

ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU
TRÁI PHIẾU
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG
KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM

-----o0o-----
NQ số 01/2024/NQ-NSHTP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

Tp. Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2024

NGHỊ QUYẾT CỦA NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HẢI PHÁT
(V.v: Sửa đổi một số điều kiện, điều khoản trái phiếu mã HPN12101 (HPLCH2124001) tại Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021 và các văn kiện trái phiếu đã công bố)

Căn cứ:

- Bản Công bố Thông Tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ năm 2021 ban hành ngày 27 tháng 08 năm 2021;
- Biên bản kiểm phiếu biểu quyết lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát ngày 23/02/2024 giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua việc sửa đổi điều kiện, điều khoản về “Kỳ Hạn Trái Phiếu”, “Lãi Suất Trái Phiếu”, “Ngày Thanh Toán Lãi” tại Phương án Phát hành Trái phiếu riêng lẻ năm 2021, Bản công bố thông tin chào bán trái phiếu riêng lẻ năm 2021 và các văn kiện trái phiếu đã công bố, cụ thể như sau:

STT	Điều kiện, điều khoản	Điều kiện hiện tại	Đề xuất sửa đổi
1	Kỳ Hạn Trái Phiếu	03 (ba) năm kể từ Ngày Phát Hành	05 (năm) năm kể từ Ngày Phát Hành
2	Lãi Suất Trái Phiếu	Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, cụ thể như sau: ✓ Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) Kỳ Điều Chính Lãi Suất đầu tiên: cố định 9,5% (Chín phẩy năm phần trăm)/năm; và ✓ Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Điều Chính lãi Suất tiếp theo: Tổng của (i)	Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, cụ thể như sau: ✓ Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) Kỳ Điều Chính Lãi Suất đầu tiên: cố định 9,5% (Chín phẩy năm phần trăm)/năm; và ✓ Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Điều Chính Lãi Suất từ ngày 01/09/2022 đến hết ngày 31/08/2024: Tổng của (i) 3,5%

STT	Điều kiện, điều khoản	Điều kiện hiện tại	Đề xuất sửa đổi
		<p>3,5%/năm (ba phẩy năm phần trăm một năm) và (ii) Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó.</p> <p>“Lãi Suất Tham Chiếu” đối với mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất sau 02 (hai) Kỳ Điều Chính Lãi Suất đầu tiên là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (thông thường) bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng được niêm yết công khai bởi Ngân hàng TMCP Phương Đông tại Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Điều Chính Lãi Suất tương ứng.</p>	<p>(Ba phẩy năm phần trăm)/năm và (ii) Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó; và</p> <p>✓ Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Điều Chính Lãi Suất còn lại: Tổng của (i) 4,5% (Bốn phẩy năm phần trăm)/năm và (ii) Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó.</p> <p>“Lãi Suất Tham Chiếu” đối với mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất sau 02 (hai) Kỳ Điều Chính Lãi Suất đầu tiên là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (thông thường) bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng được niêm yết công khai bởi Ngân hàng TMCP Phương Đông tại Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Điều Chính Lãi Suất tương ứng.</p>
3	Ngày Thanh Toán Lãi	<p>“Ngày Thanh Toán Lãi” là các ngày đủ 06 (sáu) tháng, 12 (mười hai) tháng, kể từ Ngày Phát Hành và bất kỳ ngày tròn năm nào của các ngày như vậy trong bất kỳ năm dương lịch nào trong suốt thời hạn của Trái Phiếu</p>	<p>“Ngày Thanh Toán Lãi” đối với từng kỳ tính lãi được quy định cụ thể như sau:</p> <p>✓ Đối với Kỳ Tính Lãi thứ nhất đến Kỳ Tính Lãi thứ 4 là các ngày đủ 06 (sáu) tháng, 12 (mười hai) tháng, kể từ Ngày Phát Hành và bất kỳ ngày tròn năm nào của các ngày như vậy trong bất kỳ năm dương lịch nào trong suốt thời hạn của Trái Phiếu;</p> <p>✓ Đối với Kỳ Tính Lãi thứ 5 (từ ngày 01/09/2023 đến hết ngày 29/02/2024) là ngày 01/03/2025;</p> <p>✓ Đối với Kỳ Tính Lãi thứ 6 (từ ngày 01/03/2024 đến hết ngày 31/08/2024) là ngày 01/09/2025;</p>

STT	Điều kiện, điều khoản	Điều kiện hiện tại	Đề xuất sửa đổi
			<ul style="list-style-type: none"> ✓ Đối với Kỳ Tính Lãi thứ 7 (từ ngày 01/09/2024 đến hết ngày 28/02/2025) là ngày 01/03/2026; ✓ Đối với Kỳ Tính Lãi thứ 8 (từ ngày 01/03/2025 đến hết ngày 31/08/2025) là ngày 01/09/2026; ✓ Đối với Kỳ Tính Lãi thứ 9 (từ ngày 01/09/2025 đến hết ngày 28/02/2026) là ngày 01/03/2026; ✓ Đối với Kỳ Tính Lãi thứ 10 (từ ngày 01/03/2026 đến hết ngày 31/08/2026) là ngày 01/09/2026.

Điều 2. Thông qua các nội dung văn kiện được sửa đổi phù hợp với nội dung sửa đổi được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận thông qua. Nội dung các văn kiện sửa đổi được thể hiện tại Phụ Lục I: Các Văn Kiện Sửa Đổi đính kèm Nghị quyết này.

Điều 3. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký.

Tổ Chức Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu và các Bên liên quan đến Trái Phiếu chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (để t/h);
- Lưu: VT.

**ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN
QUỐC TẾ VIỆT NAM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



VŨ HOÀNG MINH

PHỤ LỤC I: CÁC VĂN KIỆN SỬA ĐỔI
-----00-----
CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----000-----

DỰ THẢO

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ
NĂM 2021
(Sửa đổi lần 02)

(Đính kèm Nghị quyết số /2024/NQ-HĐQT ngày tháng năm 2023 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải phát V/v Sửa đổi một số điều kiện, điều khoản trái phiếu mã HPN12101 (HPLCH2124001) tại Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021 và các văn kiện trái phiếu đã công bố)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HẢI PHÁT

Tháng năm 2024

PHẦN I - GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

I. THÔNG TIN CHUNG CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:

PHẦN II - PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ NĂM 2021

- Tên Tổ Chức Phát hành: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HẢI PHÁT**
(Sau đây gọi tắt là “HPL” hoặc “Công ty”)
- Loại hình DN: Công ty cổ phần chưa đại chúng
- Giấy CN ĐKDN: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108567242 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 28/12/2018, cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 03/12/2019
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2, Tòa CT4, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. *Chi tiết: Kinh doanh Bất động sản*
- Vốn điều lệ theo ĐKKD: 710.000.000.000VND (Bảy trăm mười tỷ đồng)
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Kim Giang - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Quá trình hình thành và phát triển

Năm	Sự kiện
Năm 2018	Ngày 28/12/2018: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát được thành lập với vốn điều lệ là 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng chẵn).
Năm 2019	Ngày 18/03/2019 để tăng cường quy mô vốn để phát triển các Dự án Bất động sản, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát thực hiện tăng vốn điều lệ lên 710.000.000.000 đồng (Bảy trăm mười tỷ đồng).
Năm 2020	<ul style="list-style-type: none">▪ Tính tới tháng 06/2020 Hải Phát Land có 16 chi nhánh và 05 văn phòng đại diện với tổng số lao động của Công ty là gần 2.000 người bao gồm nhân viên chính thức và đội ngũ bán hàng liên kết.▪ Tuy mới thành lập và hoạt động nhưng Công ty đã đạt được nhiều thành tựu khi nằm trong Top những doanh nghiệp phân phối bất động sản hàng đầu cả nước, đồng thời luôn nhận được sự tin yêu, đồng hành của nhiều đối tác, khách hàng. Một số giải thưởng danh giá Công ty đã nhận được như:<ul style="list-style-type: none">- Giải thưởng sàn giao dịch Bất động sản tiêu biểu 2019;- Giải thưởng Dot Property Vietnam Awards 2019 hạng mục Sàn giao dịch Bất động sản xuất sắc nhất;- Giải thưởng Thương hiệu mạnh Việt Nam 2019;- Top 10 Sàn giao dịch Bất động sản tiêu biểu Việt Nam năm 2019;- Top 10 thương hiệu nổi tiếng Asean, Top 10 Doanh nghiệp tiêu biểu Asean

1. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH

Đầu tư Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 3, phía Đông đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa (Dự án Hùng Vương Phú Yên).

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

2.1. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Nghị định 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 153”);
- Nghị quyết số 50/2021/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 08 năm 2021 của Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành thông qua việc phát hành Trái Phiếu và phê duyệt Phương Án phát hành Trái phiếu riêng lẻ năm 2021;
- Nghị quyết số 60/2023/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 06 năm 2023 của Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành về sửa đổi điều khoản Mua Lại Trước Hạn theo cam kết của Tổ Chức Phát Hành và điều khoản Bán Lại Trước Hạn theo đề nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu tại Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021 và các văn kiện trái phiếu đã công bố;
- Nghị quyết số .../.../NQ-HĐQT ngày ... tháng ... năm 2024 của Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành về sửa đổi một số điều kiện, điều khoản trái phiếu mã HPN12101 (HPLCH2124001) tại Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021 và các văn kiện trái phiếu đã công bố;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108567242 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 28/12/2018, cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 03/12/2019;
- Báo cáo tài chính năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá Asco – Chi nhánh Miền Bắc
- Điều lệ của Tổ chức phát hành Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát

2.2. Tính tuân thủ của đợt phát hành:

Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
1. Điều kiện chung về việc chào bán trái phiếu		
Là công ty cổ phần, công ty TNHH được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108567242 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 28/12/2018, cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 03/12/2019
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức đủ điều kiện theo quy định tại Nghị định 153	Đáp ứng	Báo cáo tài chính năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá Asco - Chi nhánh Miền Bắc <i>Ý kiến kiểm toán: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát vào ngày 31/12/2020, 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”</i>
Đối tượng tham gia đợt chào bán trái phiếu	Đáp ứng	Đối tượng tham gia đợt chào bán là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán
Phương án phát hành Trái phiếu được phê duyệt	Đáp ứng	Phương án phát hành Trái Phiếu được cấp thẩm quyền của Công ty phê duyệt và chấp thuận theo

Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
		quy định tại Điều 13 Nghị định 153.
Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có)	Đáp ứng	Công ty cam kết thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành này. Công ty đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ khác.
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	Đáp ứng	Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn trong hoạt động, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành

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

- **Tổ Chức Phát Hành** : Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát
- **Tên trái phiếu** : Trái Phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát
- **Mã Trái phiếu** : HPLCH2124001
- **Loại Hình Trái Phiếu** : Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm
- **Đối tượng chào bán** : Là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật Chứng khoán
- **Địa điểm phát hành** : Trên lãnh thổ Việt Nam
- **Hình thức Trái phiếu** : Trái phiếu ghi sổ có ghi danh
- **Số lượng đợt phát hành** : 01 đợt
- **Đồng tiền phát hành và thanh toán** : Đồng Việt Nam (VND)
- **Khối lượng Trái phiếu phát hành** : 4.000.000 (Bốn triệu) Trái phiếu
- **Mệnh giá Trái phiếu** : 100.000 (Một trăm nghìn) đồng/Trái phiếu
- **Tổng giá trị Trái phiếu phát hành** : 400.000.000.000 VND (Bốn trăm tỷ đồng)
- **Kỳ Hạn Trái Phiếu** : 05 (năm) năm kể từ Ngày Phát Hành
- **Giá phát hành** : 100% mệnh giá Trái Phiếu
- **Lãi suất trái phiếu** : Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, cụ thể như sau:
 - ✓ Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất đầu tiên: cố định 9,5% (*Chín phẩy năm phần trăm*)/năm; và
 - ✓ Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất từ ngày 01/09/2022 đến hết ngày 31/08/2024: Tổng của (i) 3,5% (*Ba phẩy năm phần trăm*)/năm và (ii) Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất đó; và

- ✓ Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất còn lại: Tổng của (i) 4,5% (*Bốn phẩy năm phần trăm*)/năm và (ii) Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất đó.

“Lãi Suất Tham Chiếu” đối với mỗi Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất sau 02 (hai) Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất đầu tiên là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (thông thường) bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng được niêm yết công khai bởi Ngân hàng TMCP Phương Đông tại Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất tương ứng.

- **Thời gian phát hành dự kiến** : Dự kiến trong quý III/2021
Thời gian phân phối trái phiếu của từng đợt chào bán không vượt quá 90 ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán.
- **Phương thức phát hành** : Phát hành thông qua đại lý phát hành trái phiếu
- **Điều kiện về bảo lãnh thanh toán** : Ngân hàng cam kết bảo lãnh bằng văn bản cho việc trả toàn bộ gốc, lãi trong hạn, phạt chậm trả gốc, phạt chậm trả lãi của Trái Phiếu trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành không thanh toán được nợ gốc và lãi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu
- **Điều kiện về việc mua lại trước hạn Trái phiếu** :
 - ❖ *Mua Lại Trước Hạn theo đề nghị của Tổ Chức Phát Hành:*
Sau ngày tròn 12 tháng kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành với cùng một tỷ lệ mua áp dụng đối với tất cả (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Và Điều Khoản Trái Phiếu này vào Ngày Mua Lại Trước Hạn .
Chậm nhất 30 (ba mươi) ngày trước Ngày Mua Lại Trước Hạn, Tổ Chức Phát Hành (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu) phải gửi yêu cầu Mua Lại Trước Hạn (“Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn”) tới (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu. Trong đó Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn bao gồm các nội dung về tỷ lệ mua lại, các điều kiện và điều khoản (nếu có) theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền của Tổ Chức Phát Hành.
Người Sở Hữu Trái Phiếu phản hồi đồng ý hoặc từ chối thực hiện bán lại chậm nhất 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc trước Ngày Mua Lại Trước Hạn
 - ❖ *Bán Lại Trước Hạn theo đề nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu:*
Sau ngày tròn 24 tháng kể từ Ngày Phát Hành đến trước Ngày Đáo Hạn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền bán lại một phần hay toàn bộ số lượng Trái Phiếu đang nắm giữ theo quy định tại Các Điều Kiện Và Điều Khoản Trái Phiếu này vào Ngày Bán Lại Trước Hạn.
Chậm nhất 30 (ba mươi) ngày trước Ngày Bán Lại Trước Hạn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu) gửi yêu cầu bán lại trước hạn cho Tổ Chức Phát Hành (“Yêu Cầu Bán Lại Trước Hạn”).

Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua lại tối đa 50% tổng mệnh giá phát hành.

Trong trường hợp có hơn một Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi Yêu Cầu Bán Lại Trước Hạn với tổng khối lượng Trái Phiếu yêu cầu bán lại lớn hơn khối lượng Trái Phiếu phải mua còn lại (50% tổng mệnh giá phát hành trừ đi khối lượng Trái Phiếu đã mua lại trước đó) thì Tổ Chức Phát Hành thực hiện mua lại theo cùng một tỷ lệ đối với từng Người Sở Hữu Trái Phiếu. Tỷ lệ được xác định bằng cách lấy tổng khối lượng Trái Phiếu phải mua còn lại trên tổng khối lượng Trái Phiếu yêu cầu bán lại. (tính theo mệnh giá)

Nếu tại bất kỳ Ngày Bán Lại Trước Hạn nào mà khối lượng trái phiếu đã mua lại lớn hơn hoặc bằng 50% tổng mệnh giá phát hành thì Tổ Chức Phát Hành không phải thực hiện mua lại tại Ngày Bán Lại Trước Hạn đó.

Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành đã mua đủ 50% tổng mệnh giá phát hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu vẫn có quyền đề nghị bán lại và Tổ Chức Phát Hành có quyền đồng ý hoặc từ chối trong trường hợp này.

❖ *Phương thức thực hiện Mua Lại Trước Hạn.*

Việc Mua/Bán Lại Trước Hạn theo đề nghị của Tổ Chức Phát Hành hoặc theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu sau đây sẽ gọi chung là Mua/Bán Lại Trước Hạn.

Chậm nhất 10 (mười) ngày trước khi mua lại Trái Phiếu trước hạn, Tổ Chức Phát Hành phải công bố, công khai thông tin về việc Mua Lại Trước Hạn, bao gồm: phương thức tổ chức mua lại; điều kiện, điều khoản của việc mua lại; khối lượng trái phiếu mua lại theo phương án mua lại Trái Phiếu đã được cấp có thẩm quyền của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.

- **Tổ Chức Tư Vấn Và Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu** : Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Tế Việt Nam
- **Tổ Chức Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu** : Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Thăng Long
- **Tổ Chức Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái phiếu** : Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Tế Việt Nam
- **Tổ Chức Bảo Lành Thanh Toán** : Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Thăng Long
- **Tổ Chức Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu** : Theo Hợp đồng Đại diện Người Sở hữu Trái phiếu

- Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu : Người đại diện theo pháp luật của Công ty và/hoặc người được người đại diện theo pháp luật ủy quyền quyết định tại thời điểm phát hành cụ thể, phù hợp với quy định pháp luật

4. MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH GIAI ĐOẠN 2018 – 2020

4.1. Chỉ tiêu tài chính trong 03 năm liền kề trước năm phát hành

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát được thành lập ngày 28/12/2018 nên kỳ hoạt động bắt đầu vào ngày 28/12/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2019 là kỳ hoạt động đầu tiên của Công ty. Các thông tin dưới đây được trích từ BCTC đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020 và BCTC năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành, cụ thể như sau:

Bảng 01: Tóm tắt kết quả kinh doanh của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

CHỈ TIÊU		Năm 2019	Năm 2020	Quý 1/2021
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	370.632	454.830	150.755
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	370.632	454.830	150.755
4	Giá vốn hàng bán	203.213	278.374	74.431
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	167.419	176.456	76.325
6	Doanh thu hoạt động tài chính	55.683	2.803	3.758
7	Chi phí tài chính	102	3.907	1.850
	Trong đó: Chi phí lãi vay	102	3.907	-
8	Chi phí bán hàng	-	6.306	788
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	34.311	30.148	5.853
10	Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	188.689	138.898	71.591
11	Thu nhập khác	294	2.607	1.784
12	Chi phí khác	738	4.667	1.065
13	Lợi nhuận (lỗ) khác	(444)	(2.060)	719
14	Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	188.245	136.838	72.310
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	37.797	28.025	14.649
16	Lợi nhuận (lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	150.448	108.813	57.661

Nguồn: BCTC năm 2019, BCTC kiểm toán năm 2020 và BCTC quý I năm 2021 của HPL

Bảng 02: Tóm tắt bảng cân đối kế toán Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Năm 2019	Năm 2020	31/03/2021
TÀI SẢN NGẮN HẠN	281.940	1.427.130	1.833.476
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.245	14.047	158.864
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-

Các khoản phải thu ngắn hạn	248.663	1.084.828	1.273.773
Hàng tồn kho	8.343	326.698	398.457
Tài sản ngắn hạn khác	1.690	1.557	2.381
TÀI SẢN DÀI HẠN	692.082	32.909	33.040
Các khoản phải thu dài hạn	680.000	-	-
Tài sản cố định	3.934	3.207	3.068
1. Tài sản cố định hữu hình	3.934	3.008	2.839
2. Tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-
3. Tài sản cố định vô hình	0	199	230
Tài sản dở dang dài hạn	0	15.438	16.885
Bất động sản đầu tư	0	6.406	6.382
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
Tài sản dài hạn khác	8.148	7.856	6.704
TỔNG TÀI SẢN	974.022	1.460.038	1.866.516
NỢ PHẢI TRẢ	113.574	641.226	990.043
Nợ ngắn hạn	113.073	489.923	838.762
Nợ dài hạn	501	151.302	151.281
VỐN CHỦ SỞ HỮU	860.448	818.813	876.473
Vốn chủ sở hữu	860.448	818.813	876.473
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	710.000	710.000	710.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	150.448	108.813	166.473
TỔNG NGUỒN VỐN	974.022	1.460.038	1.866.516

Nguồn: BCTC năm 2019, BCTC kiểm toán năm 2020 và BCTC quý I năm 2021 của HPL

Bảng 03: Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

Chi tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Quý I/2021	Thay đổi sau khi phát hành (*)
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	860.448	818.813	876.473	876.473
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	0,13	0,78	1,13	1,6

Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	150.448	108.813	57.661	57.661
Tỷ lệ dư nợ trái phiếu trên vốn chủ sở hữu	0	0	0	0,45
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE) (%)	17,5%	13,3%	6,6%	6,6%

Nguồn: BCTC năm 2019, BCTC kiểm toán năm 2020 và BCTC quý I năm 2021 của HPL
 (*): được tính trên giả định các số liệu tài chính tại thời điểm 31/03/2021 và tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công là 400.000.000.000VND

4.2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành hoặc các khoản nợ đến hạn trong giai đoạn 2018 – 2020

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

Tình hình thanh toán các khoản nợ trái phiếu đến hạn trong 03 năm liền kể trước đợt phát hành: Đây là đợt phát hành trái phiếu đầu tiên của Công ty.

4.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2020

Ý kiến kiểm toán: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát vào ngày 31/12/2020, 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

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

Tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng để tăng quy mô vốn của Tổ Chức Phát Hành để Đầu tư Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 3, phía Đông đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa (Dự án Hùng Vương Phú Yên).

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

Nguồn thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn sẽ được đảm bảo từ Doanh thu dự án “Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 3, phía Đông đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa (Dự án Hùng Vương Phú Yên)”

Trái Phiếu được hưởng lãi kể từ Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc cho đến nhưng không bao gồm ngày Tổ Chức Phát Hành hoàn thành các nghĩa vụ liên quan tới Trái Phiếu đó. Lãi trái phiếu được thanh toán vào Ngày Thanh Toán Lãi hoặc vào Ngày Làm Việc tiếp theo của Ngày Thanh Toán Lãi nếu Ngày Thanh Toán Lãi không phải là Ngày Làm Việc.

Trừ khi được mua lại trước hạn hoặc hủy bỏ trước hạn theo điều kiện và điều khoản Trái phiếu, toàn bộ gốc Trái Phiếu sẽ đáo hạn và được thanh toán bằng mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn. Nếu ngày trả gốc không phải là Ngày Làm Việc thì việc thanh toán sẽ được thực hiện vào Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó.

6.1. Dòng tiền dự kiến

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Tổng	2021	2022	2023	2024
Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh	1.690.216	(196)	168.084	1.364.417	157.912
<i>Dòng vào</i>	<i>2.125.065</i>	-	<i>334.698</i>	<i>1.583.173</i>	<i>207.194</i>
Doanh thu từ Dự án	1.931.877	-	304.271	1.439.248	188.358
VAT chuyển nhượng	193.188	-	30.427	143.925	18.836
<i>Dòng ra</i>	<i>(434.848)</i>	<i>(196)</i>	<i>(166.613)</i>	<i>(218.756)</i>	<i>(49.282)</i>
Chi phí Marketing	(19.319)	-	(9.659)	(9.659)	-
Chi phí bán hàng	(133.943)	-	(39.281)	(81.139)	(13.523)
Chi phí thuế tạm nộp	(19.319)	-	(3.043)	(14.392)	(1.884)
VAT phải nộp	(92.527)	(196)	(48.825)	(42.153)	(1.352)
Chi trả lãi vay ngân hàng	(44.740)	-	(15.805)	(21.412)	(7.523)
Chi trả lãi vay trái phiếu	(125.000)	-	(50.000)	(50.000)	(25.000)
Dòng tiền từ hoạt động tài chính	309.892	574.663	357.451	(311.111)	(311.111)
<i>Dòng vào</i>	<i>959.892</i>	<i>574.663</i>	<i>385.229</i>	-	-
Vốn chủ sở hữu	309.892	173.151	136.741	-	-
Vốn huy động trái phiếu	400.000	400.000	-	-	-
Vốn vay ngân hàng	250.000	1.512	248.488	-	-
<i>Dòng ra</i>	<i>(650.000)</i>	-	<i>(27.778)</i>	<i>(311.111)</i>	<i>(311.111)</i>
Trả gốc vay ngân hàng	(250.000)	-	(27.778)	(111.111)	(111.111)
Trả gốc vay trái phiếu	(400.000)	-	-	(200.000)	(200.000)
Dòng tiền từ hoạt động đầu tư		(574.467)	(439.310)	(330.736)	-
<i>Dòng ra</i>	<i>(1.344.513)</i>	<i>574.467</i>	<i>(439.310)</i>	<i>(330.736)</i>	-
Chi phí đất	(572.503)	(572.503)	-	-	-
Chi phí Đầu tư Xây dựng	(693.048)	-	(386.476)	(306.572)	-
Chi phí Quản lý dự án và chi phí khác	(78.961)	(1.964)	(52.833)	(24.164)	-
Dòng tiền thuần	655.596	(0)	86.226	722.569	(153.199)
Dòng tiền lũy kế		(0)	86.226	808.795	655.596

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát

Trái Phiếu được hưởng lãi kể từ Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc cho đến nhưng không bao gồm ngày Tổ Chức Phát Hành hoàn thành các nghĩa vụ liên quan tới Trái Phiếu đó. Lãi trái phiếu được thanh toán vào Ngày Thanh Toán Lãi hoặc vào Ngày Làm Việc tiếp theo của Ngày Thanh Toán Lãi nếu Ngày Thanh Toán Lãi không phải là Ngày Làm Việc.

Trừ khi được hủy bỏ trước hạn theo điều kiện và điều khoản Trái phiếu, toàn bộ gốc Trái Phiếu sẽ đáo hạn và được thanh toán bằng mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn. Nếu ngày trả gốc không phải là Ngày Làm Việc thì việc thanh toán sẽ được thực hiện vào Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó.

7. CAM KẾT CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty cam kết thực hiện công bố thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời theo quy định về Công bố thông tin tại Nghị định 153 và quy định của pháp luật có liên quan.

8. CAM KẾT CỦA DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

- Cam kết công bố thông tin trước đợt phát hành theo quy định pháp luật hiện hành;
- Thanh toán tiền gốc và lãi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu theo đúng mục đích đã cam kết với nhà đầu tư;
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin và chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin đã công bố;
- Có nghĩa vụ xác nhận việc chuyển quyền sở hữu dưới hình thức mua, bán, cho, tặng, trao đổi, thừa kế theo yêu cầu của người sở hữu trái phiếu và phù hợp với quy định của pháp luật;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

9. ĐĂNG KÝ, LƯU KÝ TRÁI PHIẾU

Trái Phiếu được đăng ký, lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc sau khi kết thúc đợt phát hành để quản lý điều kiện nhà đầu tư cần đáp ứng để giao dịch trái phiếu theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 8 Nghị định 153 và việc chuyển nhượng trái phiếu trên thị trường. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu chỉ xác nhận quyền sở hữu trái phiếu khi giao dịch đáp ứng quy định về giao dịch trái phiếu.

10. GIAO DỊCH TRÁI PHIẾU

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

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

- Được thanh toán đầy đủ tiền gốc và lãi khi đến hạn thanh toán theo quy định của mỗi đợt phát hành;
- Được chuyển quyền sở hữu dưới hình thức mua, bán, cho, tặng, trao đổi, thừa kế theo quy định của pháp luật;
- Nhà đầu tư cam kết có đủ kiến thức và kinh nghiệm, nhà đầu tư đã xem xét tất cả các thông tin mà nhà đầu tư tin là cần thiết hoặc thích hợp để đưa ra quyết định cuối cùng liên quan đến Trái phiếu;
- Các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu và pháp luật hiện hành.

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

- Công ty có quyền sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu để sử dụng theo mục đích phát hành đã công bố và hưởng các quyền khác của công ty theo quy định của pháp luật và Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu và các Văn bản khác có liên quan đến Trái phiếu;
- Tuân thủ quy định của Nghị định này về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ

phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;

- Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị định này và phương án phát hành trái phiếu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi trái phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) cho chủ sở hữu trái phiếu;
- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật.

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

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

PHỤ LỤC 02

(đính kèm Bản Công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước năm 2021 được ban hành ngày 27/08/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát)

Hôm nay, ngày tháng năm 2024, các bên gồm:

- **Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát**
 - Địa chỉ : Tầng 2, Tòa CT4, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
 - Đại diện: Ông Vũ Kim Giang – Chức vụ: Tổng giám đốc

Sau khi được sự chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua việc sửa đổi một số điều kiện, điều khoản trái phiếu mã HPN12101 (HPLCH2124001) tại Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021 và các văn kiện trái phiếu đã công bố. Tổ Chức Phát Hành sửa đổi lại các nội dung nêu trên tại Bản Công Bố Thông Tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước năm 2021 ban hành ngày 27/08/2021 và Phụ lục 01 ban hành ngày 22/06/2023 như sau:

STT	Nội dung sửa đổi	Trước khi sửa đổi	Sau khi sửa đổi
1	Sửa đổi tiêu đề Bản Công Bố Thông Tin	TRÁI PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HẢI PHÁT ĐÁO HẠN NĂM 2024	TRÁI PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HẢI PHÁT ĐÁO HẠN NĂM 2026
2	Sửa đổi tiêu đề Bản Công Bố Thông Tin	Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm, có tổng mệnh giá 400 tỷ đồng, phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020, có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh	Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm, có tổng mệnh giá 400 tỷ đồng, phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020, có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu

STT	Nội dung sửa đổi	Trước khi sửa đổi	Sau khi sửa đổi
		<p>ngành ra thị trường quốc tế và Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 của Chính phủ ban hành ngày 17/06/2020, có hiệu lực từ ngày 01/01/2021, đáo hạn vào năm 2024 (“Trái Phiếu”) sẽ xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp và không phải là nợ thứ cấp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát (“HPL” hoặc “Tổ Chức Phát Hành” hoặc “Công Ty”).</p>	<p>doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 của Chính phủ ban hành ngày 17/06/2020, có hiệu lực từ ngày 01/01/2021, đáo hạn vào năm 2026 (“Trái Phiếu”) sẽ xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp và không phải là nợ thứ cấp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát (“HPL” hoặc “Tổ Chức Phát Hành” hoặc “Công Ty”).</p>
3	Bổ sung căn cứ pháp lý đợt phát hành Trái phiếu tại Điều 1 Mục IV Phần 2		<p>Nghị quyết số .../2024/NQ-HĐQT ngày .../.../2024 của Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành về sửa đổi điều kiện điều khoản trái phiếu tại Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021 và các văn kiện trái phiếu đã công bố .</p>
4	Sửa đổi tiêu đề tại Điều 5 Mục IV Phần 2	<p>Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này điều chỉnh các Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm, có Mã Trái phiếu HPLCH2124001 với tổng giá trị phát hành 400.000.000.000 VND (Bốn trăm tỷ đồng), mệnh giá 100.000 đồng/Trái Phiếu, đáo hạn sau 03 (ba) năm kể từ Ngày Phát Hành do Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát (“Tổ Chức Phát Hành”) phát hành trên cơ sở Bản Công Bố Thông Tin ban hành ngày 27/08/2021.</p>	<p>Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này điều chỉnh các Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm, có Mã Trái phiếu HPLCH2124001 với tổng giá trị phát hành 400.000.000.000 VND (Bốn trăm tỷ đồng), mệnh giá 100.000 đồng/Trái Phiếu, đáo hạn sau 05 (năm) năm kể từ Ngày Phát Hành do Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát (“Tổ Chức Phát Hành”) phát hành trên cơ sở Bản Công Bố Thông Tin ban hành ngày 27/08/2021.</p>

STT	Nội dung sửa đổi	Trước khi sửa đổi	Sau khi sửa đổi
5	Sửa đổi định nghĩa “Ngày Đáo Hạn” tại Điểm r Khoản 5.1 Điều 5 Mục IV Phần 2	“Ngày Đáo Hạn” có nghĩa là ngày đủ 03 (ba) năm kể từ Ngày Phát Hành.	“Ngày Đáo Hạn” có nghĩa là ngày đủ 05 (năm) năm kể từ Ngày Phát Hành.
6	Sửa đổi định nghĩa “Ngày Thanh Toán Lãi” tại Điểm s Khoản 5.1 Điều 5 Mục IV Phần 2	“Ngày Thanh Toán Lãi” là các ngày đủ 06 (sáu) tháng, 12 (mười hai) tháng, kể từ Ngày Phát Hành và bất kỳ ngày tròn năm nào của các ngày như vậy trong bất kỳ năm dương lịch nào trong suốt thời hạn của Trái Phiếu	<p>“Ngày Thanh Toán Lãi” đối với từng kỳ tính lãi được quy định cụ thể như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Đối với Kỳ Tính Lãi thứ nhất đến Kỳ Tính Lãi thứ 4 là các ngày đủ 06 (sáu) tháng, 12 (mười hai) tháng, kể từ Ngày Phát Hành và bất kỳ ngày tròn năm nào của các ngày như vậy trong bất kỳ năm dương lịch nào trong suốt thời hạn của Trái Phiếu; ✓ Đối với Kỳ Tính Lãi thứ 5 (từ ngày 01/09/2023 đến hết ngày 29/02/2024) là ngày 01/03/2025; ✓ Đối với Kỳ Tính Lãi thứ 6 (từ ngày 01/03/2024 đến hết ngày 31/08/2024) là ngày 01/09/2025; ✓ Đối với Kỳ Tính Lãi thứ 7 (từ ngày 01/09/2024 đến hết ngày 28/02/2025) là ngày 01/03/2026; ✓ Đối với Kỳ Tính Lãi thứ 8 (từ ngày 01/03/2025 đến hết ngày 31/08/2025) là ngày 01/09/2026; ✓ Đối với Kỳ Tính Lãi thứ 9 (từ ngày 01/09/2025 đến hết ngày

STT	Nội dung sửa đổi	Trước khi sửa đổi	Sau khi sửa đổi
			28/02/2026) là ngày 01/03/2026; ✓ Đối với Kỳ Tính Lãi thứ 10 (từ ngày 01/03/2026 đến hết ngày 31/08/2026) là ngày 01/09/2026.
7	Sửa đổi định nghĩa “Phương Án Phát Hành Đã Phê Duyệt” tại Điểm cc Khoản 5.1 Điều 5 Mục IV Phần 2	“Phương Án Phát Hành Đã Phê Duyệt” là phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm, với tổng mệnh giá tối đa 400 (bốn trăm) tỷ đồng đã được Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Nghị quyết số 50/2021/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 08 năm 2021 của Hội đồng Quản trị và được sửa đổi lần 01 theo Nghị quyết số 60/2023/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 06 năm 2023 của Hội đồng Quản trị.	“Phương Án Phát Hành Đã Phê Duyệt” là phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm, với tổng mệnh giá tối đa 400 (bốn trăm) tỷ đồng đã được Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Nghị quyết số 50/2021/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 08 năm 2021 của Hội đồng Quản trị, được sửa đổi lần 01 theo Nghị quyết số 60/2023/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 06 năm 2023 của Hội đồng Quản trị và được sửa đổi lần 02 theo Nghị quyết số .../2024/NQ-HĐQT ngày ... tháng ... năm 2024 của Hội đồng Quản trị.
8	Sửa đổi nội dung “Kỳ hạn trái phiếu” tại Điểm a Khoản 5.2 Điều 5 Mục IV Phần 2	Kỳ hạn trái phiếu: 03 (ba) năm kể từ Ngày Phát Hành.	Kỳ hạn trái phiếu: 05 (năm) năm kể từ Ngày Phát Hành
9	Sửa đổi nội dung “Lãi suất danh nghĩa dự kiến” tại Điểm a Khoản 5.2 Điều 5 Mục IV	Lãi suất danh nghĩa dự kiến: Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi. ✓ Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất đầu	Lãi suất danh nghĩa dự kiến: Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi. ✓ Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất đầu

STT	Nội dung sửa đổi	Trước khi sửa đổi	Sau khi sửa đổi
	Phần 2	<p>tiên: cố định 9,5% (<i>Chín phẩy năm phần trăm</i>)/năm; và</p> <p>✓ Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Điều chỉnh lãi Suất tiếp theo: Tổng của (i) 3,5%/năm (ba phẩy năm phần trăm một năm) và (ii) Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất đó.</p> <p>“Lãi Suất Tham Chiếu” đối với mỗi Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất sau 02 (hai) Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất đầu tiên là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (thông thường) bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng được niêm yết công khai bởi Ngân hàng TMCP Phương Đông tại Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất tương ứng.</p>	<p>tiên: cố định 9,5% (<i>Chín phẩy năm phần trăm</i>)/năm; và</p> <p>✓ Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất từ ngày 01/09/2022 đến hết ngày 31/08/2024: Tổng của (i) 3,5% (<i>Ba phẩy năm phần trăm</i>)/năm và (ii) Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất đó; và</p> <p>✓ Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất còn lại: Tổng của (i) 4,5% (<i>Bốn phẩy năm phần trăm</i>)/năm và (ii) Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất đó.</p> <p>“Lãi Suất Tham Chiếu” đối với mỗi Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất sau 02 (hai) Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất đầu tiên là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (thông thường) bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng được niêm yết công khai bởi Ngân hàng TMCP Phương Đông tại Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất tương ứng.</p>
10	Sửa đổi nội dung “Lãi suất Trái Phiếu” tại Điểm a Khoản 5.6 Điều 5 Mục IV Phần 2	<p>Lãi suất Trái Phiếu (“Lãi Suất Trái Phiếu”):</p> <p>Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, cụ thể như sau:</p> <p>✓ Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất đầu tiên: cố định 9,5% (<i>chín phẩy năm phần trăm</i>)/năm; và</p>	<p>Lãi suất Trái Phiếu (“Lãi Suất Trái Phiếu”):</p> <p>Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, cụ thể như sau:</p> <p>✓ Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất đầu tiên: cố định 9,5% (<i>Chín phẩy năm phần trăm</i>)/năm; và</p>

STT	Nội dung sửa đổi	Trước khi sửa đổi	Sau khi sửa đổi
		<p>✓ Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất tiếp theo: Tổng của (i) 3,5% (ba phẩy năm phần trăm)/năm và (ii) Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất đó .</p> <p>“Lãi Suất Tham Chiếu” đối với mỗi Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất sau 02 (hai) Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất đầu tiên là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (thông thường) bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng được niêm yết công khai bởi Ngân hàng TMCP Phương Đông tại Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất tương ứng.</p> <p>Trong trường hợp Pháp luật áp dụng đối với Trái Phiếu có quy định mức tối đa đối với lãi suất áp dụng cho Trái Phiếu mà mức tối đa đó thấp hơn Lãi Suất quy định trên thì mức lãi suất tối đa đó sẽ được áp dụng.</p> <p>Nếu bất kỳ văn bản quy phạm Pháp luật áp dụng đối với Trái Phiếu không cho phép áp dụng bất kỳ lãi suất nào nêu trên, Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ nỗ lực tối đa và trên cơ sở thiện chí thống nhất một mức lãi suất mới để thay thế lãi suất đó và thời điểm áp dụng mức lãi suất mới đó là ngay khi có thể thực hiện được trên thực tế. Khi đó, Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo mức lãi suất mới đó. Trong</p>	<p>✓ Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất từ ngày 01/09/2022 đến hết ngày 31/08/2024: Tổng của (i) 3,5% (<i>Ba phẩy năm phần trăm</i>)/năm và (ii) Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất đó; và</p> <p>✓ Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất còn lại: Tổng của (i) 4,5% (<i>Bốn phẩy năm phần trăm</i>)/năm và (ii) Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất đó.</p> <p>“Lãi Suất Tham Chiếu” đối với mỗi Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất sau 02 (hai) Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất đầu tiên là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (thông thường) bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng được niêm yết công khai bởi Ngân hàng TMCP Phương Đông tại Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất tương ứng.</p> <p>Trong trường hợp Pháp luật áp dụng đối với Trái Phiếu có quy định mức tối đa đối với lãi suất áp dụng cho Trái Phiếu mà mức tối đa đó thấp hơn Lãi Suất quy định trên thì mức lãi suất tối đa đó sẽ được áp dụng.</p> <p>Nếu bất kỳ văn bản quy phạm Pháp luật áp dụng đối với Trái Phiếu không cho phép áp dụng bất kỳ lãi suất nào nêu trên, Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở</p>

STT	Nội dung sửa đổi	Trước khi sửa đổi	Sau khi sửa đổi
		<p>khoảng thời gian mà Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu đang thoả thuận về mức lãi suất mới như trên, các Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo mức tối đa được các văn bản quy phạm pháp luật cho phép tại thời điểm đó.</p> <p>Mỗi Trái Phiếu sẽ được hưởng Lãi Suất Trái Phiếu kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành hoặc ngày Tổ Chức Phát Hành thực tế nhận được số tiền mua đối với Trái Phiếu đó, tùy ngày nào đến sau, cho trước, nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi, Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Đến Hạn Khác.</p>	<p>Hữu Trái Phiếu sẽ nỗ lực tối đa và trên cơ sở thiện chí thống nhất một mức lãi suất mới để thay thế lãi suất đó và thời điểm áp dụng mức lãi suất mới đó là ngay khi có thể thực hiện được trên thực tế. Khi đó, Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo mức lãi suất mới đó. Trong khoảng thời gian mà Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu đang thoả thuận về mức lãi suất mới như trên, các Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo mức tối đa được các văn bản quy phạm pháp luật cho phép tại thời điểm đó.</p> <p>Mỗi Trái Phiếu sẽ được hưởng Lãi Suất Trái Phiếu kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành hoặc ngày Tổ Chức Phát Hành thực tế nhận được số tiền mua đối với Trái Phiếu đó, tùy ngày nào đến sau, cho trước, nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi, Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Đến Hạn Khác.</p>
11	Sửa đổi nội dung tại Điều 2 Mục V Phần 2	<p>“... Lãi Trái Phiếu được thanh toán sau định kỳ 06 (sáu) tháng một lần (mỗi ngày đó gọi là một “Ngày Thanh Toán Lãi”) hoặc vào Ngày Làm Việc tiếp theo của Ngày Thanh Toán Lãi nếu Ngày Thanh Toán Lãi không phải là Ngày Làm Việc.....”</p>	<p>“...Lãi Trái Phiếu được thanh toán vào Ngày Thanh Toán Lãi hoặc Ngày Làm Việc tiếp theo của Ngày Thanh Toán Lãi nếu Ngày Thanh Toán Lãi không phải là Ngày Làm Việc.....”</p>
12	Sửa đổi nội dung “Cấp phép”	<p>Tổ Chức Phát Hành đã có được tất cả những chấp thuận, phê chuẩn và giấy phép cần thiết để phát</p>	<p>Tổ Chức Phát Hành đã có được tất cả những chấp thuận, phê chuẩn và giấy phép cần thiết để</p>

STT	Nội dung sửa đổi	Trước khi sửa đổi	Sau khi sửa đổi
		<p>hành và bán Trái Phiếu. Việc phát hành Trái Phiếu đã được Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành chấp thuận trên cơ sở Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021 được Hội Đồng Quản Trị phê duyệt theo Nghị quyết số 50/2021/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 08 năm 2021 và sửa đổi lần 01 theo Nghị quyết số 60/2023/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 06 năm 2023.</p>	<p>phát hành và bán Trái Phiếu. Việc phát hành Trái Phiếu đã được Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành chấp thuận trên cơ sở Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021 được Hội Đồng Quản Trị phê duyệt theo Nghị quyết số 50/2021/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 08 năm 2021, sửa đổi lần 01 theo Nghị quyết số 60/2023/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 06 năm 2023 và sửa đổi lần 02 theo Nghị quyết số ../.../NQ-HĐQT ngày tháng ... năm</p>

Ngoài các Nội dung sửa đổi nêu trên, Các nội dung còn lại tại Bản Công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước năm 2021 ban hành ngày 27/08/2021 và và Phụ lục 01 ban hành ngày 22/06/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát không thay đổi so với nội dung đã công bố.

Chúng tôi xin cam kết các nội dung nêu trên là đúng sự thật.

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HẢI PHÁT
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

VŨ KIM GIANG