

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU

*(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500444601 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa –
Vũng Tàu cấp đăng ký lần đầu ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 18/07/2022)*

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU ĐƯỢC NÊU TRONG TÀI LIỆU NÀY. NHÀ ĐẦU
TƯ ĐƯỢC YÊU CẦU XEM XÉT KỸ TÀI LIỆU NÀY KHI RA QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

MỤC LỤC

DANH MỤC CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ TỪ NGỮ VIẾT TẮT	1
A. DANH MỤC TỪ NGỮ VIẾT TẮT	1
B. DANH MỤC CÁC ĐỊNH NGHĨA	1
DANH MỤC BẢNG, BIỂU ĐỒ, SƠ ĐỒ	1
PHẦN I: TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU	1
I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP	1
II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	1
PHẦN II: THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU.....	3
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	3
II. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH.....	5
1. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN	5
1.1. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	5
1.2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN	5
1.3. NGÀNH NGHỀ, LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
2. CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA DOANH NGHIỆP	10
2.1. TỔ CHỨC, BỘ MÁY DOANH NGHIỆP	10
2.2. VỊ TRÍ CỦA DOANH NGHIỆP:.....	14
3. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	26
3.1. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH.....	26
3.2. MỘT SỐ DỰ ÁN CÔNG TY ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI.....	26
4. NHỮNG NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.....	33
5. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	34
III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU.....	50
1. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT PHÁT HÀNH.....	50
2. VIỆC ĐÁP ỨNG CÁC ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU CỦA DOANH NGHIỆP ..	50
3. MỤC ĐÍCH CỦA ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	56
4. TỔNG GIÁ TRỊ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH	58
5. ĐIỀU KIỆN, ĐIỀU KHOẢN CỦA TRÁI PHIẾU	58
6. GIÁ PHÁT HÀNH:.....	62
7. SỐ LƯỢNG ĐỢT PHÁT HÀNH	62
8. NGÀY PHÁT HÀNH:	62
9. NGÀY ĐÁO HẠN:.....	62

MỤC LỤC

10. PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH:.....	62
11. SỐ TÀI KHOẢN NHẬN TIỀN MUA TRÁI PHIẾU CỦA ĐỢT PHÁT HÀNH:.....	63
12. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA ĐỢT PHÁT HÀNH.....	63
13. QUYỀN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ SỞ HỮU TRÁI PHIẾU.....	66
14. TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ SỞ HỮU TRÁI PHIẾU.....	68
15. CAM KẾT VỀ ĐẢM BẢO.....	69
16. HOÀN TRẢ, MUA LẠI VÀ HỦY BỎ TRÁI PHIẾU.....	73
16.1. HOÀN TRẢ TRÁI PHIẾU.....	73
16.2. MUA LẠI TRÁI PHIẾU.....	74
16.3. HỦY BỎ.....	75
17. CAM KẾT CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	75
18. ĐIỀU KHOẢN VỀ ĐĂNG KÝ, LƯU KÝ TRÁI PHIẾU.....	80
19. ĐIỀU KHOẢN VỀ GIAO DỊCH TRÁI PHIẾU.....	81
20. THUẾ.....	81
21. SỰ KIỆN VI PHẠM.....	81
22. CẤP LẠI GIẤY CHỨNG NHẬN SỞ HỮU TRÁI PHIẾU.....	87
23. HỘI NGHỊ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU, THAY ĐỔI VÀ MIỄN TRỪ.....	87
24. THÔNG BÁO.....	90
25. LUẬT ÁP DỤNG.....	92
26. MIỄN TRỪ.....	92
27. NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU TỰ ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ RỦI RO TRONG VIỆC ĐẦU TƯ TRÁI PHIẾU, HẠN CHẾ VỀ GIAO DỊCH TRÁI PHIẾU ĐƯỢC ĐẦU TƯ VÀ TỰ CHỊU TRÁCH NHIỆM VỀ QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ CỦA MÌNH.....	92
IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ.....	93
1. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU.....	93
2. PHƯƠNG THỨC, KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC, LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ.....	93
V. CÁC TỔ CHỨC LIÊN QUAN.....	97
VI. CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU.....	98
1. RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	98
2. RỦI RO ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU.....	99
3. RỦI RO CỤ THỂ TẠI VIỆT NAM.....	101

DANH MỤC CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ TỪ NGỮ VIẾT TẮT

A. Danh mục từ ngữ viết tắt

Hodeco/ Công ty	Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
CTCP	Công ty cổ phần
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
GCNĐKDN	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
TP	Thành phố
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban Kiểm soát
TGD/ PTGD	Tổng Giám đốc/ Phó Tổng Giám đốc
KTT	Kế toán trưởng
UBND	Ủy ban Nhân dân
CA	Công an
BCTC	Báo cáo tài chính
TCTD	Tổ chức Tín dụng
CP	Cổ phần
TCHC	Tổ chức hành chính
TMCP	Thương mại cổ phần

DANH MỤC CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ TỪ VIẾT TẮT

B. Danh mục các định nghĩa

Ngày Làm Việc	Có nghĩa là bất kỳ ngày nào trừ ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật, ngày nghỉ lễ, tết (kể cả nghỉ bù) tại Việt Nam và bất kỳ ngày nào mà vào ngày đó các ngân hàng tại Việt Nam được phép hoặc bắt buộc phải đóng cửa theo quy định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền
Văn Phòng Được Chi Định	Là trụ sở hoạt động hoặc văn phòng giao dịch mà Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký hoặc Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Khoản hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hoặc Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ bên thứ ba nào sẽ thực hiện nghĩa vụ của mình đối với Trái Phiếu

DANH MỤC BẢNG, BIỂU ĐỒ, SƠ ĐỒ

Bảng 1: Ngành nghề đăng ký kinh doanh	7
Bảng 2: Danh sách Công ty con của Hodeco	14
Bảng 3: Danh sách Công ty liên kết của Hodeco	15
Bảng 4: Danh sách thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	16
Bảng 5: Một số Dự án tiêu biểu mà Hodeco đã hoàn thành.....	26
Bảng 6: Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Công ty mẹ giai đoạn 2019 – 2021	34
Bảng 7: Các chỉ tiêu tài chính cơ bản hợp nhất của Công ty giai đoạn 2019 – 2021.....	36
Bảng 8: Tình hình tài sản Công ty mẹ giai đoạn 2019 –Quý III/2022.....	38
Bảng 9: Tình hình tài sản hợp nhất của Công ty giai đoạn 2019 –Quý III/2022	40
Bảng 10: Tình hình nguồn vốn của Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Quý III/2022.....	43
Bảng 11: Tình hình nguồn vốn hợp nhất của Công ty giai đoạn 2019 – Quý III/2022.....	44
Bảng 12: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ giai đoạn 2019– Quý III/2022.....	45
Bảng 13: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Công ty giai đoạn 2019– Quý III/2022.....	46
Bảng 14: Tuyên bố đáp ứng điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp	51
Sơ đồ 1: Các mốc lịch sử hình thành và phát triển của Hodeco.....	6

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

PHẦN I: TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Tên Doanh nghiệp phát hành:	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU
Địa chỉ trụ sở chính:	Tầng 03 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu
Điện thoại:	02543 856 274 – 02543 850 091 Fax: 02543 856 205
Email:	info@hodeco.vn
Website:	www.hodeco.com.vn
Loại hình doanh nghiệp:	Công ty đại chúng
Lĩnh vực hoạt động chính:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh nhà; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cầu cảng; (Mã số: 6810)

II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

Mã Trái Phiếu:	HDCH2224002
Tổng số lượng Trái Phiếu phát hành:	700 (Bảy trăm) Trái Phiếu
Khối lượng phát hành (theo mệnh giá):	70.000.000.000 đồng (Bảy mươi tỷ đồng Việt Nam) tính theo mệnh giá.
Loại hình Trái Phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm theo chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản.
Ngày Phát Hành dự kiến:	Ngày 30 tháng 12 năm 2022
Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành; Đại Lý Phát Hành; Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam. Địa chỉ: Số 306 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội Điện thoại: 024.3974 1771 - Fax: 024. 3974 1760 Email: vanphong@cts.vn

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

**Đại Lý Quản Lý Tài Khoản, Đại
Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**

**Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi
nhánh Hà Nội**

Địa chỉ: Tầng 1 đến tầng 5, 11B Cát Linh, phường Quốc
Từ Giám, quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: 024.3974 6666 – Fax: 024 3974 7065

Email:

PHẦN II: THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

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

1. Doanh nghiệp phát hành: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

Ông: Đoàn Hữu Thuận Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông: Lê Việt Liên Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bà: Mai Thị Tuyết Lan Chức vụ: Kế toán trưởng

Ông: Hồ Diên Tiểu Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

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 Ngân hàng Công thương Việt Nam (“VietinBank Securities”)

Ông: Phạm Ngọc Hiệp Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Theo Giấy Ủy quyền số 23/2022/GUQ-CKCT ngày 15/07/2022 của Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam)

Bản Công Bố Thông Tin này là một phần của hồ sơ chào bán trái phiếu riêng lẻ VietinBank Securities tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số 02/2022/TVPHTP/VIETINBANK SECURITIES – HDC với Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu. Tổ chức tư vấn có trách nhiệm rà soát việc đáp ứng đầy đủ quy định về điều kiện chào bán và hồ sơ chào bán trái phiếu theo quy định tại Nghị định 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; Nghị định số 65/2022/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020.NĐ-CP và pháp luật chứng khoán, đồng thời chịu trách nhiệm về việc rà soát của mình.

Tổ chức Tư Vấn đã không tiến hành kiểm tra một cách độc lập những thông tin nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này và không cam đoan cũng như bảo đảm về tính chính xác, tính đầy đủ của tất cả các thông tin do Tổ Chức Phát Hành cung cấp có trong Bản công bố thông

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH


tin này. Tổ chức Tư Vấn không đưa ra và Nhà đầu tư không dựa vào bất kỳ khẳng định hay bảo đảm và điều kiện nào (dù được thể hiện rõ ràng hay ngụ ý), và Tổ chức Tư Vấn không có bất kỳ nghĩa vụ nào trong quyết định đầu tư trái phiếu của Nhà Đầu Tư. Do vậy, các nhà đầu tư tiềm năng cần tự mình cân nhắc một cách cẩn trọng lợi ích và rủi ro trước khi có quyết định đầu tư vào trái phiếu.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

II. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH

1. Quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu về Tổ Chức Phát Hành

Tên Công ty	:	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU
Tên Tiếng Anh	:	BA RIA – VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	:	HODECO
Loại hình doanh nghiệp	:	Công ty đại chúng
Logo	:	
Trụ sở chính	:	Tầng 03 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Điện thoại	:	02543 856 274 – 02543 850 091 Fax: 02543 856 205
Website	:	www.hodeco.com.vn
Giấy CN ĐKDN	:	Số 3500444601 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp đăng ký lần đầu ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 18/07/2022
Vốn điều lệ đăng ký và thực góp	:	1.080.856.930.000 đồng (<i>Một nghìn, không trăm tám mươi tỷ, tám trăm năm mươi sáu triệu, chín trăm ba mươi nghìn đồng</i>)
Đại diện theo pháp luật	:	Ông Đoàn Hữu Thuận
Chức vụ	:	Chủ tịch Hội đồng quản trị

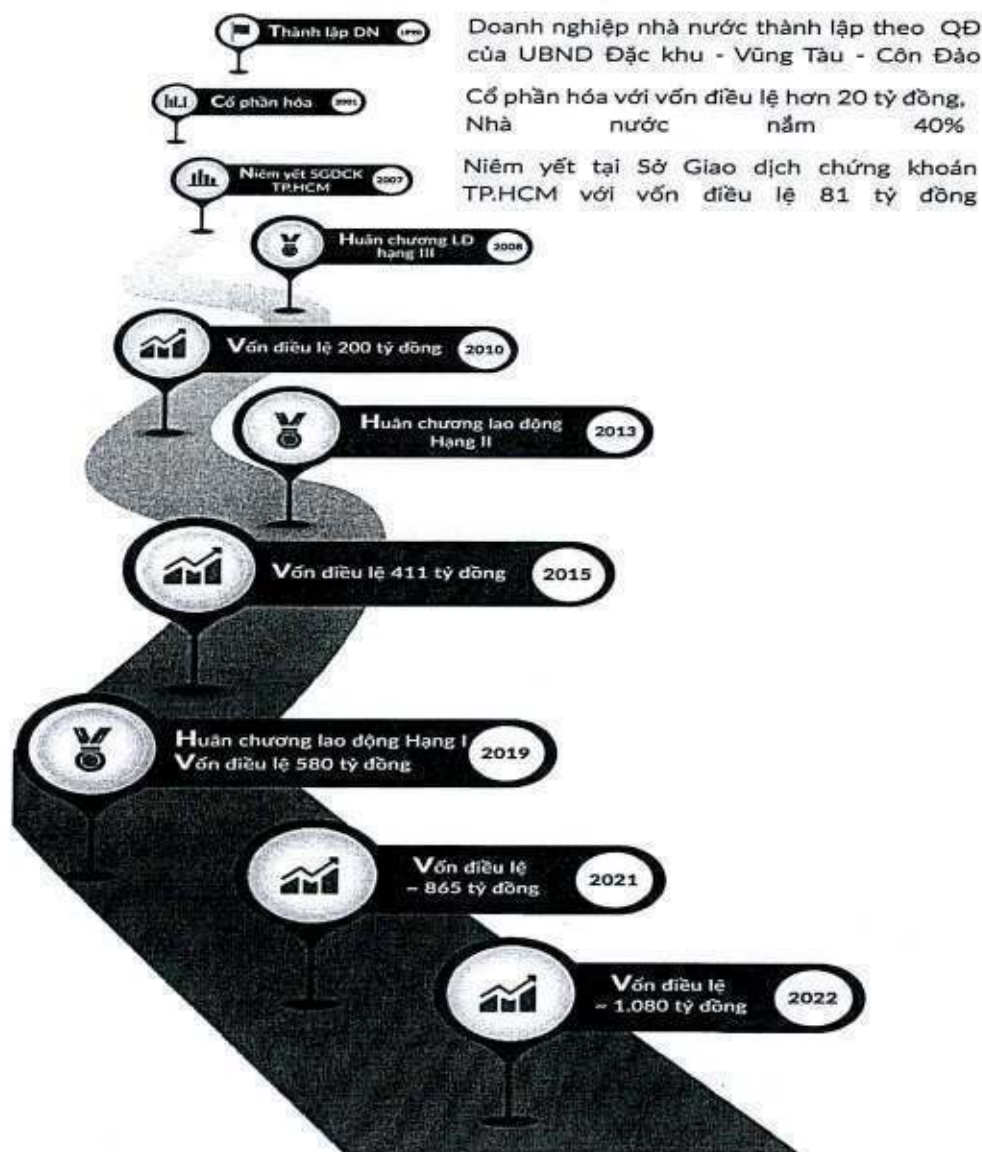
1.2. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu tiền thân là doanh nghiệp nhà nước, có tên

là Công ty Phát triển Nhà được thành lập theo Quyết định số 262/QĐ-UB ngày 29/05/1990 của Ủy ban Nhân dân Đặc khu – Vũng Tàu – Côn Đảo.

- Ngày 29/10/1990, UBND Đặc khu – Vũng Tàu – Côn Đảo có Quyết định số 450/QĐ-UB về việc sát nhập Xí nghiệp Dịch vụ Nhà đất và Xí nghiệp Xây dựng Nhà thuộc Sở Xây dựng Đặc khu – Vũng Tàu – Côn Đảo vào Công ty Phát triển Nhà.
- Ngày 26/09/2001, Thủ tướng Chính phủ ra Quyết định số 1274/QĐ – TTg về việc chuyển doanh nghiệp Công ty Phát triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu thành Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu với số vốn điều lệ ban đầu là 20,688 tỷ đồng trong đó vốn nhà nước chiếm tỷ lệ 40%, các cổ đông khác chiếm 60%.
- Trải qua hơn 30 năm hoạt động và phát triển và sau 29 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, bằng sự năng động, sáng tạo, nhiệt huyết của toàn thể Ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên Công ty, Hodeco đã không ngừng phát triển lớn mạnh trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh nhà; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cầu cảng.

Sơ đồ 1: Các mốc lịch sử hình thành và phát triển của Hodeco



THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

1.3. Ngành nghề, lĩnh vực hoạt động kinh doanh

Bảng 1: Ngành nghề đăng ký kinh doanh

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Trồng cây hàng năm khác Chi tiết: Trồng ngô cây, trồng cỏ và quy hoạch, chăm sóc đồng cỏ tự nhiên; thả bèo nuôi lợn; trồng cây làm phân xanh (muồng muồng)	0119
2	Nuôi trồng thủy sản nội địa	0322
3	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác cát, sỏi, đất (Doanh nghiệp chỉ được hoạt động khi Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép hoạt động ngành nghề này)	0810
4	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510
5	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: dịch vụ ăn uống bình dân; Chi tiết: nhà hàng, quán ăn, nhà hàng ăn uống	5610
6	Dịch vụ phục vụ đồ uống Chi tiết: Quán rượu, bia	5630
7	Hoạt động viễn thông khác Chi tiết: Dịch vụ đại lý bưu điện	6190
8	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Lắp đặt thanh máy, cầu thang tự động, các loại cửa tự động	4329
9	Bán buôn thực phẩm Chi tiết: Bán các loại bánh ngọt	4632

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Tên ngành	Mã ngành
10	Bán buôn đồ uống Chi tiết: Bán đồ uống có cồn (rượu, bia)	4633
11	Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: Vận chuyển hành khách du lịch	4932
12	Hoạt động dịch vụ phục vụ cá nhân khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: trông giữ xe	9639
13	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh nhà; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cầu cảng;	6810 (Chính)
14	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Quản lý vận hành nhà chung cư; Quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản; Môi giới bất động sản, định giá bất động sản;	6820
15	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Quản lý, thẩm tra chi phí đầu tư xây dựng; tư vấn xây dựng; quản lý dự án đầu tư xây dựng; Dân dụng, hạ tầng kỹ thuật (trừ công trình xử lý chất thải rắn); Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng-công nghiệp; Thiết kế quy hoạch xây dựng; Thiết kế cơ điện công trình; Thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế cấp thoát nước công trình. Thiết kế thông gió - cấp thoát nhiệt; Thiết kế mạng thông tin liên lạc trong công trình xây dựng; Thẩm tra thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp; Thẩm tra thiết kế quy hoạch xây dựng; Thẩm tra thiết kế cơ sở điện công trình; Thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thẩm tra thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Thẩm tra thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; Thẩm tra thiết kế cấp thoát nước công trình; thẩm	7110

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Tên ngành	Mã ngành
	tra thiết kế thông gió, cấp thoát nhiệt; thẩm tra thiết kế mạng thông tin liên lạc trong công trình xây dựng; Thẩm tra thiết kế kiến trúc công trình dân dụng-công nghiệp; Thẩm tra thiết kế quy hoạch xây dựng; Thẩm tra thiết kế cơ điện công trình; Thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Thẩm tra thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Thẩm tra thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; Thẩm tra thiết kế cấp thoát nước công trình; Thẩm tra thiết kế thông gió-cấp thoát nhiệt; Thẩm tra thiết kế mạng thông tin-liên lạc trong công trình xây dựng; Giám sát thi công xây dựng; giám sát công tác xây dựng công trình; Giám sát thi công xây dựng; Giám sát công tác xây dựng công trình; Giám sát lắp đặt thiết bị công trình; Giám sát lắp đặt thiết bị công nghệ.	
16	Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát sỏi và vật liệu xây dựng khác trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng	47524
17	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa	4610
18	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp	0210
19	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao) (Không dùng phẫu thuật, không dùng liệu pháp y tế gây chảy máu)	9610
20	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao Chi tiết: Sản xuất gạch, ngói, bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa	2395
21	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng	5621
22	Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe	3315

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Tên ngành	Mã ngành
	có động cơ khác) Chi tiết: Sửa chữa và bảo dưỡng thang máy	
23	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng và phát triển nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp; Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông	4299

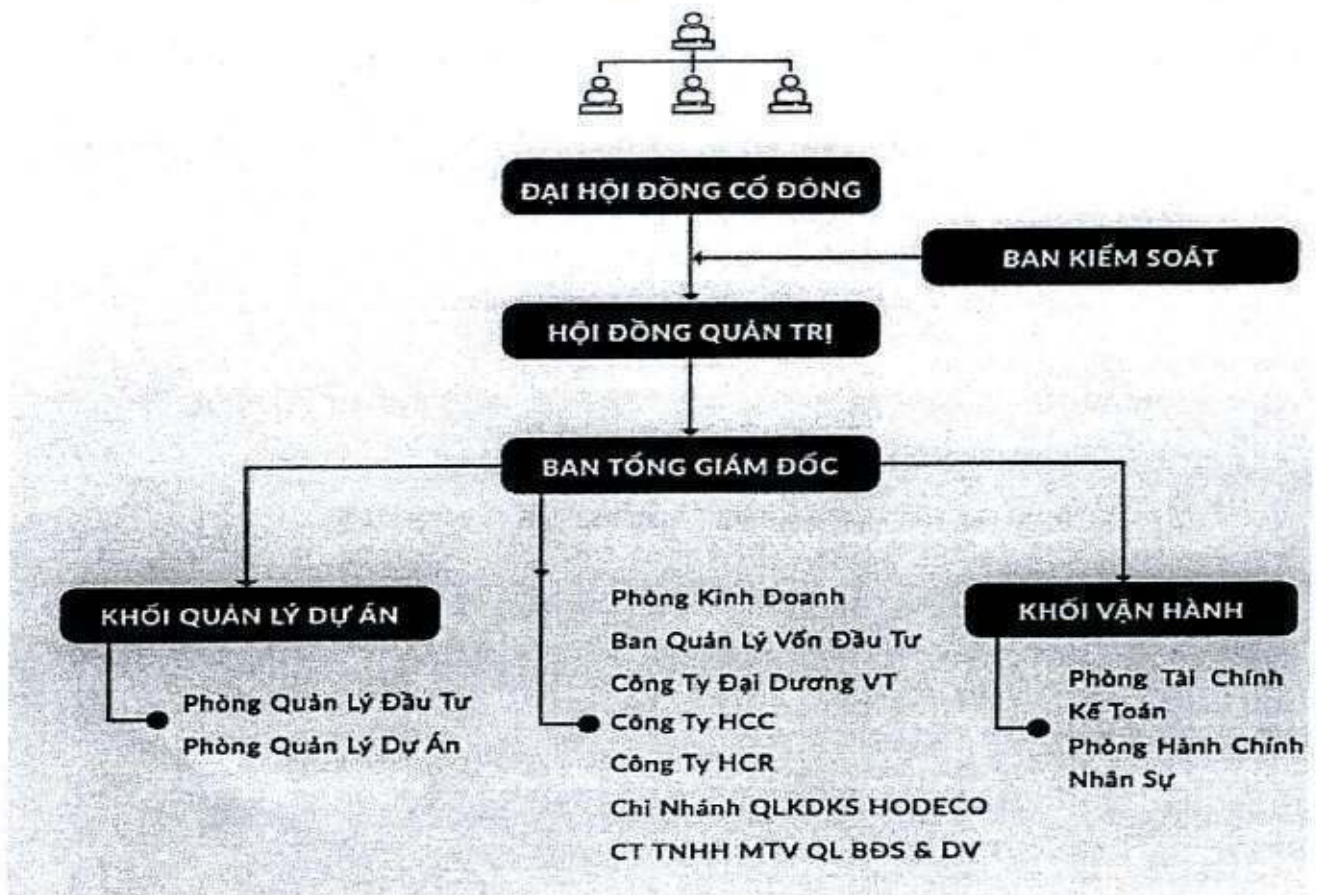
2. Cơ cấu tổ chức của doanh nghiệp

2.1. Tổ chức, bộ máy doanh nghiệp

2.1.1. Cơ cấu bộ máy tổ chức

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu được tổ chức và điều hành theo mô hình công ty cổ phần, tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành. Sơ đồ tổ chức Công ty được xây dựng dựa trên chức năng, nhiệm vụ các bộ phận đảm bảo liên kết chặt chẽ, vận hành linh hoạt và phù hợp với lĩnh vực hoạt động.

CƠ CẤU BỘ MÁY TỔ CHỨC



THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

2.1.2. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát của Công ty bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ban Tổng Giám đốc
- Ban Kiểm soát

➤ **Đại hội đồng cổ đông:** ĐHĐCĐ gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn theo luật pháp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty, đặc biệt thông qua các báo cáo tài chính hàng năm và ngân sách tài chính cho năm tài chính tiếp theo. ĐHĐCĐ thường niên họp mỗi năm 01 (một) lần trong thời hạn 04 (bốn) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, ĐHĐCĐ có thể họp bất thường theo đề nghị của HĐQT hoặc theo yêu cầu của các cổ đông. ĐHĐCĐ thường niên và bất thường thông qua quyết định bằng văn bản về các vấn đề sau:

- Thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm;
- Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần phù hợp với Luật Doanh nghiệp và các quyền gắn liền với loại cổ phần đó. Mức cổ tức này không cao hơn mức mà Hội đồng quản trị đề nghị sau khi đã xin ý kiến biểu quyết của các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông;
- Số lượng thành viên Hội đồng quản trị;
- Lựa chọn công ty kiểm toán;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát và phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng giám đốc điều hành;
- Tổng số tiền thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Báo cáo tiền thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty;
- Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới sẽ được phát hành cho mỗi loại cổ phần và việc chuyển nhượng cổ phần của thành viên sáng lập trong vòng ba năm đầu tiên kể từ ngày thành lập;
- Chia tách, hợp nhất, sát nhập hoặc chuyển đổi Công ty;

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;
 - Kiểm tra và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và các cổ đông của Công ty;
 - Quyết định giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong Báo cáo tài chính đó được kiểm toán gần nhất;
 - Công ty mua lại hơn 10% một loại cổ phần phát hành;
 - Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị; Quy chế hoạt động Ban kiểm soát;
 - Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
 - Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- **Hội đồng quản trị:** Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự quản lý hoặc chỉ đạo thực hiện của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị Công ty ít nhất là bảy (07) người (số lượng thành viên HĐQT được tăng lên do Đại hội đồng cổ đông quyết định). Nhiệm kỳ của HĐQT là 05 (năm) năm. Nhiệm kỳ của thành viên HĐQT không quá 05 (năm) năm; thành viên HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Cơ cấu Hội đồng quản trị phải đảm bảo tối thiểu một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành.

Hội đồng quản trị có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- Quyết định chào bán cổ phần mới trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- Quyết định giá bán cổ phần và quyết định phát hành trái phiếu của Công ty;
- Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của Luật Doanh nghiệp;
- Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- Thông qua các mua, bán, vay, cho vay và các hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ Hợp đồng và giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 138, khoản 1, khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;
- Bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ Công ty quy định, quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;
- Giám sát, chỉ đạo Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty;
- Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định;
- Trình báo cáo tài chính hàng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;
- Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể hoặc yêu cầu phá sản công ty;
- Quyết định ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty sau khi được ĐHCĐ thông qua; quyết định ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị, Quy chế về công bố thông tin của Công ty;
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Tại thời điểm thực hiện Bản Công Bố Thông Tin này, Công ty có 01 (một) Chủ tịch Hội đồng quản trị và 06(sáu) thành viên Hội đồng quản trị, trong đó có 03 thành viên là thành viên HĐQT độc lập.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- **Ban Tổng Giám đốc:** Công ty có một (01) Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành, các Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) điều hành và một Kế toán trưởng và các chức danh khác cho Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thực hiện bằng nghị quyết của Hội đồng quản trị được thông qua một cách hợp thức.
- **Các khối, phòng ban của Công ty:** Có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực liên quan và trực tiếp triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty theo kế hoạch đã được ĐHCĐ và HĐQT thông qua hoặc phê duyệt.

2.2. Vị trí của Doanh nghiệp:

- Công ty là doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty mẹ - con.
- Danh sách công ty mẹ, công ty con, những công ty mà Hodeco đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Hodeco .
 - ❖ Công ty mẹ, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Hodeco: Không có
 - ❖ Công ty con, những công ty mà Hodeco đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:

Bảng 2: Danh sách Công ty con của Hodeco

STT	Tên công ty	Tỷ lệ nắm giữ (%)	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Ngành nghề kinh doanh chính
1	Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	60%	3501772161 đăng ký lần đầu ngày 14/01/2011, thay đổi lần thứ 08 ngày 11/01/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp
2	Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco	51%	3501773863 đăng ký lần đầu ngày 19/01/2011, thay đổi lần thứ 07 ngày 07/08/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp	Sản xuất vật liệu xây dựng, bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng; Xây lắp; kinh

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Tên công ty	Tỷ lệ năm giữ (%)	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Ngành nghề kinh doanh chính
				doanh bất động sản.
3	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu	100%	3502393695 đăng ký lần đầu ngày 17/04/2019, thay đổi lần thứ 01 ngày 20/08/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp	Xây dựng nhà ở
4	Công ty MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	100%	3502469337 đăng ký lần đầu ngày 20/01/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp	Dịch vụ

(Nguồn: BCTC hợp nhất Quý III/2022 của Hodeco)

❖ Công ty liên doanh, liên kết, khoản đầu tư vào đơn vị khác:

Bảng 3: Danh sách Công ty liên kết của Hodeco

STT	Tên công ty	Tỷ lệ năm giữ (%)	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số	Ngành nghề kinh doanh chính
1	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hodeco	35%	3501773888 đăng ký lần đầu ngày 19/01/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp
2	Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	30%	3400907831 đăng ký lần đầu ngày 04/08/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 21/06/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp	Dịch vụ

(Nguồn: BCTC hợp nhất Quý III/2022 của Hodeco)

➤ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Bảng 4: Danh sách thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ
I	Hội đồng quản trị	
1	Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Lê Viết Liên	Thành viên HĐQT
3	Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên HĐQT
4	Ông Lê Quốc Trung	Thành viên độc lập HĐQT
5	Ông Nguyễn Đình Duy	Thành viên HĐQT không điều hành
6	Ông Lê Quý Định	Thành viên độc lập HĐQT
7	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên độc lập HĐQT
II	Tổng Giám đốc	
1	Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc
2	Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc
3	Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng
III	Ban Kiểm soát	
1	Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban
2	Ông Hoàng Chung Kiên	Thành viên
3	Ông Phan Văn Thắng	Thành viên

(Nguồn: Hodeco)

Dưới đây là một số thông tin về các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát của Công ty:

■ **Chủ tịch Hội đồng quản trị - Ông Đoàn Hữu Thuận**

- Ngày tháng năm sinh: 20/11/1957
- Nơi sinh: Thạch Xuân – Thạch Hà – Hà Tĩnh

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 110/12 Phạm Hồng Thái, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu
- Chức vụ hiện tại Công ty: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu; Thành viên HĐQT Công ty CP Chế biến xuất nhập khẩu thủy sản tỉnh BR-VT
- Phần vốn góp sở hữu và đại diện sở hữu: 10.640.745 cổ phần HDC, chiếm 9,84% tổng số cổ phần của HDC
- **Kinh nghiệm công tác:**

Thời gian	Vị trí công việc
1984 – 1996	Kỹ sư xây dựng, Công tác tại Công ty XD Dầu khí Vũng Tàu. Các chức vụ đã đảm nhiệm: Trưởng phòng kỹ thuật XN XD số 1, Đội phó Đội XD số 2, Phó Giám đốc XN bê tông cốt thép, Quyền Giám đốc XN bê tông cốt thép, Phó Giám đốc XN máy điện nước
1996-nay	Công tác tại Hodeco. Các vị trí đảm nhiệm: Phó phòng KH – KT, Giám đốc XN chuyên doanh, Phó Giám đốc, Giám đốc, Chủ tịch HĐQT Công ty

- Các khoản nợ với Công ty: không

■ Thành viên Hội đồng quản trị - Ông Lê Viết Liên

- Ngày tháng năm sinh: 06/10/1969
- Nơi sinh: Quỳnh Phương - Quỳnh Lưu - Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Địa chỉ thường trú: A2001 Chung cư 21 tầng, TTTM, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu
- Chức vụ hiện tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây dựng Bất động sản HODECO; Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu; Tổng Giám đốc Công ty CP TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận; Thành viên HĐQT Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế.
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
- Phần vốn góp đại diện sở hữu: 4.511.792 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 4,17% trên tổng số cổ phần HDC
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Vị trí công việc
1993-1996	Ban quản lý công trình xây dựng Bà Rịa – Vũng Tàu
1996-1997	Công ty tư vấn Đầu tư & Xây dựng Tổng hợp
1997 – nay	Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

- Các khoản nợ với Công ty: không

■ Thành viên Hội đồng quản trị – Ông Đoàn Hữu Hà Vinh

- Ngày tháng năm sinh: 19/07/1987
- Nơi sinh: Hà Tĩnh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 110/12A Phạm Hồng Thái – Phường 7 – Thành phố Vũng Tàu

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Chức vụ hiện tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bê tông và Xây lắp HODECO; Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và xây dựng HODECO; Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu; Thành viên HĐQT Công ty CP TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận; Thành viên HĐQT Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế.
- Phần vốn góp đại diện sở hữu: 2.257.887 cổ phần chiếm tỷ lệ 2,09% cổ phần HDC
- **Kinh nghiệm công tác:**

Thời gian	Vị trí công việc
10/2021 đến 03/2014	Kỹ sư điện – Phòng Dự án Hodeco
03/2014 đến 05/2015	Phó Phòng Dự án Hodeco
06/2015 đến 12/2015	Trưởng phòng Đầu tư – tài chính Hodeco
01/2016 đến 31/12/2017	Trưởng phòng Dự án – Đầu tư Hodeco
Từ 1/1/2018 đến nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty

- Các khoản nợ với Công ty: Không

■ Thành viên độc lập Hội đồng quản trị – Ông Lê Quốc Trung

- Ngày tháng năm sinh: 10/03/1978
- Nơi sinh: Hà Tĩnh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Phòng 5 Dãy 1, TT101 Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội
- Chức vụ hiện tại Công ty: Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Phần vốn góp đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- **Kinh nghiệm công tác:**

Thời gian	Vị trí công việc
Từ 05/2017 đến 12/2020	Trưởng phòng Tư vấn; Trưởng phòng tự doanh CTCK VietinBank; TV HĐQT Công ty thủy sản Kiên Hùng
Từ 2016 đến 5/2017	Phó GD Công ty TNHH Thẩm định giá Nam Việt
Từ 2013 đến 12/2015	Giám đốc M&A Công ty Chứng khoán SHS
Từ 08/2010 đến 12/2021	Giám đốc Khối TVTCDN Công ty Chứng khoán Habubank
Từ 2008 đến 08/2010	Trưởng phòng TVTCDN Công ty CK Eurocapital
Từ 07/2002 đến 2007	Phó phòng TVTCDN Công ty Ck BSI

- Các khoản nợ với Công ty: Không

■ Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành – Ông Nguyễn Đình Duy

- Ngày tháng năm sinh: 26/01/1987
- Nơi sinh: Vũng Tàu
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 0642 đường 35, Trung Nghĩa, Nghĩa Thành, Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu
- Chức vụ hiện tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Phần vốn góp đại diện sở hữu: 142.178 cổ phần HDC, chiếm tỷ lệ 0,13% trên tổng số cổ phần HDC

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

hữu:

- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Vị trí công việc
Từ 2012 đến nay	Công tác tại Hodeco

- Các khoản nợ với Công ty: Không

■ Thành viên độc lập Hội đồng quản trị – Ông Lê Quý Định

- Ngày tháng năm sinh: 06/01/1967
- Nơi sinh: Tp. Huế - tỉnh Thừa Thiên Huế
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số 132 Đường Nhật Lệ, Phường Thuận Lộc, Tp. Huế, Thừa Thiên Huế
- Chức vụ hiện tại Công ty: Thành viên độc lập Hội đồng quản trị
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế
- Phần vốn góp đại diện sở hữu: 0 cổ phần

- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Vị trí công việc
Từ 12/2000 đến 6/2002	Trưởng phòng Kế hoạch Tiếp thụ CT Xây lắp Thừa Thiên Huế
Từ 7/2002 đến 6/2004	Phó TGD Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế
Từ 7/2004 đến 2010	GĐ Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế
Từ 2011 đến 2016	TGD Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế
Từ 06/2016 đến nay	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Các khoản nợ với Công ty: Không

■ Thành viên độc lập Hội đồng quản trị – Ông Nguyễn Tuấn Anh

- Ngày tháng năm sinh: 13/12/1981
- Nơi sinh: Hà Giang
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 3/77/261 Trần Nguyên Hãn, Phường Nghĩa Xá, Quận Lê Chân, Tp. Hải Phòng
- Chức vụ hiện tại Công ty: Thành viên độc lập Hội đồng quản trị
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chánh văn phòng, Trưởng phòng đầu tư, Người quản trị CTCP Tập đoàn Hapaco
- Phần vốn góp đại diện sở hữu: 247.015 cổ phần HDC, chiếm tỷ lệ 0,23% tổng số cổ phần HDC
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Vị trí công việc
Từ 2003 đến 2007	Chuyên viên CTCP Giám định hàng hóa XNK Châu Á
Từ 2007 đến 2016	Thư ký HĐQT CTCP Tập đoàn Hapaco
Từ 2016 đến 2019	Phó GD Công ty TNHH VIDA Hải Phòng thuộc Tập đoàn Hapaco
Từ 2019 đến 05/2020	GD Đầu tư CTCP Chứng khoán Hải Phòng thuộc Tập đoàn Hapaco
Từ 05/2020 đến nay	Chánh văn phòng, Trưởng phòng đầu tư, Người quản trị CTCP Tập đoàn Hapaco

- Các khoản nợ với Công ty: Không

■ Tổng Giám đốc – Ông Lê Viết Liên (Xem phần thành viên HĐQT)

■ Phó Tổng Giám đốc – Ông Đoàn Hữu Vinh (Xem phần thành viên HĐQT)

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

■ Kế toán trưởng – Bà Mai Thị Tuyết Lan

- Ngày tháng năm sinh: 03/11/1980
- Nơi sinh: Thanh Hóa
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 54 Ngô Gia Tự, Phường 9, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Chức vụ hiện tại Công ty: Kế toán trưởng
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO; Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế.
- Phần vốn góp sở hữu và đại diện sở hữu: 72.750 cổ phần HDC, chiếm tỷ lệ 0,07% trên tổng số lượng cổ phần HDC
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Vị trí công việc
Từ 2003 đến 2004	Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Trendsetter Fashions Vietnam
Từ 2004 đến 2006	Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư Xây dựng Sản xuất Tân Thành
Từ 2006 đến 2007	Giao dịch viên Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Từ 2007 đến 2011	Trợ lý kiểm toán viên tại Công ty TNHH kiểm toán Vũng Tàu
Từ 2011 đến 2019	Kiểm toán viên Công ty TNHH kiểm toán Vũng Tàu
Từ 2020 đến 10/2021	Kế toán trưởng Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn Hodeco
Từ 11/2021 đến nay	Kế toán trưởng Hodeco

- Các khoản nợ với Công ty: Không

■ Trưởng Ban Kiểm soát – Ông Hồ Diên Tiểu

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Ngày tháng năm sinh: 15/08/1981
- Nơi sinh: Quỳnh Minh, Quỳnh Lưu, Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số 9 Tôn Đức Thắng, Phường 9, Thành phố Vũng Tàu
- Chức vụ hiện tại Công ty: Trưởng Ban Kiểm soát
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Phần vốn góp sở hữu và đại diện sở hữu: 108.001 cổ phần HDC, chiếm tỷ lệ 0,1% tổng số cổ phần
- **Kinh nghiệm công tác:**

Thời gian	Vị trí công việc
Từ 01/06/2007 đến 15/11/2011	Công tác tại Phòng Đầu tư – Tài chính Hodeco
Từ 16/11/2011 đến 26/03/2018	Công tác tại Phòng Tài chính – Kế toán Hodeco
Từ 31/3/2018 đến nay	Trưởng Ban kiểm soát Hodeco

- Các khoản nợ với Công ty: Không

■ Thành viên Ban Kiểm soát – Ông Hoàng Chung Kiên

- Ngày tháng năm sinh: 05/11/1981
- Nơi sinh: Phú Thọ
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Địa chỉ thường trú: 16 Kha Vạn Cân, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu
- Chức vụ hiện tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: không
- Phần vốn góp sở hữu và đại diện sở hữu: 145.172 cổ phần HDC, chiếm tỷ lệ 0,13% trên tổng số lượng cổ phần
- **Kinh nghiệm công tác:**

Thời gian	Vị trí công việc
2005 – 2009	Cán bộ kỹ thuật Hodeco
2009-2010	Phó Giám đốc XN XD số 2 của Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco
2010 – 5/2015	Phó phòng Kế hoạch – kỹ thuật Hodeco
6/2015 – 2016	Trưởng phòng Kế hoạch – kỹ thuật Hodeco
2016 – nay	Thành viên Ban kiểm soát Hodeco

- Các khoản nợ với Công ty: Không

■ Thành viên Ban kiểm soát – Ông Phan Văn Thắng

- Ngày tháng năm sinh: 12/10/1969
- Nơi sinh: Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 38/7C Bình Giã, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu
- Chức vụ hiện tại Công ty: Thành viên Ban kiểm soát
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Phần vốn góp sở hữu và đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- **Kinh nghiệm công tác:**

Thời gian	Vị trí công việc
1994 – 2000	Công tác tại Phòng Kế hoạch – Kỹ thuật Hodeco
2001 – 2010	Kế toán trưởng XN XD số 2 – Hodeco
2001 - nay	Kế toán trưởng Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco
2011- nay	Thành viên BKS Hodeco

- Các khoản nợ với Công ty: Không

3. Tình hình hoạt động kinh doanh


3.1. Hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động chính trong lĩnh vực bất động sản với lợi thế là sở hữu quỹ đất sạch lớn, được tích lũy sớm trong nhiều năm qua, cơ cấu dự án hợp lý cả về ngắn, trung và dài hạn, Hodeco đã duy trì sự phát triển bền vững với tốc độ tăng trưởng và lợi nhuận cao qua từng năm. Công ty là một trong những đơn vị tiên phong hoạt động trong lĩnh vực bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, trong tương lai không xa, dần dần khẳng định vị thế của mình không những trong địa bàn tỉnh mà còn trong phạm vi toàn quốc.



3.2. Một số Dự án Công ty đã và đang triển khai

3.2.1 Các dự án đã hoàn thành


Bảng 5: Một số Dự án tiêu biểu mà Hodeco đã hoàn thành

STT	Dự án	
1	Dự án Chung cư Bình Giã Resident <ul style="list-style-type: none">• Số tầng cao : 20 tầng và 01 tầng hầm• Diện tích đất dự án: 3.261,4 m²• Diện tích đất xây dựng: 2.186 m²• Tổng số căn hộ: 317 căn	


THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

	<ul style="list-style-type: none"> • Diện tích căn hộ: 55 – 83 m² • Mật độ xây dựng: 65 % • Đất cây xanh và đường nội: 1117,4 m² 	
<p>2</p>	<p>Dự án Chung cư Bình An</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dự án có 15 tầng, bao gồm: + Tầng trệt làm bãi đậu xe + Tầng lửng làm dịch vụ và sinh hoạt công cộng + 14 tầng còn lại dùng để ở - Diện tích đất của dự án: 4.218 m². - Diện tích xây dựng: 2.121 m². - Tổng diện tích sàn: 38.238 m². - Tổng số căn hộ: 378 căn. - Diện tích căn hộ: 55-66 m². 	
<p>3</p>	<p>Chung cư Lô A - 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diện tích đất dự án: 2.762m². • Tổng diện tích xây dựng: 2.060 m² • Tổng diện tích sàn: 35.626m² • Tổng số căn hộ: 320 căn • Diện tích các căn hộ: 50 m² – 121 m² • Quy mô: Dự án cao 18 tầng. Tầng 1 và 2 của tòa nhà sử dụng làm Trung tâm thương mại, 16 tầng còn lại để ở. Ngoài ra, tòa nhà còn 1 tầng hầm sử dụng làm bãi đậu xe. 	

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

4	<p>Chung cư Lô B - 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diện tích đất dự án: 4.038,3m² • Diện tích xây dựng: 3.098 m² • Diện tích sân, đường đi bộ 940m² • Tổng diện tích sàn: 55.819 m² • Tổng số căn hộ: 510 căn • Tổng mức đầu tư: 314 tỷ đồng • Phần lớn tầng trệt bố trí nhà để xe và sân bãi, diện tích khoảng 3.098m². Chung cư được bố trí 05 thang bộ để đi lại và thoát hiểm, 05 thang máy tốc độ 1,5m/s (04 thang để đi lại và 01 thang lớn để đi lại và chuyên đồ). • Tầng trệt: bố trí bãi đậu xe, khu kỹ thuật và một số dịch vụ khác. • Tầng lửng: là không gian liên thông với tầng trệt, bao gồm bãi đậu xe và dịch vụ. • Lầu 01 đến lầu 17: Mỗi tầng bao gồm 29 căn hộ chung cư, bố trí hệ thống kỹ thuật, ghen thu rác, hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, hệ thống cáp điện thoại, truyền hình,... đảm bảo an toàn tiện lợi và vệ sinh khi sử dụng. 	
---	---	---

3.2.2 Các dự án tiêu biểu đang thực hiện

STT	Dự án	Tiến độ
1	<p>Dự án The Light City</p> <p>a) Tổng quan Dự án</p> <p>Dự án có tổng diện tích 49 ha, quy mô giai đoạn 1 là 27,2 ha, trong đó phát triển:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 490 căn nhà liền kề (51.702 m²) có diện tích từ 100 - 157 m² • 213 căn biệt thự (68.193 m²) có diện tích từ 239 - 385 m² 	

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Khoảng 400 căn hộ chung cư (6.774m²)
- Còn lại là phần diện tích xây dựng các công trình công cộng, cây xanh

Mật độ xây dựng: 46,49%, cụ thể:

- Đất khu nhà ở: 46,49%.
- Đất công trình công cộng: 9,42%.
- Đất cây xanh, thể thao: 4,38%.
- Đất giao thông: 39,71%

Giai đoạn 1 của dự án triển khai trên diện tích 27,2 ha, phát triển đa dạng các loại hình nhà ở bao gồm 490 nhà liên kế có diện tích từ 100 - 157 m², 213 biệt thự có diện tích từ 239 - 385 m² và khoảng 400 căn hộ chung cư.

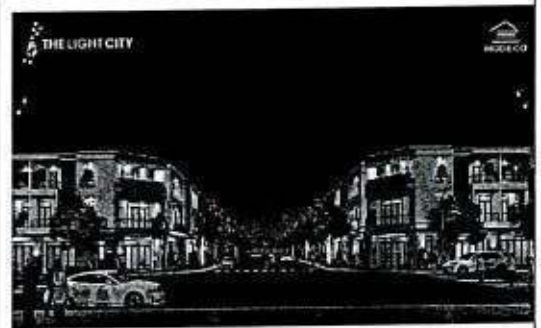
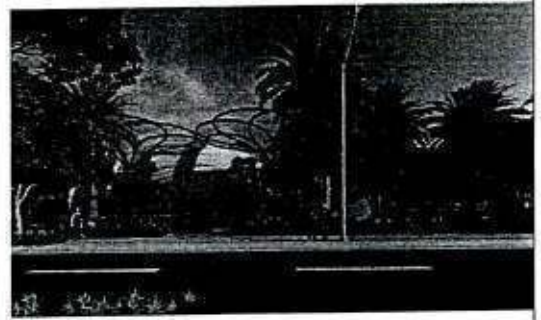
Tiện ích nội khu đồng bộ bao gồm: Trường học, Trung tâm y tế, Khu phức hợp thể thao, giải trí, công viên cây xanh....

Tiện ích ngoại khu : Trung tâm hành chính thành Phố Vũng Tàu, Bệnh viện Đa Khoa mới Tp.Vũng Tàu, Khu du lịch giải trí du lịch Sài Gòn Atlantis...



Tổng mức đầu tư: ước tính 2400 tỷ đồng

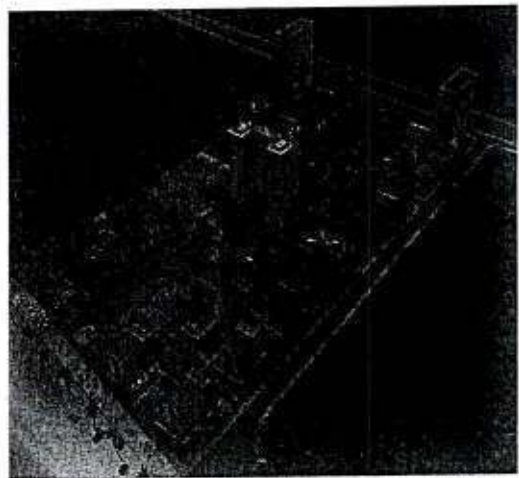
b) Tiến độ Dự án

- Đã hoàn thành việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên phần đất thuộc quyền sử dụng sở hữu của Công ty;
- Công ty đã thực hiện đóng hơn 545 tỷ tiền sử dụng đất, hoàn thành thi công phần thô và hoàn thiện mặt tiền đến 70% các lô LK7, và 90% đối với liền kề 9;
- Đẩy nhanh tiến độ thi công các tiện ích công cộng, sân tennis ... đối với các công viên CX5, CX8;
- Về công tác bán hàng: mặc dù gặp nhiều khó khăn do tình hình dịch bệnh kéo dài và phức



THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

	<p>tạp, việc kinh doanh tại dự án diễn ra khá thành công, doanh số bán hàng của dự án ước đạt gần 1.600 tỷ đồng</p>	
<p>2</p>	<p>Dự án Khu nhà ở Đồi Ngọc Tước II</p> <p>a) Tổng quan Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tổng diện tích dự án: 250.609,7 m² • Diện tích đất ở: 93.786 m². • Phát triển 165 nền biệt thự, nhà vườn với diện tích từ 300m² - 700 m²; 40 nền liền kề • Diện tích đất dịch vụ du lịch, giải trí: 35.669,6 m². • Diện tích cây xanh: 12.283 m² • Diện tích đất giao thông: 34.448,5 m² • Trong Khu Biệt thự Đồi Ngọc Tước II, ứng với các lô đất là 11 mẫu nhà khác nhau được thiết kế đa dạng, hợp lí, sang trọng để bạn có thể chọn lựa phù hợp với nhu cầu và sở thích của gia đình. <p>b) Tiến độ Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Đang thực hiện các thủ tục để cấp chủ quyền cho các căn biệt thự đủ điều kiện; • Đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 dự án do ranh đất thực tế, điều chỉnh bỏ 1 đoạn tuyến đường số 9 kết nối xuống đường 3/2 theo yêu cầu của UBND Thành phố Vũng Tàu; • Hoàn thành thi công 70% hạng mục HTKT, giao thông các đường số 1,8,9 và san lấp các lô nền F,G,H. Trong năm 2021 đã tiến hành chuyển nhượng 05 căn biệt thự, tổng giá trị chuyển nhượng đạt khoảng 115 tỷ đồng. 	 <p>MẶT BẰNG TỔNG THỂ KHU BIỆT THỰ ĐỒI NGỌC TƯỚC II</p>  <p>Mẫu số 1 (cung cấp cho anh Ngọc Tước) Th. 03.21</p>

3	<p>Dự án Khu Du lịch Đại Dương</p> <p>a) Tổng quan Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dự án tọa lạc tại khu vực Chí Linh – Cửa Lấp, thuộc P.11, Tp.Vũng Tàu • Phía Tây Bắc giáp: Đường quy hoạch N6 • Phía Đông Nam giáp: Biển Đông với 320m bãi biển • Phía Đông Bắc: KDL Sài Gòn Atlantic qua đường quy hoạch D15 kéo dài • Phía Tây Nam giáp: KDL Bờ Biển Vàng • Dự án phát triển thành quần thể du lịch - nghỉ dưỡng với đa dạng các phân khu chức năng như: khu Condotel, khu Retreat, biệt thự nghỉ dưỡng, quần thể khách sạn kết hợp phố đi bộ và chợ đêm, shophouse, khu vui chơi giải trí indoor và outdoor, bãi biển... <p>b) Tiến độ Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Đã hoàn thành các công việc liên quan đến nhận chuyển nhượng 100% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu; • Đã tổ chức, bổ nhiệm nhân sự chủ chốt để xử lý các công việc liên quan đến công ty Đại Dương; • Trong năm 2021, Công ty đã được cấp giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đã có văn bản thẩm định TKKT thi công hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch 1/500 cũ – miễn giấy phép xây dựng) • Đã ký kết hợp đồng với đối tác để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án • Về cơ bản đã hoàn thành việc thi công đường D15. Đang đẩy nhanh tiến độ thi công đường D8 và hạ tầng kỹ thuật khác (nằm trong dự án) • Đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch tổng thể 1/500 và xin điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư sang công ty CP Xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu; 	
---	--	--

4

Dự án Khu nhà ở Phía Tây Đường 3/2

a) Tổng quan Dự án

- Khu nhà ở Tây 3/2 nằm trên mặt tiền đường Hàng Điều (được quy hoạch rộng 36m); phía Đông Nam cách Đường 3/2 (QL 51C) 50m; phía Tây Bắc cách Đường 2/9 (QL 51B) 100m. Dự án nằm trong vùng giao thông huyết mạch kết nối Vũng Tàu – Tp.Hồ Chí Minh và chỉ cách bãi biển Chí Linh 5 phút. Khu nhà ở Tây 3/2 sở hữu vị trí kim cương khi nằm giữa trung tâm đô thị mới - khu Bắc Vũng Tàu và khu trung tâm dịch vụ, du lịch, giải trí trọng điểm Chí Linh - Cửa Lấp, những nơi hứa hẹn trở thành khu vực phát triển bậc nhất thành phố biển trong tương lai.
- Khu nhà ở Tây 3/2 được xây dựng hệ thống hạ tầng hiện đại, nằm trong khu vực đang được phát triển thành trung tâm hành chính - giáo dục - y tế mới của thành phố Vũng Tàu. Dự án thừa hưởng các tiện ích – dịch vụ đa dạng trong bán kính dưới 1 km như: trường PTTH Chuyên Lê Quý Đôn, Bệnh viện Đa khoa Vũng Tàu, Siêu thị Mega Market (Metro cũ), VinMart, Trung tâm Hành chính Tp.Vũng Tàu, bãi biển Chí Linh... Xung quanh dự án được bao bọc bởi thiên nhiên an lành tươi mát, môi trường sống xanh và yên bình, mang đến những giây phút thư giãn nghỉ ngơi trọn vẹn.
- Khu nhà ở Tây 3/2 sở hữu giá trị vượt bậc khi nằm giữa khu vực đang có tốc độ phát triển đô thị mạnh mẽ nhất thành phố Vũng Tàu hiện nay. Khi quỹ đất trung tâm ngày càng thu hẹp, nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng cao, việc tìm kiếm một bất động sản sở hữu hệ thống hạ tầng hiện đại, giao thông thông suốt, bao quanh là đầy đủ các tiện ích giáo dục, y tế, hành chính, thương mại, du lịch là điều không hề dễ dàng. Đáp ứng tất cả những yêu cầu khó nhất, dự án Tây 3/2 mở ra cơ hội gia tăng giá trị lớn theo thời gian, đem đến một không gian sống thịnh vượng và hạnh phúc.

b) Tiến độ Dự án

- Đã nộp hồ sơ và đang xin điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 phần diện tích dự án tiếp giáp tuyến giao thông mương thoát nước của thành phố.



THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

<ul style="list-style-type: none">• Đang tiếp tục thỏa thuận với các hộ dân để giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại của dự án tiếp giáp đường quy hoạch Hàng Điều.• Đã ký hợp đồng với HDBank để hỗ trợ khách hàng vay vốn khi mua sản phẩm tại dự án	
--	--

4. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh

❖ Thuận lợi

- Dân số trẻ, thu nhập tăng, tốc độ đô thị hóa cao và diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp.
- Sự gia tăng dân số cộng với các chính sách cho phép người nước ngoài và Việt kiều mua nhà tại Việt Nam khiến cầu tăng nhanh.
- Pháp luật và các thủ tục chính sách về bất động sản ngày càng được cải cách theo hướng sát với yêu cầu của thực tiễn. Lợi nhuận cao, nhu cầu cao cùng các chính sách quản lý ngày càng thông thoáng đã tạo nên lực hấp dẫn mạnh mẽ thu hút một lượng vốn đổ vào các dự án bất động sản của không chỉ các nhà đầu tư trong nước mà còn cả nước ngoài.
- Hiện nguồn lực sản xuất của Công ty ổn định, với các hợp đồng dự án đang thực hiện có quy mô lớn, đồng thời Công ty không ngừng mở rộng khai thác các dự án tại những vị trí đắc địa trên cả nước. Công ty cũng đã và đang không ngừng mở rộng quy mô hoạt động, nâng cao năng lực từ đó khai thác tối đa lợi thế có sẵn.

❖ Khó khăn

- Các TCTD có xu hướng tăng lãi suất cho vay ảnh hưởng đến khả năng huy động vốn của Công ty để triển khai thực hiện các dự án cũng như hoàn thành kế hoạch kinh doanh.
- Số lượng dự án nhiều trong khi hạ tầng không theo kịp sẽ có thể gây ra hệ quả nặng nề cho xã hội và gây ra nguy cơ vừa thừa lại vừa thiếu cung trong tương lai.
- Hệ thống luật pháp còn rườm rà, thủ tục đầu tư, giao đất còn nhiều rắc rối, không có gắn với quyền của người sử dụng và người sở hữu, thông tin chưa được công khai minh bạch, chưa theo kịp thực tiễn phát triển của thị trường nên tiếp tục tạo cơ hội cho đầu cơ tăng giá.
- Sự bất ổn của tình hình kinh tế, chính trị thế giới (chiến tranh Nga – Ukraina, thiếu hụt nguồn cung khí đốt ở Châu Âu, Trung Quốc vẫn đang vật lộn với dịch bệnh Covid -19) ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến tình hình kinh tế của Việt Nam cũng như hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

5. Tình hình tài chính

5.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

Bảng 6: Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Công ty mẹ giai đoạn 2019 – 2021

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	913.966	1.116.947	1.458.088
Vốn chủ sở hữu	913.966	1.116.947	1.458.088
Vốn góp của chủ sở hữu	579.244	665.158	864.697
Thặng dư vốn cổ phần	84.786	84.786	99.333
Vốn khác của chủ sở hữu	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	(8)	(10.569)	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	87.934	102.414	125.369
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	162.011	275.158	368.690
Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	-	-	-
NỢ PHẢI TRẢ	1.240.987	2.125.336	2.201.846
Nợ ngắn hạn	756.356	1.662.629	1.379.816
Phải trả người bán ngắn hạn	45.429	100.374	114.560
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	32.911	90.337	199.662
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	42.399	618.689	95.596
Phải trả người lao động	3.799	7.841	7.414
Chi phí phải trả ngắn hạn	2.495	13.094	7.037
Phải trả nội bộ ngắn hạn	-	-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-	-

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	2	294
Phải trả ngắn hạn khác	224.458	315.753	453.032
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	403.280	513.033	491.855
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>293.342</i>	<i>290.523</i>	<i>247.986</i>
<i>Vay dài hạn đến hạn phải trả</i>	<i>109.939</i>	<i>124.283</i>	<i>243.869</i>
<i>Mệnh giá trái phiếu</i>	-	98.228	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	997
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.584	3.505	9.369
Nợ dài hạn	484.631	462.708	822.030
Phải trả dài hạn khác	1.727	1.473	1.571
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	481.041	459.593	819.895
<i>Vay ngân hàng</i>	<i>481.041</i>	<i>459.593</i>	<i>723.752</i>
<i>Các khoản vay dài hạn khác (vay cá nhân)</i>	-	-	96.143
Dự phòng phải trả dài hạn	1.863	1.642	564
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	1,36	1,90	1,51
Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản (lần)	0,58	0,66	0,60
Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn) (lần)	1,88	1,20	1,48
Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn) (lần)	0,66	0,25	0,61
Tổng Dự nợ trái phiếu/Vốn chủ sở hữu (lần)	-	0,09	-
Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế (triệu đồng)	181.530	286.406	389.695

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế (triệu đồng)	144.799	229.549	310.677
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên/tổng tài sản bình quân (%)	7,78%	8,51%	9,00%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên/vốn chủ sở hữu bình quân (%)	17,09%	22,61%	24,13%
Chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật	Không có		

(Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC riêng năm 2020, 2021 đã được kiểm toán của Công ty)

Bảng 7: Các chỉ tiêu tài chính cơ bản hợp nhất của Công ty giai đoạn 2019 – 2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.157.577	1.142.139	1.483.977
Vốn chủ sở hữu	1.157.577	1.142.139	1.483.977
Vốn góp của chủ sở hữu	579.244	665.158	864.697
Thặng dư vốn cổ phần	84.786	84.786	99.333
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	(8)	(10.569)	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	89.029	103.700	126.874
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	165.285	278.637	370.316
Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	-	-	-

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Chi tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	239.242	20.426	22.759
NỢ PHẢI TRẢ	1.305.748	2.190.145	2.292.905
Nợ ngắn hạn	820.320	1.727.438	1.469.191
Phải trả người bán ngắn hạn	76.215	115.438	167.582
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	33.041	90.348	199.852
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	43.686	619.369	96.855
Phải trả người lao động	5.828	9.480	9.105
Chi phí phải trả ngắn hạn	4.667	13.094	7.602
Phải trả nội bộ ngắn hạn	-	-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	2	294
Phải trả ngắn hạn khác	224.895	321.103	455.602
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	430.435	554.942	521.782
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>318.880</i>	<i>331.635</i>	<i>277.258</i>
<i>Vay dài hạn đến hạn phải trả</i>	<i>111.554</i>	<i>125.080</i>	<i>244.525</i>
<i>Mệnh giá trái phiếu</i>	-	98.228	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	997
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.553	3.662	9.522
Quỹ bình ổn giá	-	-	-
Nợ dài hạn	485.428	462.708	823.713
Phải trả dài hạn khác	1.727	1.473	1.571
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	481.838	459.593	821.578
<i>Vay ngân hàng</i>	<i>481.838</i>	<i>459.593</i>	<i>725.435</i>
<i>Vay dài hạn khác</i>	-	-	96.143

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Dự phòng phải trả dài hạn	1.863	1.642	564
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	-	-	-
Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản (lần)	0,53	0,66	0,61
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	1,13	1,92	1,55
Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn) (lần)	1,87	1,22	1,82
Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn) (lần)	0,72	0,29	0,55
Tổng Dự nợ trái phiếu/Vốn chủ sở hữu (lần)	-	0,086	-
Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế (triệu đồng)	183.681	288.664	390.687
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế (triệu đồng)	146.005	231.281	311.249
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên/tổng tài sản bình quân (%)	7,12%	7,98%	8,76%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên/vốn chủ sở hữu bình quân (%)	14,9%	20,11%	23,70%
Chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật	Không có		

(Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC hợp nhất năm 2020, 2021 đã được kiểm toán của Công ty)

5.2. Tình hình tài sản, nguồn vốn

Bảng 8: Tình hình tài sản Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Quý III/2022

Đơn vị: triệu đồng

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	30/09/2022
TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.422.633	1.996.019	2.035.494	2.471.167
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.249	26.088	53.065	9.587
Tiền	16.249	26.088	53.065	9.587
Các khoản tương đương tiền	-	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	9.544	9.544	9.545	96.342
Chứng khoán kinh doanh	9.545	9.545	9.545	110.434
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(1)	(1)	-	(14.489)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	397
Các khoản phải thu ngắn hạn	475.284	378.732	772.140	1.263.617
Phải thu ngắn hạn khách hàng	265.091	329.291	521.388	692.178
Trả trước cho người bán ngắn hạn	195.148	42.213	155.258	393.890
Phải thu ngắn hạn khác	15.264	7.447	95.714	177.768
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	-	-
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(219)	(219)	(219)	(219)
Hàng tồn kho	920.876	1.577.643	1.199.979	1.099.846
Hàng hóa tồn kho	920.876	1.577.643	1.199.979	1.099.846
Tài sản ngắn hạn khác	680	4.013	765	1.776
Chi phí trả trước ngắn hạn	680	4.013	765	1.776
TÀI SẢN DÀI HẠN	732.319	1.246.264	1.624.440	2.046.802
Các khoản phải thu dài hạn	23.250	23.272	23.272	22
Phải thu dài hạn khác	23.250	23.272	23.272	22
Tài sản cố định	26.953	316.197	310.954	299.617
Tài sản cố định hữu hình	24.630	314.891	309.844	298.561

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	30/09/2022
<i>Nguyên giá</i>	64.083	362.503	366.519	361.796
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	(39.453)	(47.612)	(56.675)	(63.235)
Tài sản cố định vô hình	2.323	1.306	1.110	1.056
<i>Nguyên giá</i>	2.409	1.563	1.563	1.656
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	(86)	(257)	(452)	(600)
Bất động sản đầu tư	44.115	42.921	44.469	57.047
<i>Nguyên giá</i>	53.544	53.544	56.364	70.094
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	(9.430)	(10.623)	(11.895)	(13.047)
Tài sản dở dang dài hạn	268.990	250.135	642.751	991.340
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	268.990	250.135	642.751	991.340
Đầu tư tài chính dài hạn	356.750	584.714	584.714	692.714
Đầu tư vào công ty con	338.250	565.650	565.650	573.650
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5.600	5.600	5.600	105.600
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	11.220	13.464	13.464	13.464
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.680	-	-	-
Tài sản dài hạn khác	12.262	29.024	18.279	6.061
Chi phí trả trước dài hạn	12.262	29.024	18.279	6.061
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.154.953	3.242.283	3.659.934	4.517.969

(Nguồn: BCTC riêng năm 2020, 2021 đã được kiểm toán và BCTC riêng tự lập Quý III năm 2022 của Công ty)

Bảng 9: Tình hình tài sản hợp nhất của Công ty giai đoạn 2019 –Quý III/2022

Đơn vị: triệu đồng

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	30/09/2022
TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.530.510	2.106.247	2.670.420	3.107.737
Tiền và các khoản tương đương tiền	53.906	29.928	61.691	12.753
Tiền	53.906	29.928	61.691	12.753
Các khoản tương đương tiền	-	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	9.544	9.544	9.545	96.342
Chứng khoán kinh doanh	9.545	9.545	9.545	110.434
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(1)	(1)	-	(14.489)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	397
Các khoản phải thu ngắn hạn	529.583	455.132	730.995	1.199.993
Phải thu ngắn hạn khách hàng	327.572	382.927	585.184	756.681
Trả trước cho người bán ngắn hạn	189.760	43.175	145.993	395.052
Phải thu ngắn hạn khác	15.643	33.789	5.916	54.585
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.392)	(4.760)	(6.098)	(6.325)
Hàng tồn kho	936.718	1.606.906	1.859.016	1.785.990
Hàng hóa tồn kho	937.017	1.607.206	1.859.315	1.786.289
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(299)	(299)	(299)	(299)
Tài sản ngắn hạn khác	759	4.736	9.173	12.660
Chi phí trả trước ngắn hạn	759	3.332	844	2.499
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-	1.404	8.329	10.137
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	-	-	-	24
TÀI SẢN DÀI HẠN	932.815	1.226.037	1.106.462	1.514.312
Các khoản phải thu dài hạn	23.250	23.272	23.272	22
Phải thu dài hạn khác	23.250	23.272	23.272	22

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	30/09/2022
Tài sản cố định	560.589	851.671	341.180	331.390
Tài sản cố định hữu hình	43.266	335.365	340.069	330.290
<i>Nguyên giá</i>	<i>110.649</i>	<i>410.890</i>	<i>424.672</i>	<i>423.365</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>(67.382)</i>	<i>(75.525)</i>	<i>(84.603)</i>	<i>(93.075)</i>
Tài sản cố định vô hình	517.323	516.306	1.110	1.100
<i>Nguyên giá</i>	<i>517.459</i>	<i>516.613</i>	<i>1.563</i>	<i>1.700</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>(136)</i>	<i>(307)</i>	<i>(452)</i>	<i>(601)</i>
Bất động sản đầu tư	44.115	42.921	53.595	66.173
<i>Nguyên giá</i>	<i>53.544</i>	<i>53.544</i>	<i>65.489</i>	<i>79.219</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>(9.430)</i>	<i>(10.623)</i>	<i>(11.895)</i>	<i>(13.047)</i>
Tài sản dở dang dài hạn	268.990	255.815	644.361	992.950
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	268.990	250.135	642.751	991.340
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	5.680	1.610	1.610
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	21.742	22.372	23.810	116.538
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	8.842	8.908	10.346	103.074
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	11.220	13.464	13.464	13.464
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.680	-	-	-
Tài sản dài hạn khác	14.129	29.986	20.245	7.239
Chi phí trả trước dài hạn	14.011	29.699	19.103	6.097
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	119	287	1.142	1.142
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.463.325	3.332.284	3.776.882	4.622.050

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020, 2021 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất tự lập Quý III năm 2022 của Công ty)

Bảng 10: Tình hình nguồn vốn của Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Quý III/2022

Đơn vị: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	30/09/2022
NỢ PHẢI TRẢ	1.240.987	2.125.336	2.201.846	2.844.769
Nợ ngắn hạn	756.356	1.662.629	1.379.816	1.875.774
Phải trả người bán ngắn hạn	45.429	100.374	114.560	125.380
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	32.911	90.337	199.662	145.788
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	42.399	618.689	95.596	192.736
Phải trả người lao động	3.799	7.841	7.414	4.143
Chi phí phải trả ngắn hạn	2.495	13.094	7.037	5.475
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	2	294	576
Phải trả ngắn hạn khác	224.458	315.753	453.032	658.832
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	403.280	513.033	491.855	714.871
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	997	987
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.584	3.505	9.369	26.986
Nợ dài hạn	484.631	462.708	822.030	968.995
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	-	6.017
Phải trả dài hạn khác	1.727	1.473	1.571	1.571
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	481.041	459.593	819.895	960.999
Dự phòng phải trả dài hạn	1.863	1.642	564	407
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	913.966	1.116.947	1.458.088	1.673.200
Vốn chủ sở hữu	913.966	1.116.947	1.458.088	1.673.200

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	30/09/2022
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	579.244	665.158	864.697	1.080.857
Thặng dư vốn cổ phần	84.786	84.786	99.333	99.333
Cổ phiếu quỹ	(8)	(10.569)	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	87.934	102.414	125.369	156.436
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	162.011	275.158	368.690	336.574
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.154.953	3.242.283	3.659.934	4.517.969

(Nguồn: BCTC riêng năm 2020, 2021 đã được kiểm toán và BCTC riêng tự lập Quý III năm 2022 của Công ty)

Bảng 11: Tình hình nguồn vốn hợp nhất của Công ty giai đoạn 2019 – Quý III/2022

Đơn vị: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	30/09/2022
NỢ PHẢI TRẢ	1.305.748	2.190.145	2.292.905	2.929.745
Nợ ngắn hạn	820.320	1.727.438	1.469.191	1.965.576
Phải trả người bán ngắn hạn	76.215	115.438	167.582	161.979
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	33.041	90.348	199.852	161.660
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	43.686	619.369	96.855	193.954
Phải trả người lao động	5.828	9.480	9.105	5.457
Chi phí phải trả ngắn hạn	4.667	13.094	7.602	5.775
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	2	294	128
Phải trả ngắn hạn khác	224.895	321.103	455.602	661.313
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	430.435	554.942	521.782	747.132
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	997	987
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.553	3.662	9.522	27.192

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	30/09/2022
Nợ dài hạn	485.428	462.708	823.713	964.169
Phải trả dài hạn khác	1.727	1.473	1.571	1.571
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	481.838	459.593	821.578	962.190
Dự phòng phải trả dài hạn	1.863	1.642	564	407
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.157.577	1.142.139	1.483.977	1.692.305
Vốn chủ sở hữu	1.157.577	1.142.139	1.483.977	1.692.305
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	579.244	665.158	864.697	1.080.857
Thặng dư vốn cổ phần	84.786	84.786	99.333	99.333
Cổ phiếu quỹ	(8)	(10.569)	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	89.029	103.700	126.874	158.174
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	165.285	278.637	370.316	331.040
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	239.242	20.426	22.759	22.902
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.463.325	3.332.284	3.776.882	4.622.050

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020, 2021 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất tự lập Quý III năm 2022 của Công ty)

5.3. Kết quả hoạt động kinh doanh

Bảng 12: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ giai đoạn 2019– Quý III/2022

Đơn vị: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	9 tháng đầu năm 2022
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	677.272	717.769	1.304.152	1.013.077
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	9.784	56.618	5.359
Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	677.272	707.985	1.247.534	1.007.718
Giá vốn hàng bán	455.085	352.522	770.687	580.866

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

CHỈ TIÊU	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	9 tháng đầu năm 2022
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	222.188	355.463	476.847	426.852
Doanh thu hoạt động tài chính	8.559	6.775	6.660	6.889
Chi phí tài chính	16.900	35.332	41.455	73.614
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>15.493</i>	<i>35.329</i>	<i>40.923</i>	<i>59.125</i>
Chi phí bán hàng	12.050	9.411	18.894	16.023
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.837	30.325	30.386	21.017
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	175.960	287.171	392.772	323.086
Thu nhập khác	7.214	1.107	203	1.826
Chi phí khác	1.644	1.873	3.280	96
Lợi nhuận/Lỗ khác	5.570	(765)	(3.077)	1.729
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	181.530	286.406	389.695	324.816
Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.731	56.856	79.018	70.608
Lợi nhuận sau thuế	144.799	229.549	310.677	254.208

(Nguồn: BCTC riêng năm 2020, 2021 đã được kiểm toán và BCTC riêng tự lập Quý III/2022 của Công ty)

Bảng 13: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Công ty giai đoạn 2019– Quý III/2022

Đơn vị: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	9 tháng đầu năm 2022
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	824.544	848.757	1.410.192	1.129.862
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	9.784	57.870	5.359
Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	824.544	838.973	1.352.323	1.124.503

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

CHỈ TIÊU	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	9 tháng đầu năm 2022
Giá vốn hàng bán	585.553	464.359	866.463	677.048
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	238.991	374.613	485.860	447.455
Doanh thu hoạt động tài chính	7.244	5.579	5.196	4.918
Chi phí tài chính	18.146	37.729	42.327	75.019
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	16.738	37.727	41.795	60.529
Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(757)	66	1.438	(7.271)
Chi phí bán hàng	14.441	12.705	22.738	19.741
Chi phí quản lý doanh nghiệp	34.597	40.221	40.335	31.081
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	178.294	289.603	387.094	319.261
Thu nhập khác	7.237	1.265	7.057	2.028
Chi phí khác	1.849	2.203	3.463	243
Lợi nhuận/Lỗ khác	5.387	(939)	3.593	1.785
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	183.681	288.664	390.687	321.046
Chi phí thuế TNDN hiện hành	37.676	57.552	80.293	71.877
Thu nhập/ Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(168)	(855)	-
Lợi nhuận sau thuế	146.005	231.281	311.249	249.168
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	144.683	230.156	309.339	247.535
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	1.322	1.125	1.910	1.634

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020, 2021 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất tự lập Quý III/2022 của Công ty)

5.4. Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn

Trong giai đoạn 03 năm liên tiếp trước Đợt Phát Hành này, Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả các khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành). Công ty cam kết

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

không có nợ quá hạn, nợ chậm thanh toán, nợ xấu tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào trong vòng 03 (ba) năm gần đây.

5.5. Tình hình nộp ngân sách nhà nước

Trong giai đoạn 03 năm liên tiếp trước Đợt Phát Hành này, Công ty thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với ngân sách nhà nước.

5.6. Báo cáo về tình hình phát hành và sử dụng vốn đối với các trái phiếu còn dư nợ của Công ty

Tại thời điểm xây dựng Bản Công Bố Thông Tin này, Công ty hiện còn 01 mã trái phiếu còn dư nợ, thông tin về trái phiếu cụ thể như sau:

Tổng giá trị trái phiếu đã phát hành (theo mệnh giá)	30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng)
Ngày phát hành:	31/10/2022
Ngày đáo hạn:	31/10/2024
Kỳ hạn:	24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày phát hành
Lãi suất danh nghĩa:	Trái Phiếu có lãi suất cố định kết hợp với thả nổi, trong đó: + Lãi suất áp dụng cho 06 tháng đầu tiên (Kỳ Tính Lãi đầu tiên) là: 11%/ năm. + Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 06 (sáu) tháng một lần được xác định bằng Lãi Suất Cơ Sở cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 11%/ năm, trong đó Lãi Suất Cơ Sở được xác định bằng: Lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân thông thường trả lãi sau bằng Việt Nam Đồng kỳ hạn 12 tháng được niêm yết tại VietinBank tại thời điểm xác định lãi suất (thông tin liên quan đến lãi suất này được tham chiếu tại trang thông tin điện tử của VietinBank).
Mục đích phát hành:	Đầu tư vào Dự án Khu nhà ở Hải Đăng- The Light City tại địa chỉ phường 12, thành phố Vũng Tàu ("Dự án The Light City").
Kế hoạch thanh toán gốc, lãi trái phiếu:	- Thanh toán gốc trái phiếu: Tiền gốc trái phiếu được thanh toán vào ngày đáo hạn và/hoặc ngày thực hiện mua lại Trái Phiếu. - Thanh toán lãi trái phiếu: Lãi trái phiếu được thanh toán vào ngày thanh toán lãi và/hoặc thanh toán vào ngày đáo hạn và/hoặc ngày thực hiện quyền mua lại
Lãi đã thanh toán tính đến ngày 21/11/2022	0 đồng

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Gốc đã thanh toán:	0 đồng
Dư nợ trái phiếu còn lại:	30.000.000.000 đồng
Tình hình sử dụng vốn và tiến độ giải ngân tính đến 21/12/2022:	Đã sử dụng: 29.582.102.900 đồng Số tiền chưa giải tỏa: 417.897.100 đồng

Các vi phạm pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu: Không có.

III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

1. Căn cứ pháp lý của Đợt Phát Hành

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật chứng khoán (“Luật Chứng khoán 2019”);
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về việc 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 153/2020/NĐ-CP”);
- Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP (“Nghị định số 65/2022/NĐ-CP”);
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ CBTT và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về việc 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;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu số 57/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022, trong đó thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ đợt 2 và phê duyệt Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ đợt 2.

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

Theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về việc 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 và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP, việc đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu riêng lẻ của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu được thể hiện qua bảng sau:

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Bảng 14: Tuyên bố đáp ứng điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp

STT	Nội dung	Quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP	Nội dung đáp ứng điều kiện	Mức đáp ứng điều kiện
1	Loại hình công ty	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	Công ty hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500444601 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp đăng ký lần đầu ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 18/07/2022	Đáp ứng
2	Tình hình thanh toán các khoản nợ, trái phiếu đến hạn trong 03 năm liền kề trước đợt phát hành trái phiếu	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 liền tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có); trừ trường hợp chào bán trái phiếu cho chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn.	Trong giai đoạn 03 năm liền tiếp trước Đợt Phát Hành này, Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả các khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành). Công ty cam kết không có nợ quá hạn, nợ chậm thanh toán, nợ xấu tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào trong vòng 03 (ba) năm gần đây.	Đáp ứng

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Nội dung	Quy định tại Nghị định số 153/2020/ND-CP và Nghị định số 65/2022/ND-CP	Nội dung đáp ứng điều kiện	Mức đáp ứng điều kiện
3	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn hoạt động theo quy định pháp luật	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành.	Công ty không là đối tượng quy định về việc phải đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành.	Không áp dụng
4	Báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành	Được kiểm toán bởi tổ chức 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 đối với doanh nghiệp phát hành là công ty không phải là công ty đại chúng; là tổ chức kiểm toán được chấp thuận theo quy định tại khoản 22 Điều 4 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đối với doanh nghiệp phát hành là công ty đại chúng, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính là ý	Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ năm 2021 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP - công ty kiểm toán thuộc danh sách các tổ chức kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán theo quy định của Luật Chứng khoán 2019 và pháp luật về kiểm toán độc lập. Theo đó, ý kiến của đơn vị kiểm toán về các báo cáo tài chính là báo cáo chấp thuận toàn phần.	Đáp ứng

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Nội dung	Quy định tại Nghị định số 153/2020/ND-CP và Nghị định số 65/2022/ND-CP	Nội dung đáp ứng điều kiện	Mức đáp ứng điều kiện
		<p>kiến chấp nhận toàn phần; trường hợp ý kiến kiểm toán là ý kiến ngoại trừ thì khoản ngoại trừ không ảnh hưởng đến điều kiện chào bán; doanh nghiệp phát hành phải có tài liệu giải thích hợp lý và có xác nhận của tổ chức kiểm toán về ảnh hưởng của việc ngoại trừ.</p> <p>Trường hợp doanh nghiệp chào bán trái phiếu trong vòng 90 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm mà chưa có báo cáo tài chính được kiểm toán năm trước liền kề của năm phát hành, hoặc chưa có báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm trước liền kề của năm phát hành, doanh nghiệp sử dụng sử dụng báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính quý 4 của năm liền kề trước năm phát hành/báo</p>		

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Nội dung	Quy định tại Nghị định số 153/2020/ND-CP và Nghị định số 65/2022/ND-CP	Nội dung đáp ứng điều kiện	Mức đáp ứng điều kiện
5	Đối tượng tham gia đợt phát hành	Đối tượng tham gia mua trái phiếu của Đợt phát hành là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán	Công ty cam kết: Đối tượng tham gia mua Trái Phiếu của Đợt Phát Hành là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức theo quy định tại điểm a và c Khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/ND-CP và được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định số 65/2022/ND-CP	Đáp ứng
6	Thời gian hoàn thành đợt phát hành/ thời gian phân phối trái phiếu	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.	Công ty cam kết: Thời gian phân phối Trái Phiếu không vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố thông tin trước Đợt Phát Hành Trái Phiếu	Đáp ứng
7	Phương án phát hành trái phiếu	Được cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều lệ của công ty phê duyệt và chấp	Phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị	Đáp ứng

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Nội dung	Quy định tại Nghị định số 153/2020/ND-CP và Nghị định số 65/2022/ND-CP	Nội dung đáp ứng điều kiện	Mức đáp ứng điều kiện
8	Hợp đồng tư vấn ký với Công ty chứng khoán	Hợp đồng tư vấn ký với công ty chứng khoán	<p>Công ty số 57/NQ-HDQT ngày 14/12/2022, tuân thủ theo đúng quy định tại Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành và quy định của pháp luật liên hành</p> <p>Hợp đồng tư vấn phát hành Trái Phiếu số 02/2022/TVPHTP/VIETINBANK</p> <p>SECURITIES – HODECO ngày 14/12/2022 giữa Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam</p>	Đáp ứng





THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

3. Mục đích của Đợt Phát Hành Trái Phiếu

Đầu tư dự án của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể: Toàn bộ số tiền thu được từ Đợt Phát Hành sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng cho mục đích Đầu tư vào Dự án Khu nhà ở Hải Đăng- The Light City tại địa chỉ phường 12, thành phố Vũng Tàu (“Dự án The Light City”).

Tình trạng pháp lý của Dự án The Light City:

- + Chủ trương đầu tư: Dự án đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp Quyết định số: 1618/UBND-VP ngày 02/03/2017 V/v chấp thuận chủ trương đầu tư (giai đoạn 1) dự án nhà ở kết hợp dịch vụ công cộng phường 12, thành phố Vũng Tàu (sau đổi tên thành Khu nhà ở Hải Đăng- The Light, phường 12, thành phố Vũng Tàu).
- + Quy hoạch dự án: Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 4866/QĐ-UBND ngày 17/12/2007 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở kết hợp dịch vụ công cộng, phường 12, thành phố Vũng Tàu, Quyết định số 6817/QĐ-UBND ngày 11/09/2018 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở Hải Đăng- The Light City, phường 12, thành phố Vũng Tàu.
- + Giấy chứng nhận đầu tư: Hodeco được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 49121000298 lần đầu ngày 25/01/2011 đối với Dự án.
- + Các Giấy phép xây dựng: Số 13/GPXD ngày 21/07/2022; Số 14/GPXD ngày 22/07/2022; Số 45/GPXD ngày 06/08/2019; Số 45/GPXD ngày 09/07/2020; Số 62/GPXD ngày 24/08/2020.+ Hiện trạng về đất đai: Ngày 28/12/2018 UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp QĐ số 3766/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của 186.471 m2 dự án. Ngày 04/07/2022 UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp QĐ số 1867/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của 27.886,70 m2 dự án. Ngày 04/07/2022, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có Quyết định số 1867/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của 27.886,7m2 đất dự án. Đồng thời ngày 10/11/2022, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã có công văn số 4943/SXD-QLN v/v thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua 111 căn nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Giai đoạn 1 của Dự án.+ Các hồ sơ pháp lý khác:
 - ❖ Ngày 14/11/2017, UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp QĐ số 3323/QĐ-UBND phê duyệt

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án The Light City

- ❖ Ngày 08/01/2018, Bộ Công an cảnh sát PCCC BR-VT cấp GCN thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy Số: 04/TD-PCCC.
- ❖ Ngày 29/03/2018 Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã có công văn số 973/SXD-QLXD V/v thẩm duyệt thiết kế cơ sở công trình HTKT Khu nhà ở Hải Đăng dự án The Light City.
- ❖ Ngày 03/04/2019 Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã có công văn số 805/SXD-PTĐT&HTKT V/v thẩm duyệt thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở Hải Đăng- The Light City (giai đoạn 1).
- ❖ Ngày 16/09/2019 Sở Xây dựng - Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có công văn số 2867/SXD-QLXD về việc thẩm định TKBVTC 09 mẫu nhà liên kế và 07 mẫu biệt thự thuộc dự án Khu nhà ở Hải Đăng “The Light City” (giai đoạn 1), Phường 12, TP. Vũng Tàu.
- ❖ Ngày 29/12/2020, Sở Tài chính – Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có công văn số 5342/STC-QLGCS&TCND về việc khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng vào tiền sử dụng đất của dự án: Khu nhà ở kết hợp với dịch vụ công cộng phường 12, thành phố Vũng Tàu của Hodeco.
- ❖ Ngày 28/03/2022 Cục thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có công văn số 2388/TB-CCTKV thông báo về việc xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước.
- ❖ Ngày 15/08/2022, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có Thông báo số 3413/SXD-PTĐT&HTKT thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu nhà ở Hải Đăng “The Light City” giai đoạn 1, Phường 12, Tp. Vũng Tàu.
- ❖ Ngày 12/09/2022, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có công văn số 11140/UBND-VP về việc chủ trương nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án Khu nhà ở kết hợp với dịch vụ công cộng phường 12, thành phố Vũng Tàu của Hodeco.

Rủi ro Đầu tư của Dự án The Light City:

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Những thay đổi về tình hình chính trị và nền kinh tế chung và những thay đổi mang tính chu kỳ của thị trường đến từ mối quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản có thể ảnh hưởng đến tiến độ triển khai thi công và dòng tiền trong thị trường;
- Những thay đổi của luật và quy định về môi trường, quy hoạch và chính sách tài chính cho ngành ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng và khai thác của Dự án;
- Các thay đổi của thị trường vốn nợ và vốn chủ sở hữu có thể gây khó khăn cho chủ đầu tư trong việc tìm nguồn tài trợ cho Dự án;
- 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.

4. Tổng giá trị Trái Phiếu phát hành

Tổng khối lượng Trái Phiếu phát hành là **700 Trái Phiếu** (*Bảy trăm Trái Phiếu*), tương đương **70.000.000.000 đồng** (*Bảy mươi tỷ đồng Việt Nam*) (tính theo mệnh giá)

5. Điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu

- 5.1 **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 24 (hai mươi bốn) tháng
- 5.2 **Khối lượng Trái Phiếu phát hành:** 700 Trái Phiếu (*Bảy trăm Trái Phiếu*)
- 5.3 **Mệnh giá:** 100.000.000 đồng/Trái Phiếu (*Một trăm triệu đồng Việt Nam một Trái Phiếu*).
- 5.4 **Đồng tiền phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND)
- 5.5 **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo.
- 5.6 **Hình thức Trái Phiếu:** Trái phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
- 5.7 **Lãi suất danh nghĩa bằng VND dự kiến:**
 - Trái Phiếu có lãi suất cố định kết hợp với thả nổi, trong đó:
 - + Lãi suất áp dụng cho 06 tháng đầu tiên (Kỳ Xác Định Lãi Suất đầu tiên) là: 11,5%/năm.
 - + Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Xác Định Lãi Suất tiếp theo là lãi suất thả nổi, điều chỉnh

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

06 (sáu) tháng một lần được xác định bằng Lãi Suất Cơ Sờ cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 11,5%/ năm, trong đó Lãi Suất Cơ Sờ được xác định bằng: Lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân trả lãi sau bằng Việt Nam Đồng kỳ hạn 12 tháng được niêm yết chính thức tại trang thông tin điện tử của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại Ngày Xác Định Lãi Suất (áp dụng từ Kỳ Xác Định Lãi Suất thứ 02 (hai) trở đi). Vào mỗi Ngày Xác Định Lãi Suất, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu hoặc Tổ Chức Phát Hành (tùy từng thời điểm) sẽ xác định lãi suất áp dụng với Trái Phiếu trong Kỳ Xác Định Lãi Suất tiếp theo theo các nguyên tắc nêu trên. Ngoài ra, lãi suất của Trái Phiếu có thể được điều chỉnh theo thỏa thuận bằng văn bản giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu.

- Ngày Xác Định Lãi Suất : là ngày Làm Việc thứ 07 (bảy) trước ngày đầu tiên của Kỳ Xác Định Lãi Suất.
- Ngày Bắt Đầu Kỳ Xác Định Lãi Suất: là ngày đầu tiên của Kỳ Xác Định Lãi Suất. Ngày Bắt Đầu Kỳ Xác Định Lãi Suất đầu tiên tương ứng với mỗi Trái Phiếu là Ngày Phát Hành của Trái Phiếu hoặc là ngày Tổ Chức Phát Hành thực tế nhận được số tiền đặt mua đối với Trái Phiếu đó, tùy ngày nào đến sau. Ngày Bắt Đầu Kỳ Xác Định Lãi Suất của các Kỳ Xác Định Lãi Suất tiếp theo (từ Kỳ Xác Định Lãi Suất thứ 02 (hai) trở đi) là ngày trùng với Ngày Phát Hành nhưng sau mỗi 06 (sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành, hoặc là Ngày Làm Việc tiếp theo của ngày đó nếu ngày xác định được theo nguyên tắc nêu trên không phải là Ngày Làm Việc.
- Kỳ Xác Định Lãi Suất: 06 (sáu) tháng một lần, kể từ và bao gồm Ngày Bắt Đầu Kỳ Xác Định Lãi Suất của Kỳ Xác Định Lãi Suất đó, cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Bắt Đầu Kỳ Xác Định Lãi Suất của Kỳ Xác Định Lãi Suất liền sau hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu.
- Mỗi Trái Phiếu sẽ được tính lãi kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành hoặc ngày Tổ Chức Phát Hành thực tế nhận được số tiền đặt mua đối với Trái Phiếu đó, tùy ngày nào đến sau, cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn.
- Trong trường hợp pháp luật có quy định áp dụng trần lãi suất đối với Trái Phiếu thì (1) nếu

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

quy định không áp dụng hoặc không bắt buộc áp dụng đối với lãi suất Trái Phiếu đã được thoả thuận trước thì lãi suất Trái Phiếu được coi là đã được thoả thuận trước trong phạm vi cho phép của pháp luật, lãi suất Trái Phiếu vẫn được xác định như trên và (2) chỉ trong trường hợp pháp luật về trần lãi suất quy định rõ áp dụng cho cả trường hợp của Trái Phiếu và lãi suất Trái Phiếu nêu trên vượt quá mức trần lãi suất do pháp luật quy định, lãi suất Trái Phiếu sẽ là mức lãi suất trần tối đa được phép theo quy định của pháp luật.

- Mỗi Trái Phiếu sẽ không được hưởng lãi kể từ và bao gồm Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu trừ khi tiền gốc của Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán. Trường hợp đến Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu mà số tiền gốc đến hạn thanh toán của Trái Phiếu chưa được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, Trái Phiếu tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất của Trái Phiếu, nhưng không bao gồm ngày mà vào ngày đó khoản tiền gốc đến hạn thanh toán được Tổ Chức Phát Hành thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu (thông qua Đại Lý Quản Lý Tài Khoản).

- Phạt chậm trả gốc Trái Phiếu:

- o Lãi suất phạt quá hạn: Trường hợp Tổ Chức Phát Hành để phát sinh nợ gốc Trái Phiếu quá hạn, ngoài lãi Trái Phiếu tính cho toàn bộ dư nợ gốc thực tế theo lãi suất Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu lãi phạt quá hạn tính trên số tiền gốc Trái Phiếu quá hạn và thời gian quá hạn.

Mức lãi suất phạt quá hạn bằng 50% (*năm mươi phần trăm*) lãi suất Trái Phiếu.

Quy định trên đồng nghĩa với việc lãi suất quá hạn đối với gốc Trái Phiếu bằng 150% (*một trăm năm mươi phần trăm*) lãi suất Trái Phiếu.

- Cách tính lãi Trái Phiếu:

- o Lãi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu bao gồm tổng số tiền lãi Trái Phiếu trong hạn và lãi phạt quá hạn, trong đó:

(i) Lãi suất năm được xác định trên cơ sở một năm là 365 ngày;

(ii) Lãi Trái Phiếu trong hạn = Σ (Dư nợ gốc Trái Phiếu x Lãi suất năm/365 x Số ngày dư nợ thực tế);

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

(iii) Lãi phạt quá hạn = Σ (Số tiền gốc Trái Phiếu quá hạn x Mức lãi suất phạt quá hạn/365 x Số ngày quá hạn).

o Phạt chậm trả lãi Trái Phiếu:

Trừ trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan hoặc hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có quy định khác, hoặc có thỏa thuận/chấp thuận khác của Người Sở Hữu Trái Phiếu, nếu Tổ Chức Phát Hành đề phát sinh nợ lãi Trái Phiếu quá hạn, Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu tiền phạt trên số dư lãi chậm trả của Trái Phiếu với số tiền phạt được tính theo công thức:

$$\begin{array}{l} \text{Số tiền phạt} \\ \text{chậm trả lãi} \\ \text{Trái Phiếu} \end{array} = \begin{array}{l} 150\% \text{ lãi suất Trái} \\ \text{Phiếu} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Số ngày quá hạn} \\ \text{trả lãi Trái} \\ \text{Phiếu/365} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Số dư lãi Trái} \\ \text{Phiếu chậm} \\ \text{trả} \end{array}$$

5.8 Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:

- *Thanh Toán Tiền Lãi Trái Phiếu/Kỳ Thanh Toán Lãi*: Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ 06 (sáu) tháng một lần. Đối với Kỳ Thanh Toán Lãi đầu tiên, tiền lãi Trái Phiếu được tính kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành hoặc ngày Tổ Chức Phát Hành thực tế nhận được số tiền đặt mua Trái Phiếu, tùy ngày nào đến sau, cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Thanh Toán Lãi đó hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu. Đối với các Kỳ Thanh Toán Lãi sau, tiền lãi Trái Phiếu được tính kể từ và bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Thanh Toán Lãi đó (là ngày sau tròn mỗi 06 (sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành, hoặc là Ngày Làm Việc tiếp theo của ngày đó nếu ngày đầu tiên của Kỳ Thanh Toán Lãi không phải là Ngày Làm Việc), cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Thanh Toán Lãi đó hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu.

Tiền lãi Trái Phiếu được thanh toán một lần (trả lãi cuối kỳ) vào các ngày thanh toán lãi là ngày trùng với Ngày Phát Hành nhưng sau mỗi 06 (sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành (trường hợp ngày xác định nêu trên không tồn tại thì ngày thanh toán lãi sẽ là ngày cuối cùng của tháng đó), hoặc là Ngày Làm Việc tiếp theo của ngày đó nếu ngày thanh toán lãi nêu trên không phải là

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Ngày Làm Việc (“**Ngày Thanh Toán Lãi**”). Tiền lãi Trái Phiếu của Kỳ Thanh Toán Lãi cuối cùng sẽ được trả/thanh toán cùng với tiền gốc Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu hoặc vào một ngày khác phù hợp với các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu.

- *Thanh toán/hoàn trả tiền gốc Trái Phiếu:* Tiền gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán theo mệnh giá Trái Phiếu vào **Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu** là Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn. Trường hợp Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu không phải là Ngày Làm Việc thì việc thanh toán/hoàn trả tiền gốc Trái Phiếu sẽ thực hiện vào Ngày Làm Việc tiếp theo, Trái Phiếu sẽ tiếp tục chịu lãi theo lãi suất Trái Phiếu, cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu đó.
- *Thanh toán một phần:* Nếu Tổ Chức Phát Hành thực hiện thanh toán một phần tiền gốc Trái Phiếu nào, số tiền thanh toán và ngày thanh toán sẽ được cập nhật tương ứng vào Sổ Đăng Ký Người Sở Hữu Trái Phiếu và trên Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu tương ứng của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong Sổ Đăng Ký tại Ngày Làm Việc thứ 07 (bảy) trước ngày đến hạn thanh toán lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu là người được nhận khoản thanh toán lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu đó (trừ trường hợp Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn trái phiếu).

6. **Giá phát hành:** Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu
7. **Số lượng Đợt Phát Hành:** 01 (một) đợt.
8. **Ngày Phát Hành:** Ngày 30 tháng 12 năm 2022
9. **Ngày Đáo Hạn:** Ngày 30 tháng 12 năm 2024
10. **Phương thức phát hành:**

Trái Phiếu được phát hành và giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại điểm a và c Khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP và được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP, Luật Chứng Khoán 2019 và các văn bản hướng dẫn thông qua phương thức Đại lý phát hành. Trong đó Tổ Chức Phát Hành ủy quyền cho Đại Lý Phát Hành thực hiện bán trái phiếu cho nhà đầu tư mua trái phiếu.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

11. Số tài khoản nhận tiền mua Trái Phiếu của Đợt Phát Hành:

- + Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
- + Số tài khoản: 1031752353
- + Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

12. Các tổ chức tham gia Đợt Phát Hành

Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành, Đại Lý Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký, và Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam
--	--

Đại Lý Quản Lý Tài Khoản, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm:	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội
---	---

Trong quá trình đàm phán với (các) Nhà Đầu Tư/ (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu, Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty sẽ thay mặt Công ty lựa chọn/chi định các tổ chức khác có liên quan (nếu có), đảm bảo việc phát hành và lưu hành Trái Phiếu của Công ty tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật.

12.1 Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam là Tổ chức tư vấn phát hành Trái Phiếu (“**Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành**”) theo Hợp Đồng Tư Vấn Phát Hành, Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu. Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành thực hiện tư vấn các điều kiện và thủ tục phát hành Trái Phiếu, tư vấn xây dựng bộ văn kiện phát hành Trái Phiếu và thực hiện các công việc khác có liên quan được quy định cụ thể tại Hợp Đồng Tư Vấn Phát Hành, Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu.

12.2 Đại Lý Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam là đại lý phát hành Trái Phiếu (“**Đại Lý Phát Hành**”) theo Hợp Đồng Tư Vấn Phát Hành, Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu. Đại Lý Phát Hành có trách nhiệm thực hiện chào bán, thu xếp đặt mua Trái Phiếu với các nhà đầu tư tiềm năng, hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành xác

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

định Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu phải là Nhà Đầu Tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức theo quy định tại Phương án phát hành trái phiếu đã được thông qua và theo quy định của pháp luật chứng khoán và các công việc khác có liên quan được quy định cụ thể tại Hợp Đồng Tư Vấn Phát Hành, Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu.

12.3 Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Ban Đầu

Trong thời gian Trái Phiếu chưa được đăng ký, lưu ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Ban Đầu có trách nhiệm sau:

- Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Ban Đầu lập và duy trì Sổ Đăng Ký ghi tên những Người Sở Hữu Trái Phiếu, cấp cho mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu 01 (một) hoặc nhiều Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Bản Công Bố Thông Tin này và nội dung Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu Ban Đầu.
- Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký sẽ thực hiện chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu vào Ngày Làm Việc thứ 07 (bảy) trước Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu ("**Ngày Chốt Danh Sách**") để phục vụ cho việc thanh toán tiền lãi và/hoặc tiền gốc của Trái Phiếu. Tại Ngày Chốt Danh Sách, Người Sở Hữu Trái Phiếu không được yêu cầu đăng ký chuyển nhượng Trái Phiếu và bất kỳ khoản thanh toán tiền gốc hoặc tiền lãi nào liên quan đến Trái Phiếu, trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện chuyển nhượng Trái Phiếu trong thời gian từ sau Ngày Chốt Danh Sách cho tới Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu tương ứng thì Bên chuyển nhượng là người nhận được khoản tiền thanh toán lãi và/hoặc tiền gốc Trái Phiếu của kỳ thanh toán đó.
- Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký thực hiện các công việc khác liên quan theo quy định của Bản Công Bố Thông Tin này và nội dung Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu Ban Đầu.

12.4 Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu

Trong thời gian Trái Phiếu chưa được đăng ký, lưu ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán, Đại Lý Thanh



THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Toán Ban Đầu sẽ tính toán, xác định tiền lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu hoặc vào một ngày khác phù hợp với các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu và cung cấp bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Quản Lý Tài Khoản danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu, trong đó nêu rõ số tiền lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu đến hạn phải trả cho mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu và số tài khoản nhận lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu của mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu đó để Đại Lý Quản Lý Tài Khoản thực hiện việc chuyển tiền thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu từ Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu tương ứng.

Nhà Đầu Tư khi đặt mua/mua các Trái Phiếu theo các nội dung quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này và trở thành Người Sở Hữu Trái Phiếu được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký của Đợt Phát Hành, thì việc này sẽ mặc nhiên được đồng nghĩa với việc tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu đã chấp thuận, đồng ý ủy quyền và không hủy ngang việc ủy quyền cho Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu là đại diện của toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu để giám sát/quyết định các vấn đề liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm của Đợt Phát Hành (bao gồm nhưng không giới hạn quyền quyết định việc cho phép Tổ Chức Phát Hành (và/hoặc các bên cầm cố/thế chấp khác có liên quan trong tương lai, nếu có) được rút, thay đổi, bổ sung, thay thế Tài Sản Bảo Đảm cho Đợt Phát Hành, giám sát/quyết định việc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm xử lý Tài Sản Bảo Đảm, Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu (căn cứ trên thông báo của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm) có trách nhiệm thông báo lại bằng văn bản cho toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu sau khi Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đã thực hiện các công việc nêu trên).

12.5 Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

Tổ Chức Phát Hành chỉ định Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội làm Đại lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm cho Đợt Phát Hành, đại diện cho và nhân danh tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội (“Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm”).

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Vệc xử lý Tài Sản Bảo Đảm, thực hiện các thủ tục rút/thay đổi/bổ sung Tài Sản Bảo Đảm sẽ được quy định cụ thể tại (các) Hợp Đồng Bảo Đảm và Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

12.6 Đại Lý Quản Lý Tài Khoản

Tổ Chức Phát Hành chỉ định Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội là Đại Lý Quản lý Tài Khoản và thực hiện các nội dung công việc theo Hợp Đồng Quản Lý Tài Khoản (“**Đại Lý Quản Lý Tài Khoản**”).

13. Quyền của nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu

- Được Công ty công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020, Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 và Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020; được quyền tiếp cận hồ sơ phát hành Trái Phiếu khi có yêu cầu.
- Được Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận khác (nếu có) với Công ty.
- Được yêu cầu Công ty mua lại trái phiếu trước hạn quy định tại các văn kiện có liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu này.
- Được sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu, được 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 và quy định của Đợt Phát Hành Trái Phiếu này.
- Người Sở Hữu Trái Phiếu được thực hiện biểu quyết đối với các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản. Một nghị quyết được coi là thông qua hợp lệ nếu được Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó biểu quyết thông qua.
- **Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu:**
 - (i) Trong thời gian Trái Phiếu chưa được đăng ký, lưu ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán, Tổ Chức Phát



THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Hành đã chỉ định/ủy quyền cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (“**Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Ban Đầu**”) lập và duy trì sổ đăng ký (“**Sổ Đăng Ký**”) ghi tên những tổ chức, cá nhân sở hữu Trái Phiếu (gọi chung là “**Người Sở Hữu Trái Phiếu**”) theo Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu Ban Đầu, thể hiện những chi tiết sau:

- a. Tên Tổ Chức Phát Hành; Tên Sổ Đăng Ký; Tên, Mệnh giá Trái Phiếu, Kỳ hạn, Ngày Phát Hành, Ngày Đáo Hạn; Lãi suất, Phương thức trả lãi, Thời điểm trả lãi, Địa điểm thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu; Ký hiệu, số seri trong Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu của từng Người Sở Hữu Trái Phiếu;
 - b. Tên tổ chức, số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Quyết định thành lập, ngày cấp và nơi cấp và địa chỉ, số điện thoại/số fax của Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm họ sở hữu Trái Phiếu;
 - c. Tổng số tiền gốc Trái Phiếu và thông tin chi tiết về Trái Phiếu do từng Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ (bao gồm nhưng không giới hạn ở thông tin về việc sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm và các hạn chế chuyển nhượng Trái Phiếu, nếu có); và
 - d. Chi tiết về tài khoản ngân hàng của Người Sở Hữu Trái Phiếu để nhận các khoản tiền thanh toán liên quan đến Trái Phiếu.
- (ii) Trong thời gian Trái Phiếu chưa được đăng ký, lưu ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán, Tổ Chức Phát Hành ủy quyền cho Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Ban Đầu ký cấp cho mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu một hoặc nhiều giấy chứng nhận (“**Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu**”) theo mẫu quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu, trong đó xác định số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ. Mỗi Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được đánh số riêng biệt để nhận biết và sẽ được ghi trong Sổ Đăng Ký.

Trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Hoàn Thành Đợt Phát Hành, Trái Phiếu phải được lưu ký tại Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Ban Đầu. Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký chỉ xác

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

nhận việc chuyển nhượng và quyền sở hữu Trái Phiếu khi đã xác định được Nhà Đầu Tư nhận chuyển nhượng Trái Phiếu phải là Nhà Đầu Tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức theo quy định tại phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt.

- (iii) Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu chỉ được chuyển giao sau khi các bên hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng theo quy định và hoàn tất việc đăng ký các thông tin về bên nhận chuyển nhượng trong Sổ Đăng Ký.
- (iv) Sau khi hệ thống đăng ký, lưu ký trái phiếu tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở giao dịch chứng khoán chính thức vận hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và được lưu ký tập trung tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam 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.
- (v) Chậm nhất là 15 ngày làm việc kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký trái phiếu của Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam, Trái Phiếu phải được đăng ký giao dịch đối với trái phiếu đã phát hành trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở giao dịch chứng khoán.
- (vi) Trái phiếu chỉ được phép giao dịch giữa các đối tượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức nêu tại Phương án phát hành Trái Phiếu đã được phê duyệt, 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. Trách nhiệm của nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Công ty; hiểu rõ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của Công ty trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu.
- Nhà đầu tư mua Trái Phiếu 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 của pháp luật.
- Nhà đầu tư mua Trái Phiếu 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

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

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.

- Trước khi mua trái phiếu, Nhà đầu tư mua Trái Phiếu phải ký văn bản xác nhận đã thực hiện các công việc cần thiết theo quy định 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 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.
- Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu cam kết 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.
- Các trách nhiệm khác (nếu có) sẽ được quy định tại các văn kiện có liên quan đến Đợt Phát Hành này.

15. Cam kết về đảm bảo

Nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi Trái Phiếu, lãi phạt Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Công ty đối với và liên quan đến Trái Phiếu phát hành được bảo đảm bằng các Tài Sản Bảo Đảm sau: Các Tài Sản Bảo Đảm sau được dùng để bảo đảm cho Nghĩa vụ 1 thanh toán nợ gốc, lãi Trái Phiếu, lãi phạt Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu HDCH2224001 và cũng được dùng bảo đảm cho Nghĩa vụ 2 thanh toán nợ gốc, lãi Trái Phiếu, lãi phạt Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu HDCH2224002 này (Nghĩa vụ 1 và Nghĩa vụ 2 có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau), cụ thể

- + Tài Sản (i): 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 65 tại địa chỉ: phường 11, thành phố Vũng Tàu tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với diện tích là 8.479,7 m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 15/09/2020 thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành. Giá trị theo chứng thư định giá số 0307/09.22/DN/SGN1/EXIMA do Công ty Cổ phần Thẩm định giá EXIM ban hành

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- ngày 05/09/2022 là: 103.187.250.000 đồng (Một trăm linh ba tỷ, một trăm tám mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng);
- + Tài Sản (ii): 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 77, tại địa chỉ: phường 12, thành phố Vũng Tàu tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với diện tích là 3.162m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 03/09/2020 thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành. Giá trị theo chứng thư định giá số 0223/09.22/DN/SGN1/EXIMA do Công ty Cổ phần Thẩm định giá E XIM ban hành ngày 05/09/2022 là: 20.553.000.000 đồng (Hai mươi tỷ, năm trăm năm mươi ba triệu đồng).

Các Tài sản nêu trên được gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm**”. Hodeco sau đây được gọi là “**Bên Thế Chấp**”, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội được gọi là “**Bên Nhận Thế Chấp**”.

Chi tiết về Tài Sản Bảo Đảm, giá trị Tài Sản Bảo Đảm và các điều khoản cụ thể liên quan đến việc thế chấp Tài Sản Bảo Đảm, xử lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ được quy định cụ thể tại Hợp đồng thế chấp tài sản ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành với Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm (gọi chung là “**Hợp Đồng Bảo Đảm**” và gọi riêng là “**Hợp Đồng Thế Chấp**”, tùy từng trường hợp).

Các Tài Sản Bảo Đảm của Đợt Phát Hành có thể được thay thế, bổ sung theo thỏa thuận thống nhất của Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm sau khi được sự chấp thuận của Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu.

Các Tài Sản Bảo Đảm của Đợt Phát Hành có thể được rút giảm trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn, nhưng phải đảm bảo tỷ lệ Tổng Khối lượng Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002 đang lưu hành/ Tổng Giá trị Tài Sản Bảo Đảm (giá trị theo Chứng thư thẩm định giá chính thức) tối đa không quá 83,33% tại mọi thời điểm và phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu. Trong trường hợp này, chi tiết việc rút giảm Tài Sản Bảo Đảm (bao gồm nhưng không giới hạn bởi số lượng Tài Sản Bảo Đảm rút giảm, ngày thực hiện rút giảm...) sẽ do Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm thực hiện phù hợp với Các Điều Kiện Điều Khoản của Trái Phiếu

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

sau khi được sự chấp thuận của Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu.

Hợp Đồng Bảo Đảm sẽ có hiệu lực kể từ thời điểm được ký hợp lệ cho đến khi toàn bộ các Nghĩa Vụ Trái Phiếu được thanh toán đầy đủ.

- (i) Tài Sản Bảo Đảm thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Tổ Chức Phát Hành và hiện tại không có tranh chấp hay khiếu kiện khiếu nại có liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm. Tổ Chức Phát Hành cam kết và đảm bảo về tính hợp pháp của các tài sản được sử dụng làm Tài Sản Bảo Đảm cho Đợt Phát Hành Trái Phiếu, và cam kết đã hoàn thành toàn bộ các công việc liên quan đến thế chấp tài sản, công chứng (các) Hợp Đồng Bảo Đảm và đã được thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và được chứng nhận tại ngày 19/10/2022, bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002 và các nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến các Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002 phát hành theo đúng các nội dung quy định tại (các) Hợp Đồng Bảo Đảm phù hợp với các quy định của Pháp luật. Nội dung (các) Hợp Đồng Bảo Đảm do Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành thỏa thuận với điều kiện phù hợp với Pháp luật Việt Nam.
- (ii) Tổ Chức Phát Hành cam kết tại bất kỳ thời điểm nào trong suốt thời gian còn dư nợ Trái Phiếu, khi có yêu cầu hợp lý và hợp lệ của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu, Tổ Chức Phát Hành sẽ cung cấp các thông tin liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm. Đồng thời, trong suốt thời gian còn dư nợ Trái Phiếu, khi Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu nhận thấy có thông tin bất lợi ảnh hưởng lớn đến giá trị định giá Tài Sản Bảo Đảm, Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu sẽ yêu cầu đánh giá lại Tài Sản Bảo Đảm bằng cách chỉ định một đơn vị có chức năng thẩm định giá, chi phí sẽ do Tổ Chức Phát Hành/Bên Thế chấp chi trả.
- (iii) Tổ Chức Phát Hành cam kết tại bất kỳ thời điểm nào trong suốt thời gian còn dư nợ Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002, tỷ lệ Tổng giá trị Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002 đang lưu hành tính theo mệnh giá/ Tổng giá trị Tài Sản Bảo Đảm (theo Chứng thư thẩm định giá chính thức) luôn không lớn hơn 83,33% (Tám mươi ba phẩy ba mươi ba phần trăm). Trường hợp Tổng giá trị Trái Phiếu HDCH2224001 và

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

HDCH2224002 đang lưu hành tính theo mệnh giá/ Tổng giá trị Tài Sản Bảo Đảm vượt quá 83,33%, trong vòng 20 (hai mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành phải có phương án và phải nhận được sự chấp thuận bằng văn bản của Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu hoặc sự chấp thuận của Hội nghị người sở hữu Trái Phiếu (trong trường hợp cần xin ý kiến của Người Sở Hữu Trái Phiếu) về việc bổ sung tài sản bảo đảm là: (1) bằng tiền, hoặc (2) bằng các tài sản hợp pháp khác (trong các trường hợp này, Tổ Chức Phát Hành cam kết tiến hành ký kết Bản Sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng Bảo Đảm hoặc ký kết Hợp đồng thế chấp/cầm cố thêm tài sản bảo đảm theo đúng quy định); hoặc thực hiện mua lại Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002 với thứ tự mua lại trước hạn ngang nhau (với điều kiện được toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002 chấp thuận) để đảm bảo giá trị Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002 đang lưu hành (tính theo mệnh giá)/Tổng giá trị Tài Sản Bảo Đảm tại mọi thời điểm luôn đáp ứng tỷ lệ nêu trên. Trường hợp Tổ Chức Phát Hành không khắc phục được tình trạng nêu trên thì Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, sau khi nhận được chấp thuận của Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu, ngay lập tức có toàn quyền trực tiếp xử lý Tài Sản Bảo Đảm vô điều kiện hoặc chỉ định một hoặc một số tổ chức, cá nhân khác xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo các phương thức được quy định tại (các) Hợp Đồng Bảo Đảm để thu hồi nợ Trái Phiếu trước hạn mà không cần đến sự chấp thuận của Tổ Chức Phát Hành.

- (iv) Tổ Chức Phát Hành cam kết trong trường hợp phải xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu tại Bản Công Bố Thông Tin này và (các) Hợp Đồng Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành ủy quyền không hủy ngang cho Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu được toàn quyền phối hợp cùng với Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo các phương thức và quy định tại (các) Hợp Đồng Bảo Đảm. Để làm rõ, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ thực hiện xử lý Tài Sản Bảo Đảm cho đến khi số tiền thu được đủ để thanh toán các nghĩa vụ có liên quan đến Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002, bao gồm nhưng không giới hạn nợ gốc, lãi Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sau

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm có nghĩa vụ dùng số tiền thu được để thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002 cho (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002 và các bên có liên quan (nếu có) (“Số Tiền Xử Lý”). Số tiền còn lại (nếu có) sẽ được Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hoàn trả cho Tổ Chức Phát Hành (và bên cầm cố/thế chấp khác trong tương lai (nếu có) theo Hợp Đồng Bảo Đảm tương ứng. Trường hợp Số Tiền Xử Lý không đủ để thanh toán toàn bộ dư nợ gốc, lãi Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002, Số Tiền Xử Lý sẽ được phân bổ cho Người Sở Hữu Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002 theo thứ tự ngang nhau và theo tỷ lệ nắm giữ của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó trên tổng dư nợ Trái Phiếu tại thời điểm phân bổ đó.

- (v) Tổ Chức Phát Hành cam kết không bán, chuyển nhượng, tặng cho, cho thừa kế, góp vốn liên doanh hoặc trao đổi bất kỳ phần nào hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm hoặc chuyển giao bất kỳ quyền và lợi ích nào gắn với Tài Sản Bảo Đảm cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác, hoặc sử dụng bất kỳ phần nào hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm để thế chấp (hoặc bảo đảm, bảo lãnh dưới bất kỳ hình thức nào) cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác, hoặc sử dụng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho các nghĩa vụ khác ngoài nghĩa vụ bảo đảm cho Trái Phiếu phát hành của Đợt Phát Hành Trái Phiếu theo Bản Công Bố Thông Tin này và những nghĩa vụ đã được quy định trong (các) Hợp Đồng Bảo Đảm (nếu có) trong thời gian còn số dư nợ gốc và/hoặc lãi Trái Phiếu trừ trường hợp được Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu đồng ý bằng văn bản.
- (vi) Nếu có Sự Kiện Vi Phạm nào xảy ra theo quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo các quy định của (các) Hợp Đồng Bảo Đảm, phù hợp với quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này.
- (vii) Trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý Tài Sản Bảo Đảm không đủ để thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu/mua lại Trái Phiếu trước hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện thanh toán số tiền còn thiếu cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

16. Hoàn trả, Mua lại và Hủy bỏ Trái Phiếu

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

16.1. Hoàn trả Trái Phiếu

Trừ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định của Khoản 16.2 dưới đây, tiền gốc của Trái Phiếu sẽ được hoàn trả bằng mệnh giá Trái Phiếu vào Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu hoặc vào Ngày Làm Việc tiếp theo của Ngày Đáo Hạn nếu Ngày Đáo Hạn không phải là Ngày Làm Việc.

16.2. Mua lại Trái Phiếu

- (i) Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu, hoặc trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu khi phát sinh (các) Sự Kiện Vi Phạm, hoặc trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành vi phạm quy định pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, vi phạm phương án phát hành Trái Phiếu đã được phê duyệt, hoặc vi phạm các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu và thuộc trường hợp phải mua lại Trái Phiếu theo quy định của Pháp luật và của Đợt Phát Hành Trái Phiếu này.
- (ii) Tổ Chức Phát Hành có thể thực hiện mua lại toàn bộ hoặc một phần Trái Phiếu trước hạn trên cơ sở tuân thủ các quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này và quy định của pháp luật hiện hành, với điều kiện việc mua lại Trái Phiếu trước hạn này phải được Tổ Chức Phát Hành thông báo bằng văn bản cho toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu ít nhất 10 (mười) ngày trước ngày thực hiện mua lại dự kiến (nội dung thông báo đề nghị mua lại phải bao gồm nhưng không giới hạn bởi các thông tin: khoản tiền gốc của các Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành đề nghị mua lại, ngày thực hiện mua lại và Giá mua lại Trái Phiếu trước hạn...).
- (iii) Việc mua lại Trái Phiếu trước hạn và Phương án mua lại trước hạn phải được Hội đồng quản trị thông qua trừ trường hợp bắt buộc mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của nhà đầu tư khi:
 - Công ty 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.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Công ty 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.
- (iv) Khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn, Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm công bố thông tin cho Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc mua lại trước hạn trong thời hạn 10 (mười) ngày trước ngày mua lại. Đồng thời, chậm nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày hoàn tất việc mua lại Trái Phiếu trước hạn, Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm gửi nội dung công bố thông tin về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn cho Sở Giao dịch Chứng khoán.
- (v) Giá mua lại trước hạn bằng với tiền gốc của Trái Phiếu tương ứng cộng (+) tiền lãi cộng dồn kể từ và bao gồm ngày trả lãi gần nhất, cho đến, nhưng không bao gồm ngày thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn cộng (+) tiền lãi chưa được thanh toán (nếu có) cộng (+) lãi phạt và các chi phí phát sinh khác (nếu có).

16.3. Hủy bỏ

Tất cả Trái Phiếu được hoàn trả đầy đủ cả gốc và lãi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc được Tổ Chức Phát Hành mua lại theo Mục 16 này sẽ được hủy bỏ ngay và không được phát hành lại hoặc bán lại.

17. Cam kết của Tổ Chức Phát Hành

17.1. Cam kết về Thứ tự thanh toán

Tại mọi thời điểm sau khi được phát hành, Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, vô điều kiện, có bảo đảm bằng tài sản và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành. Các Trái Phiếu phát hành cùng đợt tại mọi thời điểm có thứ tự thanh toán ngang nhau, không Trái Phiếu nào có quyền ưu tiên thanh toán cao hơn Trái Phiếu khác vì bất kỳ lý do gì.

17.2. Cam kết về Tài Khoản Trái Phiếu và Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ

Tổ Chức Phát Hành đã mở một tài khoản Trái Phiếu (“Tài Khoản Trái Phiếu”) theo các điều khoản của Hợp Đồng Quản Lý Tài Khoản được ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Quản Lý Tài Khoản (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội)

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

để nhận toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, và sẽ chỉ yêu cầu giải ngân vốn Trái Phiếu từ Tài Khoản Trái Phiếu phù hợp với các quy định tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Khoản và Bản Công Bố Thông Tin này. Thông tin về Tài Khoản Trái Phiếu và Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ như sau:

(i) **Tài Khoản Trái Phiếu:**

- Số tài khoản: 1031752353
- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
- Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

(ii) **Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ:**

- Số tài khoản:
- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
- Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

17.3. Cam kết về Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ

- (i) Tổ Chức Phát Hành đã mở một Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ như thông tin tại Khoản 17.2 nêu trên và được dùng để nhận tiền do Tổ Chức Phát Hành chuyển vào để thanh toán tiền lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu khi đến hạn, hoặc thanh toán cho việc mua lại Trái Phiếu trước hạn, thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan tới Trái Phiếu và/ hoặc thanh toán cho các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu trong suốt thời gian còn dư nợ Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành sẽ được hưởng lãi đối với số tiền trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ phù hợp với các quy định tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Khoản ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Quản Lý Tài Khoản.
- (ii) Tổ Chức Phát Hành cam kết chậm nhất 01 (một) Ngày Làm Việc trước ngày đến hạn thanh toán tiền lãi Trái Phiếu (Ngày Thanh Toán Lãi) và chậm nhất 02 (hai) Ngày Làm Việc trước đến hạn thanh toán tiền gốc Trái Phiếu (Ngày Thanh Toán/ Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu), Tổ Chức Phát Hành sẽ luôn duy trì đủ số dư trên Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ ít nhất bằng 100% (một trăm phần trăm) số tiền

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

đến hạn thanh toán (bao gồm cả tiền gốc và/hoặc tiền lãi đã đến hạn thanh toán của Trái Phiếu) để thanh toán đủ tiền gốc và tiền lãi Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu tương ứng theo đúng cam kết.

- (iii) Số ngày cam kết đảm bảo đủ số dư trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ theo quy định trên có thể được thay đổi khi có thỏa thuận khác bằng văn bản của Tổ Chức Phát Hành với Người Sở Hữu Trái Phiếu và được thông báo tới Đại Lý Quản Lý Tài Khoản.

17.4. Cam kết về Tài Khoản Chuyên Thu

- (i) Tổ Chức Phát Hành đã mở một Tài Khoản Chuyên Thu tại Đại Lý Quản Lý Tài Khoản, dùng để nhận doanh số bán hàng từ Dự án The Light City. Thông tin về Tài Khoản Chuyên Thu như sau:

- Số tài khoản: 1031907136
- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
- Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

- (ii) Tổ Chức Phát Hành cam kết chuyển doanh số bán hàng qua tài khoản này theo tỷ lệ tối thiểu bằng tổng giá trị trái phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002 lưu hành theo mệnh giá/Tổng dư nợ tài trợ cho Dự án The Light City tại từng thời điểm, nhưng tổng giá trị tuyệt đối doanh số chuyển qua tài khoản trong thời gian trái phiếu lưu hành tối thiểu không ít hơn 100 tỷ đồng.

17.5. Các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành

- (i) Thực hiện đúng kế hoạch và phương án phát hành, chỉ sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho mục đích đầu tư dự án của Tổ Chức Phát Hành và theo phương án sử dụng vốn quy định tại Khoản 1 Phần IV - Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành và kế hoạch thanh toán gốc lãi cho nhà đầu tư tại Bản Công Bố Thông Tin này.
- (ii) Tổ Chức Phát Hành cam kết sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho mục đích và phương án sử dụng vốn nêu trên phù hợp với các quy định của

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

pháp luật Việt Nam. Đồng thời, Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ cung cấp đầy đủ các hồ sơ, chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn cho Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu, chi tiết như sau:

- + Chậm nhất vào ngày rút tiền từ Tài Khoản Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành cam kết cung cấp đầy đủ (bao gồm nhưng không giới hạn):
 - Bảng tổng hợp các nhu cầu sử dụng vốn trái phiếu;
 - Hợp đồng kinh tế với nhà thầu/ Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất có công chứng (nếu có);
 - Đề nghị tạm ứng (nếu có);
 - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của bên bán (trong trường hợp giải ngân mua quyền sử dụng đất).
 - + Chậm nhất sau tròn 06 (sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành, sau khi rút tiền từ Tài Khoản Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành cam kết cung cấp đầy đủ (bao gồm nhưng không giới hạn):
 - Ủy nhiệm chi/sao kê tài khoản chứng minh sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu đúng mục đích như quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này
 - Hóa đơn;
 - Biên bản nghiệm thu;
 - Bản vẽ nghiệm thu và các hồ sơ khác (nếu được quy định trong các Hợp đồng cung cấp dịch vụ của Tổ Chức Phát Hành) đảm bảo thực hiện đúng phương án trả nợ gốc và lãi Trái Phiếu.
- (iii) Tổ Chức Phát Hành cam kết có trách nhiệm sử dụng nguồn thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để đảm bảo thực hiện việc thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu đầy đủ và đúng hạn, thanh toán cho việc mua lại Trái Phiếu trước hạn (nếu có) và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu theo đúng cam kết với Người Sở Hữu Trái Phiếu.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- (iv) Sau khi phát hành Trái Phiếu, trong trường hợp các nguồn thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu theo phương án hiện tại (tại thời điểm phát hành Trái Phiếu) trở nên không khả thi hoặc chỉ đủ một phần theo nghĩa vụ mua lại Trái Phiếu tương ứng, Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm giải trình về các nguồn thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu. Trên cơ sở thống nhất giữa các bên, Tổ Chức Phát Hành sẽ bổ sung/thay thế bằng các nguồn trả nợ khác để bảo đảm khả năng thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn.
- (v) Trong thời gian còn dư nợ trái phiếu, Tổ Chức Phát Hành cam kết định kỳ hàng năm cung cấp báo cáo tài chính kiểm toán năm tài chính của Tổ Chức Phát Hành cho Người Sở Hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu). Thời gian cung cấp tối đa đối với báo cáo năm có kiểm toán là trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày kết thúc năm tài chính trước đó.
- (vi) Tổ Chức Phát Hành cam kết khi thực hiện thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình hoặc của bất kỳ Bên Thứ Ba nào khác làm Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi và các nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành đã có được chấp thuận cần thiết của các tổ chức và/hoặc cá nhân có liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn việc chấp thuận cho Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu được toàn quyền giám sát/quyết định và phối hợp với Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm được xử lý được xử lý Tài Sản Bảo Đảm để thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu.
- (vii) Thực hiện đầy đủ, chính xác các nghĩa vụ, cam kết bằng các văn bản khác (nếu có) liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu này.
- (viii) Tổ Chức Phát Hành cam kết đã thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã chào bán và đã đến hạn thanh toán (nếu có) và thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 (ba) năm liên tiếp trước thời điểm phát hành Trái Phiếu;
- (ix) Tổ Chức Phát Hành cam kết Trái Phiếu sẽ được phân phối trong thời hạn không vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố thông tin về Đợt Phát Hành Trái

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Phiếu;

- (x) Tổ Chức Phát Hành chấp thuận và đồng ý cho Đại Lý Quản lý Tài Khoản thực hiện phong tỏa số tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu trên Tài Khoản Trái Phiếu, đảm bảo Tổ Chức Phát Hành chỉ được rút số tiền từ Tài Khoản Trái Phiếu với điều kiện cung cấp đầy đủ hồ sơ, chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn như tại điểm ii, khoản 17.5 Điều này và được sự chấp thuận bằng văn bản của Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu.
- (xi) Tài Sản Bảo Đảm chỉ được giải chấp theo tỷ lệ thanh toán gốc lãi Trái Phiếu tương ứng và phải luôn đảm bảo đảm bảo tỷ lệ tổng Giá trị Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002 đang lưu hành/ Tổng Giá trị Tài Sản Bảo Đảm (giá trị theo Chứng thư thẩm định giá chính thức) tối đa không quá 83,33%.
- (xii) Thực hiện công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành theo quy định của Pháp luật.

18. Điều khoản về đăng ký, lưu ký Trái Phiếu

- Theo quy định của pháp luật, trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin về kết quả chào bán tới Sở Giao dịch Chứng khoán, Trái Phiếu phải được đăng ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam phù hợp theo quy định của Pháp Luật hiện hành. Trong trường hợp đến thời điểm Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin về kết quả chào bán theo quy định tới Sở Giao dịch chứng khoán, mà hệ thống đăng ký, lưu ký trái phiếu tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở giao dịch chứng khoán chưa chính thức vận hành, thì trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành Đợt Phát Hành Trái Phiếu sẽ được đăng ký lưu ký tại Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Ban Đầu. Sau khi hệ thống đăng ký, lưu ký trái phiếu và hệ thống giao dịch trái phiếu chính thức được vận hành, Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ thực hiện việc đăng ký, lưu ký Trái Phiếu theo đúng quy định của pháp luật.
- Bên cạnh đó, Trái phiếu phải được lưu ký tập trung tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam thông qua thành viên lưu ký trước khi giao dịch, chuyển quyền sở hữu trừ

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

trường hợp khác theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

19. Điều khoản về giao dịch Trái Phiếu

- Chậm nhất là 15 ngày làm việc kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký trái phiếu của Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam, Trái Phiếu phải được đăng ký giao dịch đối với trái phiếu đã phát hành trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở giao dịch chứng khoán.
- Trái phiếu chỉ được phép giao dịch giữa các đối tượng nhà đầu tư nêu tại Điều 5 Phương án phát hành Trái Phiếu đã được phê duyệt, 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. Thuế

Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành thực hiện sau khi khấu trừ bất kỳ các loại thuế, phí, phí thẩm định hoặc bất cứ loại lệ phí nhà nước nào (“Thuế”) do bất kỳ bộ, ban, ngành, cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế.

21. Sự kiện vi phạm

Nếu bất cứ sự kiện nào sau đây xảy ra (gọi chung là “**Sự Kiện Vi Phạm**”):

- Sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu không đúng mục đích phát hành và/hoặc Vi phạm thời hạn cung cấp chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn Trái Phiếu:* Nếu Tổ Chức Phát Hành sử dụng tiền thu được từ Đợt Phát Hành Trái Phiếu này không đúng mục đích phát hành Trái Phiếu hoặc không cung cấp/cung cấp không đầy đủ hồ sơ, chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn Trái Phiếu cho Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu theo quy định tại Điểm (i) và Điểm (ii) Khoản 17.5 Phần III- *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu*; hoặc
- Không Thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn hoặc không mua lại Trái Phiếu trước hạn:* Nếu Tổ Chức Phát Hành không thanh toán tiền gốc hoặc tiền lãi, lãi phạt của bất kỳ Trái Phiếu nào đến hạn thanh toán hoặc không thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn theo

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

kế hoạch và phương án mua lại Trái Phiếu đã cam kết và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 03 (ba) Ngày Làm Việc kể từ ngày diễn ra Sự Kiện Vi Phạm đó; hoặc

- (c) *Không Chuyển tiền*: Nếu tại bất kỳ thời điểm nào, kể từ Ngày Phát Hành cho tới Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Tổ Chức Phát Hành mua lại toàn bộ Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành không thực hiện việc chuyển đủ tiền đối với số tiền đến hạn thanh toán đúng thời hạn như yêu cầu theo nội dung quy định tại Điểm (ii) Khoản 17.3 Phần III- *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu*; hoặc
- (d) *Không thực hiện cam kết liên quan đến nguồn trả nợ Trái Phiếu*: Nếu Tổ Chức Phát Hành không thực hiện đúng các cam kết như quy định tại Điểm (iii) và (iv) Khoản 17.5 Phần III- *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu*; hoặc
- (e) *Không thực hiện cam kết về Tài Sản Bảo Đảm Trái Phiếu*: Tổ Chức Phát Hành (và/hoặc các bên cầm cố/thể chấp khác có liên quan, nếu có) không thực hiện bất kỳ cam kết nào về Tài Sản Bảo Đảm, bao gồm nhưng không giới hạn việc hoàn thành việc cầm cố/thể chấp Tài Sản Bảo Đảm, hoặc cam kết về bổ sung thêm Tài Sản Bảo Đảm, định giá lại Tài Sản Bảo Đảm, bổ sung hoàn thiện hồ sơ liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Mục 15 Phần III- *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu* và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 20 (hai mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày diễn ra Sự Kiện Vi Phạm đó hoặc một thời hạn khác theo quy định của (các) Hợp Đồng Bảo Đảm (nếu có); hoặc
- (f) *Không thực hiện cam kết tại Mục 17*: Nếu Tổ Chức Phát Hành không thực hiện đúng các cam kết như quy định tại Mục 17 (ngoại trừ các cam kết đã được điều chỉnh theo Sự Kiện Vi Phạm nêu tại Điểm a, Điểm b, Điểm c, Điểm d và Điểm e Mục này và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày diễn ra Sự Kiện Vi Phạm đó; hoặc
- (g) *Không thực hiện Nghĩa vụ nợ*: Đến hạn trả của bất kỳ khoản nợ tại bất kỳ tổ chức, cá nhân nào quá 100 (một trăm) tỷ đồng Việt Nam mà Tổ Chức Phát Hành không thanh toán đầy đủ và đúng hạn hoặc khi Tổ Chức Phát Hành bị đòi bồi hoàn khoản tiền có giá trị quá 100

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- (một trăm) tỷ đồng Việt Nam liên quan đến bất cứ khoản bảo lãnh Ngân hàng tại bất cứ Tổ chức tín dụng nào và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày có thông báo vi phạm của bên liên quan; hoặc
- (h) *Quyết định hành chính*: Trường hợp có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, làm ảnh hưởng tiêu cực đến quyền sở hữu Tài Sản Bảo Đảm của Tổ Chức Phát Hành (và/hoặc các bên cầm cố/thế chấp khác có liên quan trong tương lai, nếu có) đối với Tài Sản Bảo Đảm mà Tổ Chức Phát Hành không thu xếp được tài sản bảo đảm khác thay thế được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận và làm ảnh hưởng đến khả năng thanh toán nợ gốc và lãi Trái Phiếu; hoặc
- (i) *Vi phạm các Nghĩa vụ Khác*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm việc thực hiện hoặc tuân thủ hay tuân theo bất kỳ nghĩa vụ, cam đoan, cam kết và bảo đảm nào của mình trong các Hợp Đồng Quản Lý Tài Khoản, (các) Hợp Đồng Bảo Đảm, Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Hợp Đồng Đại Lý Phát Hành, Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu Ban Đầu, Hợp Đồng Đặt Mua Trái Phiếu và/hoặc các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu, hoặc các nghĩa vụ, cam đoan và bảo đảm khác được quy định trong Bản Công Bố Thông Tin này và các quy định khác có liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu mà vi phạm đó không có khả năng khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày diễn ra Sự Kiện Vi Phạm đó; hoặc
- (j) *Mất Khả năng Thanh toán*: Tổ Chức Phát Hành mất khả năng thanh toán hoặc không thể thanh toán, hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ đến hạn hoặc bị áp dụng hoặc chấp nhận hoặc buộc phải chỉ định người quản lý, người thanh lý tài sản, hoặc người quản lý tài sản của Tổ Chức Phát Hành hoặc toàn bộ hay bất kỳ phần hoạt động kinh doanh, bất động sản, tài sản hoặc doanh thu của Tổ Chức Phát Hành và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 07 (bảy) Ngày Làm Việc; hoặc
- (k) *Phá sản, giải thể*: Nếu có lệnh hoặc một nghị quyết được thông qua về việc phá sản, thanh lý hoặc giải thể đối với Tổ Chức Phát Hành, hoặc khi Tổ Chức Phát Hành đã tiến hành bất cứ thủ tục phá sản, thanh lý hay giải thể (trừ khi Tổ Chức Phát Hành được thanh lý liên quan đến việc sáp nhập và công ty được thành lập sau khi sáp nhập tiếp nhận toàn bộ

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu); hoặc

- (l) *Buộc Phải Thực Hiện Nghĩa Vụ*: việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất cứ thủ tục pháp lý nào khác được áp dụng hoặc buộc phải thi hành liên quan đến phần lớn bất động sản, tài sản hoặc doanh thu của Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ người nào có lợi ích được bảo đảm chiếm hữu hoặc tịch thu tài sản bảo đảm đó, trừ khi việc tịch thu, tịch biên, thi hành án hoặc thủ tục tố tụng khác được thực hiện trên tinh thần thiện chí hoặc đình chỉ trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày các biện pháp này được thực hiện hoặc buộc phải thi hành; hoặc
- (m) *Kiện tụng liên quan đến Tổ Chức Phát Hành*: nếu (i) có các phán quyết cuối cùng ảnh hưởng bất lợi đến toàn bộ hoặc phần lớn hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành theo bất kỳ luật hiện hành nào, tùy từng trường hợp, hoặc người thực hiện biện pháp bảo đảm chiếm hữu toàn bộ hoặc phần lớn công việc kinh doanh hoặc tài sản, hoặc khi bị áp đặt, buộc phải thực hiện, bị yêu cầu phải thực hiện việc tịch biên, thực thi, tịch thu, tịch thu tạm thời hoặc các biện pháp khác đối với toàn bộ hoặc phần lớn công việc kinh doanh nào hoặc tài sản của Tổ Chức Phát Hành, và (ii) trong bất kỳ trường hợp nào nói trên (ngoài việc chỉ định một người chủ quản) trừ khi việc chỉ định nói trên do công ty có liên quan thực hiện, mà không chấm dứt trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày; hoặc
- (n) *Bất hợp pháp*: bất cứ thời điểm nào mà việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo các quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này hoặc theo (các) Hợp Đồng Bảo Đảm trở nên bất hợp pháp; hoặc
- (o) *Cho phép và Chấp thuận*: bất cứ hành động, điều kiện hoặc bất cứ vấn đề nào (bao gồm việc xin hoặc thực hiện các chấp thuận, phê chuẩn, cho phép, miễn giảm, đệ trình, giấy phép, lệnh, nộp hồ sơ hoặc đăng ký) tại bất cứ thời điểm nào cần phải tiến hành, hoàn thành, thực hiện để: (i) cho phép Tổ Chức Phát Hành có thể ký kết, thực thi hợp pháp quyền của mình, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ theo Trái Phiếu, và (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ đó có giá trị ràng buộc và có thể thực thi về mặt pháp lý, nhưng chưa được Tổ Chức Phát Hành tiến hành, hoàn thành và thực hiện và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

về vi phạm đó từ Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

thì:

- (1) đối với các Sự Kiện Vi Phạm gồm: “*Không Thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn/mua lại Trái Phiếu trước hạn*” nêu tại Điểm b Mục này thì: Tổ Chức Phát Hành bị phạt chậm trả gốc, lãi Trái Phiếu theo quy định tại Khoản 5.7 Phần III- *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu*, đồng thời Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, theo sự giám sát/quyết định của Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu có quyền thực hiện xử lý Tài Sản Bảo Đảm để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại (các) Hợp Đồng Bảo Đảm; và
- (2) đối với Sự Kiện Vi Phạm “*Không Chuyển tiền*” nêu tại Điểm c Mục này thì: Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu lãi phạt với mức lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) lãi suất Trái Phiếu áp dụng tại Kỳ Thanh Toán Lãi có phát sinh khoản tiền chuyển chậm tương ứng, tính trên phần số dư trên Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ còn thiếu so với quy định tại Khoản 17.3 Phần III- *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu* và cho khoảng thời gian cho đến khi (i) Tổ Chức Phát Hành khắc phục được vi phạm này; hoặc (ii) Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc ngày đến hạn thanh toán tiền gốc Trái Phiếu tương ứng, tùy thời điểm nào đến trước; và
- (3) đối với các Sự Kiện Vi Phạm còn lại (không bao gồm Sự Kiện Vi Phạm nêu tại Điểm b và Điểm c Mục này) thì: Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền yêu cầu và Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ phải mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu. Khi đó có nghĩa là bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào đều có thể gửi thông báo bằng văn bản tới văn phòng của Tổ Chức Phát Hành, tuyên bố Trái Phiếu đến hạn phải thanh toán ngay, và phải thanh toán ngay thời điểm đó khoản tiền gốc và lãi cộng dồn (bao gồm bất kỳ khoản phạt chậm trả gốc và lãi nào theo Khoản 5.7 Phần III- *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu*) mà không phải thực hiện thêm bất cứ thủ tục nào khác, trừ khi Sự Kiện Vi Phạm được khắc phục trước khi Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo mua lại đó.
- (4) Sau 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu mua

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

lại Trái Phiếu trước hạn theo Điểm (3) trên đây mà Tổ Chức Phát Hành không thực hiện việc mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu, căn cứ theo đề nghị của Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có quyền thực hiện xử lý Tài Sản Bảo Đảm để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại (các) Hợp Đồng Bảo Đảm.

Trong Mục 21 này,

“**Khoản Nợ**” nghĩa là bất cứ khoản tiền nợ nào liên quan tới:

- (i) các khoản tiền vay;
- (ii) bất kỳ giấy nợ, trái phiếu, hối phiếu nhận nợ, hoặc các chứng khoán khác;
- (iii) các khoản phải thu được bán hoặc chiết khấu (ngoại trừ các khoản phải thu miễn truy đòi);
- (iv) chi phí mua tài sản (trong trường hợp chi phí đó được thanh toán trước hoặc sau thời điểm bên có nghĩa vụ thanh toán tiếp nhận hoặc chiếm hữu tài sản đó) được tài trợ thông qua việc cho vay vốn hay cho trả chậm để mua tài sản đó;
- (v) bất cứ hợp đồng thuê nào được ký kết chủ yếu theo cách thức nhằm huy động vốn hoặc cấp vốn để mua tài sản cho thuê đó, và được hạch toán là nợ trong Báo cáo tài chính cập nhật gần nhất của Tổ Chức Phát Hành;
- (vi) bất kỳ giao dịch hoán đổi tiền tệ, hoán đổi lãi suất nào, theo mức trần hoặc sàn hoặc bất kỳ giao dịch phái sinh nào khác được ký kết nhằm mục đích bảo vệ không bị ảnh hưởng hoặc được hưởng lợi từ biến động lãi suất hoặc giá (và trong trường hợp phải thanh toán một khoản tiền, sẽ áp dụng giá thị trường tại thời điểm của giao dịch phái sinh để tính khoản tiền đó);
- (vii) bất kỳ khoản tiền nào được huy động theo bất kỳ giao dịch nào khác có tính chất thương mại là vay tiền hay huy động vốn, và được hạch toán là nợ trong Báo cáo tài chính cập nhật gần nhất của Tổ Chức Phát Hành;
- (viii) bất kỳ nghĩa vụ bồi hoàn đối ứng đối với một bảo lãnh, bồi hoàn, Trái Phiếu, thư tín dụng chứng từ hoặc bất cứ công cụ nào khác do một ngân hàng hoặc một định

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

chế tài chính cấp; hoặc

- (ix) *bất cứ bảo lãnh, bồi hoàn hoặc các biện pháp bảo đảm tương tự nào để nhận nợ tài chính đối với bất kỳ người nào theo bất kỳ mục nào được nêu tại các đoạn ở trên.*

22. Cấp lại Giấy chứng nhận sở hữu Trái Phiếu

Nếu Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu bị thất lạc, mất cắp, rách nát, bị nhòe hoặc huỷ bỏ thì Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu đó có thể được cấp lại tại Văn Phòng Được Chỉ Định của Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Ban Đầu hoặc các thành viên lưu ký của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, tùy từng trường hợp, với điều kiện Người Sở Hữu Trái Phiếu chứng minh được quyền sở hữu của mình và Trái Phiếu đó chưa bị lợi dụng thanh toán và phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành sau khi người yêu cầu cấp lại Trái Phiếu đã thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến việc cấp lại Trái Phiếu và người yêu cầu cấp lại Trái Phiếu phải cung cấp chứng cứ và bồi thường thiệt hại mà có thể được yêu cầu một cách hợp lý. Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu bị rách hoặc bị nhòe phải được nộp lại trước khi được cấp lại.

23. Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu, thay đổi và miễn trừ

23.1 Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu

- (i) Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu là hội nghị giữa những Người Sở Hữu Trái Phiếu (sở hữu Trái Phiếu đang lưu hành) hoặc giữa những Người Sở Hữu Trái Phiếu (sở hữu Trái Phiếu đang lưu hành) và Tổ Chức Phát Hành ("**Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu**"). Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được triệu tập bởi Tổ Chức Phát Hành hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 10% (mười phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó với thông báo bằng văn bản gửi tới tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành (trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu thì có thể thông báo hoặc không cần thông báo cho Tổ Chức Phát Hành) trước ít nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc. Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng có thể được triệu tập bởi Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu để xin chỉ thị của Người Sở Hữu Trái Phiếu về các vấn đề liên quan đến việc thực hiện (các) Hợp Đồng Bảo Đảm

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

bằng văn bản thông báo trước ít nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc.

Thông báo triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu phải ghi rõ thời gian, địa điểm, nội dung Hội Nghị. Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được tổ chức dưới các hình thức phù hợp theo yêu cầu của người triệu tập như hội nghị qua điện thoại, video, trao đổi qua thư điện tử... Tổ Chức Phát Hành chịu chi phí phát sinh cho Hội Nghị (chi phí thuê địa điểm họp, in ấn tài liệu, các phương tiện thông tin cần thiết phục vụ Hội Nghị) do Tổ Chức Phát Hành triệu tập.

- (ii) Số đại biểu cần thiết để cuộc họp được tiến hành là một hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện cho ít nhất 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó, hoặc đối với bất kỳ cuộc họp nào được triệu tập lại thì số đại biểu cần thiết để tiến hành cuộc họp là một hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành.
- (iii) Mọi Nghị quyết được thông qua tại Hội nghị người sở hữu Trái Phiếu khi được (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành/chưa thanh toán biểu quyết thông qua và sẽ có giá trị ràng buộc đối với tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm đó. Nghị quyết Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ có giá trị ràng buộc đối với Tổ Chức Phát Hành nếu được sự chấp thuận của Tổ Chức Phát Hành (ngoại trừ các trường hợp bắt buộc phải chấp thuận theo quy định của pháp luật hiện hành).
- (iv) Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản: Nghị quyết Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được thông qua theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng cách gửi thông báo cùng với văn bản lấy ý kiến (trong đó nêu rõ hạn trả lời đưa ra ý kiến) cho Người Sở Hữu Trái Phiếu trước ít nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc trước ngày đến hạn đưa ra ý kiến.

Một vấn đề được coi như thông qua bởi Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu việc lấy ý kiến bằng văn bản được (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành biểu quyết thông qua.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- (v) Không phụ thuộc vào các quy định tại các Điểm (i), (ii), (iii), (iv) Phần 23.1 nêu trên, trường hợp chỉ có một Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất sở hữu 100% (một trăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành thì không cần triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất sẽ thỏa thuận thông qua các nội dung cần sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung liên quan đến các nội dung quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này và các nội dung khác có liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu bằng văn bản thỏa thuận giữa hai bên hoặc bằng bộ văn bản gồm văn bản của bên xin ý kiến và văn bản trả lời trực tiếp của bên được xin ý kiến về nội dung cần sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung đó, và trong trường hợp này, văn bản thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất và/hoặc bộ văn bản gồm văn bản của bên xin ý kiến và văn bản trả lời trực tiếp của bên được xin ý kiến sẽ có giá trị pháp lý như một Nghị quyết Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu đã được Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận thông qua.
- (vi) Quyết định được số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu 100% (một trăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó chấp thuận (dù tại hội nghị hay bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản) là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục triệu tập hoặc lấy ý kiến không đáp ứng quy định tại Mục 23 này.
- (vii) Để làm rõ, trong Phần III – *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu* của Bản Công Bố Thông Tin này, các cụm từ “đồng ý” hoặc “chấp thuận” của “Người Sở Hữu Trái Phiếu” sẽ được hiểu và diễn giải là sự “đồng ý” hoặc “chấp thuận” được đưa ra theo một nghị quyết có hiệu lực của Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được tổ chức và thông qua phù hợp với quy định tại Mục 23 này.

23.2 Quyền được Thay Đổi

Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu Ban Đầu và Tổ Chức Phát Hành có thể đồng ý mà không cần sự chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu để:

- (i) tiến hành bất kỳ sự sửa đổi nào đối với bất kỳ các quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này và các quy định khác liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu hoặc bất kỳ

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

các điều khoản nào trong Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu Ban Đầu (nếu sự thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến khả năng thanh toán gốc, lãi, các khoản phí liên quan đến Trái Phiếu) để (1) 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 Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu Ban Đầu hoặc (2) theo bất kỳ cách nào mà không ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích của Người Sở Hữu Trái Phiếu; hoặc

- (ii) tiến hành bất kỳ sửa đổi nào đối với 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, nếu sự thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến khả năng thanh toán gốc, lãi, các khoản phí liên quan đến Trái Phiếu.

Sửa đổi nói trên có giá trị ràng buộc Người Sở Hữu Trái Phiếu và bất kỳ sửa đổi nào đều phải thông báo cho Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với Mục 24– Phần III - *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu* dưới đây trong thời gian nhanh nhất có thể.

24. Thông báo

- (a) Mọi thông báo, thư liên lạc gửi cho hoặc từ Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Phát Hành sẽ được coi là được gửi hợp lệ bằng cách giao trực tiếp tận tay, hoặc gửi qua fax (nhưng bản gốc thông báo phải được gửi trong thời hạn 02 (hai) Ngày Làm Việc sau ngày gửi fax) hoặc gửi chuyển phát qua tổ chức cung cấp dịch vụ chuyển phát đến địa chỉ và số fax theo quy định tại Điểm c và Điểm d Mục 24 này.
- (b) Bất kỳ thông báo hoặc thư liên lạc nào như vậy sẽ được coi là đã nhận được:
 - (i) nếu được chuyển giao tận tay, tại thời điểm giao, với điều kiện là thông báo được gửi trong khoảng thời gian từ 8h00' đến 17h00' vào Ngày Làm Việc; hoặc
 - (ii) nếu được gửi qua fax, khi bên gửi nhận được báo cáo chuyển fax xác nhận fax đã được chuyển thành công được ghi nhận trên máy fax của bên gửi;

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

hoặc

- (iii) nếu được gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi qua dịch vụ chuyển phát của đơn vị cung cấp dịch vụ chuyển phát, vào ngày mà bên nhận thông báo ký nhận với đơn vị cung cấp dịch vụ chuyển phát.
- (c) Địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu là địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm gửi thông báo hoặc thư liên lạc và địa chỉ của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu, Đại Lý Quản Lý Tài Khoản, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm là địa chỉ tương ứng quy định tại Điểm d Mục 24 này.
- (d) Địa chỉ đăng ký:

của Tổ Chức Phát Hành:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU

- Địa chỉ: Tầng 03 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu
- Người nhận: Tổng Giám đốc Công ty
- Điện thoại: 02543 856 274 – 02543 850 091
- Fax: 02543 856 205

của Đại Lý Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

- Địa chỉ: Số 306 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Người nhận: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam
- Điện thoại: 024. 3974 1771
- Fax: 024. 3974 1760

Của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Đại Lý Quản Lý Tài Khoản:

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HÀ NỘI

- Người nhận: Giám đốc Chi nhánh
- Địa chỉ: Tầng 1 Đến Tầng 5, Số 11B Cát Linh, Phường Quốc Tử Giám, Quận Đống Đa, Thành Phố Hà Nội
- Điện thoại: 024 3974 6666

Trong trường hợp có sự thay đổi địa chỉ của một tổ chức nêu tại Điểm d Mục này thì tổ chức đó phải thông báo cho các tổ chức còn lại và tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản. Nếu tổ chức đó không gửi thông báo thì bất kỳ tổ chức còn lại nào hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền gửi thông báo, văn bản cho tổ chức đó theo địa chỉ cũ và tổ chức đó coi như đã nhận được thông báo, văn bản hợp lệ và nội dung thông báo, văn bản khi được gửi như vậy có giá trị ràng buộc tổ chức đó.

25. Luật Áp dụng

Các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu này sẽ được điều chỉnh và giải thích theo luật pháp Việt Nam.

26. Miễn trừ

Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành được hưởng quyền miễn trừ về tố tụng, thẩm quyền xét xử của bất cứ tòa án nào, hoặc bất cứ thủ tục pháp lý nào liên quan tới Trái Phiếu, thì Tổ Chức Phát Hành từ bỏ quyền miễn trừ đó đối với hoặc liên quan tới Trái Phiếu.

27. Nhà đầu tư mua Trái Phiếu tự đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư Trái Phiếu, hạn chế về giao dịch Trái Phiếu được đầu tư và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ

1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ Đợt Phát Hành Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành cam kết mục đích phát hành Trái Phiếu là để đầu tư dự án của Tổ Chức Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ Đợt Phát Hành Trái Phiếu là 70.000.000.000 đồng (Bảy mươi tỷ đồng) để Đầu tư vào Dự án Khu nhà ở Hải Đăng- The Light City tại địa chỉ phường 12, thành phố Vũng Tàu (“Dự án The Light City”).

2. Phương thức, kế hoạch thanh toán gốc, lãi cho nhà đầu tư

Trên cơ sở phê duyệt việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Hội đồng quản trị Công ty theo Nghị quyết số 57/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022, tuân thủ theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật hiện hành, Tổ Chức Phát Hành cam kết sử dụng nguồn thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để đảm bảo thực hiện việc thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn, hoặc thanh toán cho việc mua lại Trái Phiếu trước hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

Đánh giá về tình hình tài chính và khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của Công ty, khả năng trả nợ đối với Trái Phiếu dự kiến phát hành:

- Tình hình tài chính Công ty mẹ:

Theo BCTC riêng năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty, tình hình tài chính, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ như sau:

- Tổng tài sản của Công ty năm 2021 là 3.659.934 triệu đồng, tăng 417.651 triệu đồng, tương đương 12,88% so với năm 2020. Trong đó:

- + Vốn chủ sở hữu của Công ty năm 2021 là 1.458.088 triệu đồng, tăng 341.141 triệu đồng, tương đương 30,54% so với năm 2020;

- + Nợ phải trả của Công ty năm 2021 là 2.201.846 triệu đồng, tăng 76.510 triệu đồng, tương đương 3,60% so với năm 2020.

- Doanh thu thuần năm 2021 về bán hàng và dịch vụ đạt 1.247.533 triệu đồng tăng

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

539.548 triệu đồng tương đương 76,21% so với năm 2020.

- Lợi nhuận gộp của công ty năm 2021 tăng 199.874 triệu đồng tương đương 34,15 % so với năm 2020, đạt mức 476.847 triệu đồng;
- Chi phí bán hàng năm 2021 tăng 100,77 % tương ứng với việc tăng doanh thu của Công ty và chiếm tỷ trọng 1,5 % so với doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm 2021. Tổng chi phí bán hàng trong năm 2021 là 18.894 triệu đồng trong đó chủ yếu là chi phí môi giới.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2021 là 30.386 triệu đồng, chỉ tăng 0,2% so với năm 2020.
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2021 đạt 310.678 triệu đồng tăng 35,34% so với năm 2020. Lợi nhuận sau thuế chiếm tỷ trọng 24,9 % doanh thu thuần.

Kết thúc quý III/2022, Công ty ghi nhận doanh thu thuần đạt 1.007.718 triệu đồng, tiếp tục đà tăng 21,19% so với cùng kỳ năm 2021. Trong đó doanh thu phần lớn đến từ dự án The Light City- giai đoạn 1, đạt 619.796 triệu đồng. Chi phí tài chính ghi nhận 73.614 triệu đồng, tăng 144,86% so với cùng kỳ năm 2021. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp đều ở mức tương đương so cùng kỳ năm 2021. Lợi nhuận sau thuế quý III/2022 là 254.208 triệu đồng tương đương 25,22% doanh thu thuần.

- Tình hình tài chính hợp nhất của Công ty:

Theo BCTC hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty, tình hình tài chính, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty như sau:

- Tổng tài sản của Công ty năm 2021 là 3.776.882 triệu đồng, tăng 444.598 triệu đồng, tương đương 13,34% so với năm 2020. Trong đó:
 - + Vốn chủ sở hữu của Công ty năm 2021 là 1.483.977 triệu đồng, tăng 341.839 triệu đồng, tương đương 29,90% so với năm 2020;
 - + Nợ phải trả của Công ty năm 2021 là 2.292.905 triệu đồng, tăng 102.759 triệu đồng, tương đương 4,69% so với năm 2020.
- Doanh thu thuần năm 2021 về bán hàng và dịch vụ đạt 1.352.323 triệu đồng tăng 513.350 triệu đồng tương đương 61,19% so với năm 2020.
- Lợi nhuận gộp của công ty năm 2021 tăng 199.874 triệu đồng tương đương 29,70 % so

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

với năm 2020, đạt mức 485.860 triệu đồng;

- Chi phí bán hàng năm 2021 tăng 78,98 % tương ứng với việc tăng doanh thu của Công ty và chiếm tỷ trọng 1,68 % so với doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm 2021. Tổng chi phí bán hàng trong năm 2021 là 22.738 triệu đồng trong đó chủ yếu là chi phí môi giới.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2021 là 40.335 triệu đồng, chỉ tăng 0,28% so với năm 2020.
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2021 đạt 311.249 triệu đồng tăng 34,58% so với năm 2020. Lợi nhuận sau thuế chiếm tỷ trọng 23,02% doanh thu thuần.

Kết thúc quý III/2022, báo cáo hợp nhất của Công ty ghi nhận doanh thu thuần đạt 1.124.503 triệu đồng, tiếp tục đà tăng 22,24% so với cùng kỳ năm 2021. Lợi nhuận sau thuế quý III/2022 là 249.168 triệu đồng tương đương 22,16% doanh thu thuần.

- Tình hình tài chính của Công ty được đánh giá là khá khả quan. Đồng thời, trong 03 năm liên tiếp trước thời điểm xây dựng Bản Công Bố Thông Tin, Công ty không phát sinh các khoản nợ quá hạn, nợ chậm thanh toán, nợ xấu tại các tổ chức tín dụng. Do vậy, Công ty cam kết Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn.
- Theo kế hoạch kinh doanh của Công ty, tiền thu từ hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ đi các nghĩa vụ thanh toán của Công ty (thuế, chi phí đầu tư, chi phí hoạt động, chi phí nhân công,....) đủ để thanh toán các khoản gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn.

Dự kiến dòng tiền thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu như sau:

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Chi tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026	TỔNG CỘNG
Dòng tiền vào:	434.556	292.977	390.131	236.614	38.367	1.392.646
<i>Dự án khu nhà ở The Light City - Đợt 2 GD1</i>	51.093	242.977	390.131	236.614	38.367	959.183
<i>Từ nguồn vốn trái phiếu</i>	100.000					100.000
<i>Từ vốn vay dài hạn</i>	50.000	50.000				100.000
<i>Vốn tự có</i>	233.463	-	-	-	-	233.463
Dòng tiền ra:	(314.856)	(137.017)	(207.714)	(50.462)	(18.500)	(710.048)
<i>Chi phí đầu tư</i>	(304.344)	(75.961)	(37.781)	(11.628)		(429.714)
<i>Trả nợ gốc vay</i>		(16.667)	(33.333)	(33.333)	(16.667)	(100.000)
<i>Trả gốc trái phiếu</i>			(100.000)			(100.000)
<i>Lãi vay</i>	(4.125)	(22.000)	(17.417)	(5.500)	(1.833)	(50.875)
<i>Chi phí bán hàng và quản lý (10% doanh thu)</i>	(6.387)	(22.389)	(19.184)	-		(47.959)
Dòng tiền	119.700	155.961	182.417	186.153	19.867	664.097
Dòng tiền lũy kế	119.700	275.661	458.078	644.230	664.097	
Số năm chiết khấu	1	2	3	4	5	
WACC	11,1%					
NPV	181.574	>0				
IRR	34.2%	>Wacc				
Thời gian thu hồi vốn	03 Năm 20 ngày					

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

V.

VI. CÁC TỔ CHỨC LIÊN QUAN

1. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, toà nhà Hancorn Plaza Số 72 Trần Đăng Ninh – Phường Dịch – Quận Cầu Giấy – Hà Nội

Điện thoại: (04) 37 425 888 / 37 578 666- Fax: (04) 37 578 666

Website: <https://kiemtoanttp.com/>

Email: ttp@kiemtoanttp.com

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH; ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

Địa chỉ: 306 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: 024. 3974 1771 - Fax: 024.3974 1760

Website: www.cts.vn

Email: vanphong@cts.vn

3. ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM, ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI KHOẢN:

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HÀ NỘI

Địa chỉ: Tầng 1 Đến Tầng 5, Số 11B Cát Linh, Phường Quốc Tử Giám, Quận Đống Đa, Thành Phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3974 6666 - Fax: 024 3974 7065

Website: <https://portal.vietcombank.com.vn/>

Email:

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

VII. CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu khuyến cáo (các) Nhà đầu tư tiềm năng cần cân nhắc kỹ lưỡng các vấn đề nêu dưới đây, và những thông tin khác được cung cấp trong Bản Công Bố Thông Tin này trước khi đầu tư mua Trái Phiếu. Khi một hoặc nhiều sự kiện nêu dưới đây xảy ra có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến tình hình kinh doanh, tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành và có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán tiền gốc và tiền lãi của Trái Phiếu. Những vấn đề và những rủi ro 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 khoản đầu tư vào Trái Phiếu.

1. Rủi ro liên quan đến Tổ Chức Phát Hành

1.1. Kết quả hoạt động thực tế của Tổ Chức Phát Hành có thể khác biệt so với việc công bố hoặc hàm ý bởi những tuyên bố có tính dự báo.

Có những tuyên bố và những diễn giải tương tự trong Bản Công Bố Thông Tin này tạo thành “tuyên bố có tính dự báo” về kết quả hoạt động thực tế của Hodeco. Các tuyên bố mà không phải là các tuyên bố về sự việc trong quá khứ, bao gồm các tuyên bố liên quan tới chiến lược, kế hoạch và mục tiêu của Tổ Chức Phát Hành trong tương lai là các tuyên bố có tính dự báo. Các tuyên bố có tính dự báo (bao hàm việc biết hoặc không biết tới những rủi ro, tính không chắc chắn và các yếu tố khác (bao gồm sự thay đổi chính sách của Chính phủ)) có thể là nguyên nhân làm cho các kết quả hoạt động và thành tích thực tế của Tổ Chức Phát Hành hoặc của ngành có thể sẽ rất khác so với các kết quả hoạt động và thành tích tương lai được công bố hoặc hàm ý. Các tuyên bố có tính dự báo được đưa ra dựa trên nhiều giả thiết liên quan tới chiến lược hiện tại, tương lai và môi trường mà Tổ Chức Phát Hành sẽ hoạt động trong tương lai. Thành tích thực tế của Tổ Chức Phát Hành có thể khác so với tuyên bố có tính dự báo. Mặc dù kết quả hoạt động thực tế của Tổ Chức Phát Hành có thể khác biệt so với những tuyên bố có tính dự báo, Tổ Chức Phát Hành vẫn có trách nhiệm thực hiện đúng các cam kết với Người Sở Hữu Trái Phiếu về mục đích và kế hoạch sử dụng vốn Trái Phiếu và việc thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu.

1.2. Công ty có thể không mua bảo hiểm hoặc mua bảo hiểm không đủ để bảo hiểm đối với các rủi ro trong hoạt động kinh doanh

Công ty mua bảo hiểm theo loại hình và mức bảo hiểm mà Công ty thấy phù hợp với thực

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

tiền kinh doanh của Công ty và của các ngành nghề kinh doanh mà Công ty đang tiến hành tại Việt Nam. Tuy nhiên, Công ty có thể không mua bảo hiểm đối với tất cả các rủi ro liên quan tới các hoạt động của mình, đặc biệt với đặc thù là đối với lĩnh vực kinh doanh của Công ty như hạn hán, thiên tai, dịch bệnh, cháy nổ, những biến động mạnh về giá cả... Đối với những thiệt hại thuộc phạm vi được bảo hiểm của Công ty thì cũng có thể mất nhiều thời gian để nhận được tiền bảo hiểm từ các công ty bảo hiểm. Ngoài ra, đối với từng sự kiện bảo hiểm, Công ty có thể không nhận được toàn bộ tiền bảo hiểm từ công ty bảo hiểm.

1.3. Các báo cáo tài chính của Công ty được lập theo Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành (“VAS”). Không nên so sánh các báo cáo tài chính của Công ty với các báo cáo tài chính của các công ty được lập theo chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) hoặc bất kỳ chuẩn mực kế toán nào khác mà có thể quen thuộc hơn đối với các nhà đầu tư Trái Phiếu

Các báo cáo tài chính của Công ty là một phần không tách rời của Bản Công Bố Thông Tin này. Các báo cáo tài chính này không được lập để phục vụ cho các đối tượng không quen thuộc các nguyên tắc, chuẩn mực, và thực hành kế toán của Việt Nam, và không nhằm để thể hiện tình hình tài chính, kết quả hoạt động và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc, chuẩn mực, và thực hành kế toán được chấp nhận rộng rãi tại các quốc gia không phải là Việt Nam. Do đó, không nên so sánh các báo cáo tài chính của Công ty với các báo cáo tài chính của các công ty được lập theo chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) hoặc bất kỳ chuẩn mực kế toán nào khác có thể quen thuộc hơn đối với các nhà đầu tư Trái Phiếu.

2. Rủi ro đối với trái phiếu

2.1. Rủi ro thanh toán

Các nguồn thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu do Tổ Chức Phát Hành phát hành được xây dựng trên kế hoạch hoạt động tổng thể, bao gồm nguồn thu từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành. Vì vậy khi tình hình hoạt động của Tổ Chức Phát Hành không gặp thuận lợi, các nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành không được đảm bảo hoặc không đúng tiến độ sẽ làm ảnh hưởng đến dòng tiền của Tổ Chức Phát Hành từ đó ảnh hưởng đến khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu. Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành thường xuyên có những biện pháp

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

phòng ngừa rủi ro trong hoạt động kinh doanh nên những rủi ro Tổ Chức Phát Hành không thể thanh toán được gốc và lãi trái phiếu là không cao.

2.2. Rủi ro về tính bảo hộ pháp lý - Việc bảo hộ pháp lý dành cho người sở hữu Trái Phiếu có thể bị hạn chế

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu được thành lập và hoạt động tại Việt Nam dưới hình thức là công ty đại chúng, các hoạt động của Công ty chủ yếu được triển khai tại Việt Nam và được điều chỉnh theo quy định của pháp luật Việt Nam. Công ty có thể gặp khó khăn khi thực thi bất kỳ phán quyết nào của các tòa án ở ngoài Việt Nam. Bên cạnh đó, Việt Nam chưa tham gia các hiệp ước công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án nước ngoài với nhiều quốc gia, do đó, việc thực thi phán quyết của tòa án thuộc các quốc gia mà Việt Nam chưa tham gia hiệp ước công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án nước ngoài có thể gặp khó khăn hoặc không được thi hành tại Việt Nam.

Là một công ty hoạt động dưới sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng Khoán cùng với hệ thống pháp luật chung, lại chịu sự quản lý ngành và tác động của các chính sách đặc thù trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty nên bất kỳ việc ban hành hoặc thay đổi chính sách, quy định mới, ... của Nhà nước, nhất là những điều chỉnh liên quan đến hoạt động của ngành đều có thể ảnh hưởng tới Công ty. Mặc dù trong những năm qua, Việt Nam đã cố gắng xây dựng một môi trường pháp lý tương đối ổn định, cơ sở pháp lý về hoạt động đặc thù ngành cũng như các quy định trên thị trường chứng khoán cũng được điều chỉnh hoàn thiện hơn, tuy nhiên, vẫn còn khá nhiều bất cập và vẫn đang tiếp tục được điều chỉnh đòi hỏi Công ty phải thường xuyên theo dõi, cập nhật để kịp thời áp dụng các quy định mới, đảm bảo tuân thủ pháp luật. Song song đó, những sự thay đổi về chính sách đối với ngành xây dựng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty luôn luôn cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Ngoài ra, các chuẩn mực kế toán, kiểm toán mới vẫn đang từng bước xây dựng và hoàn chỉnh nên Công ty phải thường xuyên theo dõi, cập nhật để kịp thời áp dụng các quy định mới, đảm bảo công tác hạch toán theo đúng pháp luật.

2.3. Rủi ro thanh khoản

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Hiện tại chưa có quy định về niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán/Trung tâm Giao dịch Chứng khoán nào, vì vậy Trái Phiếu trong thời gian đầu sẽ chưa được giao dịch trên thị trường chứng khoán tập trung. Tính thanh khoản của Trái Phiếu trên thị trường có thể là chưa rõ ràng khi chưa kiểm nghiệm thực tế trên thị trường giao dịch cho Trái Phiếu. Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của Trái Phiếu trên thị trường và không có gì bảo đảm rằng một thị trường giao dịch cho Trái Phiếu sẽ phát triển. Giả thiết sau khi có thị trường giao dịch cho Trái Phiếu thì Trái Phiếu có thể được giao dịch với giá cao hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu tùy thuộc vào nhiều yếu tố bao gồm lãi suất trên thị trường tại thời điểm giao dịch, tình hình hoạt động của Tổ Chức Phát Hành và thị trường của các chứng khoán tương tự.

2.4. Rủi ro về thuế - Tiền lãi Trái Phiếu có thể là đối tượng bị khấu trừ hoặc khấu lưu thuế nếu pháp luật Việt Nam có quy định

Nhà đầu tư cần biết rằng tiền lãi Trái Phiếu và lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu có thể là đối tượng chịu thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam. Công ty hoặc Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và/hoặc Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu Ban Đầu và/hoặc Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam sẽ theo quy định của pháp luật khấu trừ thuế (nếu có) đối với các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu.

3. Rủi ro cụ thể tại Việt Nam

3.1. Rủi ro về kinh tế vĩ mô

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực chính là bất động sản. Hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trong khuôn khổ Việt Nam, do vậy, sẽ phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế trong nước. Trong những năm qua, Chính phủ Việt Nam đã và đang thực hiện nhiều biện pháp để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và phân bổ hợp lý các nguồn lực, hỗ trợ nền kinh tế có những bước tăng trưởng đáng kể so với những năm trước đây cũng như so với các quốc gia khác trong khu vực.

3.3.1. Tăng trưởng kinh tế

Dưới sự ảnh hưởng của đại dịch COVID-19, năm 2020 được coi là năm tồi tệ nhất trong lịch sử kinh tế thế giới, với 92,9% nền kinh tế rơi vào suy thoái.

Tăng trưởng các nền kinh tế đang phát triển và mới nổi lần đầu tiên giảm trong 60 năm qua (-2,5%) trong khi mức suy giảm ở các nền kinh tế tiên tiến ở mức (-7%) trong năm 2020. Theo

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

ước tính của Ngân hàng Thế giới (WB), GDP toàn cầu năm 2020 giảm 4,3% so với năm 2019, GDP đầu người theo đó cũng giảm 6,2%. Việc thực hiện các biện pháp phong tỏa và giãn cách xã hội của nhiều quốc gia trên thế giới đã dẫn tới gián đoạn trong sản xuất và vận chuyển các đầu vào trung gian trong sản xuất. Sự đứt gãy trong nguồn cung đã ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động xuất, nhập khẩu của các doanh nghiệp, cũng như các nền kinh tế phụ thuộc. Ngoài ra, tỉ lệ thất nghiệp toàn cầu cũng tăng nhanh trong năm 2020, lên mức 7,4% (mức tăng đáng kể so với mức 5,5% của năm 2019). Thị trường dầu mỏ cũng chịu ảnh hưởng nặng nề khi giảm xuống mức thấp kỉ lục (-40,32 USD/thùng) vào ngày 20/04/2020.

Theo số liệu của Tổng Cục Thống kê (GSO), ước tính GDP năm 2021 tăng 2,58% (quý I tăng 4,72%; quý II tăng 6,73%; quý III giảm 6,02%; quý IV tăng 5,22%) so với năm trước do dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, đặc biệt là trong quý III/2021 nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,9%, đóng góp 13,97% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 4,05%, đóng góp 63,80%; khu vực dịch vụ tăng 1,22%, đóng góp 22,23%.

Tuy nhiên, sang đến nửa đầu năm 2022, tình hình kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã có nhiều thay đổi. 6 tháng đầu năm 2022, nước ta tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, nhất là những khó khăn chung toàn cầu do các hệ lụy và tác động tiêu cực của dịch COVID-19, cùng với ảnh hưởng của cuộc xung đột Nga – Ukraine khiến giá cả nguyên vật liệu đầu vào tăng cao. Song, dưới sự lãnh đạo đúng đắn của Đảng, sự ủng hộ, giám sát của Quốc hội, sự chung sức đồng lòng quyết tâm cao của hệ thống chính trị, người dân và doanh nghiệp, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và các cấp, các ngành, các địa phương đã chỉ đạo, điều hành quyết liệt và thống nhất kịp thời, linh hoạt, hiệu quả các nhiệm vụ giải pháp đề ra. Bên cạnh những vấn đề thường xuyên, thì những vấn đề tồn đọng và mới phát sinh được tập trung xử lý hiệu quả, nhờ đó, tình hình kinh tế xã hội tháng 6 và 6 tháng đầu năm 2022 khởi sắc trên hầu hết các lĩnh vực, tăng trưởng ấn tượng, kinh tế đang phục hồi toàn diện, nhiều chỉ số đạt gần kế hoạch đề ra. Theo số liệu của Tổng Cục Thống kê, trong quý II/2022, GDP tăng 7,72% - tốc độ tăng cao nhất trong 11 năm qua, góp phần đưa GDP 6 tháng đầu năm tăng ở mức 6,42%. Con số trên cho thấy rõ sự phục hồi và phát triển của nền kinh tế. Các ngành, lĩnh vực chủ yếu của nền kinh tế phát triển ổn định, nhiều lĩnh vực phục

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

hồi nhanh, nông nghiệp phát triển ổn định, xuất khẩu nông sản 6 tháng đạt 28 tỷ USD.

Những biến động trong tốc độ tăng trưởng GDP sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới mức chi tiêu của nền kinh tế, từ đó ảnh hưởng đến nhu cầu tiêu dùng của người dân, theo đó, ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động của Công ty. Để hạn chế các rủi ro về kinh tế, Công ty luôn chú ý xem xét và dự báo khả năng tăng trưởng của nền kinh tế nói chung sẽ giúp cho việc xây dựng các kế hoạch kinh doanh tốt hơn, đồng thời chuẩn bị trước các tình huống bất lợi có thể xảy ra ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

3.3.2. Lạm phát

Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tuy nhiên, bắt đầu từ năm 2014, để ổn định nền kinh tế, chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát ở mức 4,0%. Theo tính toán của Bộ Tài chính, chỉ số lạm phát (chỉ số giá tiêu dùng - CPI) của năm 2019 ước tăng 2,79%. Như vậy, lạm phát năm 2019 thấp nhất trong 3 năm gần đây khi năm 2018 là 3,54% và năm 2017 là 3,53%.

Năm 2020 đối mặt với nhiều thách thức do tác động của đại dịch Covid-19. CPI bình quân quý I/2020 so với cùng kỳ năm 2019 tăng 5,56%, tuy nhiên, lạm phát của Việt Nam năm 2020 cũng chỉ ở mức 3,5%.

Năm 2021, trong bối cảnh áp lực lạm phát toàn cầu ngày càng tăng cao, giá nguyên nhiên vật liệu đầu vào cho sản xuất, giá cước vận chuyển liên tục tăng nhưng chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2021 của Việt Nam chỉ tăng 1,84% so với năm trước, thấp nhất trong 6 năm qua. Tốc độ tăng CPI bình quân các năm 2016-2021 so với năm trước lần lượt là: tăng 2,66%; tăng 3,53%; tăng 3,54%; tăng 2,79%; tăng 3,23%; tăng 1,84%. Lạm phát cơ bản 12 tháng tăng 0,81%.

06 tháng đầu năm 2022, thị trường hàng hóa thế giới tiếp tục có nhiều biến động và chịu ảnh hưởng của các nhân tố kinh tế, chính trị. Kinh tế thế giới phục hồi, nhu cầu nguyên nhiên vật liệu phục vụ sản xuất tăng cao trong khi nguồn cung bị đứt gãy khiến giá cả hàng hóa trên thị trường quốc tế có xu hướng tăng mạnh. Bên cạnh đó, cuộc chiến giữa Nga và Ucraina càng đẩy giá nguyên liệu, nhiên liệu tăng cao và thế giới có nguy cơ phải đối diện với một cuộc khủng hoảng lương thực toàn cầu. Lạm phát tại nhiều nước đạt mức kỷ lục trong tháng 5/2022, lạm phát của Mỹ tăng 8,6% so với cùng kỳ năm trước, cao nhất kể từ năm 1981, lạm phát của khu vực đồng Euro tăng 8,1%, gấp 4 lần lạm phát mục tiêu 2% của Ngân hàng Trung ương châu Âu. Tại châu

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Á, lạm phát tháng 5/2022 của Thái Lan tăng 7,1%; Hàn Quốc tăng 5,4%; In-đô-nê-xi-a tăng 3,55%; Nhật Bản tăng 2,5%; Trung Quốc tăng 2,1%. Trong nước, kinh tế phục hồi mạnh, nhu cầu sản xuất hàng hóa phục vụ tiêu dùng và xuất khẩu cùng với tác động của giá hàng hóa thế giới đã đẩy giá hàng hóa và dịch vụ thiết yếu tăng lên nhưng nhìn chung, mặt bằng giá cơ bản được kiểm soát tốt. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 6 tháng đầu năm nay tăng 2,44% so với cùng kỳ năm trước. Để chủ động ứng phó với những thách thức trước áp lực lạm phát gia tăng, trong thời gian qua Chính phủ đã chỉ đạo quyết liệt các bộ, ngành, địa phương thực hiện đồng bộ các giải pháp bình ổn giá, giúp ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và đời sống của người dân.

Tuy nhiên, trong trường hợp lạm phát tăng cao ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty, Ban Lãnh đạo Công ty cũng đã thường xuyên thực hiện việc: (1) đánh giá các chi phí phát sinh thực tế; (2) lập kế hoạch chi phí phù hợp cho từng giai đoạn; (3) điều chỉnh giá bán sản phẩm phù hợp với tình hình thực tế nhằm duy trì biên lợi nhuận ở mức hiệu quả và giảm thiểu rủi ro của việc gia tăng lạm phát gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

3.3.3. Lãi suất

Năm 2020, đại dịch Covid-19 diễn biến phức tạp và tác động tiêu cực đến hoạt động kinh tế trên phạm vi toàn cầu. Để ngăn chặn nguy cơ suy thoái và hỗ trợ doanh nghiệp, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chi thị số 11/CT-TTg ngày 04 tháng 3 năm 2020 triển khai các nhiệm vụ, giải pháp cấp bách tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội ứng phó với dịch Covid-19. Để phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô, thị trường tài chính quốc tế và tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, NHNN quyết định điều chỉnh các mức lãi suất, có hiệu lực từ ngày 13/5/2020; cụ thể: giảm lãi suất tái cấp vốn từ 5,0%/năm xuống 4,5%/năm; lãi suất tái chiết khấu từ 3,5%/năm xuống 3,0%/năm; lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của NHNN đối với các ngân hàng từ 6,0%/năm xuống 5,5%/năm.

Theo Phó Thống đốc Thường trực NHNN Đào Minh Tú, sau 03 lần cắt giảm mạnh lãi suất điều hành năm 2020, NHNN đã tiếp tục giữ lãi suất điều hành ở mức thấp trong năm 2021 để tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng tiếp cận vốn với chi phí thấp, có cơ sở giảm lãi suất cho vay. Đồng thời, NHNN cũng chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiết giảm đến mức thấp nhất các loại chi phí, điều chỉnh kế hoạch kinh doanh, chỉ tiêu lợi nhuận để tập trung giảm lãi suất cho vay đối với du

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

nợ hiện hữu và các kho Lãi suất huy động và cho vay trong năm 2022 chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố vĩ mô trong và ngoài nước. Có thể kể đến như biến động kinh tế thế giới hậu đại dịch và bất ổn chính trị, giá dầu và hàng hóa tăng mạnh gây áp lực lên lạm phát toàn cầu, các ngân hàng trung ương trên thế giới đã bắt đầu thắt chặt chính sách tiền tệ và tăng lãi suất. Trong cuộc họp tháng 3 vừa qua, FED đã quyết định nâng lãi suất cơ bản của đồng USD lên 0,25-0,5% (tăng 0,25% so với trước đó) và dự kiến sẽ có nhiều lần nâng lãi suất nữa từ nay đến cuối năm. Theo đó, lãi suất huy động trong nước cũng đã tạo đáy và có xu hướng tăng trong thời gian qua.

Theo Ông Nguyễn Thanh Tùng - Phó tổng giám đốc phụ trách Ban Điều hành Ngân hàng Vietcombank, Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước đã đưa ra nhiều chính sách nhằm hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp trong năm 2022-2023 góp phần giữ ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, hỗ trợ tích cực quá trình phục hồi và phát triển kinh tế xã hội. Vì vậy, trong ngắn hạn lãi suất cho vay cơ bản ổn định, thậm chí có thể giảm nhẹ để hỗ trợ doanh nghiệp phục hồi sản xuất kinh doanh. Về dài hạn, lãi suất cho vay sẽ biến động phù hợp với tình hình lạm phát và chi phí huy động vốn đầu vào của từng ngân hàng.

Biến động về lãi suất những năm qua đã, đang và sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến chi phí vay vốn của Tổ Chức Phát Hành và do đó ảnh hưởng đến kết quả hoạt động. Tổ Chức Phát Hành không thể cam kết rằng các ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng sẽ không tăng lãi suất cũng như việc Ngân Hàng Nhà Nước sẽ không tăng lãi suất trung tâm trong thời gian tới. Bất kỳ sự gia tăng lãi suất nào trong thời gian tới cũng có thể ảnh hưởng đến chi phí vay và do đó ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả của hoạt động kinh doanh.

3.2. Các điều kiện chính trị, pháp lý và xã hội tại Việt Nam sẽ có tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

Các hoạt động của Công ty chủ yếu tập trung vào thị trường Việt Nam và mọi doanh thu của Công ty chủ yếu phát sinh tại Việt Nam. Vì vậy, các hoạt động kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng lớn bởi môi trường chính trị, pháp lý và xã hội tại Việt Nam vốn có sự khác biệt đáng kể ở các khía cạnh quan trọng so với các điều kiện tương tự ở các nước khác. Môi trường xã hội có thể phải chịu các biến động và sự thiếu ổn định chưa được dự đoán. Những thay đổi về môi trường chính trị, pháp lý và xã hội tại Việt Nam có thể đặt Công ty ở vị thế kém tính cạnh tranh hơn, giới hạn các hoạt động của Công ty hoặc làm gia tăng các chi phí để tuân thủ pháp luật. Do đó, hoạt

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

động kinh doanh, triển vọng, tình trạng tài chính và kết quả hoạt động của Công ty có thể bị ảnh hưởng bất lợi đáng kể.

3.3. Rủi ro đặc thù ngành

3.3.1. Rủi ro về khả năng huy động vốn

Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty đòi hỏi vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, tài trợ thông qua vay nợ, tiền ứng trước của khách hàng mua sản phẩm từ các dự án,...

Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy có thể phụ thuộc vào một số yếu tố nằm ngoài khả năng kiểm soát của Công ty, như là:

- Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, tín dụng của các ngân hàng;
- Các quy định khắt khe hơn của pháp luật về ngân hàng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của Công ty;
- Tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Không thể bảo đảm rằng việc tài trợ từ các nguồn lực bên ngoài vào mọi thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Công ty. Bên cạnh các nguồn bên ngoài, thu nhập của Công ty từ các dự án bất động sản hiện tại sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản của Công ty và nguồn thu nhập này phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường bất động sản. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng Công ty sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển các dự án bất động sản của mình. Nếu Công ty không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án bất động sản, bao gồm các dự án khác trong tương lai, khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Công ty.

Đánh giá sự ảnh hưởng trên, trong quá trình hoạt động, ký kết thực hiện hợp đồng cũng như lên kế hoạch kinh doanh từng thời điểm, các phòng ban của Công ty luôn chủ động xem xét, đánh giá tình hình tài chính tại từng thời điểm, tính thanh khoản của các dự án v.v... để có các phương án phòng ngừa tối ưu những rủi ro trên.

3.3.2. Rủi ro về thị trường bất động sản Việt Nam

Không giống như một số công ty khác tham gia vào thị trường bất động sản tại Việt Nam có thể tham gia nhiều hơn vào các ngành, thị trường khác và có thu nhập từ các ngành, thị trường

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

khác đó chứ không phụ thuộc vào thị trường bất động sản Việt Nam, hoạt động kinh doanh của Công ty 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 giảm có thể ảnh hưởng bất lợi và nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Công ty. Ban lãnh đạo Công ty luôn theo sát những diễn biến của thị trường Bất động sản Việt Nam, từ đó đưa ra những chiến lược đầu tư phù hợp với nhu cầu và xu hướng của khách hàng.

3.3.3. Rủi ro về cạnh tranh

Trong những năm gần đây, đặc biệt là trong năm 2021, một số lượng lớn các công ty phát triển bất động sản đã tiến hành phát triển rất nhiều các dự án bất động sản, bao gồm việc mở rộng về quy mô và tính phức tạp trên khắp Việt Nam. Số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản khá nhiều. Do đó, hoạt động Công ty sẽ luôn chịu sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ trong cùng ngành. Không gì có thể đảm bảo rằng Tổ Chức Phát Hành có thể cạnh tranh thành công với các đối thủ hiện tại và tiềm năng hoặc phải tăng chi phí đầu tư cho các hoạt động tiếp thị/quảng bá thương hiệu để cạnh tranh với các đối thủ này. Do vậy, hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả kinh doanh có thể bị ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng.

Tuy nhiên, với triển vọng phát triển của ngành cũng như sự định hướng phát triển rõ ràng, cùng với đó là chủ động trong việc áp dụng công nghệ tiên tiến vào sản xuất kinh doanh và với vị thế sẵn có trong ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản, Công ty tin tưởng vào tiềm năng phát triển và sức cạnh tranh của mình đối với các doanh nghiệp khác trong ngành.

3.3.4. Rủi ro về nguyên vật liệu

Hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng lớn của giá cả thị trường về nguyên vật liệu, nhất là xi măng và 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 Công ty. Tuy nhiên, trên thực tế, để giảm thiểu những rủi ro có thể phát sinh, Công ty có khả năng sẽ đàm phán và ký kết các hợp đồng trực tiếp với các nhà cung cấp nguyên vật liệu trong nước cũng như nước ngoài, giúp Công ty có thể kiểm soát chi phí đầu vào và giảm thiểu những biến động về giá.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

3.4. Rủi ro của Đợt Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc chào bán Trái Phiếu trong thời điểm nền kinh tế cũng như thị trường chứng khoán Việt Nam vẫn đang trong giai đoạn có nhiều biến động, có thể phát sinh rủi ro Tổ Chức Phát Hành không phát hành thành công toàn bộ hoặc một phần khối lượng phát hành. Tuy nhiên, với tình hình tài chính và các kế hoạch kinh doanh hiện tại và trong tương lai mà Tổ Chức Phát Hành đang và/hoặc sẽ triển khai, khả năng xảy ra rủi ro không bán hết Trái Phiếu trong Đợt Phát Hành lần này của Tổ Chức Phát Hành được đánh giá là không cao.

3.5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của Tổ Chức Phát Hành có thể chịu rủi ro khác như thiên tai, dịch họa... đây là những rủi ro bất khả kháng, ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của Tổ Chức Phát Hành.

Vũng Tàu, ngày 23 tháng 12 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU



Đoàn Hữu Thuận



**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 2 NĂM 2022
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RIJA – VŨNG TÀU**

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 57/NQ- HĐQT ngày 14/12/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu về việc Thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt Phương Án Phát Hành Trái Phiếu Đợt 2 năm 2022)

I. Các căn cứ pháp lý của việc phát hành:

1. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp;
2. Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật chứng khoán (“Luật Chứng khoán 2019”);
3. Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về việc 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 153/2020/NĐ-CP”);
4. Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“Nghị định số 65/2022/NĐ-CP”);
5. Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về việc 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”);
6. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (“Công ty” hoặc “Tổ Chức Phát Hành”)



II. Phương án phát hành Trái Phiếu:

1. Thông tin về Tổ Chức Phát Hành

- Tên doanh nghiệp phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU
- Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: BA RIA – VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng.
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3 – Tòa nhà Hodeco Plaza, Số 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Điện thoại: 02543 856 274 – 02543 850 091 Fax: 02543 856 205
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500444601 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp đăng ký lần đầu ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 18/07/2022
- Vốn điều lệ theo GCNĐKDN: 1.080.856.930.000 đồng (Một nghìn không trăm tám mươi tỷ, tám trăm năm mươi sáu triệu, chín trăm ba mươi nghìn đồng)
- Vốn điều lệ thực góp: 1.080.856.930.000 đồng (Một nghìn không trăm tám mươi tỷ, tám trăm năm mươi sáu triệu, chín trăm ba mươi nghìn đồng)
- Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đoàn Hữu Thuận** – Chủ tịch HĐQT
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cầu cảng; (Mã số: 6810)
- Số tài khoản nhận tiền mua Trái Phiếu của Đợt Phát Hành:
 - + Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
 - + Số tài khoản: 1031752353
 - + Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

2. Tình hình tài chính giai đoạn 2019- 2021

- ❖ Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ giai đoạn 2019-2021:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	913.966	1.116.947	1.458.088
Vốn chủ sở hữu	913.966	1.116.947	1.458.088
Vốn góp của chủ sở hữu	579.244	665.158	864.697
Thặng dư vốn cổ phần	84.786	84.786	99.333
Vốn khác của chủ sở hữu	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	(8)	(10.569)	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	87.934	102.414	125.369
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	162.011	275.158	368.690
Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	-	-	-
NỢ PHẢI TRẢ	1.240.987	2.125.336	2.201.846
Nợ ngắn hạn	756.356	1.662.629	1.379.816
Phải trả người bán ngắn hạn	45.429	100.374	114.560
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	32.911	90.337	199.662
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	42.399	618.689	95.596
Phải trả người lao động	3.799	7.841	7.414
Chi phí phải trả ngắn hạn	2.495	13.094	7.037
Phải trả nội bộ ngắn hạn	-	-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	2	294
Phải trả ngắn hạn khác	224.458	315.753	453.032
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	403.280	513.033	491.855
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>293.342</i>	<i>290.523</i>	<i>247.986</i>

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Vay dài hạn đến hạn phải trả	109.939	124.283	243.869
Mệnh giá trái phiếu	-	98.228	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	997
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.584	3.505	9.369
Nợ dài hạn	484.631	462.708	822.030
Phải trả dài hạn khác	1.727	1.473	1.571
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	481.041	459.593	819.895
Vay ngân hàng	481.041	459.593	723.752
Các khoản vay dài hạn khác (vay cá nhân)	-	-	96.143
Dự phòng phải trả dài hạn	1.863	1.642	564
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	1,36	1,90	1,51
Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản (lần)	0,58	0,66	0,60
Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn) (lần)	1,88	1,20	1,48
Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn) (lần)	0,66	0,25	0,61
Tổng Dự nợ trái phiếu/Vốn chủ sở hữu (lần)	-	0,09	-
Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế (triệu đồng)	181.530	286.406	389.695
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế (triệu đồng)	144.799	229.549	310.677
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên/tổng tài sản bình quân (%)	7,78%	8,51%	9,00%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên/vốn chủ sở hữu bình quân (%)	17,09%	22,61%	24,13%
Chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật	Không có		

(Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC riêng năm 2020, 2021 đã được kiểm toán của Công ty)

❖ Một số chỉ tiêu tài chính hợp nhất của Công ty giai đoạn 2019-2021:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.157.577	1.142.139	1.483.977
Vốn chủ sở hữu	1.157.577	1.142.139	1.483.977
Vốn góp của chủ sở hữu	579.244	665.158	864.697
Thặng dư vốn cổ phần	84.786	84.786	99.333
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	(8)	(10.569)	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	89.029	103.700	126.874
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	165.285	278.637	370.316
Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	-	-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	239.242	20.426	22.759
NỢ PHẢI TRẢ	1.305.748	2.190.145	2.292.905
Nợ ngắn hạn	820.320	1.727.438	1.469.191
Phải trả người bán ngắn hạn	76.215	115.438	167.582
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	33.041	90.348	199.852
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	43.686	619.369	96.855
Phải trả người lao động	5.828	9.480	9.105
Chi phí phải trả ngắn hạn	4.667	13.094	7.602
Phải trả nội bộ ngắn hạn	-	-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	2	294
Phải trả ngắn hạn khác	224.895	321.103	455.602

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	430.435	554.942	521.782
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>318.880</i>	<i>331.635</i>	<i>277.258</i>
<i>Vay dài hạn đến hạn phải trả</i>	<i>111.554</i>	<i>125.080</i>	<i>244.525</i>
<i>Mệnh giá trái phiếu</i>	-	98.228	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	997
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.553	3.662	9.522
Quỹ bình ổn giá	-	-	-
Nợ dài hạn	485.428	462.708	823.713
Phải trả dài hạn khác	1.727	1.473	1.571
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	481.838	459.593	821.578
<i>Vay ngân hàng</i>	<i>481.838</i>	<i>459.593</i>	<i>725.435</i>
<i>Vay dài hạn khác</i>	-	-	<i>96.143</i>
Dự phòng phải trả dài hạn	1.863	1.642	564
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	-	-	-
Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản (lần)	0,53	0,66	0,61
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	1,13	1,92	1,55
Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn) (lần)	1,87	1,22	1,82
Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn) (lần)	0,72	0,29	0,55
Tổng Dự nợ trái phiếu/Vốn chủ sở hữu (lần)	-	0,086	-
Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế (triệu đồng)	183.681	288.664	390.687
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế (triệu đồng)	146.005	231.281	311.249
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên/tổng tài sản bình quân (%)	7,12%	7,98%	8,76%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên/vốn chủ sở hữu bình quân	14,9%	20,11%	23,70%

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
(%)			
Chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật	Không có		

(Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC hợp nhất năm 2020, 2021 đã được kiểm toán của Công ty)

❖ **Đánh giá về tình hình tài chính và khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của Công ty, khả năng trả nợ đối với Trái Phiếu dự kiến phát hành**

- Tình hình tài chính Công ty mẹ:

Theo BCTC riêng năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty, tình hình tài chính, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ như sau:

- Tổng tài sản của Công ty năm 2021 là 3.659.934 triệu đồng, tăng 417.651 triệu đồng, tương đương 12,88% so với năm 2020. Trong đó:
 - + Vốn chủ sở hữu của Công ty năm 2021 là 1.458.088 triệu đồng, tăng 341.141 triệu đồng, tương đương 30,54% so với năm 2020;
 - + Nợ phải trả của Công ty năm 2021 là 2.201.846 triệu đồng, tăng 76.510 triệu đồng, tương đương 3,60% so với năm 2020.
- Doanh thu thuần năm 2021 về bán hàng và dịch vụ đạt 1.247.533 triệu đồng tăng 539.548 triệu đồng tương đương 76,21% so với năm 2020.
- Lợi nhuận gộp của công ty năm 2021 tăng 199.874 triệu đồng tương đương 34,15 % so với năm 2020, đạt mức 476.847 triệu đồng;
- Chi phí bán hàng năm 2021 tăng 100,77 % tương ứng với việc tăng doanh thu của Công ty và chiếm tỷ trọng 1,5 % so với doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm 2021. Tổng chi phí bán hàng trong năm 2021 là 18.894 triệu đồng trong đó chủ yếu là chi phí môi giới.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2021 là 30.386 triệu đồng, chỉ tăng 0,2% so với năm 2020.
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2021 đạt 310.678 triệu đồng tăng 35,34% so với năm 2020. Lợi nhuận sau thuế chiếm tỷ trọng 24,9 % doanh thu thuần.

Kết thúc quý III/2022, Công ty ghi nhận doanh thu thuần đạt 1.007.718 triệu đồng, tiếp tục đã tăng 21,19% so với cùng kỳ năm 2021. Trong đó doanh thu phần lớn đến từ dự án The Light City- giai đoạn 1, đạt 619.796 triệu đồng. Chi phí tài chính ghi nhận 73.614 triệu đồng, tăng 144,86% so với cùng kỳ năm 2021. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp đều ở mức tương đương so cùng kỳ năm 2021. Lợi nhuận sau thuế quý III/2022 là 254.208 triệu đồng tương đương 25,22% doanh thu thuần.

- Tình hình tài chính hợp nhất của Công ty:

Theo BCTC hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty, tình hình tài

chính, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty như sau:

- Tổng tài sản của Công ty năm 2021 là 3.776.882 triệu đồng, tăng 444.598 triệu đồng, tương đương 13,34% so với năm 2020. Trong đó:
 - + Vốn chủ sở hữu của Công ty năm 2021 là 1.483.977 triệu đồng, tăng 341.839 triệu đồng, tương đương 29,90% so với năm 2020;
 - + Nợ phải trả của Công ty năm 2021 là 2.292.905 triệu đồng, tăng 102.759 triệu đồng, tương đương 4,69% so với năm 2020.
- Doanh thu thuần năm 2021 về bán hàng và dịch vụ đạt 1.352.323 triệu đồng tăng 513.350 triệu đồng tương đương 61,19% so với năm 2020.
- Lợi nhuận gộp của công ty năm 2021 tăng 199.874 triệu đồng tương đương 29,70 % so với năm 2020, đạt mức 485.860 triệu đồng;
- Chi phí bán hàng năm 2021 tăng 78,98 % tương ứng với việc tăng doanh thu của Công ty và chiếm tỷ trọng 1,68 % so với doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm 2021. Tổng chi phí bán hàng trong năm 2021 là 22.738 triệu đồng trong đó chủ yếu là chi phí môi giới.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2021 là 40.335 triệu đồng, chỉ tăng 0,28% so với năm 2020.
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2021 đạt 311.249 triệu đồng tăng 34,58% so với năm 2020. Lợi nhuận sau thuế chiếm tỷ trọng 23,02% doanh thu thuần.

Kết thúc quý III/2022, báo cáo hợp nhất của Công ty ghi nhận doanh thu thuần đạt 1.124.503 triệu đồng, tiếp tục đà tăng 22,24% so với cùng kỳ năm 2021. Lợi nhuận sau thuế quý III/2022 là 249.168 triệu đồng tương đương 22,16% doanh thu thuần.

- Tình hình tài chính của Công ty được đánh giá là khá khả quan. Đồng thời, trong 03 năm liên tiếp trước thời điểm xây dựng Phương án này, Công ty không phát sinh các khoản nợ quá hạn, nợ chậm thanh toán, nợ xấu tại các tổ chức tín dụng. Do vậy, Công ty cam kết Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn.
- ❖ Công ty dự kiến sẽ sử dụng nguồn thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Công ty để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Công ty đối với và liên quan đến Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh của Công ty, tiền thu từ hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ đi các nghĩa vụ thanh toán của Công ty (thuế, chi phí đầu tư, chi phí hoạt động, chi phí nhân công,...) đủ để thanh toán các khoản gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn.
- ❖ Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Trong giai đoạn 03 năm liên tiếp trước Đợt Phát Hành này, Công ty đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả các khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành). Công ty cam kết không có nợ quá hạn, nợ chậm thanh toán, nợ xấu tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào trong vòng 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt chào bán này.

❖ **Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính:**

Tổ chức kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán TTP

▪ **Ý kiến đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2021**

Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, 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.

▪ **Ý kiến đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, 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.

3. Báo cáo về tình hình phát hành và sử dụng vốn đối với các trái phiếu còn dư nợ của Công ty

- Tại thời điểm thực hiện Phương án phát hành Trái Phiếu này, Công ty hiện còn 01 mã trái phiếu còn dư nợ, thông tin về trái phiếu cụ thể như sau:

Tổng giá trị trái phiếu đã phát hành (theo mệnh giá)	30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng)
Ngày phát hành:	31/10/2022
Ngày đáo hạn:	31/10/2024
Kỳ hạn:	24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày phát hành
Lãi suất danh nghĩa:	Trái Phiếu có lãi suất cố định kết hợp với thả nổi, trong đó: + Lãi suất áp dụng cho 06 tháng đầu tiên (Kỳ Tính Lãi đầu tiên) là: 11%/ năm. + Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi

	tiếp theo là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 06 (sáu) tháng một lần được xác định bằng Lãi Suất Cơ Sở cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 11%/năm, trong đó Lãi Suất Cơ Sở được xác định bằng: Lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân thông thường trả lãi sau bằng Việt Nam Đồng kỳ hạn 12 tháng được niêm yết tại VietinBank tại thời điểm xác định lãi suất (thông tin liên quan đến lãi suất này được tham chiếu tại trang thông tin điện tử của VietinBank).
Mục đích phát hành:	Đầu tư vào Dự án Khu nhà ở Hải Đăng-The Light City tại địa chỉ phường 12, thành phố Vũng Tàu (“Dự án The Light City”).
Kế hoạch thanh toán gốc, lãi trái phiếu:	- Thanh toán gốc trái phiếu: Tiền gốc trái phiếu được thanh toán vào ngày đáo hạn và/hoặc ngày thực hiện mua lại Trái Phiếu. - Thanh toán lãi trái phiếu: Lãi trái phiếu được thanh toán vào ngày thanh toán lãi và/hoặc thanh toán vào ngày đáo hạn và/hoặc ngày thực hiện quyền mua lại
Lãi đã thanh toán tính đến ngày .../.../2022	0 đồng
Gốc đã thanh toán:	0 đồng
Dư nợ trái phiếu còn lại:	30.000.000.000 đồng
Tình hình sử dụng vốn và tiến độ giải ngân tính đến .../.../2022:	Đã sử dụng: 29.582.102.900 đồng Số tiền chưa giải tỏa: 417.897.100 đồng

- Các vi phạm pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền trong 03 năm liên tiếp trước Đợt Phát Hành Trái Phiếu: Không có.

4. Tuyên bố đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp

STT		Quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP		Nội dung đáp ứng điều kiện		Mức đáp ứng điều kiện	
		Nội dung					
1	Loại hình công ty	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	Công ty hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500444601 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp đăng ký lần đầu ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 18/07/2022	Đáp ứng			
2	Tình hình thanh toán các khoản nợ, trái phiếu đến hạn trong 03 năm liền kể trước đợt phát hành trái phiếu	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 liền tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có); trừ trường hợp chào bán trái phiếu cho chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn.	Trong giai đoạn 03 năm liền tiếp trước Đợt Phát Hành này, Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả các khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành). Công ty cam kết không có nợ quá hạn, nợ chậm thanh toán, nợ xấu tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào trong vòng 03 (ba) năm gần đây.	Đáp ứng			
3	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn hoạt động theo quy định pháp luật	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành.	Công ty không thuộc đối tượng quy định về việc phải đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành.	Không áp dụng			
4	Báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành	Được kiểm toán bởi tổ chức được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng	Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ năm 2021 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP - công ty kiểm toán	Đáp ứng			

theo quy định của Luật Kiểm toán độc lập đối với doanh nghiệp phát hành là công ty không phải là công ty đại chúng; là tổ chức kiểm toán được chấp thuận theo quy định tại khoản 22 Điều 4 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đối với doanh nghiệp phát hành là công ty đại chúng, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính là ý kiến chấp nhận toàn phần; trường hợp ý kiến kiểm toán là ý kiến ngoại trừ thì khoản ngoại trừ không ảnh hưởng đến điều kiện chào bán; doanh nghiệp phát hành phải có tài liệu giải thích hợp lý và có xác nhận của tổ chức kiểm toán về ảnh hưởng của việc ngoại trừ.

Trường hợp doanh nghiệp chào bán trái phiếu trong vòng 90 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm mà chưa có báo cáo tài chính được kiểm toán năm

thuộc danh sách các tổ chức kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán theo quy định của Luật Chứng khoán 2019 và pháp luật về kiểm toán độc lập. Theo đó, ý kiến của đơn vị kiểm toán về các báo cáo tài chính là báo cáo chấp thuận toàn phần.

Quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP

STT	Nội dung	Nội dung đáp ứng điều kiện	Mức đáp ứng điều kiện
		<p>trước liên kế của năm phát hành, hoặc chưa có báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm trước liên kế của năm phát hành, doanh nghiệp sử dụng báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính tháng/báo cáo tài chính quý gần nhất sau báo cáo tài chính bán niên của năm tài chính trước liên kế được soát xét hoặc kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện.</p>	
5	<p>Đối tượng tham gia đợt phát hành</p>	<p>Đối tượng tham gia mua trái phiếu của Đợt phát hành là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán</p>	<p>Đáp ứng</p>
6	<p>Thời gian hoàn thành đợt phát hành/ thời gian phân phối trái phiếu</p>	<p>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.</p>	<p>Đáp ứng</p>

Danh sách các tài liệu và văn bản pháp lý chứng minh doanh nghiệp đáp ứng đầy đủ điều kiện phát hành trái phiếu theo Phụ lục 01 đính kèm Phương án này.



5. Thông tin về Trái Phiếu phát hành (“Trái Phiếu”)

5.1 Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

5.2 Tên Trái Phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

5.3 Tổng giá trị Trái Phiếu dự kiến phát hành: Tối đa **70.000.000.000 đồng** (Bảy mươi tỷ đồng Việt Nam) (tính theo mệnh giá)

5.4 Mã Trái Phiếu: HDCH2224002

5.5 Đối tượng chào bán Trái Phiếu: Theo quy định tại điểm a và c Khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP và được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP, đối tượng mua trái phiếu của đợt phát hành là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức.

5.6 Điều khoản, điều kiện Trái Phiếu:

- Kỳ hạn Trái Phiếu: 24(hai mươi bốn) tháng
- Khối lượng Trái Phiếu phát hành: Tối đa 700 Trái Phiếu (Bảy trăm Trái Phiếu)
- Đồng tiền phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam (VND).
- Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000.000 VND/Trái phiếu (Một trăm triệu đồng một Trái phiếu).
- Hình thức Trái Phiếu: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
- Lãi suất danh nghĩa: Lãi suất Trái Phiếu bằng đồng Việt Nam dự kiến: Trái Phiếu có lãi suất cố định kết hợp với thả nổi, cụ thể:
 - + Lãi suất Kỳ Xác Định Lãi Suất đầu tiên (06 tháng đầu tiên): 11,5%/ năm.
 - + Các Kỳ Xác Định Lãi Suất tiếp theo (Từ Kỳ Xác Định Lãi Suất thứ 02 (hai) trở đi) áp dụng lãi suất thả nổi, 06 (sáu) tháng điều chỉnh một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng Lãi Suất Cơ Sở cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 11,5%/năm, trong đó Lãi Suất Cơ Sở được xác định bằng: lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân trả lãi sau bằng Việt Nam Đồng kỳ hạn 12 tháng được niêm yết chính thức tại trang thông tin điện tử của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại Ngày Xác Định Lãi Suất (áp dụng từ Kỳ Xác Định Lãi Suất thứ 02 (hai) trở đi).

Ngày Xác Định Lãi Suất : là ngày Làm Việc thứ 07 (bảy) trước Ngày Bắt Đầu Kỳ Xác Định Lãi Suất (như được đề cập dưới đây).

Kỳ Xác Định Lãi Suất: 06 (sáu) tháng một lần, kể từ và bao gồm Ngày Bắt Đầu Kỳ Xác Định Lãi Suất của Kỳ Xác Định Lãi Suất đó, cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Bắt Đầu Kỳ Xác Định Lãi Suất của Kỳ Xác Định Lãi Suất liền sau hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu.

Ngày Bắt Đầu Kỳ Xác Định Lãi Suất: là ngày đầu tiên của Kỳ Xác Định Lãi Suất. Ngày Bắt Đầu Kỳ Xác Định Lãi Suất của Kỳ Xác Định Lãi Suất đầu tiên tương ứng với mỗi Trái Phiếu là Ngày Phát Hành của Trái Phiếu hoặc là ngày Tổ Chức Phát Hành thực tế nhận được số tiền đặt mua đối với Trái Phiếu đó, tùy ngày nào đến sau. Ngày Bắt Đầu Kỳ Xác Định Lãi Suất của Kỳ Xác Định Lãi Suất tiếp theo (từ Kỳ Xác Định Lãi Suất thứ 02 (hai) trở đi) là ngày trùng với Ngày Phát Hành nhưng sau mỗi 06 (sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành, hoặc là Ngày Làm Việc tiếp theo của ngày đó nếu ngày xác định được theo nguyên tắc nêu trên không phải là Ngày Làm Việc.

Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, Lãi suất của Trái Phiếu có thể được điều chỉnh theo thỏa thuận cụ thể của Công ty với (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc đại diện được ủy quyền hợp pháp của (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có). Lãi suất cụ thể của Trái Phiếu tại từng thời điểm sẽ được Người đại diện hợp pháp của Công ty đàm phán và quyết định.

- Loại hình Trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có đảm bảo bằng tài sản.
- Phương thức thanh toán gốc/lãi Trái Phiếu: Chi tiết tại Mục 7.2 Phương Án Phát Hành này.

5.7 Phương thức phát hành: Trái Phiếu được phát hành và giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức theo quy định tại điểm a và c Khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP và được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP thông qua phương thức Đại lý phát hành. Trong đó Tổ Chức Phát Hành ủy quyền cho Đại Lý Phát Hành thực hiện bán trái phiếu cho nhà đầu tư mua trái phiếu đủ điều kiện là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức theo quy định.

5.8 Giá phát hành: Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu

5.9 Số lượng Đợt Phát Hành: 01 (một) đợt.

5.10 Ngày Phát Hành dự kiến: Trong Quý IV/2022



- 5.11 Ngày Đáo Hạn: Dự kiến trong Quý IV/2024, vào ngày sau tròn 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ Ngày Phát Hành
- 5.12 Biện pháp bảo đảm và Tài Sản Bảo Đảm: Nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi Trái Phiếu, lãi phạt Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Công ty đối với và liên quan đến Trái Phiếu phát hành được bảo đảm bằng các Tài Sản Bảo Đảm sau: Các Tài Sản Bảo Đảm sau được dùng để bảo đảm cho Nghĩa vụ 1 thanh toán nợ gốc, lãi Trái Phiếu, lãi phạt Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu HDCH2224001 và cũng được dùng bảo đảm cho Nghĩa vụ 2 thanh toán nợ gốc, lãi Trái Phiếu, lãi phạt Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu HDCH2224002 này (Nghĩa vụ 1 và Nghĩa vụ 2 có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau), cụ thể

- + Tài Sản (i): 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 65 tại địa chỉ: phường 11, thành phố Vũng Tàu tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với diện tích là 8.479,7 m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 15/09/2020 thuộc sở hữu của Công ty. Giá trị theo chứng thư định giá số 0307/09.22/DN/SGN1/EXIMA do Công ty Cổ phần Thẩm định giá E XIM ban hành ngày 05/09/2022 là: 103.187.250.000 đồng (Một trăm linh ba tỷ, một trăm tám mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng);
- + Tài Sản (ii): 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 77, tại địa chỉ: phường 12, thành phố Vũng Tàu tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với diện tích là 3.162m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 03/09/2020 thuộc sở hữu của Công ty. Giá trị theo chứng thư định giá số 0223/09.22/DN/SGN1/EXIMA do Công ty Cổ phần Thẩm định giá E XIM ban hành ngày 05/09/2022 là: 20.553.000.000 đồng (Hai mươi tỷ, năm trăm năm mươi ba triệu đồng).

Tình trạng pháp lý của Tài Sản Bảo Đảm: Tài Sản Bảo Đảm thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu và hiện tại không có tranh chấp hay khiếu kiện khiếu nại có liên quan đến tài sản bảo đảm. Công ty cam kết và đảm bảo về tính hợp pháp của các tài sản được sử dụng làm Tài Sản Bảo Đảm cho Đợt Phát Hành Trái Phiếu.

Việc đăng ký giao dịch bảo đảm: Tài Sản Bảo Đảm đã được thực hiện đăng ký giao

dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và được chứng nhận tại ngày 19/10/2022.

Thứ tự thanh toán của Nhà Đầu Tư nắm giữ Trái Phiếu khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm để thanh toán nợ:

Vì các Tài Sản Bảo Đảm như được quy định tại Khoản 5.12 trên đây được sử dụng để bảo đảm cho cả hai: Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCD2224002 do vậy, số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ được thanh toán cho toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002 với quyền lợi ngang nhau, đồng thời theo nguyên tắc: phân chia theo tỷ lệ tương ứng với số tiền gốc Trái Phiếu mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ trên tổng Dư nợ Trái Phiếu HDCH2224001 và HDCH2224002 tại thời điểm đó. Ngoài ra, quy định về việc thanh toán của Nhà Đầu Tư nắm giữ Trái Phiếu khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm để thanh toán nợ được quy định cụ thể tại Bản Công Bố Thông Tin và các văn kiện Trái Phiếu của Đợt Phát Hành.

Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu có thể được điều chỉnh, bổ sung và thay thế theo thỏa thuận cụ thể của Công ty với (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc đại diện được ủy quyền của (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có) và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm. Tài Sản Bảo Đảm cụ thể của Trái Phiếu tại từng thời điểm sẽ được Người đại diện hợp pháp của Công ty đàm phán và quyết định.

6. Mục đích phát hành và Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ Đợt Phát Hành Trái phiếu

- 6.1. Mục đích phát hành Trái Phiếu:** Đầu tư dự án của Công ty. Cụ thể: Toàn bộ số tiền thu được từ Đợt Phát Hành sẽ được Công ty sử dụng cho mục đích Đầu tư vào Dự án Khu nhà ở Hải Đăng- The Light City tại địa chỉ phường 12, thành phố Vũng Tàu (“Dự án The Light City”).

Tình trạng pháp lý của Dự án The Light City:

- + Chủ trương đầu tư: Dự án đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp Quyết định số: 1618/UBND-VP ngày 02/03/2017 V/v chấp thuận chủ trương đầu tư (giai đoạn 1) dự án nhà ở kết hợp dịch vụ công cộng phường 12, thành phố Vũng Tàu (sau đổi tên thành Khu nhà ở Hải Đăng- The Light, phường 12, thành phố Vũng Tàu).
- + Quy hoạch dự án: Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 4866/QĐ-UBND ngày 17/12/2007 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở kết hợp dịch vụ công cộng, phường 12,



thành phố Vũng Tàu, Quyết định số 6817/QĐ-UBND ngày 11/09/2018 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở Hải Đăng- The Light City, phường 12, thành phố Vũng Tàu.

- + Hiện trạng về đất đai: Ngày 28/12/2018 UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp QĐ số 3766/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của 186.471 m² dự án. Ngày 04/07/2022 UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp QĐ số 1867/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của 27.886,70 m² dự án. Ngày 04/07/2022, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có Quyết định số 1867/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của 27.886,7m² đất dự án. Đồng thời ngày 10/11/2022, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã có công văn số 4943/SXD-QLN v/v thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua 111 căn nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Giai đoạn 1 của Dự án.
- + Các hồ sơ pháp lý khác:
 - ❖ Ngày 14/11/2017, UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp QĐ số 3323/QĐ-UBND phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án The Light City
 - ❖ Ngày 08/01/2018, Bộ Công an cảnh sát PCCC BR-VT cấp GCN thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy Số: 04/TD-PCCC.
 - ❖ Ngày 29/03/2018 Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã có công văn số 973/SXD-QLXD V/v thẩm duyệt thiết kế cơ sở công trình HTKT Khu nhà ở Hải Đăng dự án The Light City.
 - ❖ Ngày 03/04/2019 Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã có công văn số 805/SXD-PTĐT&HTKT V/v thẩm duyệt thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở Hải Đăng- The Light City (giai đoạn 1).
 - ❖ Ngày 16/09/2019 Sở Xây dựng - Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có công văn số 2867/SXD-QLXD về việc thẩm định TKBVTC 09 mẫu nhà liên kế và 07 mẫu biệt thự thuộc dự án Khu nhà ở Hải Đăng “The Light City” (giai đoạn 1), Phường 12, TP. Vũng Tàu.
 - ❖ Ngày 29/12/2020, Sở Tài chính – Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có công văn số 5342/STC-QLGCS&TCND về việc khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng vào tiền sử dụng đất của dự án: Khu nhà ở kết hợp với dịch vụ công cộng phường 12, thành phố Vũng Tàu của Hodeco.
 - ❖ Ngày 28/03/2022 Cục thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có công văn số 2388/TB-

CCTKV thông báo về việc xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước.

- ❖ Ngày 15/08/2022, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có Thông báo số 3413/SXD-PTĐT&HTKT thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu nhà ở Hải Đăng “The Light City” giai đoạn 1, Phường 12, Tp. Vũng Tàu.
- ❖ Ngày 12/09/2022, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có công văn số 11140/UBND-VP về việc chủ trương nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án Khu nhà ở kết hợp với dịch vụ công cộng phường 12, thành phố Vũng Tàu của Hodeco.

Rủi ro Đầu tư của Dự án The Light City:

- Những thay đổi về tình hình chính trị và nền kinh tế chung và những thay đổi mang tính chu kỳ của thị trường đến từ mối quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản có thể ảnh hưởng đến tiến độ triển khai thi công và dòng tiền trong thị trường;
- Những thay đổi của luật và quy định về môi trường, quy hoạch và chính sách tài chính cho ngành ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng và khai thác của Dự án;
- Các thay đổi của thị trường vốn nợ và vốn chủ sở hữu có thể gây khó khăn cho chủ đầu tư trong việc tìm nguồn tài trợ cho Dự án;
- 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.

6.2. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ Đợt Phát Hành Trái Phiếu: Toàn bộ số tiền thu được từ Đợt Phát Hành sẽ được Công ty sử dụng cho mục đích đầu tư: Dự án The Light City nêu trên.

7. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu

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

Công ty dự kiến sẽ sử dụng nguồn thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Công ty để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Công ty đối với và liên quan đến Trái Phiếu. Dòng tiền trả nợ gốc, lãi Trái Phiếu dự kiến như sau:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026	TỔNG CỘNG
Dòng tiền vào:	434.556	292.977	390.131	236.614	38.367	1.392.646
<i>Dự án khu nhà ở The Light City - Đợt 2 GDI</i>	51.093	242.977	390.131	236.614	38.367	959.183
<i>Từ nguồn vốn trái phiếu</i>	100.000					100.000
<i>Từ vốn vay dài hạn</i>	50.000	50.000				100.000
<i>Vốn tự có</i>	233.463	-	-	-	-	233.463
Dòng tiền ra:	(314.856)	(137.017)	(207.714)	(50.462)	(18.500)	(710.048)
<i>Chi phí đầu tư</i>	(304.344)	(75.961)	(37.781)	(11.628)		(429.714)
<i>Trả nợ gốc vay</i>		(16.667)	(33.333)	(33.333)	(16.667)	(100.000)
<i>Trả gốc trái phiếu</i>			(100.000)			(100.000)
<i>Lãi vay</i>	(4.125)	(22.000)	(17.417)	(5.500)	(1.833)	(50.875)
<i>Chi phí bán hàng và quản lý (10% doanh thu)</i>	(6.387)	(22.389)	(19.184)	-		(47.959)
Dòng tiền	119.700	155.961	182.417	186.153	19.867	664.097
Dòng tiền lũy kế	119.700	275.661	458.078	644.230	664.097	
Số năm chiết khấu	1	2	3	4	5	
WACC	11,1%					
NPV	181.574	>0				
IRR	34.2%	>Wacc				
Thời gian thu hồi vốn	03 Năm 20 ngày					

7.2. Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:

- Thanh Toán Tiền Lãi Trái Phiếu/Kỳ Thanh Toán Lãi: Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ 06 (sáu) tháng một lần.
- Phương thức thanh toán tiền gốc Trái Phiếu: Tiền gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán theo mệnh giá Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu là Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu hoặc Ngày Thực Hiện Mua Lại Trái Phiếu hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn.

8. Cam kết công bố thông tin

- Công ty cam kết thực hiện công bố thông tin trước đợt phát hành, thông tin về kết quả phát hành, công bố thông tin định kỳ, công bố thông tin bất thường và các nội dung công bố thông tin khác theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Công ty cam kết các thông tin công bố là đầy đủ, chính xác, kịp thời theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung và tính chính xác của các thông tin công bố.
- Công ty cam kết tuân thủ các nguyên tắc công bố thông tin theo quy định của pháp luật.
- Công ty cam kết thực hiện các nghĩa vụ công bố thông tin khác theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP, Nghị định số 65/2022/NĐ-CP, Thông tư số 122/2020/TT-BTC và các văn bản pháp luật hiện hành khác.

9. Các cam kết khác đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu

- 9.1. Công ty cam kết và đảm bảo về tính hợp pháp của các tài sản được sử dụng làm Tài Sản Bảo Đảm cho Đợt Phát Hành Trái Phiếu;
- 9.2. Công ty cam kết thực hiện đúng kế hoạch và phương án phát hành, chi sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho mục đích Đầu tư Dự án của Công ty;
- 9.3. Cam kết đảm bảo thực hiện đúng phương án trả nợ gốc và lãi Trái Phiếu;
- 9.4. Mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định của pháp luật và các quy định liên quan của Đợt Phát Hành Trái Phiếu (nếu có);
- 9.5. Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, các cam kết cụ thể của Công ty đối với các Nhà đầu tư và Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được bổ sung và điều chỉnh theo thỏa thuận cụ thể của Công ty với các Nhà đầu tư/Người Sở Hữu Trái Phiếu.

10. Điều khoản về đăng ký, lưu ký Trái Phiếu

- 10.1. Theo quy định của pháp luật, trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Công ty công bố thông tin về kết quả chào bán tới Sở Giao dịch Chứng khoán, Trái Phiếu phải được đăng ký tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSD) phù hợp theo quy định của Pháp Luật hiện hành. Trong trường hợp đến thời điểm Công ty công bố thông tin về kết quả chào bán theo quy định tới Sở Giao dịch chứng khoán, mà hệ thống đăng ký, lưu ký trái phiếu tại VSD và hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở giao dịch chứng khoán chưa chính thức vận hành, thì trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành Đợt Phát Hành Trái Phiếu sẽ được đăng ký lưu ký tại Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Ban Đầu. Sau khi hệ thống đăng ký, lưu

ký trái phiếu và hệ thống giao dịch trái phiếu chính thức được vận hành, Công ty cam kết sẽ thực hiện việc đăng ký, lưu ký Trái Phiếu theo đúng quy định của pháp luật. Chi tiết sẽ được nêu tại Bản Công Bố Thông Tin phát hành Trái Phiếu.

10.2. Bên cạnh đó, sau khi Trái phiếu phải được đăng ký tại VSD, Trái Phiếu phải được lưu ký tập trung tại VSD 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.

11. Điều khoản về giao dịch Trái Phiếu

11.1. Chậm nhất là 15 ngày làm việc kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký trái phiếu của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, Trái Phiếu phải được đăng ký giao dịch đối với trái phiếu đã phát hành trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở giao dịch chứng khoán.

11.2. Trái phiếu chỉ được phép giao dịch giữa các đối tượng nhà đầu tư nêu tại Điều 5 của Phương án này, 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.

12. Quyền lợi và trách nhiệm của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu

12.1. Quyền lợi của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu

- Được Công ty công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020, Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 và Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020; được quyền tiếp cận hồ sơ phát hành Trái Phiếu khi có yêu cầu.
- Được Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận khác (nếu có) với Công ty.
- Được yêu cầu Công ty mua lại trái phiếu trước hạn quy định tại các văn kiện có liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu này và quy định của pháp luật.
- Được sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu, được 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 và quy định của Đợt Phát Hành Trái Phiếu này.
- Người Sở Hữu Trái Phiếu được thực hiện biểu quyết đối với các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản. Một nghị quyết được coi là thông qua hợp lệ

nếu được Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó biểu quyết thông qua.

- 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 của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020, Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 khi mua Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp.
- Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, các quyền cụ thể của Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được bổ sung và điều chỉnh theo thỏa thuận của Công ty với các Nhà đầu tư/Người Sở Hữu Trái Phiếu.

12.2. Trách nhiệm của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Công ty; hiểu rõ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của Công ty trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu.
- Nhà đầu tư mua Trái Phiếu 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 của pháp luật.
- Nhà đầu tư mua Trái Phiếu 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 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.
- Trước khi mua trái phiếu, Nhà đầu tư mua Trái Phiếu phải ký văn bản xác nhận đã thực hiện các công việc cần thiết theo quy định 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 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.
- Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu cam kết 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.

501
TY
IN
VN
HG T
RI

- Các trách nhiệm khác (nếu có) sẽ được quy định tại Bản Công Bố Thông Tin và các văn kiện khác có liên quan đến Đợt Phát Hành này.

13. Quyền và Trách nhiệm của Tổ chức phát hành.

13.1. Quyền lợi của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty được quyền sử dụng số tiền thu được từ Đợt Phát Hành theo đúng mục đích đề ra trong phương án phát hành;
- Công ty được quyền mua lại Trái Phiếu trước hạn theo thỏa thuận thống nhất giữa Công ty và (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu.

13.2. Trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

- Tuân thủ quy định của Pháp luật về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo theo quy định của Pháp luật;
- Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn thu được từ Đợt Phát Hành theo đúng mục đích phát hành và phương án phát hành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của pháp luật;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận khác (nếu có) với Công ty;
- 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;
- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, cam kết khác liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu theo các điều khoản, điều kiện của Trái Phiếu, các quy định tại Bản Công Bố Thông Tin phát hành Trái Phiếu và các văn bản khác có liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu;
- Trường hợp Công ty không tuân thủ quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 và các văn bản hướng dẫn tùy theo tính chất và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Việc xử phạt vi phạm hành chính thực hiện theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán và quy định của pháp luật có liên quan.

14. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu

Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành, Đại Lý Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký, Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

Địa chỉ: 306 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Đại Lý Quản Lý Tài Khoản, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ: Tầng 1 Đến Tầng 5, Số 11B Cát Linh, Phường Quốc Tử Giám, Quận Đống Đa, Thành Phố Hà Nội

Trong quá trình đàm phán với (các) Nhà Đầu Tư/ (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu, Chủ tịch Hội đồng quản trị và/hoặc Người được Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty ủy quyền hợp pháp sẽ thay mặt Công ty lựa chọn/chi định/ký hợp đồng với các tổ chức khác có liên quan (nếu có), đảm bảo việc phát hành và lưu hành Trái Phiếu của Công ty tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật.

Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu:

- Tổ chức tư vấn phát hành Trái Phiếu thực hiện tư vấn các điều kiện và thủ tục phát hành Trái Phiếu, tư vấn xây dựng bộ văn kiện phát hành Trái Phiếu và thực hiện các công việc khác có liên quan được quy định cụ thể tại Hợp Đồng Tư Vấn Phát Hành, Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu;
- Đại Lý Phát Hành có trách nhiệm thực hiện chào bán, thu xếp đặt mua Trái Phiếu với các nhà đầu tư tiềm năng, hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành xác định Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu phải là Nhà Đầu Tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức theo quy định của pháp luật chứng khoán và các công việc khác có liên quan được quy định cụ thể tại Hợp Đồng Tư Vấn Phát Hành, Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu.
- Trong thời gian Trái Phiếu chưa được đăng ký, lưu ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Ban Đầu có trách nhiệm lập và duy trì Sổ Đăng Ký ghi tên những Người Sở Hữu Trái Phiếu, cấp cho mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu 01 (một) hoặc nhiều Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Bản Công Bố Thông Tin và Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Ban Đầu và thực hiện các công việc khác theo quy định tại Hợp đồng này.
- Đại Lý Thanh Toán Ban Đầu sẽ tính toán, xác định tiền lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu

phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu hoặc vào một ngày khác phù hợp với các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu và cung cấp bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Quản Lý Tài Khoản danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu, trong đó nêu rõ số tiền lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu đến hạn phải trả cho mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu và số tài khoản nhận lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu của mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu đó để Đại Lý Quản Lý Tài Khoản thực hiện việc chuyển tiền thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu tương ứng.

- Đại lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm cho Đợt Phát Hành, đại diện cho và nhân danh tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu quản lý Tài Sản Bảo Đảm của Đợt Phát Hành. Việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm, thực hiện các thủ tục rút/thay đổi/bổ sung Tài Sản Bảo Đảm sẽ được quy định cụ thể tại (các) Hợp Đồng Bảo Đảm và Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.
- Đại Lý Quản lý Tài Khoản thực hiện quản lý các Tài Khoản Trái Phiếu và Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ và thực hiện các nội dung công việc theo Hợp Đồng Quản Lý Tài Khoản.

Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định cụ thể trong các hợp đồng được ký kết giữa Công ty và các tổ chức cung cấp dịch đó.

15. Mua lại Trái Phiếu

- 15.1** Công ty có nghĩa vụ phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu, hoặc trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu khi phát sinh (các) Sự Kiện Vi Phạm, hoặc trong trường hợp Công ty vi phạm quy định pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, vi phạm phương án phát hành Trái Phiếu đã được phê duyệt, hoặc vi phạm các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu và thuộc trường hợp phải mua lại Trái Phiếu theo quy định của Pháp luật và của Đợt Phát Hành Trái Phiếu này.
- 15.2** Công ty có thể thực hiện mua lại toàn bộ hoặc một phần Trái Phiếu trước hạn trên cơ sở tuân thủ các quy định tại Bản Công Bố Thông Tin và quy định của pháp luật hiện hành.

15.3 Việc mua lại Trái Phiếu trước hạn và Phương án mua lại trước hạn phải được Hội đồng quản trị thông qua trừ trường hợp bắt buộc mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của nhà đầu tư khi:

- Công ty 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.

- Công ty 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.

15.4 Khi Công ty thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn, Công ty có trách nhiệm công bố thông tin cho Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc mua lại trước hạn trong thời hạn 10 (mười) ngày trước ngày mua lại. Đồng thời, chậm nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày hoàn tất việc mua lại Trái Phiếu trước hạn, Công ty có trách nhiệm gửi nội dung công bố thông tin về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn cho Sở Giao dịch Chứng khoán.

15.5 Trình tự, thủ tục mua lại Trái Phiếu trước hạn được quy định cụ thể tại Bản Công Bố Thông Tin và các văn kiện Trái Phiếu của Đợt phát hành.

16. Địa điểm tổ chức Đợt Phát Hành/Nhận đăng ký mua Trái Phiếu dự kiến:

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

Địa chỉ: Tầng 03 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam.

Địa chỉ: Số 306 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành Phố Hà Nội

Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, các cam kết cụ thể của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đối với (các) Nhà đầu tư/ (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được bổ sung và điều chỉnh theo thỏa thuận cụ thể của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu với (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc đại diện được ủy quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có).

PHỤ LỤC 01

DANH MỤC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐẦY ĐỦ ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500444601 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp đăng ký lần đầu ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 18/07/2022
2. Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP
3. Cam kết của Tổ Chức Phát Hành về việc 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).
4. Văn bản xác nhận của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội về việc Công ty mở tài khoản để nhận tiền mua Trái Phiếu.
5. Các hồ sơ pháp lý của Tài Sản Bảo Đảm; Chứng thư thẩm định giá Tài Sản Bảo Đảm.
6. Báo cáo định kỳ về sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu còn dư nợ được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế.