

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN S-HOMES**

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

Số: 40./2025/CBTTGL-SHOMES

V/v: Công bố thông tin về tình hình
thanh toán gốc, lãi

TP. Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025

**Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI
NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU**

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes gửi nội dung công bố thông tin về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu như sau:

1. Thông tin về doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN S-HOMES**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0107069847 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 10 năm 2015 (đã được sửa đổi, bổ sung)
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 10, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Số điện thoại: 02473039999
- Số fax giao dịch: 02473035600
- Địa chỉ thư điện tử: sshomes@sunshinemail.vn
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng nhà để ở
- Mã số thuế: 0107069847



2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu:

Thông tin tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu định kỳ

- Kỳ báo cáo: năm (từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024)
- Ngày thống kê: 31/12/2024
- Nội dung báo cáo: *chi tiết tại Bảng kê đính kèm*

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của thông tin công bố nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: VP

NGƯỜI LẬP BIỂU
(Ký, ghi rõ họ tên)



Bùi Thị Xuân

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN**
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
PHẠM VĂN HỮU

BẢNG KÊ CHI TIẾT: Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes
(Đính kèm Công bố thông tin số 40./2025/CBTTGL-SHOMES)

Đơn vị tính: Đồng

ST T	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị dư nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thống kê	Trả lãi/ Trả gốc	Ngày thanh toán danh nghĩa	Ngày thanh toán theo kế hoạch	Ngày thanh toán thực tế (*)	Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm) (**)	Số tiền phải thanh toán (1)= (2)+(3)+(4)	Số tiền đã thanh toán đúng hạn (2)	Trường hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc hoặc lãi trái phiếu			
											Số tiền đã thanh toán chậm (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chậm thanh toán gốc lãi	Tình hình đàm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nếu cụ thể kết quả đàm phán)
1	SSHCH2123 001	2.400.000. 000.000	972.253. 800.000	Lãi	10/03/ 2024	11/03/ 2024	16/05/ 2024	10% /năm	60.190.480 .072	60.190.480 .072	-	-	Thanh toán vào ngày vào ngày thanh toán lãi theo kế hoạch và/hoặc ngày thanh toán theo thỏa thuận tùy thuộc vào thời điểm người sở hữu trái phiếu đồng ý Nghị quyết 01	Theo Nghị quyết người sở hữu trái phiếu số 01/2023/NQ-SSH-TVSI ngày 11/12/2023 (“Nghị quyết 01”), trái phiếu được gia hạn thêm 2 năm và trong thời gian gia hạn kể từ 10/09/2023 đến 10/09/2025, gốc và lãi trái phiếu được thanh toán theo lộ trình. * Đối với những người đồng ý Nghị quyết 01, Tổ chức phát hành đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo lộ trình thanh toán tại Nghị quyết 01. Tính đến 31/12/2024, Tổ chức phát hành đã thanh toán gốc, lãi như sau: - Gốc: Tổ chức phát hành đã mua lại 14.230.680 trái phiếu, tương ứng 1.423.068.000.000 đồng, Tổ chức phát hành đã thực hiện công bố thông tin kết quả mua lại tại chuyên trang của HNX. - Lãi: Tổ chức phát hành đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn vào ngày thanh toán lãi theo kế hoạch và/hoặc ngày thanh toán theo thỏa thuận với những người đồng ý gia hạn trái phiếu, chi tiết thanh toán lãi phát sinh trong kỳ đối với những người sở hữu trái phiếu đồng ý Nghị quyết 01 như sau: + Ngày 15/01/2024: thanh toán 12.034.263.477 đồng + Ngày 11/03/2024: thanh toán 47.692.235.808 đồng + Ngày 12/03/2024: thanh toán 846.630 đồng + Ngày 22/04/2024: thanh toán 128.059.362 đồng + Ngày 16/05/2024: thanh toán 335.074.795 đồng + Ngày 10/06/2024: thanh toán 42.044.577.082 đồng
				Lãi	10/06/ 2024	10/06/ 2024	16/08/ 2024	10% /năm	43.090.017 .650	43.090.017 .650	-	-		
				Lãi	10/09/ 2024	10/09/ /2024	09/10/ /2024	10% /năm	36.747.077 .870	36.747.077 .870	-	-		
				Lãi	10/12/ 2024	10/12/ 2024	10/12/ 2024	10% /năm	29.908.921 .825	29.908.921 .825	-	-		

ST T	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị dư nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thống kê	Trả lãi/ Trả gốc	Ngày thanh toán danh nghĩa	Ngày thanh toán theo kế hoạch	Ngày thanh toán thực tế (*)	Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm) (**)	Số tiền phải thanh toán (1)= (2)+(3)+(4)	Số tiền đã thanh toán đúng hạn (2)	Trường hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc hoặc lãi trái phiếu			
											Số tiền đã thanh toán chậm (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chậm thanh toán gốc lãi	Tình hình đàm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nếu cụ thể kết quả đàm phán)
1	SSHCH2123001	2.400.000.000.000	972.253.800.000	Gốc	10/09/2023	11/09/2023	10/12/2024	-	27.859.400.000	2.784.400.000	1.893.800.000	23.181.200.000	Chưa thu xếp kịp nguồn thanh toán	+ Ngày 01/07/2024: thanh toán 22.817.506 đồng + Ngày 08/07/2024: thanh toán 129.775.151 đồng + Ngày 24/07/2024: thanh toán 292.376.625 đồng + Ngày 16/08/2024: thanh toán 600.471.286 đồng + Ngày 10/09/2024: thanh toán 36.729.637.405 đồng + Ngày 09/10/2024: thanh toán 17.440.465 đồng + Ngày 10/12/2024: thanh toán 29.908.921.825 đồng * Đối với những người chưa đồng ý Nghị quyết 01, Tổ chức phát hành đã thanh toán một phần gốc, lãi. Tính đến 31/12/2024, Tổ chức phát hành đã thanh toán gốc, lãi như sau: - Gốc: Tổ chức phát hành đã mua lại 46.782 trái phiếu, tương ứng 4.678.200.000 đồng. Tổ chức phát hành đã thực hiện công bố thông tin kết quả mua lại tại chuyên trang của HNX. Tổng giá trị gốc chưa được thanh toán là 23.181.200.000 đồng, tương ứng với 231.812 trái phiếu. - Lãi: Tổ chức phát hành đã thanh toán một phần lãi phát sinh trên tổng mệnh giá gốc chưa được thanh toán từ ngày thanh toán lãi gần nhất đến và không bao gồm ngày thanh toán theo thỏa thuận đối với những người thanh toán theo thỏa thuận. Chi tiết thanh toán lãi đối với những người sở hữu trái phiếu chưa đồng ý Nghị quyết 01 như sau: + Ngày 11/09/2023: thanh toán 802.121.739 đồng + Ngày 22/04/2024: thanh toán 58.214.671 đồng + Ngày 10/06/2024: thanh toán 562.598.400 đồng + Ngày 08/08/2024: thanh toán 21.336.658 đồng + Ngày 09/10/2024: thanh toán 10.718.356 đồng + Ngày 10/12/2024: thanh toán 9.187.890 đồng
				Lãi	10/09/2023	11/09/2023	10/12/2024	10%/năm	3.926.751.080	802.121.739	662.055.975	2.462.573.366		

ST T	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị dư nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thống kê	Trả lãi/Trả gốc	Ngày thanh toán danh nghĩa	Ngày thanh toán theo kế hoạch	Ngày thanh toán thực tế (*)	Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm) (**)	Số tiền phải thanh toán (1)= (2)+(3)+(4)	Số tiền đã thanh toán đúng hạn (2)	Trường hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc hoặc lãi trái phiếu			
											Số tiền đã thanh toán chậm (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chậm thanh toán gốc lãi	Tình hình đàm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nêu cụ thể kết quả đàm phán)
2	SSHCH2123002	1.000.000.000.000	158.912.200.000	Gốc	28/10/2023	30/10/2023	28/10/2024	-	92.089.100.000	-	15.282.600.000	76.806.500.000	Chưa thu xếp kịp nguồn thanh toán	* <u>Đối với thanh toán gốc</u>: Tổ Chức Phát Hành thực hiện: (i) Đàm phán với nhà đầu tư về phương án gia hạn: + Từ ngày 28/10/2023 đến ngày 31/12/2024, có thêm 235.533 trái phiếu được người sở hữu trái phiếu đồng ý gia hạn (ii) Đối với nhà đầu tư không đồng ý gia hạn, Tổ Chức Phát Hành thực hiện thanh toán một phần gốc và phần gốc còn lại đàm phán về lộ trình thanh toán theo Công văn 49/2024/CV-Shomes ngày 04/06/2024. Các đợt thanh toán bao gồm: + Ngày 07/11/2023: thanh toán 13.861.600.000 VND + Ngày 08/11/2023: thanh toán 592.300.000 VND + Ngày 10/11/2023: thanh toán 149.100.000 VND + Ngày 25/06/2024: thanh toán 339.800.000 VND + Ngày 28/10/2024: thanh toán 339.800.000 VND * <u>Đối với thanh toán lãi</u>: (i) Lãi trái phiếu kỳ 2 (từ ngày 28/10/2022 đến ngày 28/10/2023): Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đúng hạn một phần, phần còn lại chưa thanh toán Tổ Chức Phát Hành thực hiện thanh toán vào ngày thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu: + Ngày 30/10/2023: thanh toán 6.440.764.000 VND + Ngày 23/12/2023: thanh toán 2.011.801.000 VND + Ngày 29/02/2024: thanh toán 109.593.000 VND + Ngày 07/05/2024: thanh toán 63.195.000 VND + Ngày 10/09/2024: thanh toán 163.031.000 VND + Ngày 10/12/2024: thanh toán 15.422.000 VND (ii) Đối với người sở hữu trái phiếu đồng ý phương án gia hạn trái phiếu sau ngày 28/10/2024 (là ngày thanh toán lãi trái phiếu kỳ 3 từ ngày 28/10/2023 đến ngày 28/10/2024). Tổ Chức Phát Hành thực hiện thanh toán bổ sung lãi kỳ 3 cho người sở hữu trái phiếu theo đúng ngày thỏa thuận thanh toán. cụ thể:
				Lãi	28/10/2023	30/10/2023	10/12/2024	11%/năm	19.161.428.000	6.440.764.000	2.363.042.000	10.357.622.000		

ST T	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị dư nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thống kê	Trường hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc hoặc lãi trái phiếu												
				Trả lãi/ Trả gốc	Ngày thanh toán danh nghĩa	Ngày thanh toán theo kế hoạch	Ngày thanh toán thực tế (*)	Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm) (**)	Số tiền phải thanh toán (1)= (2)+(3)+(4)	Số tiền đã thanh toán đúng hạn (2)	Số tiền đã thanh toán chậm (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chậm thanh toán gốc lãi	Tình hình đàm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nếu cụ thể kết quả đàm phán)		
																+ Ngày 10/12/2024: thanh toán 13.147.760 VND <i>Ghi chú: Lãi kỳ 3 được TCPH thanh toán cho những người sở hữu trái phiếu đồng ý gia hạn (tính đến ngày thanh toán theo kế hoạch: 28/10/2024) đủ và đúng hạn.</i>
				Lãi	28/10/ 2024	28/10/ 2024	28/10/ 2024	11%/ năm	8.771.353. 810	8.771.353. 810		-	-			

Chi chú:

(*) Ngày thanh toán lãi thực tế gần nhất phát sinh trong kỳ báo cáo đối với mỗi ngày thanh toán danh nghĩa

(**) **Lãi suất:** Lãi suất trong hạn của từng kỳ thanh toán lãi.

(1) **Số tiền phải thanh toán:** Là tổng số tiền lãi mà Tổ chức phát hành có nghĩa vụ phải trả đối với từng ngày thanh toán danh nghĩa, được tính theo mức lãi suất trong hạn của từng kỳ thanh toán, chưa bao gồm lãi phạt và/hoặc phí phạt phát sinh trên số tiền gốc và lãi chưa thanh toán (nếu có)

(2) **Số tiền đã thanh toán đúng hạn:** toàn bộ số tiền lãi được thanh toán đúng hạn vào ngày thanh toán theo kế hoạch và ngày thanh toán theo thỏa thuận với những người sở hữu trái phiếu đồng ý gia hạn trái phiếu tùy thuộc vào từng thời điểm thỏa thuận tính tới hết Ngày thống kê.

(4) **Số tiền chưa thanh toán:** là phần còn lại của Số tiền phải thanh toán trừ đi Số tiền thanh toán đúng hạn và Số tiền đã thanh toán chậm.