

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN TỔNG HỢP HUNG THỊNH PHÁT

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316975027 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/10/2021, cấp thay đổi lần thứ 06 ngày 19/04/2024)

TRÁI PHIẾU: MÃ HTPCH2428001

TỔNG MỆNH GIÁ: 412 TỶ ĐỒNG

ĐÁO HẠN: NĂM 2028

Giá Phát Hành: 100.000.000 đồng/trái phiếu

Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng, 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 153 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, đáo hạn vào năm **2028** (“**Trái Phiếu**”) sẽ xác định nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Công ty Cổ phần Phát triển Tổng hợp Hưng Thịnh Phát (“**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 26 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	6
PHẦN 2 - 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 về Công ty Cổ phần Phát triển Tổng hợp Hưng Thịnh Phát.....	10
2. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành.....	10
2.1. Tổ chức, bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành:.....	10
2.2. Vị trí của Công ty:	12
2.3. Thông tin của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	12
3. Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính và các dự án chính đã/đang triển khai của Tổ Chức Phát Hành	14
3.1. Hoạt động kinh doanh chính:	14
3.2. Thông tin dự án chính đã/đang triển khai của Tổ Chức Phát Hành:	14
4. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành	15
4.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Tổ Chức Phát Hành trong 3 năm liền kề trước năm phát hành:.....	15
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 năm liền tiếp trước đợt phát hành (nếu có):.....	15
4.3. Tình hình nộp ngân sách nhà nước trong 03 năm liền tiếp trước đợt phát hành:	15
III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU	15
1. Căn cứ pháp lý của đợt chào bán.....	15
2. Việc đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu của doanh nghiệp	16
3. Mục đích của đợt phát hành trái phiếu	18
4. Điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu	19
5. Ngày phát hành dự kiến.....	20
6. Phương thức phát hành.....	20
7. Quyền của Nhà Đầu Tư sở hữu Trái Phiếu	20
8. Trách nhiệm của Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu.....	20
9. Cam kết về bảo đảm	21
10. Mua lại và hủy bỏ Trái Phiếu	21
11. Cam kết của Tổ Chức Phát Hành	22
12. Cam kết công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành	22

13.	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.	22
14.	Các điều khoản và điều kiện khác	22
IV.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ	22
1.	Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu	22
2.	Phương thức, kế hoạch, dự kiến dòng tiền thanh toán gốc, lãi cho nhà đầu tư	23
V.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN	23
VI.	CÁC YẾU TỐ RỦI RO	26
VII.	CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ	28
PHỤ LỤC	30

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*” : 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*” : Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành và được sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm.
- “*Luật Doanh Nghiệp*” : 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) tại 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 nghiệp 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 phương án phát hành đính kèm Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 02/2023/NQ-HĐQT của Tổ Chức Phát Hành ngày 27 tháng 12 năm 2023.
- “Sở Giao Dịch Chứng Khoán”* : 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 sổ 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”* : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD.
- “Tổ Chức Phát Hành” hoặc “Công Ty”* : Công ty Cổ phần Phát triển Tổng hợp Hưng Thịnh Phát.
- “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”* : Thu nhập doanh nghiệp.
- “VSDC”* : Có nghĩa là Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, 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 CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN TỔNG HỢP HƯNG THỊNH PHÁT.**
2. Địa chỉ trụ sở chính: Số 70, đường 64 TML, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
3. Số điện thoại: 02836221399.
4. Địa chỉ thư điện tử: ngocnd.hungphat@gmail.com
5. Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần.
6. Lĩnh vực hoạt động chính: Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Mã Trái Phiếu: **HTPCH2428001**
2. Tổng số lượng Trái Phiếu phát hành: 4.120 (Bốn nghìn một trăm hai mươi) Trái Phiếu.
3. Khối lượng phát hành: 412.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn trăm mười hai tỷ đồng).
4. Loại hình Trái Phiếu: 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.
5. Ngày phát hành dự kiến: Ngày 28 tháng 06 năm 2024
6. Các tổ chức liên quan đến Đợt chào bán:

- ❖ Tổ chức tư vấn phát hành: **Công ty cổ phần chứng khoán HD (“HDS”)**



- Địa chỉ trụ sở chính: Số 23 A–B, đường Nguyễn Đình Chiểu, P Đakao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh và Lầu 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: (84-28) 62 836 888 Fax: (84-28) 62 838 666
- Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn

- ❖ Đại lý phát hành: **Công ty cổ phần chứng khoán HD (“HDS”)**



- Địa chỉ trụ sở chính: Số 23 A–B, đường Nguyễn Đình Chiểu, P Đakao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh và Lầu 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: (84-28) 62 836 888 Fax: (84-28) 62 838 666

- Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn
- ❖ Đại lý đăng ký và Đại lý quản lý chuyển nhượng Trái Phiếu: **Công ty cổ phần chứng khoán HD (“HDS”)**



- Địa chỉ trụ sở chính: Số 23 A-B, đường Nguyễn Đình Chiểu, P Đakao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh và Lầu 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: (84-28) 62 836 888 Fax: (84-28) 62 838 666
- Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn
- ❖ Đại lý thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu: **Công ty cổ phần chứng khoán HD (“HDS”)**



- Địa chỉ trụ sở chính: Số 23 A-B, đường Nguyễn Đình Chiểu, P Đakao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh và Lầu 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: (84-28) 62 836 888 Fax: (84-28) 62 838 666
- Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn
- ❖ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu: **Công ty cổ phần chứng khoán HD (“HDS”)**



- Địa chỉ trụ sở chính: Số 23 A-B, đường Nguyễn Đình Chiểu, P Đakao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh và Lầu 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: (84-28) 62 836 888 Fax: (84-28) 62 838 666
- Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn
- ❖ Tổ chức bảo lãnh thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu:

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (“HDBank”) – PGD Đông Sài Gòn



- Địa chỉ trụ sở: 280 Trần Nãi, Khu phố 2, Phường An Khánh, TP.Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh.

- Điện thoại: (028) 37407047
- Website: www.hdbank.com.vn

Fax: (028) 37402976
Email: info@hdbank.com.vn

❖ **Tổ chức kiểm toán:**

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (“Moore AISC”)



MOORE AISC

- Địa chỉ trụ sở chính: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: (028) 3832 9129
- Website: aisc.com.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 CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN TỔNG HỢP HƯNG THỊNH PHÁT

- Ông NGUYỄN ĐÌNH NGỌC Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Ông TRẦN ĐẠI DƯƠNG 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 mà Công ty Cổ phần Chứng khoán HD tham gia rà soát trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 01/2023/HDS-HTP/DVTC ngày 28 tháng 12 năm 2023 với Công ty Cổ phần Phát triển Tổng hợp Hưng Thịnh Phát. 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, 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 Cổ phần Phát triển Tổng hợp Hưng Thịnh Phát

1.1. Giới thiệu thông tin chung

- a) Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN TỔNG HỢP HƯNG THỊNH PHÁT.
- b) Tên tiếng Anh: HUNG THINH PHAT GENERAL DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.
- c) Địa chỉ: Số 70, đường 64 TML, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- d) Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần.
- e) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316975027 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/10/2021, cấp thay đổi lần thứ 06 ngày 19/04/2024.
- f) Thời gian hoạt động kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 02 năm 08 tháng.
- g) Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.2. Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Phát Triển Tổng Hợp Hưng Thịnh Phát với hoạt động kinh doanh ban đầu là tập trung chủ yếu phát triển mảng xây dựng và mua bán vật liệu xây dựng. Công ty đang chuyển mục tiêu sang là đơn vị phân phối độc quyền của dự án bất động sản, đặc biệt là các dự án đất nền khu vực Bình Phước, Bình Dương, Hồ Chí Minh ...

Với sự hỗ trợ tích cực từ các đối tác chiến lược, nhằm hướng tới mục tiêu trở thành Công ty lấy bất động sản làm cốt lõi, hiện nay Công ty Cổ phần Phát Triển Tổng Hợp Hưng Thịnh Phát hiện đang từng bước xây dựng, củng cố và nâng cao các mảng hoạt động bao gồm:

Phát triển Dự án: Công ty Cổ phần Phát Triển Tổng Hợp Hưng Thịnh Phát trực tiếp đầu tư hoặc hợp tác với các đơn vị phát triển bất động sản khác là các đối tác chiến lược hoặc các chủ đầu tư uy tín trên thị trường, tạo ra những sản phẩm bất động sản đa dạng và chất lượng, giá cả hợp lý và giá trị đầu tư tối ưu nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường.

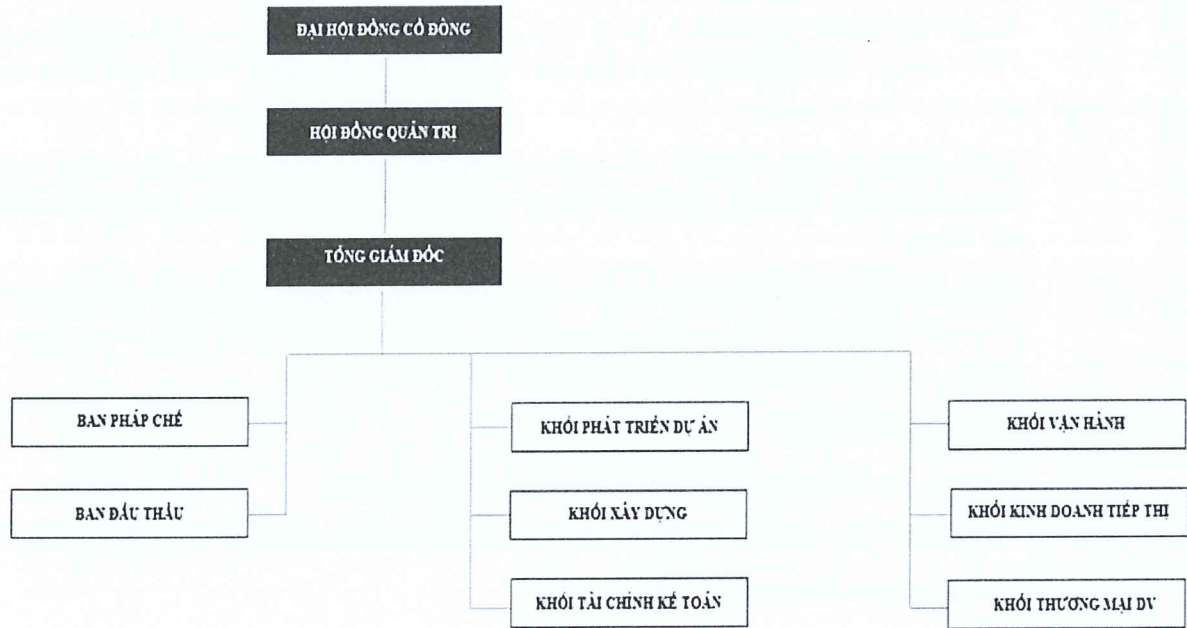
Phát triển quỹ đất thông qua hoạt động M&A: mặc dù là Công ty mới phát triển về mảng Bất Động Sản, nhưng với sự nhạy bén thị trường, Công ty định hướng việc thực hiện chiến lược M&A nhanh chóng mở rộng và gia tăng quỹ đất, tạo nguồn phát triển trong tương lai.

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

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:



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

❖ **Ban Giám đốc**

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

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

❖ **Các phòng ban của Công ty**

- **Khối Tài chính Kế toán:** Tham mưu, giúp việc cho Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong việc chỉ đạo thực hiện công tác Tài chính Kế toán theo quy định của pháp luật và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.
- **Ban Pháp chế:** Tham mưu, tư vấn cho lãnh đạo Công ty (Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc) về những vấn đề pháp lý liên quan đến tổ chức, quản lý và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Tư vấn, giải đáp và hướng dẫn ứng xử đúng pháp luật về các vấn đề pháp lý phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh cho phòng, ban Công ty và người lao động trong Công ty.

- **Khối Phát triển Dự án:** Tham mưu giúp Chủ tịch Hội đồng quản trị/Tổng Giám đốc quản lý, điều hành trong các lĩnh vực: phát triển các dự án do Công ty làm Chủ đầu tư; công tác kế hoạch, thống kê, hợp đồng kinh tế và triển khai nhiệm vụ sản xuất - kinh doanh của Công ty; theo dõi, đôn đốc thực hiện và tổng hợp tình hình hoạt động sản xuất – kinh doanh của Công ty.
- **Khối Xây dựng:** Hoạch định, tổ chức, quản lý, kiểm soát và hỗ trợ việc thực hiện các công việc liên quan đến Hệ thống quản lý chất lượng Dự Án của Công ty.
- **Ban Đấu thầu:** Tham mưu cho Chủ tịch Hội đồng quản trị/Tổng Giám đốc Công ty trong việc thẩm định giá đầu vào nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị xây dựng để phục vụ

cho việc triển khai thực hiện các dự án của Công ty

- **Khối vận hành:** tham mưu, giúp việc cho Tổng giám đốc trong việc hoạch định chiến lược và thực thi các nhiệm vụ liên quan lĩnh vực Hành chính, Nhân sự, Cung ứng Công ty.
- **Khối Kinh doanh tiếp thị:** tham mưu, giúp việc cho Tổng giám đốc trong việc hoạch định chiến lược tiếp thị, thương hiệu, truyền thông và thực hiện các mục tiêu chiến lược của Công ty.
- **Khối thương mại DV:** Nghiên cứu, tham mưu, hoạch định kế hoạch/ chiến lược và triển khai các hoạt động sau: phát triển đối tác và phân phối, phát triển sản phẩm và kinh doanh, xây dựng chính sách và kế hoạch...

2.2. Vị trí của Công ty:

Công ty hoạt động theo mô hình doanh nghiệp độc lập.

2.3. Thông tin của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

(a) Chủ tịch Hội đồng quản trị:

❖ **Ông Nguyễn Đình Ngọc – Chủ tịch HĐQT**

- Ngày sinh: 21/12/1963 - Giới tính: Nam - Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 079197031506 - Cấp ngày: 13/01/2022 - Nơi cấp: Cục CSQLHCVTXXH
- Địa chỉ thường trú: KP Hải An, TT Long Hải, Long Điền, Bà Rịa – Vũng Tàu
- Số điện thoại: 0818034904
- Trình độ chuyên môn, nghiệp vụ: Cử nhân Quản trị kinh doanh

Thời gian	Chức vụ/Vị trí công việc	Đơn vị công tác
Từ năm 2020 – Nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần BĐS ADK
Từ năm 2020 - Nay	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS NTR
Từ 02/2023- Nay	Giám đốc	Công ty TNHH Đầu tư EDEN Non Nước
Từ năm 2023 - Nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần Phát triển Tổng hợp Hưng Thịnh Phát

❖ **Bà Nguyễn Thị Anh Thư – Thành viên HĐQT**

- Ngày sinh: 22/12/1971 - Giới tính: Nữ - Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 079171009560 - Cấp ngày: 10/07/2021 - Nơi cấp: Cục CSQLHCVTXXH
- Địa chỉ thường trú: 493/69C CMT8, Phường 13, Quận 10, TP.Hồ Chí Minh
- Trình độ chuyên môn, nghiệp vụ: Cử nhân Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

Từ năm 2020 – Nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty TNHH BĐS GDK
-------------------	---------------	----------------------

Từ năm 2023 - Nay	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Phát triển Tổng hợp Hưng Thịnh Phát
-------------------	-----------------	---

❖ **Ông Lê Khởi – Thành viên HĐQT**

- Ngày sinh: 14/03/1975 - Giới tính: Nam - Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 079075012800 - Cấp ngày: 12/08/2021 - Nơi cấp: Cục CSQLHCVTTXH
- Địa chỉ thường trú: 1/6 Hồ Biểu Chánh, P.11, Phú Nhuận, TP.Hồ Chí Minh
- Trình độ chuyên môn, nghiệp vụ: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ/Vị trí công việc	Đơn vị công tác
Từ năm 2020 - Nay	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý Tài sản DKPM
Từ năm 10/2023 - Nay	Giám đốc	Công ty TNHH Bất Động Sản Taurus
Từ năm 2023 - Nay	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT

(b) **Ban Giám đốc:**

❖ **Ông Nguyễn Đình Ngọc – Tổng Giám đốc**

- (Xem sơ yếu lý lịch tại phần Hội đồng Quản trị)

(c) **Kế toán trưởng:**

❖ **Ông Trần Đại Dương – Kế Toán trưởng**

- Ngày sinh: 21/01/1987 - Giới tính: Nam - Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 056087000091 - Cấp ngày: 28/06/2018 - Nơi cấp: Cục CSQLHCVTTXH
- Địa chỉ thường trú: L15-Lô G Cư xá Bàu Cát 2, Hồng Lạc, Phường 10, Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh
- Trình độ chuyên môn, nghiệp vụ: Cử nhân Kế toán – Kiểm toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ/Vị trí công việc	Đơn vị công tác
Từ năm 2009 – năm 2019	Kiểm toán viên	Công ty TNHH Kiểm toán Việt Nhất
Từ năm 2019 - năm 2023	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần An Trường An
Từ năm 2023 - Nay	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Phát triển Tổng Hợp Hưng Thịnh Phát

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:

Phát triển Dự án: Công ty Cổ phần Phát Triển Tổng Hợp Hưng Thịnh Phát trực tiếp đầu tư hoặc hợp tác với các đơn vị phát triển bất động sản khác là các đối tác chiến lược hoặc các chủ đầu tư uy tín trên thị trường, tạo ra những sản phẩm bất động sản đa dạng và chất lượng, giá cả hợp lý và giá trị đầu tư tối ưu nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường.

Phát triển quỹ đất thông qua hoạt động M&A: mặc dù là Công ty mới phát triển về mảng Bất Động Sản, nhưng với sự nhạy bén thị trường, Công ty định hướng việc thực hiện chiến lược M&A nhanh chóng mở rộng và gia tăng quỹ đất, tạo nguồn phát triển trong tương lai.

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

Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đại Nam để phát triển Dự án Khu Nhà ở Đại Nam tại Phường Phú Tân, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đại Nam làm chủ đầu tư.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích quy hoạch khu đất: 1.058.194,2 m². Chi tiết các loại đất theo Quyết định số 2862/QĐ-UBND do UBND Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/10/2018 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự Án Khu nhà ở Đại Nam như sau:

STT	Cơ cấu	Diện tích	Tỷ lệ
1	Đất ở	763.194,6	72%
	<i>Đất nhà ở Liên kế</i>	<i>550.677,5</i>	
	<i>Đất nhà ở Biệt Thự</i>	<i>59.908,3</i>	
	<i>Đất nhà ở Xã hội</i>	<i>152.608,8</i>	
2	Đất công trình Công Cộng	19.566,8	2%
	<i>Đất giáo dục</i>	<i>15.143,3</i>	
	<i>Đất dịch vụ đô thị</i>	<i>4.423,7</i>	
3	Đất cây xanh	40.405,6	4%
4	Đất giao thông	235.027,2	22%
	Tổng	1.058.194,2	100%

- Diện tích khu đất: 1.058.194,2 m²
- Mục tiêu: đầu tư xây dựng nhà ở
- Phương án tiêu thụ sản phẩm: đầu tư hoàn chỉnh hệ thống HTKT, HTXH và đầu tư xây dựng nhà ở để bán
- Số lượng căn nhà: 3.309 căn
 - + Khu A: 329.396,4268 m², 851 căn
 - + Khu B: 198.776,3821 m², 314 căn
 - + Khu C: 263.615,8667 m², 1156 căn
 - + Khu D: 266.405,5243 m², 988 căn
- Dân số: 20.078 người
- Diện tích đất xây dựng NOXH: 152.608, 8 m²
- Thời hạn hoạt động: 50 năm, kể từ 12/10/2068
- Tiến độ: đến 2030 (HTKT: 2018 – 2021)

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Dự án khu đô thị Đại Nam tận hưởng toàn bộ các tiện ích sẵn có xung quanh như: Trung tâm Hành chính tập trung tỉnh Bình Dương, Trung tâm Thương mại Thế giới WTC, Công viên và hồ sinh thái 120ha, Khu phức hợp thể thao, nhà thi đấu đa năng, 2 sân Golf tiêu chuẩn quốc tế Twin Doves và Harmony, Trường đại học Quốc Tế Miền Đông, Trường quốc tế Singapore SIS, Trường trung học Ngô Thời Nhiệm và Nguyễn Khuyến, Trường dạy nghề Việt-Hàn, Trường quốc tế Việt-Hoa, các khu phố tài chính, ngân hàng, các showroom Auto lớn của Ford, Toyota, Siêu thị Aeon,... Lợi thế giao thông biển Khu Dân Cư Đại Nam trở thành điểm kết nối thuận lợi cho các hướng từ khu vực kinh tế phát triển mạnh mẽ phía bắc tỉnh Bình Dương đến Tp. Hồ Chí Minh. Từ đông sang tây (Mỹ Phước 1,2,3,4 đến Nam Tân Uyên). Các khu công nghiệp lân cận cung cấp cơ hội kinh doanh và đáp ứng nhu cầu ở cao cấp, làm việc trong môi trường văn phòng chuyên nghiệp của người dân khi đến với Bình Dương
- Dự án Khu nhà ở Đại Nam Bình Dương nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của cư dân trong khu vực và cung cấp một môi trường sống hiện đại, tiện nghi và an ninh. Khu đô thị có quy mô rộng lớn và bao gồm nhiều loại hình nhà ở, từ căn hộ chung cư, biệt thự đơn lập đến nhà phố liền kề.

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 3 năm liền kề trước năm phát hành:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
1	Vốn chủ sở hữu	Triệu VND	29.997	30.237	969.265
2	Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	Lần	0,00	0,62	2,37
3	Dư nợ Trái Phiếu/vốn chủ sở hữu	Lần	0,00	0,00	1,03
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu VND	-3	300	(230.972)
5	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	Lần	0,00	0,01	(0,24)
6	Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	-	Không áp dụng		

(Theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022, năm 2023 của TCFH).

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 năm liên tiếp trước đợt phát hành (nếu có):

Tổ Chức Phát Hành (i) đã thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn khác trong các năm 2021, 2022, 2023 và tính đến thời điểm hiện tại 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.

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;

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- 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 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;
- 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 của Hội đồng quản trị số 02/2023/NQ-HĐQT ngày 27 / 12 /2023 V/v phê duyệt Phương Án Phát Hành Trái Phiếu riêng lẻ năm 2023

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 chuyển 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 hoạt động theo pháp luật Việt Nam.	Điểm a khoản 1 Điều 9 Nghị định 153	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam. Căn cứ: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316975027 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/10/2021, cấp thay đổi lần thứ 06 ngày 19/04/2023.
2	Thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của Trái Phiếu đã phát hành hoặc thanh toán các khoản nợ	Điều b khoản 1 Điều 9 và điểm c khoản 1 Điều 13 Nghị định 153	Đáp ứng.

TT	Điều kiện	Quy định có liên quan	Tình trạng đáp ứng
	đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu (nếu có)		<p>Tổ Chức Phát Hành (i) đã thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 (ba) 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 2023; 2022. - Văn bản cam kết ngày 27/12/2023 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 quản trị 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 kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	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 tháng 12 năm 2023 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC</p> <p>Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC 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 (căn cứ theo Quyết định số 2324/QĐ-BTC ngày 14/11/2022 của Bộ Tài Chính).</p> <p>Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính 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.	Điểm e khoản 1 Điều 9 Nghị định 153.	<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 chứng khoán.</p>

TT	Điều kiện	Quy định có liên quan	Tình trạng đáp ứng
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 Hội đồng quản trị của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Nghị quyết số 02/2023/NQ-HĐQT ngày 27 / 12 / 2023. 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 của Phương Án Phát Hành Trái Phiếu.
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 Hội đồng quản trị của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Nghị quyết này. 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 của Phương Án Phát Hành Trái Phiếu.
9	Thời gian hoàn thành đợt phát hành/ thời gian phân phối Trái phiếu: Doanh nghiệp phải hoàn thành việc phân phối Trái phiếu trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán Trái Phiếu.	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) 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 dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể là Hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Đại Nam thực hiện đầu tư Khu D Dự án Khu Nhà ở Đại Nam, Phường Phú Tân, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Công ty cổ phần Đại Nam làm chủ đầu tư theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2023 ngày 25/12/2023 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Phát triển Tổng hợp Hưng Thịnh Phát và Chủ đầu tư (“**Dự Án**”).

Thông tin chi tiết của dự án nêu tại Mục II.3.2 Phần II Bản Công Bố Thông Tin này.

Chi tiết sử dụng vốn như sau:

Đợt	Nội dung	Số tiền thu được từ Trái Phiếu được sử dụng	Thời điểm sử dụng dự kiến
Đợt 2	Thực hiện Hợp tác đầu tư Dự án Khu D Dự án Khu Nhà ở Đại Nam, Phường Phú Tân,	412 tỷ đồng	Từ Quý II năm 2024 đến

	<i>Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương</i>		<i>Quý IV năm 2024</i>
--	---	--	------------------------

4. Điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu

- a) Mã Trái Phiếu: HTPCH2428001
- b) Khối lượng Trái Phiếu dự kiến phát hành: 4.120 (*Bốn nghìn một trăm hai mươi*) Trái Phiếu.
- c) Mệnh giá: 100.000.000 VND/1 Trái Phiếu (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng một Trái Phiếu*).
- d) Kỳ Hạn Trái Phiếu: 48 (*Bốn mươi tám*) tháng kể từ ngày phát hành.
- 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 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 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 (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: 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 6 (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 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.

5. Ngày phát hành dự kiến

Ngày 28 tháng 06 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 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 (“HDS”) và theo quy định tại Điều 14 Nghị định 153, được sửa đổi bởi khoản 11 Điều 1 Nghị định 65.

7. Quyền của Nhà Đầu Tư sở hữu Trái Phiếu

- a) Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị Định Về Trái Phiếu Riêng Lẻ; 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 Về Trái Phiếu Riêng Lẻ 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 Về Trái Phiếu Riêng Lẻ 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) Biện pháp 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 trước hoặc vào Ngày Phát Hành.
- 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:

Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm bao gồm toàn bộ nghĩa vụ thanh toán (bao gồm nhưng không giới hạn, nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi (trong hạn và quá hạn), tiền phạt và bồi thường thiệt hại) của Tổ Chức Phát Hành đối với tất cả những Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Thanh Toán và các bên có liên quan khác và các nghĩa vụ thanh toán khác liên quan đến Trái Phiếu theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này (bao gồm cả trường hợp Trái Phiếu bị vô hiệu hoặc không có giá trị vì bất kỳ lý do nào).

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 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 lưu ký và thực hiện công bố thông tin trước khi mua lại trước hạn Trái Phiếu trong thời hạn phù hợp với quy định tại các Văn Kiện Trái Phiếu và pháp luật.

Chi tiết việc mua lại Trái Phiếu trước hạn trong trường hợp này được thực hiện theo quy định tại Các Điều Kiện 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.
 - 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 của pháp luật.

11. Cam kết của Tổ Chức Phát Hành

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.** 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

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu (sau khi trừ đi các chi phí của Đợt phát hành) sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên. Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu tối đa là 412.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Bốn trăm mười hai tỷ đồng*) sẽ được Tổ Chức Phát Hành dùng để thực hiện Hợp tác đầu tư Dự án Khu D Dự án Khu Nhà ở Đại Nam,

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Phường Phú Tân, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đại Nam làm Chủ đầu tư Dự án.

Chi tiết sử dụng vốn như sau:

Đợt	Nội dung	Số tiền thu được từ Trái Phiếu được sử dụng	Thời điểm sử dụng
Đợt 2	Thực hiện Hợp tác đầu tư Dự án Khu D Dự án Khu Nhà ở Đại Nam, Phường Phú Tân, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.	412 tỷ đồng	Từ Quý II năm 2024 đến Quý IV năm 2024

Nguồn vốn thu được từ đợt phát hành 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, 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

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



- ❖ Địa chỉ trụ sở chính: Số 23 A-B, đường Nguyễn Đình Chiểu, P Đakao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh và Lầu 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- ❖ Điện thoại: (84-38) 62 836 888 Fax; (84-38) 62 838 666
- ❖ Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn

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



- ❖ Địa chỉ trụ sở chính: Số 23 A-B, đường Nguyễn Đình Chiểu, P Đakao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh và Lầu 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ❖ Điện thoại: (84-38) 62 836 888 Fax; (84-38) 62 838 666
- ❖ Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn

3. Đại lý đăng ký và Đại lý quản lý chuyên nhượng Trái Phiếu: **Công ty cổ phần Chứng khoán HD (HDS)**



- ❖ Địa chỉ trụ sở chính: Số 23 A-B, đường Nguyễn Đình Chiểu, P Đakao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh và Lầu 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- ❖ Điện thoại: (84-38) 62 836 888 Fax; (84-38) 62 838 666
- ❖ Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn

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



- ❖ Địa chỉ trụ sở chính: Số 23 A-B, đường Nguyễn Đình Chiểu, P Đakao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh và Lầu 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- ❖ Điện thoại: (84-38) 62 836 888 Fax: (84-38) 62 838 666
- ❖ Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn

5. Đại diện Người sở hữu Trái Phiếu: **Công ty Cổ phần Chứng khoán HD (HDS)**



- ❖ Địa chỉ trụ sở chính: Số 23 A-B, đường Nguyễn Đình Chiểu, P Đakao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh và Lầu 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- ❖ Điện thoại: (84-38) 62 836 888 Fax: (84-38) 62 838 666
- ❖ Website: www.hdbs.vn Email: info@hdbs.vn

6. Tổ chức bảo lãnh thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu:

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (“HDBank”) – PGD Đông Sài Gòn



- ❖ Địa chỉ trụ sở: 280 đường Trần Nãi, Khu phố 2, Phường An Khánh, TP.Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
- ❖ Điện thoại: (028) 37407047 Fax: (028) 37402976
- ❖ Website: www.hdbank.com.vn Email: info@hdbank.com.vn

7. Tổ chức kiểm toán:

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



MOORE AISC

- ❖ Địa chỉ trụ sở chính: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.
- ❖ Điện thoại: (028) 3832 9129
- ❖ Website: aisc.com.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 của Tổ Chức Phát Hành và Dự Án Sử Dụng Vốn

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Tổ Chức Phát Hành là 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.
- 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.
- Hỏa hoạn, thiên tai, dịch bệnh hoặc thiệt hại khác ảnh hưởng đến dự án.

3. Rủi ro về kinh tế

❖ **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 tồn gia tăng này vào giá bán cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh. Tỷ lệ lạm phát có thể ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam, môi trường kinh doanh và niềm tin của người tiêu dùng nói chung, và do đó ảnh hưởng đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

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

❖ **Lãi suất:**

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

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

❖ **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 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, 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 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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

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.

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN TỔNG HỢP HƯNG THỊNH PHÁT



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đình Ngọc

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/Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2022, 2023 của Tổ Chức Phát Hành.

4. Phụ lục IV: Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 02/2023/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2023 v/v phê duyệt Phương án phát hành Trái Phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công ty cổ phần Phát triển Hưng Thịnh Phát (bao gồm Phương Án Phát Hành Trái Phiếu đính kèm Nghị quyết).