

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 284/2024/CV-TTCLAND

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 12 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN (“TTC Land”)
- Mã chứng khoán: SCR
- Địa chỉ trụ sở chính: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM
- Điện thoại: 028.38249988
- Fax: 028.38249977
- Người thực hiện công bố thông tin: Võ Thanh Lâm
- Chức vụ: Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật

Nội dung thông tin công bố:

Căn cứ quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, TTC Land trân trọng công bố thông tin: Nghị quyết HĐQT số 32/2024/NQ-HĐQT và Nghị quyết HĐQT số 33/2024/NQ-HĐQT (đính kèm).

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 24 tháng 12 năm 2024 tại đường dẫn: <https://ttcland.vn/> Mục Quan hệ Nhà đầu tư.

Công ty cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố. Văn bản có hiệu lực kể từ ngày ký.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Nơi nhận:

- ✓ Như Kính gửi;
- ✓ Lưu: P.TCKH, P.HCQT.



VÕ THANH LÂM

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

(V/v: Thông qua chủ trương hợp tác đầu tư thực hiện một phần Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm là Khu resort nghỉ dưỡng A4-1 và Đất phức hợp dịch vụ du lịch - lưu trú B1-9 thuộc Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại địa điểm xã Dương Tơ và phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân)

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") số 0303315400 đăng ký lần đầu ngày 29/03/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 39 ngày 28/11/2024;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Biên bản họp HĐQT số 32./2024/BBH-HĐQT ngày 24/12/2024.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư để đầu tư một phần Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm là Khu resort nghỉ dưỡng A4-1 và Đất phức hợp dịch vụ du lịch - lưu trú B1-9 thuộc Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại địa điểm xã Dương Tơ và phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân. Cụ thể:

- Giá trị góp vốn: 2.245.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Hai nghìn hai trăm bốn mươi lăm tỷ đồng)
- Thời hạn hợp tác: 05 năm.
- Phân chia lợi nhuận: dựa trên tỷ lệ hợp tác thực tế của mỗi bên.

Điều 2: Thông qua việc Hội đồng quản trị giao cho Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật hoặc người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền được triển khai, đàm phán, ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư và các văn bản có liên quan khác với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo chủ trương thông qua tại Điều 1, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau: quyết định phương thức hợp tác đầu tư; thời hạn hợp tác đầu tư (không quá thời hạn được quy định tại Điều 1); điều chỉnh tỷ lệ góp vốn đầu tư (không vượt quá giá trị được quy định tại Điều 1), phương thức và tiến độ góp vốn; đàm phán tỷ lệ phân chia lợi nhuận;... theo nguyên tắc đảm bảo lợi ích cao nhất cho Công ty.



Điều 3: Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban Tổng Giám đốc, các Phòng ban trong Công ty, các Tổ chức và Cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Lưu: P.TCKH, VPCT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 33 /2024/NQ-HĐQT

TP. HCM, ngày 24 tháng 12 năm 2024

NGHỊ QUYẾT

V/v Thông qua việc chào bán, phát hành và đăng ký giao dịch Trái Phiếu và phê duyệt Phương
Án phát hành Trái phiếu riêng lẻ năm 2024

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020, có hiệu lực ngày 01/01/2021;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019, có hiệu lực ngày 01/01/2021;
- Căn cứ Nghị định số 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 153”), Nghị định 65/2022/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 16 tháng 09 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Định 153 (“Nghị Định 65”) và Nghị định 08/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“Nghị Định 08”);
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ vào Biên bản họp của Hội Đồng Quản Trị Công ty số 33 /2024/BBH-HĐQT, ngày 24 / 12 /2024;

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua việc Phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng năm 2024 của Công ty với các thông tin chính như sau:

- Tổ chức phát hành: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**;
- Tổng giá trị trái phiếu phát hành theo mệnh giá: **850.000.000.000 VND** (Bằng chữ: Tám trăm năm mươi tỷ đồng);
- Phương thức phát hành trái phiếu: Trái phiếu được chào bán riêng lẻ theo quy định của pháp luật có liên quan thông qua Đại lý phát hành;

- Kỳ Hạn Trái Phiếu: 60 (sáu mươi) tháng kể từ Ngày Phát Hành.
- Mục đích phát hành: Số tiền thu được từ đợt chào bán Trái phiếu sẽ được sử dụng để đầu tư một phần Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm là Khu resort nghỉ dưỡng A4-1 và Đất phức hợp dịch vụ du lịch - lưu trú B1-9 thuộc Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại địa điểm xã Dương Tơ và phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân là Chủ Đầu Tư theo hình thức Hợp đồng Hợp Tác Đầu Tư được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân.

Để làm rõ, Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân là Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701024018 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 16/04/2009 và các lần thay đổi bổ sung.
- Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng, có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và 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.

Điều 2. Phê duyệt Phương án phát hành Trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng năm 2024 của Công ty đính kèm Nghị quyết này (“**Phương Án phát hành Trái Phiếu**”).

Điều 3. Phê duyệt việc đăng ký, lưu ký tập trung và đăng ký giao dịch tập trung trái phiếu phát hành theo Phương Án Phát Hành đính kèm Nghị Quyết này như sau:

HĐQT chấp thuận việc đăng ký, lưu ký tập trung Trái phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (“**VSDC**”) và đăng ký giao dịch Trái phiếu tập trung trên hệ thống giao dịch trái phiếu chào bán riêng lẻ tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam hoặc (các) công ty con của Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam (“**Sở Giao Dịch Chứng Khoán**”) sau khi hoàn tất việc phát hành Trái phiếu theo Phương Án phát hành Trái Phiếu đã được phê duyệt để phù hợp với nhu cầu của Công Ty hoặc theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm.

Điều 4. Thông qua việc giao và ủy quyền cho Người đại diện theo pháp luật hoặc người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền được quyền đại diện, nhân danh Công ty thực hiện những công việc sau:

- Triển khai thực hiện việc phát hành, chào bán trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo lãnh thanh toán bởi tổ chức tín dụng năm 2024 của Công ty theo chủ trương nêu tại Điều 1 của Nghị Quyết này và Phương Án phát hành Trái Phiếu đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Tìm kiếm và lựa chọn đối tượng chào bán cụ thể; lựa chọn đơn vị tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đơn vị xếp hạng tín nhiệm và các đơn vị tư vấn có liên quan khác;

- Lựa chọn thời điểm thích hợp, có lợi nhất để triển khai Phương Án phát hành Trái Phiếu và hoàn tất các thủ tục liên quan để thực hiện Phương Án phát hành Trái Phiếu đã được Hội Đồng Quản Trị thông qua;
- Quyết định các vấn đề cụ thể, chi tiết của Phương Án phát hành Trái Phiếu, điều khoản và điều kiện Trái phiếu trên cơ sở phù hợp với cam kết với Người Sở Hữu Trái Phiếu, quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty;
- Thực hiện công bố thông tin, đăng ký trái phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam, đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán và các công việc khác có liên quan để thực hiện phương án phát hành đảm bảo tuân thủ các nội dung đã được Hội đồng Quản trị thông qua theo Nghị quyết này;
- Phê duyệt, đàm phán, ký kết các hợp đồng và các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc chào bán, phát hành, đăng ký, lưu ký và đăng ký giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Các công việc khác liên quan phù hợp với các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;

Điều 5. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký.

Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Giám đốc Công ty và các Bộ phận/Phòng ban của Công ty có trách nhiệm phối hợp thi hành Nghị Quyết này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5 (để t/h);
- Lưu: VPCT, P.TCKH.



NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

NĂM 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Tháng 12 năm 2024

PHẦN I - GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. THÔNG TIN CHUNG CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tên Tổ Chức Phát hành	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN (Sau đây gọi tắt là “SCR” hoặc “TTC Land” hoặc “Công ty”)
- Loại hình DN:	Công ty cổ phần
- Giấy CN ĐKDN:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Số 0303315400 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/03/2004, được thay đổi tùy từng thời điểm
- Địa chỉ trụ sở chính:	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Ngành nghề kinh doanh chính:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. <i>Chi tiết: Kinh doanh nhà. Đầu tư xây dựng-Kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư. Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng (Thực hiện theo Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản)</i>
- Vốn điều lệ theo ĐKKD:	4.305.950.360.000 (Bốn nghìn ba trăm lẻ năm tỷ chín trăm năm mươi triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng)
- Người đại diện theo pháp luật	VÕ THANH LÂM - Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Tài khoản nhận tiền mua trái phiếu	Số 0100100046136006 tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN:

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín (“SCR”), được thành lập vào ngày 29 tháng 03 năm 2004 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp. Vốn điều lệ của công ty tăng dần qua các năm để đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty. Vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 4.305.950.360.000 VND.

Cột mốc hình thành và phát triển:

Thời gian	Thành tựu đạt được
Ngày 29/03/2024	<ul style="list-style-type: none"> - Thành lập Công ty với Vốn điều lệ 11 tỷ đồng và 19 nhân sự. Dịch vụ chính: Quảng cáo BĐS, Pháp lý nhà đất, tư vấn thiết kế.
Năm 2005	<ul style="list-style-type: none"> - Đa dạng hóa các lĩnh vực hoạt động, trong đó chú trọng phát triển dịch vụ tư vấn tiếp thị và phân phối độc quyền Bất động sản
Năm 2006	<ul style="list-style-type: none"> - Tháng 08/2006: Tăng vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng - Công bố sản phẩm “Xây nhà trả góp trọn gói” và triển khai mô hình Sàn giao dịch BĐS điện tử 24h
Năm 2007	<ul style="list-style-type: none"> - Tháng 05/2007: Tăng vốn điều lệ lên 505 tỷ đồng - Thành công trong việc tư vấn tiếp thị và phân phối độc quyền các Dự án: An Phú – An Khánh, Sealinks, New SaiGon, - Triển khai chương trình liên kết các Công ty BĐS, nhà môi giới nhằm “Phát triển kinh doanh môi giới Bất động sản”.
	<ul style="list-style-type: none"> - Tháng 09/2008: Tăng vốn điều lệ lên 568 tỷ đồng - Phát hành thành công 100 tỷ đồng trái phiếu để đầu tư phát triển Dự án Phú Lợi, Quận 8, TP. HCM
Năm 2008	<ul style="list-style-type: none"> - Phát hành thành công 750 tỷ đồng trái phiếu để đầu tư phát triển Dự án Belleza, Quận 7, TP. HCM - Thành lập Công ty TNHH MTV kinh doanh Dịch vụ BĐS Thương Tín. - Chính thức trở thành Chủ đầu tư của nhiều Dự án: <ul style="list-style-type: none"> • Cao ốc TTC Land Hòa Bình, Quận Tân Phú, TP. HCM • Phú Lợi 1, Quận 8, TP. HCM • Dự án cao ốc Văn phòng TTC Land – Generalimex, Quận 1, TP. HCM
Năm 2009	<ul style="list-style-type: none"> - Chính thức đầu tư Dự án Belleza – Cao tầng & Trung cấp, Quận 7, TP. HCM - Đẩy mạnh hợp tác với các Đối tác chiến lược: Ngân hàng Liên Việt, UNESCO Việt Nam, Liên hiệp HTX Thương mại TP. HCM
Năm 2010	<ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ: đạt mức 1.000 tỷ đồng và SCR chính thức niêm yết trên trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán SCR với giá tham chiếu 27,300đ/CP - Khởi công Dự án Celadon City (Ruby) tại Quận Tân Phú, TP. HCM - Bàn giao: Dự án TTC Land Hòa Bình, Quận Tân Phú, TP. HCM - Ký kết hợp tác đầu tư với Dragon Capital

<p>Năm 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mở bán: Dự án Carillon 1 – Quận Tân Bình, TP. HCM - Bàn giao: Dự án Phú lợi 1 – Quận 8, TP. HCM - Khai trương trụ sở làm việc mới. - Ký kết hợp tác chiến lược hỗ trợ triển khai các dự án BĐS với 8 đối tác uy tín như, tiêu biểu như: Công ty TNHH Thương mại thép Pomina, Công ty TNHH MTV Thương mại Đồng Tâm, Công ty TNHH Tư vấn DP, Công ty TNHH Kỹ thuật – Xây dựng Toàn Thịnh Phát. - Khởi công Biệt thự mẫu dự án Jamona City, Quận 7, TPHCM. - Phát hành thành công 99 tỷ đồng trái phiếu. - Tổ chức cuộc thi thiết kế ý tưởng kiến trúc Dự án Cổng Quỳnh Plaza.
<p>Năm 2012</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ: đạt mức 1.430 tỷ đồng - Bàn giao: Dự án Belleza Apartment, Quận 7, TP. HCM đúng tiến độ - Công bố khu đô thị Celadon City, Quận Tân Phú, TP. HCM - Phân phối thành công Dự án Carillon 1, Quận Tân Bình, TP. HCM - Triển khai áp dụng phần mềm Quản lý dự án KPOINT - Triển khai và áp dụng giải pháp Microsoft Dynamics CRM vào Hợp đồng kinh doanh
	<ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ: đạt mức 1.501,48 tỷ đồng - Bàn giao:
<p>Năm 2013</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dự án Carillon 1, Quận Tân Bình, TP.HCM • Khu Rubby Dự án Celadon City, Quận Tân Phú, TP.HCM - Công bố Dự án Jamona Home Resort, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
<p>Năm 2014</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mở bán: <ul style="list-style-type: none"> • Dự án Jamona City -Thấp tầng & Cao cấp (Quận 7, TP. HCM) • Dự án TTC Plaza Âu Cơ – Thương mại (Quận Tân Bình TP. HCM) - Bàn giao: Dự án Carillon 1, Quận Tân Bình, TP. HCM)
<p>Năm 2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ: đạt mức 1.970,68 tỷ đồng - Giới thiệu dự án và khai trương nhà mẫu Jamona Apartment - Mở bán: <ul style="list-style-type: none"> • Dự án Carillon 3 – Cao tầng & Trung cấp (Quận7) • Khu phố thương mại dự án Jamona City -Thấp tầng & Cao cấp (Quận 7, TP. HCM) • Dự án chung cư cao cấp Charminton La Pointe, Quận 10, TP. HCM - Bàn giao: <ul style="list-style-type: none"> • Dự án Celadon City (Ruby) – Cao tầng & Trung cấp (Quận Tân Phú)

<p>Năm 2016</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ: đạt mức 2.170,69 tỷ đồng - Hủy niêm yết sàn HNX để chuyển qua sàn HOSE. Ngày 18/11/2016, giao dịch đầu tiên trên sàn HOSE với giá tham chiếu 9,140đ/CP - Mở bán: <ul style="list-style-type: none"> • Dự án Carillon 5 – Cao tầng & Trung cấp (Quận Tân Phú) • Dự án TTC Plaza Bình Thạnh – Thương mại (Quận Tân Bình) • Dự án Charmington La Pointe – Cao tầng & Cao cấp (Quận 10) • Dự án Jamona Golden Silk, Quận 7, TP.HCM - Công bố 20 đối tác chiến lược uy tín, tiêu biểu như: Công ty TNHH Thiết kế Châu Á Kume, Công ty Gansam Architect & Partners, Công ty TNHH Thiết kế DouL, CTCP Đầu tư Xây dựng Kỹ thuật Toàn Thịnh Phát, Công ty TNHH Xây dựng & Thương mại Thuận Việt, CTCP Xây dựng & Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình, ...
	<ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ: đạt mức 2.438,72 tỷ đồng - Mở bán: <ul style="list-style-type: none"> • Dự án Jamona Heights- Cao tầng & Trung cấp (Quận 7) • Dự án Carillon 7 – Cao tầng & Trung cấp (Quận Tân Phú) - Bàn giao: <ul style="list-style-type: none"> • Dự án Carillon 3- Cao tầng & Trung cấp (Quận Tân Bình)
<p>Năm 2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dự án TTC Plaza Âu Cơ- Thương mại (Quận Tân Bình) - Tháng 9/2017, TTC Land chuyển mình lớn mạnh, trở thành Tổng Công ty ngành Bất động sản, trực thuộc Tập đoàn TTC và TTC Land trở thành thương hiệu chính thức, thay thế cho Sacomreal. - Thành tích đạt được: <ul style="list-style-type: none"> • Top 3 CĐT uy tín nhất Việt Nam do tổ chức Vietnam Report bình chọn. • Đơn vị phát triển nhà ở tốt nhất Khu vực Đông Nam Á năm 2017 – Southeast Asia’s Best of the Best Awards 2017, do Dot Property bình chọn

Năm 2018	<ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ đạt mức: 3.392,22 tỷ đồng - Quy mô tổng tài sản đạt mức: 10.842 tỷ đồng - Doanh thu thuần đạt mức: 2.929 tỷ đồng - Lợi nhuận trước thuế đạt mức: 332 tỷ đồng - Mở bán: Dự án Charmington Iris – Cao tầng & Cao cấp (Quận 4, TP. HCM) - Bàn giao: <ul style="list-style-type: none"> • Dự án Jamona Home Resort – Thấp tầng & Trung cấp (Thành phố Thủ Đức- TP. HCM) • Dự án Jamona City -Cao tầng & Cao cấp (Quận 7, TP. HCM) • Dự án Charmington La Pointe – Cao tầng & Cao cấp (Quận 10, TP. HCM) • Công bố Dự án Jamona Sky Villas, Quận 7, TP. HCM - Ngày 29/03/2018: Chính thức công bố thương hiệu TTC Land, tập trung phát triển sản phẩm và cung cấp giải pháp BĐS toàn diện với 5 loại hình sản phẩm chính: BĐS Dân dụng, BĐS Kho vận & Dịch vụ Logistic, BĐS Du lịch và Nghỉ dưỡng
Năm 2019	<ul style="list-style-type: none"> - VSCS trở thành cổ đông chiến lược của SCR. - Tổng tài sản đạt mức: 10.885 tỷ đồng - Lợi nhuận trước thuế: 347 tỷ đồng - Bàn giao: <ul style="list-style-type: none"> • Dự án TTC Plaza Bình Thạnh – Thương mại (Quận Bình Thạnh) • Dự án Jamona Heights – Cao tầng – Trung cấp (Quận 7) • Dự án Jamona Golden Silk – Thấp tầng & Trung cấp (Quận 7) • Dự án Carillon 5- Cao tầng & Trung cấp (Quận Tân Phú)
Năm 2020	<ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ đạt mức: 3.663,56 tỷ đồng - Quy mô tổng tài sản: 11.414 tỷ đồng - Lợi nhuận trước thuế: 205 tỷ đồng - Mở bán: <ul style="list-style-type: none"> • Dự án Panomax – Cao tầng & Trung cấp (Quận 7) • Dự án TTC Plaza Đức Trọng, Lâm Đồng
Năm 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Tổng tài sản đạt mức: 9.797 tỷ đồng - Doanh thu thuần: 1.683 tỷ đồng - Lợi nhuận trước thuế: 242 tỷ đồng - Bàn giao: Dự án Carillon 7 – Cao tầng và Trung cấp, Quận Tân Phú, TP.HCM

Năm 2022	<ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ đạt mức: 3.956,61 tỷ đồng - Tổng tài sản đạt mức: 9.691 tỷ đồng - Doanh thu thuần: 893 tỷ đồng - Lợi nhuận trước thuế: 79 tỷ đồng - Bàn giao mặt bằng TTTM TTC Plaza Đức Trọng, Lâm Đồng - Bàn giao chủ quyền nhà dự án: Carillon 5, Carillon 7 và Luxury Homes
Năm 2023	<ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ đạt mức: 3.956,61 tỷ đồng - Tổng tài sản đạt mức: 10.631 tỷ đồng - Doanh thu thuần: 371 tỷ đồng - Lợi nhuận trước thuế: 16 tỷ đồng - Bàn giao chủ quyền nhà dự án Carillon 3 và Jamona Heights.
Năm 2024	<ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ đạt mức: 4.305,95 tỷ đồng

PHẦN II - PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ NĂM 2024

1. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH

Số tiền thu được từ đợt chào bán Trái phiếu sẽ được sử dụng để đầu tư vào một phần Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm là Khu resort nghỉ dưỡng A4-1 và Đất phức hợp dịch vụ du lịch - lưu trú B1-9 thuộc Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại địa điểm xã Dương Tơ và phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân làm Chủ Đầu Tư theo hình thức Hợp đồng Hợp Tác Đầu Tư được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân.

Để làm rõ, Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân là Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701024018 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 16/04/2009 và các lần thay đổi bổ sung.

1.1. Tình Trạng Pháp Lý Dự Án:

- Các Pháp lý về Dự Án:

STT	Số hiệu văn bản	Cơ quan ban hành	Ngày ban hành	NỘI DUNG
I - PHÁP LÝ CHỦ ĐẦU TƯ				
1	GCN 7732734543	BQLKKT PQ	30/06/2023	Giấy chứng nhận đầu tư Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân thay đổi lần 6
2	1701024018	SKH&ĐT-P. ĐKKD	24/10/2024	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân lần thứ 26

STT	Số hiệu văn bản	Cơ quan ban hành	Ngày ban hành	NỘI DUNG
II - PHÁP LÝ VỀ QUY HOẠCH				
1	920/QĐ-UBND	UBND tỉnh Kiên Giang	13/04/2009	Quyết định về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Vịnh Đầm huyện Phú Quốc – tỉnh Kiên Giang, quy mô 305ha, tỉ lệ 1/500.
2	2769/QĐ-UBND	UBND tỉnh Kiên Giang	22/12/2011	Quyết định về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 Khu phức hợp Vịnh Đầm, quy mô 309,17ha
3	793/QĐ-UBND	UBND tỉnh Kiên Giang	05/04/2012	Quyết định về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu phức hợp Vịnh Đầm, quy mô 3.091.714,17 m ²
4	82/QĐ-BQLKKTQP	BQLKKTQP	29/03/2017	Quyết định về việc phê duyệt Điều chỉnh (lần 2) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Vịnh Đầm, quy mô 2.898.830,3 m ² .
5	182/QĐ-BQLKKTQP	BQLKKTQP	20/07/2017	Quyết định về việc sửa đổi, bổ sung một số Điểm tại Khoản 6, Điều 1, Quyết định số 82/QĐ-BQLKKTQP, ngày 29/03/2017 của BQLKKTQP về việc phê duyệt Điều chỉnh (lần 2) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Vịnh Đầm, quy mô 2.898.830,3 m ² .
6	196/QĐ-BQLKKTQP	BQLKKTQP	01/09/2020	Quyết định về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Vịnh Đầm, quy mô 588.447,93 m ² .
7	69/QĐ-BQLKKTQP	BQLKKTQP	27/04/2021	Về việc phê duyệt sửa đổi, bổ sung Điểm 5.3, Khoản 5; Điểm 6.6, Điểm 6.6, Điểm 6.9 và Điểm 6.10, Khoản 6, Điều 1 tại Quyết định số 196/QĐ-BQLKKTQP, ngày 01/9/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ

STT	Số hiệu văn bản	Cơ quan ban hành	Ngày ban hành	NỘI DUNG
				1/500 Khu phức hợp Vịnh Đầm, tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc), tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 588.447,93m ² .
8	215/QĐ-BQLKKTQP	BQLKKTQP	16/09/2021	Về việc điều chỉnh, bổ sung địa điểm thực hiện Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại xã Dương Tơ và phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
9	24/QĐ-BQLKKTQP	BQLKKTQP	16/01/2023	Quyết định về việc phê duyệt sửa đổi bổ sung điểm 6.2.1.8, điểm 6.2.1.9, điểm 6.2.1.10, điểm 6.2.1.11, điểm 6.2.1.12, điểm 6.2.1.14, khoản 6, Điều 1 tại QĐ số 196/QĐ-BQLKKTQP ngày 01/09/2020 của BQLKKTQP v/v phê duyệt đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/500, quy mô 58,84ha (Điều chỉnh 151/154 căn shophouse thành 1.111 căn hộ du lịch) (Kèm 02 bản vẽ bản gốc: 01 Bản đồ QH tổng mặt bằng sử dụng đất, 01 bản sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan)
III – PHÁP LÝ VỀ CẤP PHÉP XÂY DỰNG				
1	07/GPXD	BQLKKTQP	21/4/2023	Giấy phép xây dựng của Khách sạn ký hiệu A4.1-1 và đã được gia hạn ngày 17/4/2024.
2	09/GPXD	BQLKKTQP	21/4/2023	Giấy phép xây dựng của 32 công trình gồm: 05 Biệt thự du lịch loại 1 ký hiệu A4.1-3; 20 Biệt thự du lịch loại 2 ký hiệu A4.1-4; 01 Dịch vụ Spa ký hiệu A4.1-6; 04 Spa loại 1 ký hiệu A4.1-7; 02 Spa loại 2 ký hiệu A4.1-8 và đã được gia hạn ngày 17/4/2024.

Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp, với thông tin như sau:

STT	Số Giấy chứng nhận	Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận	Ngày cấp
1.	CV 668701	CT20343	02/07/2020
2.	DD 562098	CT23057	16/05/2022
3.	DD 562099	CT23056	16/05/2022
4.	CV 668702	CT20342	02/07/2020
5.	DD 562100	CT23055	16/05/2022
6.	DD 484381	CT23054	16/05/2022
7.	DD 484382	CT23053	16/05/2022
8.	DD 484383	CT23052	16/05/2022
9.	DD 484398	CT23037	16/05/2022
10.	DH 175974	VP2568	17/12/2024

- Hợp đồng Hợp Tác Đầu Tư số 03/2024/HĐHT/THV-TTCLAND ngày 24 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân;

1.2. *Rủi Ro Đầu Tư Của Dự Án*

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

- thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế vĩ mô;
- các thay đổi của thị trường vốn có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc có thể không huy động được vốn;
- các thay đổi về giá cả vật liệu xây dựng, nhất là xi măng và sắt thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành;
- thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
- chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan dẫn đến vượt dự toán (phí bảo hiểm, chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, chi phí thủ tục hành chính);
- thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;

- bất động sản không có thanh khoản trên thực tế;
- rủi ro về pháp lý và quy hoạch, Các thay đổi trong quy hoạch đô thị hoặc luật đất đai có thể làm thay đổi mục đích sử dụng đất hoặc làm chậm tiến độ dự án, ảnh hưởng đến doanh thu và chiến lược đầu tư của Tập đoàn.
- hỏa hoạn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản.

Dòng tiền, doanh thu và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào tiến độ thi công và thời điểm hoàn thành dự án

Dòng tiền từ việc bán các dự án bất động sản của Tổ Chức Phát Hành cùng kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào tiến độ thi công và việc hoàn thiện thành công các dự án này và có thể có biến động khá lớn từ giai đoạn tài chính này sang giai đoạn tài chính khác.

Việc chậm thi công có thể dẫn tới tổn thất doanh thu và tăng chi phí. Tổ Chức Phát Hành không ghi nhận doanh thu từ các dự án nhà ở cho đến khi những dự án nhà ở này được hoàn thiện và bàn giao cho người mua tiềm năng, và việc này không thể xảy ra cho đến khi các khoản phí sử dụng đất có liên quan đã được thanh toán.

Vì vậy, nếu quá trình thi công hoặc hoàn thiện các dự án của Tổ Chức Phát Hành bị trì hoãn thì dòng tiền mặt của Tổ Chức Phát Hành từ việc bán các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả cho các dự án khác của Tổ Chức Phát Hành. Điều này có thể có tác động tiêu cực nghiêm trọng tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

Danh mục tài sản của Tổ Chức Phát Hành có tính thanh khoản trung bình và khả năng bán một số hoặc toàn bộ tài sản của Tổ Chức Phát Hành trong danh mục một cách kịp thời có thể bị hạn chế.

Tổ Chức Phát Hành chủ yếu đầu tư vào lĩnh vực bất động sản để kiếm lợi nhuận từ các hoạt động phát triển và khai thác và là một doanh nghiệp giữ vững được uy tín về tốc độ xây dựng và bàn giao các bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, nếu khoản đầu tư vào bất động sản có thanh khoản tương đối thấp, hạn chế khả năng chuyển tài sản thành tiền mặt nhanh của chủ sở hữu hoặc của bên phát triển hoặc đòi hỏi giá bán phải giảm đáng kể để có thể bán nhanh các tài sản đó. Thiếu tính thanh khoản cũng hạn chế khả năng thay đổi danh mục đầu tư của Tổ Chức Phát Hành để đối phó với các thay đổi về tình hình kinh tế hoặc về các điều kiện khác

2. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ TÍNH TUÂN THỦ CỦA ĐỢT PHÁT HÀNH

2.1. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp (“Luật Doanh Nghiệp”);
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán (“Luật Chứng khoán”);

- Căn cứ Nghị định số 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 153”), Nghị định 65/2022/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 16 tháng 09 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Định 153 (“Nghị Định 65”) và Nghị định 08/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“Nghị Định 08”);
- Thông tư 76/2024/TT-BTC quy định chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo 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 76”);
- 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 (“Thông tư 30/2023/TT-BTC”);
- Các văn bản pháp luật có liên quan khác;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303315400 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/03/2004, được thay đổi tùy từng thời điểm;
- Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;
- Điều lệ của Tổ chức phát hành.

2.2. Tính tuân thủ của đợt phát hành:

Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
Là công ty cổ phần, công ty TNHH được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng	Tổ Chức Phát Hành là 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 0303315400 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/03/2004, được thay đổi tùy từng thời điểm
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức đủ	Đáp ứng	Căn cứ: Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là tổ chức kiểm

Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
điều kiện theo quy định tại Nghị định 153		<p>toán đủ điều kiện theo quy định.</p> <p><i>Ý kiến kiểm toán: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”</i></p>
Đối tượng tham gia đợt chào bán trái phiếu	Đáp ứng	Đối tượng tham gia đợt chào bán là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật Chứng khoán.
Phương án phát hành Trái phiếu được phê duyệt	Đáp ứng	Căn cứ: Phương án phát hành Trái Phiếu được Hội đồng quản trị của Công ty phê duyệt và chấp thuận theo Nghị quyết số <u>33</u> /2024/NQ-HĐQT ngày <u>24/12</u> /2024, phù hợp quy định tại Điều 13 Nghị định 153, được sửa đổi bổ sung theo Nghị định 65
Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có)	Đáp ứng	<p>Công ty cam kết thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành.</p> <p>Căn cứ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 và; - Văn bản cam kết số <u>285</u>/2024/CV-TTCLAND ngày 24/12/2024 của Tổ Chức Phát Hành về việc đáp ứng điều kiện này phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn	Đáp ứng	Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu

Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành		về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ đảm bảo trong hoạt động, vì vậy điều kiện này không áp dụng với Tổ Chức Phát Hành.

3. CÁC ĐIỀU KIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN CỦA TRÁI PHIẾU DỰ KIẾN CHÀO BÁN

- **Tổ Chức Phát Hành** : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
- **Tên trái phiếu** : Trái Phiếu CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
- **Mã Trái phiếu** : SCR12401
- **Loại Hình Trái Phiếu** : Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng, có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và 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.
- **Đối tượng chào bán** : Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật Chứng khoán.
- **Địa điểm phát hành** : Trên lãnh thổ Việt Nam
- **Hình thức Trái phiếu** : Trái phiếu ghi sổ có ghi danh
- **Số lượng đợt phát hành** : Trái phiếu có 01 (một) đợt phát hành
- **Đồng tiền phát hành và thanh toán** : Đồng Việt Nam (VND)
- **Khối lượng Trái phiếu phát hành** : 8.500 (Tám nghìn năm trăm) Trái phiếu
- **Mệnh giá Trái phiếu** : 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng/Trái phiếu

- **Tổng giá trị Trái phiếu phát hành** : 850.000.000.000 VND (*Tám trăm năm mươi tỷ đồng*)
 - **Kỳ Hạn Trái Phiếu** : 60 (sáu mươi) tháng kể từ Ngày Phát Hành
 - **Giá phát hành** : 100% mệnh giá Trái Phiếu
 - **Lãi suất trái phiếu** : Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi
 - ✓ Lãi suất áp dụng kể từ Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm ngày tròn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành: Cố định 8,5%/năm (Tám phẩy năm phần trăm một năm).
 - ✓ Lãi suất áp dụng kể từ ngày tròn 12 tháng kể từ Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm ngày tròn 24 tháng kể từ Ngày Phát Hành: tổng của (i) 2,6%/năm (Hai phẩy sáu phần trăm một năm) và (ii) Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó;
 - ✓ Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Điều Chính Lãi Suất tiếp theo: tổng của (i) 3,6%/năm (Ba phẩy sáu phần trăm một năm) và (ii) Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó.
- “**Lãi Suất Tham Chiếu**” đối với mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất là lãi suất cơ sở cao nhất (thông thường) bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng được niêm yết công khai bởi Ngân hàng TMCP Phương Đông tại Ngày Xác Định Lãi Suất
- **Thời gian phát hành dự kiến** : Dự kiến trong tháng 12 năm 2024.

Thời gian phát hành thực tế sẽ do Người đại diện theo pháp luật của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền hợp lệ quyết định phù hợp với quy định của pháp luật.
 - **Phương thức phát hành** : Trái phiếu được chào bán riêng lẻ theo quy định của pháp luật có liên quan thông qua Đại lý phát hành

- **Bảo đảm cho Trái Phiếu** : Trái Phiếu được bảo đảm bằng bảo lãnh thanh toán bởi Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi Nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
- **Tổ Chức Tư Vấn Hồ Sơ Chào Bán Và Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu** : Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Tế Việt Nam (“VIS”)
- **Tổ Chức Đại Lý Quản Lý Tài Khoản và Thanh Toán** : Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (“OCB”)
- **Tổ Chức Bảo Lãnh Thanh Toán** : Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
- **Tổ Chức Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu** : Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Tế Việt Nam
- **Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu** : Người đại diện theo pháp luật của Công ty và/hoặc người được người đại diện theo pháp luật ủy quyền quyết định tại thời điểm phát hành cụ thể, phù hợp với quy định pháp luật

4. ĐIỀU KIỆN, ĐIỀU KHOẢN VỀ VIỆC MUA LẠI TRƯỚC HẠN TRÁI PHIẾU:

4.1. Hoàn trả vào Ngày Đáo Hạn

Trừ khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện Mua Lại Trước Hạn hoặc phải Mua Lại Bắt Buộc Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, tiền gốc của Trái Phiếu còn lại sẽ được hoàn trả bằng mệnh giá Trái Phiếu và tất cả các khoản lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán trên Trái Phiếu vào Ngày Đáo Hạn hoặc vào Ngày Làm Việc tiếp theo của Ngày Đáo Hạn nếu Ngày Đáo Hạn không phải là Ngày Làm Việc.

4.2. Mua Lại Trước Hạn theo đề nghị của Tổ Chức Phát Hành

Kể từ thời điểm đủ 06 tháng kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành được quyền mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành vào Ngày Mua Lại Trước Hạn. Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn, vào Ngày Mua Lại Trước Hạn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành với giá mua lại mỗi Trái Phiếu bằng Mệnh Giá Trái Phiếu, lãi phát sinh và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh theo quy định của Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu nhưng chưa được thanh toán trên Trái Phiếu đó tính đến (nhưng không bao gồm) Ngày Mua Lại Trước Hạn.

4.3. Mua lại trước hạn theo thỏa thuận

Tổ Chức Phát Hành có quyền mua và Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền bán lại một phần hoặc toàn bộ số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu đó đang nắm giữ trước hạn theo thỏa thuận giữa hai bên. Chi tiết việc mua lại Trái Phiếu trước hạn trong trường hợp này được thực hiện theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu.

5. MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH GIAI ĐOẠN 2021 – 2023

5.1. Chỉ tiêu tài chính trong 03 năm liên kế trước năm phát hành

Các thông tin được trích từ Báo cáo tài chính riêng lẻ và Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2021, 31 tháng 12 năm 2022, 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

❖ Chỉ tiêu theo Báo cáo tài chính riêng lẻ:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Nợ phải trả/ tổng tài sản	45,3%	43,5%	48%
Nợ phải trả/ vốn chủ sở hữu	82,7%	76,9%	92,6%
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Tài sản ngắn hạn/ nợ ngắn hạn	1,4	1,3	1,4
(Tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho) / nợ ngắn hạn	0,9	0,7	0,8
Lợi nhuận trước thuế và lãi vay/lãi vay	2,33	1,98	1,59
Tổng dư nợ vay trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu	0,02	-	-
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	128.711	227.424	151.850
Chỉ tiêu khả năng sinh lời			
LNST/tổng tài sản	1,5%	2,7%	1,6%
LNST/Vốn chủ sở hữu	2,8%	4,8%	3%

Nguồn: BCTC riêng lẻ năm 2021, 2022 và năm 2023 được kiểm toán của SCR

❖ Chỉ tiêu theo Báo cáo tài chính hợp nhất:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
----------	----------	----------	----------

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Nợ phải trả/ tổng tài sản	48,63%	47,71%	51,8%
Nợ phải trả/ vốn chủ sở hữu	94,66%	91,22%	107,4%
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Tài sản ngắn hạn/ nợ ngắn hạn	1,96	1,77	2,03
Tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho/ nợ ngắn hạn	1,16	0,95	1,04
Lợi nhuận trước thuế và lãi vay/lãi vay	1,70	1,25	1,05
Tổng dư nợ vay trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu	0,02	-	-
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	194.206	56.083	15.422
Chỉ tiêu khả năng sinh lời			
LNST/tổng tài sản	1,98%	0,6%	0,1%
LNST/Vốn chủ sở hữu	3,9%	1,1%	0,3%

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2021, 2022 và năm 2023 được kiểm toán của SCR

5.2. Tình hình các khoản nợ đến hạn (không bao gồm nợ Trái phiếu) trong giai đoạn 2021 – 2023

Các khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Các nghĩa vụ nợ khác như: phải trả người bán, phải trả công nhân viên, phải trả phải nộp khác được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đúng và đầy đủ.

Bảng Nợ phải trả của Công ty trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành

(theo Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2021, 2022 và 2023)

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
I	Nợ ngắn hạn	3.117.747	2.990.865	3.299.230
1	Phải trả cho người bán	69.662	195.890	194.846
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.297.023	467.625	529.143

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	114.441	83.580	5.495
4	Phải trả người lao động	605	3.695	14.323
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	325.769	379.395	328.430
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	10.840	10.841	4.197
7	Phải trả ngắn hạn khác	610.143	938.468	719.320
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	657.901	874.075	1.466.659
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	31.364	37.296	36.818
II	Nợ dài hạn	652.709	678.138	1.260.946
1	Chi phí phải trả dài hạn	133.063	102.376	86.017
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	14.268	3.538	128.632
3	Phải trả dài hạn khác	289.142	189.988	73.838
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	216.236	382.236	972.459
Tổng cộng nợ phải trả		3.770.457	3.669.003	4.560.176

Nguồn: BCTC riêng lẻ năm 2021, 2022 và năm 2023 được kiểm toán của SCR

Bảng Nợ phải trả của Công ty trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành

(theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022 và 2023)

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
I	Nợ ngắn hạn	3.438.051	3.383.318	3.712.111

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
1	Phải trả cho người bán	85.150	210.468	283.364
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.355.558	529.715	585.070
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	143.611	138.914	63.965
4	Phải trả người lao động	1.335	6.090	17.587
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	368.653	422.733	383.262
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	42.076	30.442	21.295
7	Phải trả ngắn hạn khác	619.214	930.683	698.242
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	788.220	1.071.406	1.617.119
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	34.234	42.865	42.208
II	Nợ dài hạn	1.326.320	1.239.931	1.793.916
1	Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-	145.097
2	Chi phí phải trả dài hạn	133.063	102.376	86.017
3	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	14.268	3.538	18.400
4	Phải trả dài hạn khác	301.984	203.519	87.171
5	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	777.852	837.942	1.376.690
6	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	99.154	92.555	80.541
Tổng cộng nợ phải trả		4.764.371	4.623.250	5.506.027

and

5.3. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong giai đoạn 2021 – 2023

- ❖ **Thông tin về Trái Phiếu còn dư nợ:** Tính đến thời điểm trước đợt phát hành này thì Tổ Chức Phát Hành không có trái phiếu nào còn dư nợ.
- ❖ **Tình hình thanh toán, gốc lãi trái phiếu đã phát hành trong giai đoạn 2021 -2023:**

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
1	Tổng khối lượng Trái phiếu đã phát hành	80.000	80.000	-
2	Lãi, gốc trái phiếu đã thanh toán	730.691	88.867	-

Nguồn : SCR

5.4. Chi tiết về Vốn chủ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành:

- ❖ **Chỉ tiêu theo Báo cáo tài chính riêng lẻ:**

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
I	Vốn chủ sở hữu	4.558.319	4.770.468	4.922.317
1	Vốn cổ phần	3.663.563	3.956.618	3.956.618
2	Thặng dư vốn cổ phần	333.258	333.104	333.104
3	Quỹ đầu tư phát triển	146.172	152.608	152.608
4	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	24.890	24.890	24.890
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	390.436	303.248	455.098
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	261.725	75.825	303.248
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm	128.711	227.424	151.850

Nguồn: BCTC riêng lẻ năm 2021, 2022 và năm 2023 được kiểm toán của SCR

- ❖ **Chỉ tiêu theo Báo cáo tài chính hợp nhất:**

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
I	Vốn chủ sở hữu	5.032.892	5.068.026	5.125.150
1	Vốn cổ phần	3.663.563	3.956.618	3.956.618
2	Thặng dư vốn cổ phần	333.258	333.104	333.104
3	Quỹ đầu tư phát triển	150.122	156.557	156.557
4	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	24.890	24.890	24.890
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	661.111	391.519	406.052
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	473.971	341.369	391.519
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm	187.140	50.151	14.533
6	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	199.948	205.338	247.929

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2021, 2022 và năm 2023 được kiểm toán của SCR

6. ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN CÁC KHOẢN NỢ ĐẾN HẠN CỦA DOANH NGHIỆP, KHẢ NĂNG TRẢ NỢ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU DỰ KIẾN PHÁT HÀNH

Là một đơn vị phát triển dự án Bất động sản chuyên nghiệp, Tổ Chức Phát Hành đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và hợp lý cần thiết để đưa ra những đánh giá và dự báo về tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và đánh giá về tình hình khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của doanh nghiệp, khả năng trả nợ đối với trái phiếu dự kiến phát hành.

6.1. Đánh giá về tình hình tài chính

Tình hình tài chính của Công ty lành mạnh, có lãi hàng năm và không có lỗ lũy kế đến thời điểm phát hành trái phiếu.

6.2. Đánh giá về khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của doanh nghiệp

Việc thanh toán các khoản nợ đến hạn được Công ty lên kế hoạch và hiện đang trong kế hoạch thanh toán. Công ty đủ khả năng thanh toán và cam kết sẽ bố trí đủ nguồn để thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn.

6.3. Đánh giá về khả năng trả nợ đối với trái phiếu dự kiến phát hành

Việc huy động vốn thông qua việc phát hành trái phiếu được Công ty tính toán kỹ lưỡng và đã lên kế hoạch trả gốc và lãi trái phiếu trước khi phát hành. Do vậy, Công ty đủ khả năng trả nợ đối với trái phiếu dự kiến phát hành. Công ty cam kết sẽ thanh toán đầy đủ và đúng hạn nợ trái phiếu theo quy định.

7. Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2023:

Ý kiến kiểm toán: *“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”*

8. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG NGUỒN VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Toàn bộ tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu SCR12401 sẽ được sử dụng để đầu tư vào một phần Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm là Khu resort nghỉ dưỡng A4-1 và Đất phức hợp dịch vụ du lịch - lưu trú B1-9 thuộc Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại địa điểm xã Dương Tơ và phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân làm Chủ Đầu Tư theo hình thức Hợp đồng Hợp Tác Đầu Tư được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân.

Để làm rõ, Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân là Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701024018 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 16/04/2009 và các lần thay đổi bổ sung.

Thời gian giải ngân dự kiến: Chậm nhất hết Quý I năm 2025

Kế hoạch sử dụng nguồn vốn dự kiến được thể hiện ở bảng dưới đây

**(PHẦN DƯỚI ĐÂY ĐƯỢC CỐ Ý BỎ TRỐNG
NỘI DUNG SẼ ĐƯỢC THỂ HIỆN Ở TRANG TIẾP THEO)**

ĐVT: Triệu đồng

Chi tiêu	Tổng	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tổng thu	5.860.152	1.065.000	564.075	546.625	616.894	406.338	2.661.221
Thu hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-
Thu hoạt động tài chính	2.245.000	1.065.000	460.000	400.000	320.000	-	-
Vay đầu tư / HTKD khác	650.000	-	260.000	390.000	-	-	-
Vốn tự có	745.000	215.000	200.000	10.000	320.000	-	-
Trái phiếu	850.000	850.000	-	-	-	-	-
Thu hồi hợp tác góp vốn	2.934.783	-	-	-	130.000	260.000	2.544.783
Thu hồi gốc đã chuyển THV	2.245.000	-	-	-	130.000	141.552	1.973.448
Thu lãi hợp tác đầu tư	689.783	-	-	-	-	-	-
Thu ứng lãi vay từ CĐT	680.369	-	104.075	146.625	166.894	146.338	116.438
Tổng chi	4.425.369	1.065.000	564.075	546.625	616.894	406.338	1.226.438
Chi hợp tác đầu tư	2.245.000	1.065.000	460.000	400.000	320.000	-	-
Chi hoạt động tài chính	2.180.369	-	104.075	146.625	296.894	406.338	1.226.438
Thanh toán lãi vay	680.369	-	104.075	146.625	166.894	146.338	116.438

<i>Trái phiếu</i>	488.750	-	97.750	97.750	97.750	97.750	97.750	97.750
<i>Vay đầu tư / HTKD khác</i>	191.619	-	6.325	48.875	69.144	48.588	18.688	
Thanh toán nợ gốc vay	1.500.000	-	-	-	130.000	260.000	1.110.000	
<i>Trái phiếu</i>	850.000	-	-	-	-	-	850.000	
<i>Vay đầu tư / HTKD khác</i>	650.000	-	-	-	130.000	260.000	260.000	
Chi nộp thuế	-	-	-	-	-	-	-	
Nộp thuế GTGT	-	-	-	-	-	-	-	
Nộp thuế TNDN	-	-	-	-	-	-	-	
Thu - Chi thuần	1.434.783	-	-	-	-	-	1.434.783	
Dòng tiền lũy kế		-	-	-	-	-	1.434.783	

Nguồn: SCR

9. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN LÃI, GỐC TRÁI PHIẾU:

9.1. Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

Nguồn thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn sẽ được đảm bảo từ Dòng tiền Hoạt động kinh doanh và/hoặc nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành.

9.2. Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

- **Phương thức thanh toán lãi:** Lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.
- **Phương thức thanh toán gốc Trái Phiếu:** Trừ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu, tiền gốc của Trái Phiếu sẽ được thanh toán một lần vào Ngày Đáo Hạn.

10. BẢO ĐẢM CỦA TRÁI PHIẾU

- Trước Ngày Phát Hành, Tổ Chức Tín Dụng với tư cách là Bên Bảo Lãnh sẽ phát hành Thư Bảo Lãnh Thanh Toán để bảo lãnh các nghĩa vụ của Trái phiếu. Chi tiết về bảo lãnh và các điều khoản cụ thể liên quan đến việc phát hành Thư Bảo Lãnh, thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh được quy định chi tiết tại Thư Bảo Lãnh do Bên Bảo Lãnh phát hành.
- Vào từng thời điểm và phụ thuộc vào quy định của pháp luật, Bên Bảo Lãnh Thanh Toán có quyền đầu tư một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu. Trong trường hợp này, Tổ Chức Phát hành cam kết sẽ thế chấp/cầm cố tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba (nếu có) cho Bên Bảo Lãnh Thanh Toán để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu mà bên Bảo Lãnh Thanh Toán nắm giữ. Chi tiết về việc thế chấp/cầm cố tài sản đó sẽ được thực hiện theo thỏa thuận riêng được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và chủ sở hữu tài sản và/hoặc Bên Bảo Lãnh Thanh Toán.

11. CAM KẾT CỦA DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

- Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là Tổ Chức Phát Hành đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Người Sở Hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các văn kiện/tài liệu phát hành trái phiếu.
- Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị định 153, Nghị định 65, Nghị định 08, Thông tư 122 và các văn bản quy phạm pháp luật khác.
- Cung cấp kịp thời, đầy đủ và chính xác thông tin quy định trong các tài liệu phát hành và

12. ĐĂNG KÝ, LƯU KÝ TRÁI PHIẾU

- Trái phiếu phải đăng ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và được lưu ký tập trung tại VSDC thông qua thành viên lưu ký trước khi giao dịch, chuyển quyền sở hữu trừ trường hợp khác theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.
- Việc chuyển quyền sở hữu trái phiếu đã đăng ký tại VSDC được thực hiện đối với các trường hợp sau:
 - Giao dịch mua bán trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở giao dịch chứng khoán theo quy định.
 - Thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật

13. GIAO DỊCH TRÁI PHIẾU

- Công ty sẽ phải đăng ký giao dịch trái phiếu đã phát hành trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở giao dịch chứng khoán.
- Việc giao dịch trái phiếu phải được thực hiện thông qua thành viên giao dịch và chỉ được phép giao dịch giữa các đối tượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

14. QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ TRÁI PHIẾU

14.1. Quyền lợi của Nhà đầu tư Trái phiếu:

- a. Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153, Nghị định 65; Nghị định 08 được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu.
- b. Được doanh nghiệp phát hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận với doanh nghiệp phát hành.
- c. Được yêu cầu doanh nghiệp phát hành mua lại trái phiếu trước hạn theo quy định Nghị định 153, Nghị định 65, Nghị định 08 và Văn kiện trái phiếu.
- d. Được yêu cầu người bán trái phiếu cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành theo quy định tại Nghị định này khi mua trái phiếu trên thị trường thứ cấp.
- e. Được tham gia biểu quyết các nội dung tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc lấy ý kiến bằng văn bản hoặc theo các hình thức khác quy định tại Văn Kiện Trái Phiếu để biểu quyết thông qua các vấn đề có liên quan đến Người Sở Hữu Trái Phiếu, trong đó tỷ lệ biểu quyết chấp thuận các vấn đề phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua không thấp hơn

~~tỷ lệ biểu quyết tương ứng từ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên.~~

- f. Được hưởng các quyền lợi khác theo quy định tại văn kiện Trái Phiếu và theo quy định pháp luật.

14.2. Trách nhiệm của Nhà đầu tư Trái phiếu

- a. Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản trái phiếu và các cam kết khác của doanh nghiệp 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.
- 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. Nhà nước không đảm bảo việc Tổ Chức 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.
- 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 điểm a, điểm b, điểm c khoản này và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua trái phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này. Văn bản xác nhận thực hiện theo mẫu quy định tại Phụ lục V ban hành kèm theo Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 và phải được lưu trữ tại hồ sơ chào bán khi phát hành trái phiếu hoặc tại công ty chứng khoán nơi nhà đầu tư thực hiện giao dịch trái phiếu theo quy định của pháp luật.
- e. Thực hiện giao dịch trái phiếu theo quy định tại Điều 16 Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020; 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. Việc huy động vốn và mua, đầu tư trái phiếu doanh nghiệp của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và công ty quản lý quỹ thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành.
- f. Khi bán trái phiếu trên thị trường thứ cấp phải cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 cho nhà đầu tư mua trái phiếu
- g. Các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu và pháp luật hiện hành.

15. QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:

15.1. Quyền lợi của Tổ Chức Phát Hành:

- a. Được sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu như nêu trên đây đúng với mục đích phát hành và phù hợp với quy định pháp luật.

- b. ~~Được từ chối cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu việc chuyển nhượng vi phạm Hạn Chế Giao Dịch trên đây và/hoặc vi phạm quy định pháp luật.~~
- c. Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

15.2. Trách nhiệm Tổ Chức Phát Hành:

- a. Tuân thủ quy định của các văn bản quy phạm pháp luật về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo.
- b. Phải quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu theo đúng phương án phát hành Trái Phiếu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của pháp luật.
- c. Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- d. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ chào bán trái phiếu và các thông tin công bố; thực hiện chế độ quản lý tài chính, kế toán thống kê và kiểm toán theo quy định của pháp luật.
- e. Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.
- f. Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu.
- g. Có trách nhiệm giải thích cho nhà đầu tư các thông tin liên quan đến phương án phát hành, các rủi ro pháp lý, rủi ro đầu tư, rủi ro sử dụng vốn, quyền, lợi ích, trách nhiệm pháp lý của Tổ chức phát hành và của nhà đầu tư.
- h. Doanh nghiệp phát hành phải mua lại trái phiếu trước hạn bắt buộc theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định 153 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 5 Điều 1 Nghị định 65.
- i. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

16. TRÁCH NHIỆM VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC TỔ CHỨC CUNG CẤP DỊCH VỤ:

- Tuân thủ quy định của pháp luật khi cung cấp dịch vụ, thực hiện đăng ký, lưu ký trái phiếu và chuyển quyền sở hữu trái phiếu theo quy định tại khoản 1 Điều 8 và Điều 16 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.
- Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật.
- Các trách nhiệm và nghĩa vụ theo các Hợp đồng liên quan đến việc phát hành Trái phiếu.

