

Số: 44/2022/CV-DTI

TP.HCM, ngày 25 tháng 10 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCCK HÀ NỘI**

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung

Mã chứng khoán: **DTI**

Địa chỉ trụ sở chính: Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 024 2212 5338

Fax: 024 2212 5338

Người được ủy quyền công bố thông tin: Ông Trần Đăng Quân – Giám đốc

Loại thông tin công bố 24 giờ 72 giờ bất thường theo yêu cầu định kỳ:

Nội dung thông tin công bố: Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung công bố Nghị quyết HĐQT về việc thông qua phương án phát hành Trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm năm 2022.

(Tài liệu đính kèm: Nghị quyết HĐQT số 08/2022/NQ-HĐQT ngày 25/10/2022)

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung vào ngày 25/10/2022 tại đường link Website của công ty: www.ductrung.com.vn, chuyên mục Quan hệ cổ đông.

Chúng tôi xin 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.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT



TRẦN ĐĂNG QUÂN

Số: 08 /2022/NQ-HĐQT

TP. Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2022

NGHỊ QUYẾT

V/v: Thông qua phương án phát hành Trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm năm 2022

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính 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;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Đức Trung;
- Căn cứ Biên bản họp số 08/2022/BB-HĐQT ngày 25/10/2022 thông qua phương án phát hành Trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm năm 2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm với tổng mệnh giá là 100.000.000.000 VND (Một trăm tỷ đồng) (“**Trái phiếu**”) theo Phương án phát hành như được đính kèm theo Nghị quyết này (“**Phương án phát hành**”)

Điều 2: Phê duyệt việc giao cho Giám Đốc và/hoặc người được Giám Đốc ủy quyền tổ chức và chỉ đạo thực hiện việc phát hành trái phiếu năm 2022 bao gồm nhưng không giới hạn ở những công việc sau:

- Triển khai thực hiện việc phát hành, chào bán trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm năm 2022 của Công ty theo chủ trương nêu trên 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 phát hành, đại lý phát hành và các đơn vị tư vấn có liên quan khác; lập phương án sử dụng tiền chi tiết thu được từ đợt phát hành trái phiếu đảm bảo lợi ích của Công ty.
- 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;
- Phê duyệt, đàm phán, ký kết các hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành trái phiếu phù hợp với các 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 3: Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám Đốc và các Phòng, Ban, đơn vị liên quan trong Công ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhân:

- Như Điều 3 (đề t/h);
- Ban Kiểm soát (để biết);
- Lưu: VT./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



TÀ THỊ DINH



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2022

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**

(Đính kèm Nghị Quyết số 08 /2022/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 10 năm 2022

của Hội Đồng Quản Trị Công ty cổ phần Đầu Tư Đức Trung)

Phương án phát hành này (“**Phương Án Phát Hành**”) là cơ sở cho việc phát hành trái phiếu riêng lẻ (“**Trái Phiếu**”) của Công ty cổ phần Đầu Tư Đức Trung (“**Tổ Chức Phát Hành**”) theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

1. Tổ chức phát hành

- Tên tiếng Việt** : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**
- Loại hình doanh nghiệp** : Công ty Cổ Phần
- Trụ sở chính** : Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp** : số 0301466299 do Sở Kế hoạch và Đầu thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/06/1994, thay đổi lần thứ 21 ngày 12/01/2022
- Người đại diện theo pháp luật** : Ông Trần Đăng Quân – Giám Đốc
- Số tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của đợt chào bán** : 021704070008815 mở tại: HDBank Đống Đa – CN Hà Nội
- Vốn điều lệ** : 120.977.540.000 VND (*bằng chữ: một trăm hai mươi tỷ chín trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng*)
- Ngành nghề kinh doanh chính** : ✓ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Chi tiết: Đầu tư xây dựng khu dân cư, khu thương mại dịch vụ theo quy hoạch để bán hoặc cho thuê;
✓ Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động

Chi tiết: Cung cấp dịch vụ thức ăn, thức uống tại nhà hàng trong dự án (không bao gồm kinh doanh quán bar, vũ trường, phòng karaoke và các dịch vụ kèm theo);

✓ Hoạt động tư vấn quản lý

Chi tiết: Tư vấn phát triển dự án, dịch vụ tư vấn quản lý quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng (trừ tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát xây dựng);

✓ Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí

Chi tiết: Lắp đặt hệ thống đường ống, lò sưởi và điều hoà không khí trong nhà hoặc tại các công trình xây dựng khác, kể cả mở rộng, thay đổi, bảo dưỡng và sửa chữa (trừ xi mạ, gia công cơ khí);

✓ Lắp đặt hệ thống xây dựng khác

✓ (trừ xi mạ, gia công cơ khí);

✓ Hoàn thiện công trình xây dựng;

✓ Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

✓ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Chi tiết: Hoạt động của các đại lý kinh doanh bất động sản và môi giới; Quản lý bất động sản trên sơ sở phí hoặc hợp đồng; sàn giao dịch bất động sản.

✓ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

Chi tiết: Tư vấn quản lý dự án; Tư vấn quản lý chi phí xây dựng; Tư vấn thiết kế xây dựng; Tư vấn giám sát thi công công trình xây dựng.

✓ Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp

Chi tiết: Bán lẻ trong siêu thị (Supermarket); Bán lẻ trong cửa hàng tiện lợi (Minimarket); Bán lẻ trong cửa hàng kinh doanh tổng hợp khác; Cửa hàng ký gửi hàng hóa.

✓ Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.

✓ Chế biến và bảo quản rau quả.

✓ Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy

Chi tiết: Hoạt động liên quan tới vận tải hành khách, động vật hoặc hàng hóa bằng đường thủy; Hoạt động của cảng sông, bến đỗ tàu thuyền, cầu tàu.

✓ Dịch vụ phục vụ đồ uống

Chi tiết: Kinh doanh quán café, giải khát, dịch vụ phục vụ đồ uống khác (trừ kinh doanh quán bar, quán karaoke, quán rượu, quán giải khát có khiêu vũ).

- ✓ Xây dựng nhà để ở.
- ✓ Xây dựng nhà không để ở.
- ✓ Xây dựng công trình đường bộ
Chi tiết: Xây dựng và bảo trì công trình đường bộ, xây dựng đường ô tô, đường phố, các loại đường khác.
- ✓ Phá dỡ
Chi tiết: Phá hủy hoặc đập vỡ các tòa nhà, công trình xây dựng khác.
- ✓ Chuẩn bị mặt bằng.
- ✓ Lắp đặt hệ thống điện
Chi tiết: Lắp đặt hệ thống điện ở tất cả các công trình nhà ở và dân dụng (trừ xi mạ, gia công cơ khí).

2. Mục đích phát hành và phương án sử dụng vốn

2.1. Mục đích

Tổ Chức Phát Hành dùng vốn từ đợt phát hành Trái Phiếu này để thực hiện dự án hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2022/TRILIMEX – DTI giữa Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Xuất Nhập Khẩu Quận 3 và Công ty cổ phần Đầu tư Đức Trung ngày 12 tháng 10 năm 2022 sử dụng vào các mục đích cụ thể như sau:

- (i) Dự án đầu tư sửa chữa, cải tạo nâng cấp tòa nhà văn phòng tại số 487- 489 Điện Biên Phủ, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, mua sắm tài sản cố định, trang thiết bị cho tòa nhà để khai thác kinh doanh có hiệu quả.
- (ii) Để thực hiện dự án cung cấp vật tư thiết bị, vật liệu xây dựng cho các khách hàng theo hợp đồng dài hạn giữa Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Xuất Nhập Khẩu Quận 3 và các đối tác, khách hàng cho các Công trình.

Trong đó:

- Tình trạng pháp lý dự án:
 - Pháp lý dự án cải tạo, sửa chữa tòa nhà:
Tòa nhà văn phòng tại số 487-489 Điện Biên Phủ, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Xuất Nhập Khẩu Quận 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 992166 cấp bởi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
Tòa nhà đang được vận hành cho thuê 1 số đối tác như Vina2 Sài Gòn, Salozzo group, ...
Dự toán cải tạo sửa chữa được lên phù hợp với tình hình hiện trạng của tòa văn

phòng, nhằm tăng chất lượng và công năng sử dụng, không ảnh hưởng đến kết cấu chung của tòa nhà và không ảnh hưởng đến quy cách pháp lý tòa nhà.

- Pháp lý dự án cung cấp vật tư, thiết bị và vật liệu xây dựng:

Dự án xuất phát từ hợp đồng khung cung cấp vật tư, thiết bị và vật liệu xây dựng với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 và một số đối tác khác cho các công trình lớn, tiêu biểu: I-tower Quy Nhơn; T&T Hưng Yên; Imperia Đức Hòa; ...

Dự án mang lại nguồn doanh thu lớn với giá trị xấp xỉ 400 tỷ đồng theo dự toán đã ký kết. Các công trình triển khai bởi đơn vị lớn, thủ tục pháp lý đầy đủ và đang triển khai tốt công tác bán hàng, đảm bảo dòng tiền về cho các thầu phụ thương mại vật tư.

- Rủi ro đầu tư chương trình dự án:

- Dự án cải tạo, sửa chữa tòa nhà văn phòng: rủi ro chủ yếu từ tiến độ thu tiền từ khách hàng thuê văn phòng nhưng không đáng kể do các đối tác hiện đang thuê là các đối tác lớn, uy tín chưa có tiền lệ chậm thanh toán tiền thuê.
- Dự án thương mại vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng: rủi ro chủ yếu từ tiến độ thi công của các dự án nhưng cơ bản hiện tại vẫn đang đảm bảo đúng tiến độ và chất lượng công trình đồng thời có các tài sản đảm bảo hỗ trợ giúp giảm thiểu phần lớn rủi ro tiến độ thu tiền từ đối tác

2.2. Phương án sử dụng vốn

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội Đồng Quản Trị (“**HDQT**”), Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc phát hành các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

3. Các tài liệu và văn bản pháp lý chứng minh doanh nghiệp đáp ứng từng điều kiện phát hành trái phiếu quy định tại Điều 9 và Điều 10 Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 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.

STT	Điều kiện	Văn bản, tài liệu
1	Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301466299 do Sở Kế hoạch và Đầu thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/06/1994, thay

	được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	đổi lần thứ 21 ngày 12/01/2022 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm).
2	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	Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Công ty TNHH Kiểm toán TTP là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán Độc lập. Ý kiến kiểm toán: “ <i>Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.</i> ”
3	Có phương án phát hành trái phiếu được cấp có thẩm quyền phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020	Phương án phát hành Trái Phiếu được Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung thông qua tại Nghị quyết số <u>08./2022/NQ-HĐQT</u> ngày <u>25./10./2022</u>
4	Thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có).	Công ty không phát sinh nợ gốc & lãi trái phiếu quá hạn và có văn bản cam kết
5	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Đáp ứng điều kiện
6	Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022.	Đáp ứng điều kiện

7	Thời gian phân phối trái phiếu của từng đợt chào bán không vượt quá 30 ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán. Tổng thời gian chào bán trái phiếu thành nhiều đợt tối đa không quá 6 tháng kể từ ngày phát hành đợt chào bán đầu tiên	Đáp ứng điều kiện
---	---	-------------------

4. Điều khoản và điều kiện của trái phiếu

- Tổ Chức Phát Hành** : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**
- Tên trái phiếu : Trái phiếu CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
- Loại trái phiếu : Trái Phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo, và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành.
- Hình thức trái phiếu : Bút toán ghi sổ
- Phương thức phát hành : Phát hành riêng lẻ
- Đồng tiền sử dụng để phát hành và thanh toán : Việt Nam Đồng (VND)
- Khối lượng phát hành : Tổng khối lượng phát hành là 100.000.000.000 VND (Một trăm tỷ đồng).
- Mục đích phát hành : Tổ Chức Phát Hành dùng vốn từ đợt phát hành Trái Phiếu này để thực hiện dự án hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2022/TRILIMEX – DTI giữa Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Xuất Nhập Khẩu Quận 3 và Công ty cổ phần Đầu tư Đức Trung ngày 12 tháng 10 năm 2022 sử dụng vào các mục đích cụ thể như sau:
- (i) Dự án đầu tư sửa chữa, cải tạo nâng cấp tòa nhà văn phòng tại số 487- 489 Điện Biên Phủ, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, mua sắm tài sản cố định, trang thiết bị cho tòa nhà để khai thác kinh doanh có hiệu quả.
 - (ii) Để thực hiện dự án cung cấp vật tư thiết bị, vật liệu xây dựng cho các khách hàng theo hợp đồng dài hạn giữa Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Xuất Nhập Khẩu Quận 3 và các đối tác, khách hàng cho các Công trình
- Mệnh giá trái phiếu : 100.000.000 VND (Một trăm triệu đồng) / Trái phiếu
- Giá phát hành : 100% mệnh giá

- Kỳ hạn : 12 tháng
- Lãi suất : Dự kiến năm thứ 1: cố định 12%/năm và ủy quyền Tổng Giám Đốc quyết định lãi suất cụ thể của Trái Phiếu tại mỗi đợt phát hành.
- Số đợt phát hành : 01 đợt, dự kiến trước ngày 30/10/2022
- Thời điểm phát hành : Dự kiến trong Quý 4 năm 2022
Thời điểm phát hành thực tế căn cứ theo nhu cầu huy động vốn và sẽ do Tổng Giám đốc Công ty quyết định.
- Ngày đáo hạn : Dự kiến trong Quý 4 năm 2023
- Tài sản đảm bảo :
- Tài Sản Bảo Đảm 1: 9.027.000 Cổ phần phổ thông đã được phát hành, thanh toán đầy đủ, đang lưu hành của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 (Mã niêm yết VC2) thuộc sở hữu của bên thứ ba.
 - Tài Sản Bảo Đảm 2: 2.000.000 Cổ phần phổ thông đã được phát hành, thanh toán đầy đủ, đang lưu hành và tự do chuyển nhượng của Công ty cổ phần Đầu tư MST (Mã niêm yết MST) thuộc sở hữu của bên thứ ba.
 - Tài sản đảm bảo khác (không ký hợp đồng cầm cố): 120 tỷ vốn góp của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Trainco tại Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3 (Trilimex)
 - Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của lô đất số 23 Nguyễn Huy Tường, Thanh Xuân Trung, Hà Nội của công ty TNHH Du lịch và Thương mại KTS bảo lãnh cho Công ty Đức Trung. Giá trị định giá là 30.200.000.000 đ (Công ty TNHH Thẩm định giá và Đại lý thuế Việt Nam – Chi Nhánh Hà nội thẩm định ngày 22/08/2022)
 - TSĐB là Nguồn thu (chi phí môi giới/hoa hồng) từ công ty CP Bất động sản Đô Thành: Công ty Đức Trung ký Hợp đồng hợp tác phát triển dự án và Đại diện phân phối Dự án I – Tower Quy Nhơn số 1502/2022/HĐHT/DOTHANH-DTI giữa Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đô Thành và Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đức Trung ngày 15 tháng 2 năm 2022.
 - **Khác:**
 - + Văn bản cam kết của công ty Đô Thành nội dung bảo lãnh thanh toán cho khoản trái phiếu của Công ty cổ phần Đầu Tư Đức Trung tại HDS;
 - + Văn bản cam kết của Công ty Đô Thành nội dung Toàn bộ tài sản của Công ty Đô Thành chỉ được giải chấp khi đã

hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho gói trái phiếu của Công ty Đức Trung tại HDS và khoản vay của Công ty Đô Thành tại HDBank;

+ Văn bản cam kết của Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Xuất Nhập Khẩu Quận 3 (Trilimex) nội dung bảo lãnh thanh toán cho khoản trái phiếu của Công ty cổ phần Đầu Tư Đức Trung tại HDS;

+ Văn bản cam kết của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Trainco nội dung bảo lãnh thanh toán cho khoản trái phiếu của Công ty cổ phần Đầu Tư Đức Trung tại HDS

- Tình trạng pháp lý: đầy đủ và phù hợp với quy định
- Biện pháp đảm bảo: Thực hiện thủ tục thế chấp, cầm cố tài sản đảm bảo theo quy định.
- Thứ tự thanh toán của nhà đầu tư nắm giữ trái phiếu khi xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán nợ: Tại mọi thời điểm, các Trái Phiếu có thứ tự thanh toán ngang nhau

Nhà đầu tư : Các nhà đầu tư tổ chức, cá nhân trong nước, các tổ chức nước ngoài có trụ sở tại Việt Nam theo quyết định của Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành.

Thanh toán gốc và lãi : (i) Kỳ Tính Lãi: Tiền lãi của các Kỳ Tính Lãi được thanh toán định kỳ 06 (sáu) tháng/lần vào các Ngày Thanh Toán Lãi. Tiền lãi được tính trên cơ sở số ngày thực tế của Kỳ Tính Lãi đó và một năm có 365 ngày.

(ii) Ngày Thanh Toán Lãi: Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên là ngày tròn 06 (sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành. Ngày Thanh Toán Lãi của các Kỳ Trả Lãi tiếp theo là các ngày tròn 06 (sáu) tháng kể từ Ngày Thanh Toán Lãi trước đó. 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.

(iii) Phương thức thanh toán gốc Trái Phiếu: Trừ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Điều Kiện Trái Phiếu, tiền gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán một lần vào Ngày Đáo Hạn. Phương thức trả gốc và số tiền mua lại trước hạn Trái Phiếu sẽ được điều chỉnh phù hợp với hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, hoặc Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại trước hạn toàn bộ hoặc một phần Trái Phiếu khi có đề nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với các tài liệu phát hành và được Tổ Chức Phát Hành chấp thuận.

(iv) Tổ Chức Phát Hành (thông qua Đại lý thanh toán) sẽ thanh toán gốc, lãi và các khoản thanh toán khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán liên quan đến Trái Phiếu vào ngày thanh toán có liên quan bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu được đăng ký trong Sổ Đăng Ký (hoặc bằng bất kỳ hình thức nào khác theo thống nhất giữa Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại lý thanh toán và Tổ Chức Phát Hành).

Cam kết của Tổ Chức Phát Hành : Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện các nghĩa vụ sau:

- (v) Sử dụng vốn từ các đợt phát hành Trái Phiếu đúng mục đích theo quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này và phương án phát hành Trái Phiếu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- (vi) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) cho Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (vii) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố;
- (viii) Các cam kết khác liên quan đến Trái Phiếu được thể hiện tại các Văn Kiện Trái Phiếu liên quan.

Địa điểm tổ chức đợt phát hành : Trụ sở CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Tổ Chức Tư vấn phát hành Trái Phiếu : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD

Tổ chức Đại lý Lưu ký Trái Phiếu : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD

Tổ chức Đại diện người sở hữu trái phiếu : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD

Tổ chức Đại lý thanh toán gốc lãi trái phiếu : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD

Tổ chức Đại lý Quản lý tài sản Đảm bảo : Ngân Hàng TMCP Phát Triển TPHCM

Thuế : Tất cả các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ bị khấu trừ hay khấu trừ thuế trong trường hợp pháp luật Việt Nam quy định.

Luật điều chỉnh : Luật Việt Nam

Sửa đổi bổ sung

Việc sửa đổi, bổ sung Phương Án Phát Hành này sẽ theo quyết định của Hội Đồng Quản Trị hoặc người đại diện được Hội Đồng Quản Trị ủy quyền.

5. Điều kiện, điều khoản về việc mua lại trái phiếu trước hạn

(a). Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành vào Ngày Đáo Hạn hoặc mua lại trước hạn theo quy định cụ thể theo Các Điều Khoản Điều Kiện Trái Phiếu.

(b). Mua lại theo yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành: Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại trước hạn toàn bộ hoặc một phần các Trái Phiếu tại bất kỳ thời điểm nào sau 6 (sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành.

Các điều khoản, điều kiện về việc mua lại sẽ được quy định cụ thể trong các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan.

6. Một số chỉ tiêu tài chính của doanh nghiệp trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	115.217.540	115.217.540	120.977.540
- <i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>		<i>115.217.540</i>	<i>115.217.540</i>	<i>120.977.540</i>
- <i>Các quỹ trích từ lợi nhuận sau thuế và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>		-	-	-
- <i>Chênh lệch đánh giá lại tài sản</i>		-	-	-
- <i>Chênh lệch tỷ giá</i>		-	-	-
Tổng nợ phải trả		2.762.312	2.600.000	45.490.779
- <i>Nợ Ngân hàng</i>		0	0	0
- <i>Nợ vay từ phát hành trái phiếu</i>		0	0	0
- <i>Nợ phải trả khác</i>		2.762.312	2.600.000	45.490.779
+ <i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>		167.371	0	8.545.251
+ <i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>		-	-	33.832.466

+ Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		93.313	-	2.262.420
+ Phải trả người lao động		-	-	18.494
+ Chi phí phải trả ngắn hạn		-	-	1.289
+ Phải trả ngắn hạn khác		82.372	2.600.000	859
+ Phải trả người bán dài hạn		-	-	-
+ Vay dài hạn		-	-	830.000
+ Dự phòng phải trả dài hạn		2.419.256	0	0
Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản	Lần	0,023	0,022	0,261
Hệ số nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,024	0,023	0,376
Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	Lần	21	0,3	3
Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn)	Lần	19	0,3	3
Dự nợ trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu	Lần	-	-	-
Lãi (lỗ) trong năm tài chính	Triệu đồng	1.101.497	194.123	6.212.446
Lãi (lỗ) lũy kế	Triệu đồng	1.181.603	1.375.727	7.588.173
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,92%	0,16%	3,57%

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE)	%	0,96%	0,17%	5,14%
Chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành		-	-	-

(Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán của Công ty năm 2019, 2020, 2021)

7. **Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn (không bao gồm nợ trái phiếu) trong 3 năm liên tiếp trước đợt chào bán trái phiếu:** Công ty không phát sinh nợ gốc & lãi quá hạn và có văn bản cam kết
8. **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:** Tình hình tài chính công ty ổn định và phát triển tốt, đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của công ty và trả nợ đối với trái phiếu phát hành lần này.
9. **Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính**
 - Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán TTP.
 - Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2021: “*Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Nhóm công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên 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*”
10. **Phương thức phát hành trái phiếu**
Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
11. **Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu:**
Việc thanh toán theo Trái Phiếu sẽ được thực hiện bằng cách chuyển khoản vào ngày đến hạn. Nếu ngày đến hạn thanh toán không phải là một ngày làm việc thì việc thanh toán sẽ được thực hiện vào ngày làm việc ngay sau ngày đó.

12. Kế hoạch chào bán trái phiếu:

Thực hiện theo Khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Trường hợp chào bán cho Nhà Đầu Tư Chứng khoán chuyên nghiệp là Cá nhân doanh nghiệp phải đáp ứng quy định về hồ sơ chào bán cho nhà đầu tư cá nhân theo quy định nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022.

13. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu

Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

Tổng Giám đốc Công ty quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái phiếu cho mỗi mục đích trên sẽ được thực hiện linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ và quy chế nội bộ của Công ty.

Trong đó nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu tạm thời nhàn rỗi trong trường hợp giải ngân theo tiến độ nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu sẽ được Tổ Chức Phát hành phong tỏa lại trong tài khoản và chỉ giải ngân đúng mục đích theo quy định của pháp luật.

14. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng toàn bộ các nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh hiện hữu của Công ty và nguồn thu từ dự án để thực hiện thanh toán gốc & lãi trái phiếu khi đến hạn.

Chi tiết theo Bản công bố thông tin phát hành trái phiếu.

15. Cam kết công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành

Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022.

16. Cam kết của doanh nghiệp phát hành trái phiếu

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

17. Các cam kết khác đối với nhà đầu tư sở hữu trái phiếu

Thứ tự thanh toán

Tại bất cứ thời điểm nào sau khi được phát hành, trái phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, vô điều kiện và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành. Tại mọi thời điểm, các Trái Phiếu có thứ tự thanh toán ngang nhau, không Trái Phiếu nào có quyền ưu tiên thanh toán hơn Trái

Phiếu kia về ngày thanh toán hoặc đồng tiền dùng để thanh toán hoặc các lý do khác, và ít nhất là ngang bằng với các khoản nợ thông thường khác không phải là nợ thứ cấp (trừ các trường hợp ngoại lệ ưu tiên thanh toán theo quy định của pháp luật Việt Nam).

18. Điều khoản về đăng ký, lưu ký

Tổ Chức Phát Hành chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán HD là Tổ Chức Lưu Ký Trái phiếu theo Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng Trái Phiếu.

19. Điều khoản về giao dịch trái phiếu

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

20. Quyền lợi và trách nhiệm của Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu

❖ Quyền lợi

- Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi và các khoản thanh toán khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán có liên quan đến Trái Phiếu khi đến hạn.
- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định pháp luật về phát hành trái phiếu riêng lẻ, được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại, thừa kế, chiết khấu và sử dụng trái phiếu làm tài sản đảm bảo trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật.
- Được nhận gốc và lãi Trái Phiếu khi Đại lý Quản lý Tài sản Bảo Đảm thực hiện yêu cầu thực hiện bảo lãnh thanh toán và/hoặc xử lý tài sản bảo đảm (nếu có) trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành không thực hiện thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán có liên quan đến và phát sinh từ Trái Phiếu.
- Chi tiết về quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu quy định tại Các Điều Khoản Điều Kiện của Trái Phiếu.
- Biểu quyết các vấn đề liên quan được quy định trong điều kiện và điều khoản trái phiếu với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận các vấn đề phải được người sở hữu trái phiếu thông qua nhưng không thấp hơn tỷ lệ biểu quyết tương ứng là 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên.

❖ Trách nhiệm

- Nhà đầu có trách nhiệm tìm hiểu các thông tin liên quan đến Tổ Chức Phát Hành và Trái phiếu,

bao gồm, nhưng không giới hạn trong Bản công bố thông tin, đã được Tổ Chức Phát Hành cung cấp.

- Thanh toán các chi phí chuyển nhượng (nếu có) do Tổ Chức Lưu Ký Trái Phiếu ấn định phù hợp với pháp luật Việt Nam và thực tiễn thị trường.

21. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành

❖ Quyền

- Tiến hành bất kỳ sự sửa đổi nào đối với bất kỳ các Điều Khoản nói trên hoặc bất kỳ các Điều khoản nào trong Hợp Đồng Đại Lý Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu (nếu sự thay đổi đó không ảnh hưởng đến khả năng thanh toán gốc, lãi, các khoản phí liên quan đến Trái Phiếu) để (i) nhằm làm rõ các vấn đề mơ hồ hoặc làm rõ, điều chỉnh hoặc bổ sung bất kỳ lỗi rõ ràng hoặc hiển nhiên hoặc bất kỳ các điều khoản khác được quy định trong Hợp Đồng Đại Lý Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu hoặc (ii) theo bất kỳ cách nào mà không ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích của Người Sở Hữu Trái Phiếu; hoặc
- Tiến hành bất kỳ sửa đổi nào đối với Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu về hình thức, lỗi nhỏ hoặc lỗi kỹ thuật, hoặc là để sửa lỗi sai sót rõ ràng hoặc để tuân thủ theo các quy định bắt buộc của pháp luật Việt Nam.

❖ Trách nhiệm

- Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm đáp ứng đầy đủ các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu.

22. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu

22.1. Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành Trái phiếu

Thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ theo Hợp đồng Tư vấn Phát Hành Trái Phiếu.

22.2. Đại lý phát hành trái phiếu

Thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ theo Hợp đồng Đại lý Phát Hành Trái Phiếu.

22.3. Tổ Chức Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng Trái Phiếu

Thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ theo Hợp đồng Đại Lý Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng Trái Phiếu.

22.4. Tổ Chức Thanh toán gốc lãi Trái phiếu

Thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ theo Hợp đồng Đại Lý thanh toán gốc lãi Trái Phiếu.

22.5. Tổ chức Đại diện người sở hữu Trái phiếu

Thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ theo Hợp đồng Đại Diện người sở hữu Trái Phiếu.

22.6. Tổ Chức Quản lý tài sản đảm bảo

Thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ theo Hợp đồng Đại Lý Quản lý tài sản đảm bảo.

Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG



GIÁM ĐỐC
Trần Đăng Quân

