 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 các Nghị Định Về Trái Phiếu Riêng Lẻ và Pháp Luật hiện hành.
- 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 65/2022/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 153/2020/NĐ-CP, sửa đổi bởi khoản 13 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP; không góp vốn đầu tư mua Trái Phiếu cùng hoặc bán Trái Phiếu cho 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 các Nghị Định Về Trái Phiếu Riêng Lẻ cho Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu thứ cấp.
- h) Các trách nhiệm khác của Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu theo quy định của Pháp Luật hiện hành và các Văn Khoản 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 1.200.000.000.000 VND (*Một nghìn hai trăm tỷ Đồng Việt Nam*) đối với số tiền gốc và tiền lãi theo thực tế phát sinh của toàn bộ Trái Phiếu.
- c) Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – 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 Bằng Bảo Lãnh**”):

- (i) Nghĩa vụ Mua Lại Bất Buộc Trái Phiếu; hoặc
 - (ii) 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
 - (iii) Nghĩa vụ thanh toán tiền lãi Trái Phiếu bao gồm lãi trong hạn, tiền phạt chậm trả gốc, tiền phạt chậm trả lãi.
- e) 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 Kiện Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu khác có liên quan.

10. Mua lại Trái Phiếu trước hạn

Trái Phiếu sẽ được mua lại trước hạn theo các trường hợp quy định dưới đây. Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu được thực hiện theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và phù hợp với quy định của Pháp Luật có liên quan, quy định của VSDC và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

- a) Mua lại trước hạn theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu:
- Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành vào bất kỳ ngày nào kể từ Ngày Phát Hành bằng việc gửi một thông báo chào mua cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Thanh Toán và thực hiện công bố thông tin trước khi mua lại trước hạn Trái Phiếu trong thời hạn phù hợp với quy định của Pháp Luật và Các Điều Kiện Trái Phiếu. Khi đó, Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền bán lại (một phần hoặc toàn bộ) hoặc không bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành có thể mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Mục 10.a này thành một hoặc nhiều đợt với số lượng Trái Phiếu khác nhau theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.
- 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 mệnh giá 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 mệnh giá Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.
 - Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu khi xảy ra các sự kiện vi phạm khác theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

- 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 153/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65/2022/NĐ-CP và Thông tư 122/2020/TT-BTC.
- 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 TIỀN GÓC, LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ**
- 1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ Đợt chào bán 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 chào bán) cho mục đích thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể để tiếp tục triển khai thực hiện dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc tại phường Kỳ Sơn, Thành phố Hòa Bình do Liên danh CTCP Đầu tư Phát triển Xanh Kỳ Sơn và CTCP Tập đoàn TELIN làm Nhà đầu tư Dự án theo Quyết định số 2698/QĐ-UBND ngày 15/11/2018 của UBND Tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án và Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn là doanh nghiệp Dự án theo Phụ lục Hợp đồng số 01/2021/HĐ-ĐTDA ngày 18/10/2021.
- Thời điểm sử dụng vốn dự kiến: Bắt đầu từ Quý III/2024 đến hết Quý IV/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 Chủ tịch Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được Tổng Giám đốc 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 nhàn rỗi 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 và chào bán Trái Phiếu tạm thời nhàn rỗi (nếu có) sẽ được Tổ Chức Phát Hành tạo lập theo các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu Phiếu và/hoặc sẽ được tạo lập thành hợp đồng tiền gửi tại HDBank (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 gốc, lãi 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 tiền gốc, lãi Trái Phiếu:

- Thanh toán tiền gốc: Gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán một lần vào Ngày Đáo Hạn và/hoặc vào ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu.
- Thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu được thanh toán vào các Ngày Thanh Toán Lãi, quy định cụ thể tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

Trong đó:

“Ngày Thanh Toán Lãi”, có nghĩa là (i) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên là ngày tròn 06 (sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành và (ii) Ngày Thanh Toán Lãi của các Kỳ Trả Lãi tiếp theo định kỳ 06 (sáu) tháng/lần vào các ngày tròn 06 (sáu) tháng kể từ Ngày Thanh Toán Lãi trước đó và (iii) đối với Kỳ Tính Lãi cuối cùng là Ngày Đáo Hạn, hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn hoặc Ngày Mua Lại Bắt Buộc, tùy thời điểm nào đến trước.

V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN

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







Phát Hành



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, Việt Nam.

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, Việt Nam.
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, Việt Nam.
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.
 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, Việt Nam.
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.
 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, Việt Nam.
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: 25Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Số điện thoại: (028) 6291 5916 Số fax: (028) 62 915 900
Email: info@hdbank.com.vn
- (g) **Tổ Chức Kiểm Toán** : Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc Tế.
 Địa chỉ: Liên kè 21, Ngõ 2, Đường Nguyễn Văn Lộc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Số điện thoại: 024 73033668
Email: iavaudit1@gmail.com

VI. CÁC YẾU TỐ RỦI RO

Nhà Đầu Tư tiềm năng được khuyến nghị 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 quyết định đầu tư 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 các 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, chông chéo trong các quy định; sự chưa đồng bộ, thống nhất giữa các Luật và văn bản hướng dẫn thi hành và/hoặc giữa các văn bản hướng dẫn thi hành 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 liên quan đến Dự án

Lĩnh vực bất động sản hiện đang gặp một số khó khăn, thách thức và tiềm ẩn những rủi ro đối với Tổ Chức Phát Hành như sau:

- Với hiện trạng pháp lý của Dự án, Nhà đầu tư sẽ phải tiếp tục thực hiện các thủ tục tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện hồ sơ pháp lý và nghĩa vụ tài chính với Nhà nước trước khi triển khai xây dựng. Quá trình này có thể mất nhiều thời gian và làm phát sinh chi phí đối với Nhà đầu tư.
- Do đã hết thời gian thực hiện (kể cả thời gian được gia hạn) nên Nhà đầu tư sẽ phải làm thủ tục xin gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng thực hiện Dự án và các Phụ lục kèm theo, đồng thời xin gia hạn thời hạn đưa đất và sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc cho gia hạn hay không gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng thực hiện Dự án và thời hạn đưa đất và sử dụng phụ thuộc vào kết quả rà soát, đánh giá và quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp không được gia hạn thì Dự án có nguy cơ bị chấm dứt và thu hồi quyết định giao đất đã được cấp.
- Dòng tiền thu được từ việc bán các sản phẩm của Dự án phụ thuộc vào tiến độ hoàn thiện thủ tục pháp lý của Dự án và tiến độ thi công. Việc chậm hoàn thiện thủ tục pháp lý có thể kéo theo chậm tiến độ thi công Dự án và sẽ ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu cũng như làm tăng chi phí đầu tư xây dựng Dự án.
- Thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế có thể ảnh hưởng đến việc đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án.

- 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 các dự án, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với các sản phẩm này.
- Hỏa hoạn, thiên tai, dịch bệnh hoặc thiệt hại khác ảnh hưởng đến Dự án.

3. Rủi ro về tình hình tài chính

❖ Lạm phát:

Năm 2023, CPI của Việt Nam tăng 3,25% so với cùng kỳ năm 2022; lạm phát cơ bản tăng 4,16%. 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, để đầu tư cho sản xuất, kinh doanh và tiêu dùng. Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây, nhưng không có gì bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại tình trạng lạm phát cao trong tương lai. Đặc biệt, những diễn biến động khó lường của giá nguyên, nhiên, vật liệu trên thế giới như xăng, dầu, than, vật liệu xây dựng và giá cước vận chuyển sẽ gây áp lực lạm phát lên các nền kinh tế có độ mở cao như Việt Nam.

Nếu lạm phát ở Việt Nam tăng cao đáng kể, thì chi phí của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm cả chi phí nguyên vật liệu, 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 tồn gia tăng này vào giá bán sản phẩm cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh. Bên cạnh đó, lạm phát cao cũng gây ảnh hưởng đến nền kinh tế, 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, lạm phát tăng cao cũng khiến Chính phủ phải áp dụng các chính sách và giải pháp quyết liệt để kiểm soát lạm phát, bao gồm cả việc tăng cường kiểm soát giá cả các mặt hàng thiết yếu, khiến cho việc tiêu thụ hàng hóa các doanh nghiệp nói chung, của Tổ Chức Phát Hành nói riêng, sẽ gặp nhiều khó khăn.

❖ 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.

❖ Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành:

Dự kiến nguồn thu chủ yếu của Tổ Chức Phát Hành sẽ đến từ việc kinh doanh các sản phẩm Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc. Đây là tài sản hình thành trong tương

lai, dự kiến đây là nguồn trả nợ cho các nghĩa vụ nợ hiện tại và các khoản gốc lãi Trái Phiếu dự kiến phát hành. Do đó mức độ rủi ro tài chính khá cao, tính linh hoạt tài chính hạn chế và phụ thuộc chính vào các cam kết tài chính để phát triển Dự án từ ngân hàng. Bên cạnh đó mức độ đòn bẩy tài chính của Tổ Chức Phát Hành cũng khá cao, dẫn đến khả năng trả nợ của Tổ Chức Phát Hành dễ bị ảnh hưởng bởi các biến động về giá bán hoặc biến động chi phí đầu tư do chậm trễ trong tiến độ xây dựng hoặc tiến độ bán hàng của Dự án không như kỳ vọng.

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

Chính sách pháp luật và các quy định về thuế thu nhập doanh nghiệp của Việt Nam đang trong quá trình hoàn thiện và sẽ tiếp tục kỳ có những thay đổi, điều chỉnh cho phù hợp với thực tiễn. Những thay đổi này có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, và tăng nghĩa vụ thuế của Tổ Chức Phát Hành đối với Nhà nước.

4. Rủi ro liên quan đến Trái Phiếu

Người Sở Hữu Trái Phiếu cần đọc kỹ và cân nhắc các rủi ro liên quan đến Trái Phiếu như được trình bày dưới đây.

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

Không có gì đảm bảo về giá cả và tính thanh khoản của Trái Phiếu khi được giao dịch trên thị trường. 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 biến động lãi suất Trái Phiếu, kết quả hoạt động đầu tư kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và hoạt động của thị trường dành cho các loại chứng khoán tương tự.

❖ **Các khoản thanh toán tiền lãi Trái Phiếu có thể bị giảm trừ hoặc khấu trừ thuế theo quy định của pháp luật:**

Nhà Đầu Tư cần biết rằng tiền lãi Trái Phiếu và lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu có thể là đối tượng chịu thuế theo quy định của Pháp Luật Việt Nam. Do đó các khoản tiền mà Nhà Đầu Tư có thể nhận được liên quan đến Trái Phiếu có thể sẽ bị khấu trừ thuế theo quy định của Pháp Luật.

❖ **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 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên của Trái Phiếu có thể thay đổi đáng kể phụ thuộc vào 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.

5. Các 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 cần tính toán phân tích kỹ lưỡng 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, 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 Tổ Chức Bảo Lãnh 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 Tổ Chức 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), 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; 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 Nhà nước 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 153/2020/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị Định 65/2022/NĐ-CP và Nghị Định 08/2023/NĐ-CP) 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 153/2020/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị Định 65/2022/NĐ-CP và Nghị Định 08/2023/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. 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 phát hành và chào bán 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 phát hành và 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 Chào Bán 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 Kiện Trái Phiếu, (ii) được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu, và (iii) chịu sự ràng buộc của Các Điều Kiện 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, 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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

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 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc Tế (IAV) 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 Bản Công Bố Thông Tin này.

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY TNHH ĐẢO NGỌC XANH KỶ SƠN
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Khuất Hữu Việt

PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I:**
 - Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành.
 - Bản sao Quyết định bổ nhiệm Người đại diện theo pháp luật của Tổ Chức Phát Hành.
 - Bản sao Quyết định bổ nhiệm Kế toán trưởng của Tổ Chức Phát Hành.
 - 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 Điều lệ hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.
- 3. Phụ lục III:** Bản sao Báo cáo tài chính/Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2023 của Tổ Chức Phát Hành.
- 4. Phụ lục IV:** Nghị quyết số 01/2024/NQ-HĐTV ngày 12/09/2024 của Hội đồng thành viên về việc Phê duyệt Phương Án Phát Hành Trái Phiếu Riêng Lẻ năm 2024 (kèm theo Phương Án Phát Hành Trái Phiếu đã được phê duyệt).
- 5. Các Phụ lục khác (nếu có).**

