

Số: 467/TB-TCNV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 12 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN 24H

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

- Tên Tổ chức phát hành: **CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN.**
- Mã chứng khoán: **SGR**
- Địa chỉ trụ sở chính: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, TP.HCM.
- Điện thoại: (028) 38 405 549/ 38 405 550
- Người thực hiện CBTT: **Ông Phạm Thu Chúc** vụ: **Chủ tịch Hội đồng quản trị - Người đại diện theo pháp luật.**
- Nội dung công bố thông tin: **Nghị quyết số 17/2025/NQ-HĐQT** ký ngày 26/12/2025.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn www.saigonres.com.vn.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu P.TC NV.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HĐQT



Phạm Thu



NGHỊ QUYẾT

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

(V/v: Thông qua việc chào bán, phát hành và đăng ký giao dịch trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt Phương án phát hành Trái phiếu năm 2025)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020, có hiệu lực ngày 01/01/2021;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019, có hiệu lực ngày 01/01/2021 và được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Luật số 56/2024/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 29/11/2024, có hiệu lực từ ngày 01/01/2025;
- Căn cứ Nghị định số 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("Nghị Định 153"), Nghị định 65/2022/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 16 tháng 09 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Định 153 ("Nghị Định 65") và Nghị định 08/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("Nghị Định 08");
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tổng công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn;
- Căn cứ vào Biên bản họp Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tổng công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn số 15./2025/BB-HĐQT, ngày 26./.122025;

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua việc phát hành trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản năm 2025 của Tổng Công ty với các thông tin chính như sau:

- Tổ chức phát hành: **CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**;
- Tổng giá trị trái phiếu phát hành: tối đa **100.000.000.000 VND** (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng);
- Phương thức phát hành trái phiếu: Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành trái phiếu;
- Kỳ Hạn Trái Phiếu: 03 (ba) năm kể từ Ngày Phát Hành;
- Mục đích phát hành: Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng cho mục đích thực hiện dự án đầu tư. Cụ thể, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu để thực hiện đầu tư Dự án Khu đô thị Nam Tiến 2 của Tổ Chức Phát Hành;
- Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm bằng tài sản.

Điều 2. Phê duyệt Phương án phát hành Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm bằng tài sản năm 2025 của Tổng Công ty đính kèm Nghị quyết này ("**Phương Án Phát Hành Trái Phiếu**").

Điều 3. Thông qua việc sử dụng (các) tài sản của Tổng Công ty bổ sung thể chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ được bảo đảm phát sinh đối với và liên quan đến Trái Phiếu theo nội dung như được nêu tại Phương án phát hành Trái phiếu đính kèm Nghị Quyết này, cụ thể như sau:

(i) Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Tòa nhà văn phòng Saigonres số 63-65 Điện Biên Phủ, thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với tổng diện tích 386 m² có hồ sơ gốc số 11562/99, do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 09 năm 1999 cho Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

Hội đồng Quản trị thông qua các hợp đồng, giao dịch mà Tổng Công Ty tham gia (bao gồm cả các hợp đồng, giao dịch với người có liên quan của Tổng Công Ty trong phạm vi thẩm quyền của Hội đồng Quản trị) và các thủ tục pháp lý cần thiết để tạo lập các biện pháp bảo đảm cho Trái Phiếu đối với các tài sản đã được nêu cụ thể tại Phương án phát hành Trái phiếu với tư cách là bên có nghĩa vụ được bảo đảm.

Điều 4. Phê duyệt việc đăng ký giao dịch trái phiếu phát hành theo Phương án phát hành Trái phiếu đính kèm Nghị Quyết này tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Điều 5. Thông qua việc giao và ủy quyền cho Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty thực hiện những công việc sau:

- Triển khai thực hiện việc phát hành, chào bán Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm bằng tài sản năm 2025 của Tổng Công ty theo chủ trương nêu tại Điều 1 của Nghị Quyết này và Phương án phát hành Trái Phiếu đúng quy định pháp luật và Điều lệ Tổng Công ty;
- Tìm kiếm và lựa chọn đối tượng chào bán cụ thể; lựa chọn đơn vị tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đơn vị xếp hạng tín nhiệm và các đơn vị tư vấn có liên quan khác;
- Lựa chọn thời điểm thích hợp, có lợi nhất để triển khai Phương án phát hành Trái Phiếu và hoàn tất các thủ tục liên quan để thực hiện Phương án phát hành Trái Phiếu đã được Hội đồng Quản trị thông qua;
- Quyết định các vấn đề cụ thể, chi tiết của Phương án phát hành Trái Phiếu, điều khoản và điều kiện Trái phiếu trên cơ sở phù hợp với cam kết với Người Sở Hữu Trái Phiếu, quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ Tổng Công ty;
- Thực hiện công bố thông tin, đăng ký trái phiếu tại Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam, đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán và các công việc khác có liên quan để thực hiện phương án phát hành đảm bảo tuân thủ các nội dung đã được Hội đồng Quản trị thông qua theo Nghị quyết này;
- Phê duyệt, đàm phán, ký kết các hợp đồng và các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền liên quan đến việc chào bán, phát hành, đăng ký, lưu ký và đăng ký giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng Công ty;
- Các công việc khác liên quan phù hợp với các quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng Công ty;
- Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty được ủy quyền lại cho người khác thực hiện các công việc nêu trên.

Điều 6. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty, các đơn vị và các cá nhân có liên quan căn cứ Nghị quyết này thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Lưu: VT, TCNV.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



PHẠM THU

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẼ NĂM 2025 CỦA
CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

(đính kèm Nghị quyết số ~~17~~/2025/NQ-HĐQT ngày ~~26~~/12/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần
Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn)

Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ này (sau đây gọi là “**Phương Án Phát Hành**”) của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (sau đây gọi là “**SGR**” hoặc “**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**Công ty**”) được sử dụng làm cơ sở cho việc chào bán và phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2025 (sau đây gọi là “**Trái Phiếu**”) của SGR.

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội ban hành ngày 17 tháng 06 năm 2020 (“**Luật Doanh Nghiệp**”) và Luật số 03/2022/QH15 do Quốc hội ban hành ngày 11 tháng 01 năm 2022 về sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đầu tư công, luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, luật đầu tư, luật nhà ở, luật đấu thầu, luật điện lực, luật doanh nghiệp, luật thuế tiêu thụ đặc biệt và luật thi hành án dân sự;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 do Quốc hội ban hành ngày 26 tháng 11 năm 2019 (“**Luật Chứng Khoán 54**”) và Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dữ trữ quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính (“**Luật số 56**”) (Luật Chứng Khoán 54, Luật số 56 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có) gọi chung là “**Luật Chứng Khoán**”);
- 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 153**”);
- Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 của Chính Phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153 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 65**”);
- Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Nghị Định 08**”);
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (“**Nghị Định 155**”);
- Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (“**Nghị Định 245**”);

- Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“Thông Tư 76”);
- Thông tư số 30/2023/TT-BTC ngày 17 tháng 05 năm 2023 của Bộ Tài Chính hướng dẫn việc đăng ký, lưu ký, thực hiện quyền, chuyển quyền sở hữu, thanh toán giao dịch và tổ chức thị trường giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước (“Thông tư 30”);
- Quyết định số 27/QĐ-HĐTV ngày 10 tháng 08 năm 2023 của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ Chứng khoán Việt Nam về việc ban hành quy chế đăng ký, lưu ký và thanh toán giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ (“Quyết định 27”);
- Quyết định số 01/QĐ-HĐTV ngày 05 tháng 01 năm 2024 sửa đổi Quy chế đăng ký, lưu ký và thanh toán giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ ban hành kèm theo Quyết định số 27/QĐ-HĐTV ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Hội đồng Thành viên Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam (“Quyết định 01”);
- Quyết định số 56/QĐ-SGDVN ngày 10 tháng 07 năm 2023 của Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về việc ban hành quy chế giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“Quyết định 56”);
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024 nhất trí thông qua ngày 25 tháng 04 năm 2025.
- Các văn bản cập nhật, các quy định pháp luật khác có liên quan.

II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. **Tên doanh nghiệp:** CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
2. **Loại hình doanh nghiệp:** Công ty cổ phần đại chúng, đã niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh.
3. **Trụ sở chính, điện thoại và email**
 - Địa chỉ trụ sở chính: Số 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
 - Điện thoại: (84 28) 38405549 – (84 28) 38405550
 - Email: info@saigonres.com.vn
4. **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:**
 - Tổ Chức Phát Hành được thành lập và hoạt động căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/12/1999, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 03/10/2025.
 - Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2024: 600.000.000.000 VND (Bằng chữ: Sáu trăm tỷ Đồng Việt Nam).
 - Vốn điều lệ tại ngày 30/06/2025: 698.750.000.000 VND (Bằng chữ: Sáu trăm chín mươi tám tỷ bảy

trăm năm mươi triệu Đồng Việt Nam).

5. Thông tin tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của đợt chào bán:

- Số tài khoản: 507048897
- Tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)
- Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng cho mục đích thực hiện dự án đầu tư.

Cụ thể, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu để thực hiện Dự án Khu đô thị Nam Tiến 2 (sau đây gọi là Dự Án). Thông tin về Dự Án như sau:

1. Giới thiệu về Dự Án:

Ngày 13/06/2024 Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên (UBND) tỉnh Thái Nguyên đã ban hành Quyết định số 1278/QĐ-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Nam Tiến 2 được thực hiện tại phường Nam Tiến, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (nay là Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên). UBND tỉnh Thái Nguyên đã ban hành Quyết định số 2718/QĐ-UBND ngày 06/11/2024 chấp thuận Liên danh Sài Gòn Thái Nguyên (gồm các thành viên: Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, và Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons) là nhà đầu tư Dự án Khu đô thị Nam Tiến 2.

1.1. Cơ sở pháp lý để triển khai Dự Án:

- (i) Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên.
- (ii) Quyết định phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Tiến 2: Quyết định số 4701/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Phổ Yên.
- (iii) Quyết định chấp thuận nhà đầu tư: Quyết định số 2718/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên, chấp thuận Liên danh Sài Gòn Thái Nguyên là nhà đầu tư thực hiện Dự Án Khu Đô Thị Nam Tiến 2.
- (iv) Thỏa thuận Liên danh: Thỏa thuận ngày 16 tháng 7 năm 2024 giữa các thành viên: Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, và Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons về việc thành lập Liên danh Sài Gòn Thái Nguyên để tham gia lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị Nam Tiến 2.
- (v) Hợp đồng ủy quyền ký ngày 15/11/2024 giữa Công ty cổ phần Hưng Thịnh Incons và Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- (vi) Hợp đồng ủy quyền ký ngày 15/11/2024 giữa Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- (vii) Hợp đồng số 88/2025/HĐ-GPMB ký ngày 15/08/2025 về việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị Nam Tiến 2 tại Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên giữa: Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực

III và Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (đại diện Liên danh Sài Gòn Thái Nguyên).

- (viii) Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị Nam Tiến 2 do Ủy ban nhân dân phường Vạn Xuân ban hành ngày 24/10/2025.
- (ix) Cập nhật tình hình phê duyệt của cấp có thẩm quyền: Báo cáo Đánh giá tác động môi trường (ĐTM): Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã ban hành Văn bản số 4812/BNMT-MT ngày 28 tháng 7 năm 2025 thông báo thông qua kết quả thẩm định báo cáo ĐTM của Dự án. Chủ dự án được yêu cầu chỉnh sửa, bổ sung báo cáo ĐTM và gửi về Bộ Nông nghiệp và Môi trường để xem xét, phê duyệt kết quả thẩm định trong thời hạn tối đa 12 tháng kể từ ngày thông báo này.

1.2. Thông tin chi tiết về Dự Án:

(a) Địa điểm xây dựng và vị trí ranh giới

- **Địa điểm xây dựng:** Dự Án nằm trên địa bàn phường Nam Tiến, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (nay là Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên).
- **Tính chất:** Là một khu đô thị mới (Cấp đơn vị ở) kết hợp hài hòa với các khu ở hiện hữu xung quanh và các chức năng công cộng, được quy hoạch đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- **Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:** Ranh giới của Dự Án được xác định cụ thể như sau:
 - **Phía Đông:** Giáp Quốc lộ 3 (cũ) Hà Nội – Thái Nguyên và khu dân cư hiện có thuộc Tổ dân phố (TDP) Chùa, phường Nam Tiến (nay là Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên).
 - **Phía Tây:** Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện có thuộc TDP Hộ Sơn, phường Nam Tiến (nay là Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên).
 - **Phía Nam:** Giáp đường Trần Nguyên Hãn, UBND phường Nam Tiến, Trường Cấp I, II Nam Tiến và khu dân cư hiện có thuộc TDP Chùa, Giữa và TDP Hộ Sơn, phường Nam Tiến (nay là Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên).
 - **Phía Bắc:** Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện có thuộc TDP Chùa, Giữa và TDP Hộ Sơn, phường Nam Tiến (nay là Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên).

(b) Quy mô đầu tư

- **Tổng vốn đầu tư sơ bộ:** 3.824,89 tỷ đồng.
- **Quy mô dân số (dự kiến):** Khoảng 7.800 người.
- **Quy mô sử dụng đất:**
 - Diện tích lập quy hoạch (theo Quyết định 1/500): 366.773 m² (36,67 ha).
 - Quy mô sử dụng đất (theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư): 352.861,7 m².

(c) Chức năng sử dụng và cơ cấu sử dụng đất

Cơ cấu sử dụng đất theo Quy hoạch chi tiết 1/500 (diện tích 366.773,0 m²) được phân bổ như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	181.141,0	49,39
1.1	Đất nhà ở liền kề	88.566,0	24,15
1.2	Đất nhà ở biệt thự	19.406,0	5,29
1.3	Đất nhà ở liền kề (Tái định cư dự kiến)	21.268,0	5,80
1.4	Đất nhà chung cư hỗn hợp	19.676,0	5,36
1.5	Đất nhà chung cư (nhà ở xã hội)	32.225,0	8,79
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	40.550,0	11,05
2.1	Đất văn hóa (Nhà văn hóa, TT Văn hóa-Thể thao)	6.898,0	1,88
2.2	Đất y tế	521,0	0,14
2.3	Đất giáo dục	4.821,0	1,31
2.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	23.406,0	6,38
2.5	Đất thương mại dịch vụ	4.904,0	1,34
3	Đất đường giao thông	133.684,0	36,45
	Các loại đất khác (Cây xanh chuyên dụng, Hạ tầng kỹ thuật khác, Di tích, tôn giáo, bãi đỗ xe)	11.408,0	3,11
	Tổng	366.773,0	100,00

- **Sản phẩm nhà ở được đầu tư xây dựng:** Bao gồm Nhà ở liền kề (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài), Chung cư hỗn hợp (thương mại dịch vụ, căn hộ chung cư), và công trình thương mại dịch vụ.
- **Phân bổ giao cho địa phương:** Nhà đầu tư bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, Quỹ đất ở tái định cư và Quỹ đất nhà ở xã hội cho địa phương quản lý sau khi hoàn thành.

(d) Hiện trạng sử dụng đất

Hiện tại, dự án đang trong giai đoạn đầu tư và chưa hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng:

- **Tình trạng đất:** Khu đất nằm trong phạm vi ranh giới hành chính phường Nam Tiến (nay là Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên), có ranh giới tiếp giáp với đất nông nghiệp và khu dân cư hiện có.
- **Tiến độ thực hiện:** Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, bao gồm đền bù giải phóng mặt bằng và thực hiện các thủ tục giao đất.

(e) Mật độ xây dựng và chiều cao công trình

Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng và tầng cao tối đa đối với các loại hình công trình chính trong Khu đô thị Nam Tiến 2 được quy định như sau:

Loại hình công trình	Tầng cao xây dựng tối đa	Chiều cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa
Nhà ở liền kề (bao gồm cả tái định cư)	5 tầng		70% - 90%
Nhà ở Biệt thự	5 tầng		60%
Chung cư Hỗn hợp	20 tầng	70,0m	Khối đế 50%, khối tháp 35%
Nhà chung cư (Nhà ở xã hội)	5 tầng		Khối đế 50%, khối tháp 35%
Công trình Thương mại	15 tầng	68,0m	70% (Mật độ xây dựng thuần)
Công trình Hạ tầng xã hội (GD, Y tế, VH-TT)	2 - 3 tầng		40% (Mật độ xây dựng thuần)
Khu cây xanh	1 tầng (đối với công trình kiến trúc nhỏ)		5%

(f) Về giao thông:

Khu đô thị được quy hoạch theo dạng “ô bàn cờ” với các tuyến đường phân nhánh. Các mặt cắt ngang điển hình có chỉ giới đường đỏ dao động từ 13,5m đến 30,0m. Trục Đông Tây kết nối với QL3 Hà Nội – Thái Nguyên (lộ giới 30,0m) được thiết kế là trục cảnh quan chính.

Tóm lại: Dự Án là một khu đô thị Cấp đơn vị ở lớn (khoảng 36,7 ha) tại thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (nay là Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên), có cơ cấu sản phẩm đa dạng từ nhà ở thấp tầng (liền kề, biệt thự) đến cao tầng (chung cư hỗn hợp 20 tầng và nhà ở xã hội 5 tầng), với mật độ xây dựng được kiểm soát theo quy chuẩn cho từng loại hình nhà ở. Dự Án hiện đang tập trung nguồn lực vào khâu giải phóng mặt bằng.

1.3. Tình hình triển khai Dự Án đến thời điểm công bố thông tin:

- **Các hạng mục đã hoàn thành:** Hoàn tất các thủ tục pháp lý cơ bản (Quy hoạch 1/500, Chấp thuận chủ trương đầu tư và Chấp thuận nhà đầu tư).
- **Các hạng mục đang triển khai/dự kiến triển khai:**
 - Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đền bù giải phóng mặt bằng.
 - Thời gian thực hiện (Tiến độ dự án đã phê duyệt): Từ Quý II/2024 đến hết Quý III/2029.
 - Tiến độ chi tiết:
 - Từ Quý IV/2025 đến hết Quý II/2026: Đền bù giải phóng mặt bằng và thực hiện các thủ tục giao đất (bàn giao mặt bằng).
 - Từ Quý III/2026 đến hết Quý III/2029: Xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, xây thô nhà ở liền kề, xây dựng công trình thương mại dịch vụ và chung cư hỗn hợp cao tầng.

- Thời gian dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác: Dự kiến hết Quý III/2029.

1.4. Tình hình thu xếp vốn đối với Dự Án:

- Tổng vốn đầu tư sơ bộ: 3.824,89 tỷ đồng.
- Vốn tự có (Vốn chủ sở hữu): 573.733.500.000 đồng (tương đương tối thiểu 15% tổng mức đầu tư). Vốn góp được bố trí bằng tiền mặt, theo tiến độ thực hiện dự án.
- Vốn vay, vốn huy động khác:
 - Tổng vốn huy động dự kiến: 3.251.156.500.000 đồng.
 - Vốn vay ngân hàng: Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng (IVB-Phú Mỹ Hưng) đã đồng ý về mặt nguyên tắc thu xếp vốn tài trợ tối đa 3.252.000.000.000 đồng cho Liên danh Sài Gòn Thái Nguyên.
- Giải trình những thay đổi về tổng vốn đầu tư, cơ cấu vốn: Tại thời điểm công bố thông tin, không có thông tin về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư hay cơ cấu vốn so với phương án đã được phê duyệt.

1.5. Các rủi ro đầu tư của Dự Án:

(a) Rủi ro lạm phát

Lạm phát biến động sẽ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp nói riêng. Rủi ro lạm phát tăng cao sẽ dẫn đến tăng chi phí sản xuất kinh doanh trong khi giá hàng hoá lại bị ảnh hưởng bởi nhu cầu thị trường. Bên cạnh đó, rủi ro lạm phát còn ảnh hưởng đến mức lãi suất chiết khấu sử dụng vốn, làm giảm giá trị dòng tiền hiện tại. Ngược lại, giảm phát cũng tiềm ẩn rủi ro đối với các doanh nghiệp trong nền kinh tế, đi kèm với sự suy giảm nhu cầu thị trường và đình trệ chi tiêu của toàn bộ nền kinh tế.

Rủi ro lạm phát có thể ảnh hưởng lớn đến hiệu quả đầu tư của Dự Án, đặc biệt ảnh hưởng nguyên vật liệu xây dựng và giá cả đầu vào của Dự Án. Năm 2025, thị trường hàng hóa toàn cầu chịu ảnh hưởng bởi diễn biến phức tạp của tình hình chính trị, kinh tế, xã hội thế giới. Xung đột leo thang ở Nga - U-crai-na, Trung Đông; cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn gay gắt; bảo hộ thương mại và rào cản thương mại có xu hướng gia tăng khiến cho tình trạng phân mảnh của nền kinh tế toàn cầu diễn ra ngày càng nghiêm trọng, kinh tế thế giới đan xen sáng tối. Trong nước, hoạt động sản xuất hàng hóa, dịch vụ duy trì theo hướng tăng trưởng ổn định, bảo đảm đáp ứng nhu cầu tiêu dùng của Nhân dân và phục vụ xuất khẩu. Chỉ số giá sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản, công nghiệp, dịch vụ, chỉ số giá nguyên nhiên vật liệu dùng cho sản xuất và chỉ số giá xuất khẩu hàng hóa quý III và dự kiến năm 2025 có xu hướng tăng so với cùng kỳ năm trước, riêng chỉ số giá nhập khẩu hàng hóa giảm theo thị trường thế giới.

Biện pháp phòng ngừa: Tổ Chức Phát Hành sẽ liên tục cập nhật các thông tin vĩ mô, thích ứng với các thay đổi có thể có trong bối cảnh kinh tế toàn cầu tiềm ẩn nhiều biến động để có các phương án điều chỉnh phù hợp, đảm bảo triển khai thực hiện Dự Án có hiệu quả.

(b) Rủi ro về lãi suất và huy động vốn

Trong năm 2025, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều hành chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, kịp thời, hiệu quả, góp phần hỗ trợ thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Với đặc thù của lĩnh vực bất động sản, Dự Án luôn cần duy trì nguồn vốn đầu tư cao và quá trình thu hồi vốn dài. Sự phụ thuộc

lớn vào vốn huy động (khoảng 85% tổng mức đầu tư) có thể gây áp lực lên khả năng cân đối dòng tiền nếu thị trường tín dụng/trái phiếu biến động. Cụ thể, nếu lãi vay biến động tăng sẽ gây áp lực nặng lên khả năng cân đối dòng tiền trả lãi và nợ gốc, từ đó ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh nói chung và hiệu quả Dự Án nói riêng.

Biện pháp phòng ngừa: Tổ Chức Phát Hành đã xây dựng kế hoạch đầu tư – kinh doanh và cân đối vốn hằng năm, thường xuyên giám sát, đánh giá tính thanh khoản và thực hiện tốt các nghĩa vụ đối với tổ chức tín dụng.

(c) Rủi ro cơ chế, chính sách

Các dự án đầu tư nói chung và dự án bất động sản như Dự Án nói riêng đều chịu rủi ro liên quan đến cơ chế chính sách như: các chính sách thuế mới, thay đổi các luật, nghị quyết, nghị định và các chế tài khác có liên quan của Nhà nước trong thời gian đầu tư, kinh doanh dự án, ảnh hưởng tới hiệu quả tài chính và khả năng trả nợ của dự án. Tại Việt Nam, luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực bất động sản đang trong quá trình hoàn thiện, thị trường bất động sản chịu sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước, các chính sách của các cơ quan quản lý Nhà nước về quản lý thị trường bất động sản là chưa đồng bộ, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi xảy ra thì sẽ có nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp.

Biện pháp phòng ngừa: Tổ Chức Phát Hành sẽ liên tục cập nhật các cơ chế, chính sách mới liên quan đến hoạt động kinh doanh; thực hiện đầu tư, kinh doanh tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật.

(d) Rủi ro xây dựng, hoàn tất

Rủi ro có thể xảy ra khi việc hoàn tất Dự Án không đúng thời hạn, không phù hợp với các thông số và tiêu chuẩn thực hiện. Rủi ro này cũng có thể xảy ra khi Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các thành viên trong Liên danh Sài Gòn Thái Nguyên không góp đủ vốn như kế hoạch và/hoặc số tiền thu được từ khách hàng không đạt như dự kiến. Điều này làm ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư và hiệu quả hoạt động chung của toàn Dự Án. Dự án đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý về môi trường (Báo cáo ĐTM) theo yêu cầu chỉnh sửa, bổ sung của Bộ Nông nghiệp và Môi trường. Việc chậm trễ trong việc hoàn tất thủ tục này có thể dẫn đến rủi ro về tiến độ triển khai xây dựng. Ngoài ra, trường hợp xảy ra rủi ro xây dựng dẫn đến việc Liên danh Sài Gòn Thái Nguyên không đảm bảo tiến độ bàn giao nhà, người mua nhà có thể yêu cầu Ngân hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Biện pháp phòng ngừa: Trên cơ sở kinh nghiệm trong việc triển khai các dự án bất động sản, Tổ Chức Phát Hành thường xuyên có biện pháp giám sát quá trình đầu tư xây dựng, đảm bảo các hạng mục được hoàn thiện đúng tiến độ đề ra.

(e) Rủi ro khác

Một số rủi ro khác mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu có thì sẽ tác động lớn đến tình hình kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, đó là những rủi ro về động đất, hỏa hoạn, hạn hán, bão lụt, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo,... Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và con người.

Biện pháp phòng ngừa: Tổ Chức Phát Hành sẽ mua bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng, vận hành dự án theo quy định pháp luật.

IV. THUYẾT MINH VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU THEO QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT (theo quy định tại Điều 9 và Điều 10 Nghị Định 153 được sửa đổi bởi Nghị Định 65)

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện về chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước theo quy định tại Nghị Định 153 được sửa đổi bởi Nghị Định 65, cụ thể như sau:

1. Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam, thuộc đối tượng được phép phát hành trái phiếu riêng lẻ theo Nghị Định 153.

Căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/12/1999, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 03/10/2025.

2. Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đủ cả gốc và lãi của các 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.

Trong 03 năm liên tiếp trước thời điểm phát hành Trái Phiếu này, Tổ Chức Phát Hành chưa phát hành bất cứ trái phiếu nào.

Căn cứ Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2022, 2023, 2024 của Tổ Chức Phát Hành (được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC), đồng thời, qua việc phê duyệt Phương Án Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành cam kết đã thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu.

3. Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn hoạt động theo quy định pháp luật chuyên ngành.

Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản ("**Nghị định 96**") quy định: "*Điều 5. Tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản*

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản căn cứ vốn chủ sở hữu, phương án đầu tư, kinh doanh quyết định việc vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp cũng như tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp bảo đảm:

a) Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp;

b) Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó;

c) Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử

dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên”.

- **Đánh giá việc đáp ứng quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 5 Nghị định 96: Đáp ứng.**

Tổ Chức Phát Hành có cam kết tuân thủ các tỷ lệ an toàn tài chính, các quy định pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp tại Phương án phát hành Trái Phiếu và thông qua các cam kết tại bản Công Bố Thông Tin này;

- **Đánh giá việc đáp ứng quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 5 Nghị định 96: Đáp ứng.**

Quy định yêu cầu tổng dư nợ vay, dư nợ trái phiếu và vốn chủ sở hữu (VCSH) phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó.

Tổng vốn đầu tư của Dự Án: 3.824.890.000.000 VND;

VCSH Dự Án tối thiểu phải có (theo quy định): 573.733.500.000 VND (15% Tổng vốn đầu tư).

Tổng vốn huy động dự kiến (bao gồm vốn vay ngân hàng và trái phiếu) cho Dự Án: 3.251.156.500.000 VND.

Tổng nguồn vốn cam kết cho Dự Án: 573.733.500.000 VND (VCSH Dự Án) + 3.251.156.500.000 VND (Vốn huy động) = 3.824.890.000.000 VND

Tỷ lệ tổng nguồn vốn so với Tổng vốn đầu tư: 3.824,89 tỷ VND/3.824,89 tỷ VND = 100%

Liên danh Sài Gòn Thái Nguyên (bao gồm Tổ Chức Phát Hành) đáp ứng yêu cầu về giới hạn tổng nguồn vốn, khi tổng VCSH Dự Án bắt buộc và vốn huy động (dư nợ) bằng đúng 100% Tổng vốn đầu tư Dự Án.

- **Đánh giá việc đáp ứng quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 5 Nghị định 96: Đáp ứng.**

Quy định yêu cầu Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện Dự Án không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp (vì diện tích Dự Án là 36,73 ha > 20 ha).

- VCSH của Tổ Chức Phát Hành tại ngày 31/12/2024: 974.591.394.781 VND (Theo Báo cáo Tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2024).
- Hạn mức dư nợ tối đa cho phép cho Dự Án (tương ứng với VCSH của Tổ Chức Phát Hành): 974.591.394.781 VND x 5,67 = 5.526.837.382.493 VND (khoảng 5.526,84 tỷ VND)
- Dư nợ của Tổ Chức Phát Hành dự kiến cho Dự Án: Khoản phát hành trái phiếu 100 tỷ VND của Tổ Chức Phát Hành là để tài trợ cho Dự Án.
- Giả định 1: Dư nợ tối thiểu chỉ tính khoản Trái phiếu 100 tỷ VND. Tỷ lệ Dư nợ/VCSH tối thiểu của Tổ Chức Phát Hành: 100 tỷ VND (Trái phiếu)/ 974,59 tỷ VND (VCSH Tổ Chức Phát Hành) = 0,103 lần.
- Giả định 2: Dư nợ tối đa bao gồm khoản Trái phiếu và phần nợ vay ngân hàng tương ứng với tỷ lệ góp vốn.
 - Trong số 3.251,16 tỷ VND vốn vay cho Liên danh, Tổ Chức Phát Hành là thành viên Liên danh góp 45% vốn. Nếu tính tổng dư nợ (bao gồm khoản trái phiếu 100 tỷ VND) và giả định Tổ Chức Phát Hành chịu trách nhiệm 45% tổng vốn huy động (3.251,16 tỷ VND) cho Dự Án:

- Tổng nợ tối đa Tổ Chức Phát Hành chịu trách nhiệm cho dự án: $3.251,16 \text{ tỷ VND} \times 45\% = 1.463,02 \text{ tỷ VND}$.
- Tỷ lệ Dư nợ/VCSH tối đa của Tổ Chức Phát Hành: $1.463,02 \text{ tỷ VND} / 974,59 \text{ tỷ VND} = 1,5 \text{ lần}$.

Trong cả hai giả định trên, tỷ lệ dư nợ/VCSH tối thiểu (0,103 lần) hoặc tỷ lệ dư nợ/VCSH tối đa (1,5 lần) của Tổ Chức Phát Hành để thực hiện Dự Án đều thấp hơn giới hạn tối đa cho phép là 5,67 lần VCSH. Do đó, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ quy định về tỷ lệ an toàn nợ trên vốn chủ sở hữu.

Đồng thời, thông qua việc phê duyệt Phương Án Phát Hành này, Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành cam kết Tổ Chức Phát Hành sẽ đáp ứng đầy đủ các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành liên quan đến tất cả các ngành nghề kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành (nếu có) tại thời điểm chào bán Trái Phiếu.

4. Có phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận của cấp có thẩm quyền.

Theo Điều lệ hiện hành của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và Điều 13 Nghị Định 153 được sửa đổi bởi Nghị Định 65, Hội đồng Quản trị là cấp có thẩm quyền phê duyệt Phương Án Phát Hành trái phiếu của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được Hội đồng Quản trị phê duyệt, Tổ Chức Phát Hành sẽ đáp ứng điều kiện này.

5. Báo cáo tài chính năm liền kề trước năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định tại Nghị Định 153 được sửa đổi bởi Nghị Định 65.

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 (năm liền kề trước năm phát hành) đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC. Tổ chức kiểm toán này thuộc danh sách các công ty được phép kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng và không phải là người có liên quan đối với doanh nghiệp phát hành theo quy định của Luật Chứng khoán.

6. Đối tượng tham gia đợt chào bán là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.

Tổ Chức Phát Hành sẽ chỉ thực hiện chào bán trái phiếu cho các nhà đầu tư chứng khoán cá nhân và tổ chức đáp ứng quy định là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Khoản 1 Điều 11 Luật Chứng Khoán 54 (được bổ sung tại Điểm a Khoản 3 Điều 1 Luật số 56) và Khoản 1 Điều 8 Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 Nghị Định 65).

7. Điều kiện xếp hạng tín nhiệm của Tổ Chức Phát Hành

Theo quy định pháp luật, việc chào bán Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành bắt buộc phải xếp hạng tín nhiệm.

Kết quả xếp hạng tín nhiệm đối với Tổ Chức Phát Hành: Theo Báo cáo đánh giá tín nhiệm số VN0301899038-001-051225 được Công ty Cổ phần Xếp hạng Tín nhiệm Đầu tư Việt Nam (tên viết tắt là “VIS Rating”) ban hành ngày 05/12/2025, kết quả xếp hạng tín nhiệm dài hạn Tổ Chức Phát Hành là BBB⁺, với triển vọng xếp hạng được duy trì ở mức “**Ổn định**”.

Ngày công bố kết quả xếp hạng tín nhiệm: Ngày 05 tháng 12 năm 2025.

Tên doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xếp hạng tín nhiệm: Công ty Cổ phần Xếp hạng Tín nhiệm Đầu tư Việt Nam.

V. ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN TRÁI PHIẾU DỰ KIẾN CHÀO BÁN

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn dự kiến chào bán Trái Phiếu với các điều khoản và điều kiện dự kiến như sau:

STT	Điều khoản điều kiện Trái Phiếu	Nội dung
1.	Tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
2.	Loại hình Trái Phiếu	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản.
3.	Mệnh giá Trái Phiếu	100.000.000 VND (Một trăm triệu Đồng Việt Nam).
4.	Khối lượng phát hành/ Tổng số lượng Trái Phiếu phát hành	Tối đa 1.000 (Bằng chữ: Một nghìn) Trái Phiếu.
5.	Tổng giá trị Trái Phiếu phát hành tính theo mệnh giá	Tối đa 100.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một trăm tỷ Đồng Việt Nam).
6.	Kỳ hạn Trái Phiếu	03 (ba) năm kể từ Ngày Phát Hành.
7.	Số đợt phát hành	01 (một) đợt.
8.	Thời điểm chào bán	Dự kiến trong Quý IV/2025.
9.	Đồng tiền phát hành và thanh toán	Đồng Việt Nam (VND)
10.	Giá chào bán	100% mệnh giá Trái Phiếu
11.	Hình thức Trái Phiếu	Bút toán ghi sổ
12.	Lãi suất danh nghĩa Trái Phiếu dự kiến	Lãi suất của Trái Phiếu được xác định cho từng Kỳ Tính Lãi (là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng kể từ Ngày Phát Hành). Lãi suất các Kỳ Tính Lãi như sau: (i) Lãi suất áp dụng cho 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên cố định là 10,7%/năm (Bằng chữ: Mười phẩy bảy phần trăm

STT	Điều khoản điều kiện Trái Phiếu	Nội dung
		một năm). (ii) Lãi suất áp dụng cho 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi tiếp theo là 10,5%/năm (Bằng chữ: Mười phẩy năm phần trăm một năm). (iii) Lãi suất áp dụng cho 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi cuối cùng là 10,3%/năm (Bằng chữ: Mười phẩy ba phần trăm một năm). (iv) Bắt đầu từ Kỳ Tính Lãi thứ năm đến Ngày Đáo Hạn, nếu Tổ Chức Phát Hành thực hiện phát hành bất kỳ đợt trái phiếu khác có lãi suất cao hơn thì Lãi Suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi tương ứng của Trái Phiếu sẽ tự động được điều chỉnh tăng lên bằng đúng mức lãi suất cao hơn của đợt phát hành đó. “Ngày Xác Định Lãi Suất” là Ngày Làm Việc thứ 20 (hai mươi) liền trước Ngày Thanh Toán Lãi của mỗi Kỳ Tính Lãi tương ứng. Tại Ngày Xác Định Lãi Suất, Tổ Chức Phát Hành thông báo cho Tổ Chức Thanh Toán và những Người Sở Hữu Trái Phiếu về Lãi Suất cụ thể áp dụng cho Kỳ Tính Lãi tương ứng. Chậm nhất 08 (tám) Ngày Làm Việc liền trước ngày Đăng Ký Cuối Cùng, Tổ Chức Phát Hành sẽ gửi hồ sơ tài liệu chứng minh Tổ Chức Phát Hành thực hiện đúng quy định về việc xác định Lãi Suất tới VSDC cùng với việc gửi hồ sơ thông báo thực hiện quyền theo quy định của pháp luật. Trường hợp pháp luật quy định bắt buộc việc xác định lãi suất Trái Phiếu phải được thực hiện bởi Tổ Chức Phát Hành hoặc một tổ chức khác thì Tổ Chức Phát Hành đảm bảo rằng Tổ Chức Phát Hành hoặc bên thứ ba đó sẽ thực hiện xác định lãi suất Trái Phiếu theo đúng quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu này. Mặc dù có các quy định trên đây, trong trường hợp pháp luật có quy định bắt buộc áp dụng trần lãi suất đối với Trái Phiếu và mức Lãi Suất Trái Phiếu nêu trên vượt quá trần lãi suất thì Lãi Suất Trái Phiếu áp dụng sẽ là mức trần lãi suất theo quy định pháp luật đó.
13.	Phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu	- Thanh toán lãi Trái Phiếu: Lãi Trái Phiếu được thanh toán sau, định kỳ 03 (ba) tháng/lần kể từ và bao gồm ngày phát hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc vào ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn. - Thanh toán gốc Trái Phiếu: Trừ trường hợp được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc, gốc Trái Phiếu được thanh

STT	Điều khoản điều kiện Trái Phiếu	Nội dung
		toán một lần vào ngày đáo hạn.
14.	Các điều khoản và điều kiện khác	- Quy định cụ thể tại Bản công bố thông tin trước đợt chào bán Trái Phiếu.

15. Điều kiện về tài sản bảo đảm cho các Trái Phiếu:

15.1. Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành trái phiếu

Tại thời điểm phát hành, Trái Phiếu được bảo đảm bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn phát hành (mã chứng khoán: SGR) (“**Tài Sản Bảo Đảm 1**”) thuộc sở hữu của (các) cổ đông (“**Bên Bảo Đảm/Bên Thế Chấp**”) và được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp chứng khoán với bên nhận thế chấp để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu. Số lượng cổ phiếu và giá trị Tài Sản Bảo Đảm 1 được xác định cụ thể tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp chứng khoán, với giá trị một cổ phiếu thế chấp được xác định theo nguyên tắc lấy theo giá thấp hơn giữa (i) giá trị một cổ phiếu SGR theo Chứng thư thẩm định giá gần nhất còn hiệu lực trước ngày ký kết Hợp đồng thế chấp chứng khoán ban hành bởi một tổ chức có chức năng thẩm định giá; và (ii) giá trị một cổ phiếu SGR tính theo 100% (một trăm phần trăm) của bình quân giản đơn giá đóng cửa của 20 (hai mươi) ngày giao dịch liên tục liền kề ngay trước ngày ký kết Hợp đồng thế chấp chứng khoán.

15.2. Các cam kết bổ sung Tài Sản Bảo Đảm sau Ngày Phát Hành như sau:

- (a) Các Tài Sản Bảo Đảm được bổ sung thế chấp để đảm bảo cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm phát sinh đối với và liên quan đến Trái Phiếu, cụ thể như sau:
 - (i) “**Tài Sản Bảo Đảm 2**”: là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Tòa nhà văn phòng Saigonres số 63-65 Điện Biên Phủ, thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với tổng diện tích 386 m² có hồ sơ gốc số 11562/99, do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 09 năm 1999 cho Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
 - (ii) “**Tài Sản Bảo Đảm 3**”: là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 176, tờ bản đồ 35 tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai) với tổng diện tích 7.734 m², căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 182433 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/07/2014 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch.
- (b) Trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ ngày công bố thông tin về kết quả chào bán Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành có văn bản gửi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đề xuất tổ chức lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản về việc chỉ định Người Sở Hữu Trái Phiếu Được Chỉ Định phù hợp với quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu này để nhận và quản lý Tài Sản Bảo Đảm 2 và Tài Sản Bảo Đảm 3.
- (c) Tổ Chức Phát Hành cam kết phối hợp với Các Bên Bảo Đảm, Người Sở Hữu Trái Phiếu Được Chỉ

Định để ký kết và công chứng Các Hợp Đồng Bảo Đảm liên quan; thực hiện thủ tục và hoàn thành đăng ký biện pháp bảo đảm đối với Tài Sản Bảo Đảm 2 và Tài Sản Bảo Đảm 3 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định pháp luật chậm nhất trong vòng 35 (ba mươi lăm) ngày làm việc kể từ ngày phát hành Trái Phiếu.

- (d) Tổ Chức Phát Hành cam kết tại mọi thời điểm sau khi hoàn tất bổ sung Tài Sản Bảo Đảm 2 và Tài Sản Bảo Đảm 3, tổng giá trị tài sản đảm bảo không thấp hơn 150% tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu hành.
- (e) Trên cơ sở tuân thủ các quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu này và Các Hợp Đồng Bảo Đảm, tùy từng thời điểm Tổ Chức Phát Hành có thể sử dụng bất kỳ tài sản nào (bao gồm cả động sản và bất động sản) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Các Bên Bảo Đảm ("**Tài Sản Bảo Đảm Khác**") làm tài sản bảo đảm bổ sung và/hoặc thay thế cho các tài sản bảo đảm hiện hữu nhằm đảm bảo cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm theo Trái Phiếu.
- (f) Nếu có bất cứ Sự Kiện Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm xảy ra và tiếp diễn, trừ trường hợp Những Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm tương ứng có thỏa thuận khác theo một Nghị Quyết, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Người Sở Hữu Trái Phiếu Được Chỉ Định sẽ phối hợp tiến hành xử lý Các Tài Sản Bảo Đảm theo các quy định của Các Hợp Đồng Bảo Đảm.
- (g) Số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ được sử dụng theo thứ tự sau:
 - (i) Thứ nhất: Thanh toán các chi phí cần thiết để xử lý Tài Sản Bảo Đảm (bao gồm chi phí bảo quản, quản lý, định giá, quảng cáo bán, bán đấu giá, chi phí, lệ phí và các chi phí hợp lý khác nếu có).
 - (ii) Thứ hai: Thanh toán các khoản thuế và phí theo quy định của pháp luật Việt Nam liên quan đến việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm.
 - (iii) Thứ ba: Thanh toán tiền lãi quá hạn của Trái Phiếu đang lưu hành.
 - (iv) Thứ tư: Thanh toán tiền lãi đến hạn của Trái Phiếu đang lưu hành.
 - (v) Thứ năm: Thanh toán gốc quá hạn của Trái Phiếu đang lưu hành.
 - (vi) Thứ sáu: Thanh toán tiền gốc đến hạn của Trái Phiếu đang lưu hành.
 - (vii) Thứ bảy: Thanh toán tất cả các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm khác theo quy định tại các Hợp Đồng Bảo Đảm (nếu có).
- (h) Vì bất cứ lý do gì nếu sau khi xử lý Các Tài Sản Bảo Đảm mà số tiền thu được từ việc xử lý Các Tài Sản Bảo Đảm vẫn không đủ để thanh toán cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm, thì Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán ngay lập tức phần còn thiếu cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

15.3. Các nội dung khác liên quan tới tài sản bảo đảm

Giao/Ủy quyền cho Người đại diện theo pháp luật (*hoặc người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền*) chủ động đàm phán, thỏa thuận và thống nhất với các nhà đầu tư tiềm năng phù hợp với tình hình thị trường, nhu cầu nhà đầu tư, bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật, điều lệ của Tổ Chức Phát Hành.

VI. ĐIỀU KIỆN, ĐIỀU KHOẢN MUA LẠI VÀ HOÁN ĐỔI TRÁI PHIẾU

1. Các điều kiện, điều khoản về mua lại Trái Phiếu

1.1. Quyền mua lại Trái Phiếu trước hạn của Tổ Chức Phát Hành

Sau ngày tròn 18 tháng kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành có thể đề nghị mua lại một phần hay toàn bộ Trái Phiếu trước hạn vào bất cứ lúc nào với giá mua theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu. Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền quyết định có bán Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Phát Hành hay không. Việc chào mua Trái Phiếu được thực hiện công khai đối với tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu. Thủ tục mua lại thực hiện theo quy định của pháp luật từng thời kỳ.

1.2. Quyền bán lại Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu

(a) Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành và Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ phải mua lại Trái Phiếu ("**Quyền Chọn Bán**") trong các trường hợp sau:

(i) Tại thời điểm tròn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành ("**Ngày Chốt Quyền 1**"), Người Sở Hữu Trái Phiếu được phép thực hiện Quyền Chọn Bán tối đa không quá 30% lượng trái phiếu nắm giữ tại Ngày Chốt Quyền 1. Giá bán một Trái Phiếu được tính bằng công thức: Giá bán một Trái Phiếu = Mệnh giá Trái Phiếu trừ (-) 10,7% nhân (x) Mệnh giá Trái Phiếu.

(ii) Tại thời điểm tròn 24 (hai mươi tư) tháng kể từ Ngày Phát Hành ("**Ngày Chốt Quyền 2**"), Người Sở Hữu Trái Phiếu được phép thực hiện Quyền Chọn Bán tối đa không quá 30% lượng trái phiếu nắm giữ tại Ngày Chốt Quyền 2. Giá bán một Trái Phiếu được tính bằng công thức: Giá bán một Trái Phiếu = Mệnh giá Trái Phiếu trừ (-) 21,2% nhân (x) Mệnh giá Trái Phiếu.

Ngày Chốt Quyền 1 và Ngày Chốt Quyền 2 được gọi chung là "**Ngày Chốt Quyền**".

(b) Để thực hiện Quyền Chọn Bán nêu trên, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ phải gửi một văn bản đề nghị mua lại Trái Phiếu trước hạn ("**Đề Nghị Mua Lại Trước Hạn**") cho Tổ Chức Phát Hành tối thiểu 30 (ba mươi) ngày trước **Ngày Chốt Quyền**. Đề Nghị Mua Lại Trước Hạn phải nêu rõ số lượng Trái Phiếu đề nghị mua lại và ngày mua lại.

(c) Khi đó, Tổ Chức Phát Hành phải thực hiện mua lại số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu yêu cầu. Đối với Trái Phiếu đã lưu ký tại VSDC, trình tự, thủ tục mua lại trước hạn thực hiện theo quy định của VSDC. Đối với Trái Phiếu Chưa Lưu Ký, Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện các thủ tục mua lại và thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu Chưa Lưu Ký.

1.3. Mua lại Trái Phiếu bắt buộc theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm:

Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ phải mua lại Trái Phiếu trước hạn bắt buộc theo yêu cầu của người sở hữu trái phiếu khi:

- Tổ Chức Phát Hành 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 đang lưu hành trở lên chấp thuận hoặc theo thỏa thuận khác với nhà đầu tư phù hợp với quy định pháp luật.
- Tổ Chức Phát Hành vi phạm Phương Án Phát Hành 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 đang

lưu hành trở lên chấp thuận hoặc theo thỏa thuận khác với nhà đầu tư phù hợp với quy định pháp luật.

- Tổ Chức Phát Hành thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ Trái Phiếu mà không được số Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% tổng số Trái Phiếu đang lưu hành trở lên chấp thuận.
- Xảy ra các Sự Kiện Vi Phạm theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu Bản công bố thông tin chào bán Trái Phiếu.

1.4. Khi phát sinh sự kiện vi phạm theo quy định tại Bản công bố thông tin chào bán trái phiếu; Các trường hợp mua lại khác (nếu có):

Giao/ ủy quyền cho Người đại diện theo pháp luật (hoặc người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền), tùy vào tình hình thị trường và nhu cầu của nhà đầu tư tiềm năng có thể thỏa thuận, thống nhất các trường hợp mua lại khác, bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật, điều lệ của Công ty.

2. Phương thức thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn:

- Tổ Chức Phát Hành có thể mua lại Trái Phiếu theo phương thức phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, quy định tại các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu tại hồ sơ chào bán Trái Phiếu và các quy chế của Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) và Sở Giao dịch Chứng khoán tại thời điểm thực hiện mua lại.
- Trái Phiếu sau khi được mua lại theo các quy định nêu trên sẽ bị hủy bỏ.
- Chi tiết về điều kiện, điều khoản mua lại Trái Phiếu trước hạn được quy định tại Bản công bố thông tin chào bán Trái Phiếu.

3. Hoán đổi Trái Phiếu:

Theo thỏa thuận khi Tổ Chức Phát Hành và/hoặc nhà đầu tư có nhu cầu theo quy định tại Bản công bố thông tin chào bán Trái Phiếu và quy định của pháp luật có liên quan.

VII. THÔNG TIN VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Một số chỉ tiêu tài chính trong 03 năm liền kề trước năm phát hành (từ năm 2022 – năm 2024):

Đơn vị tính: Đồng

STT	CHỈ TIÊU	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
I	VỐN CHỦ SỞ HỮU (TỔNG CỘNG)	880.018.151.685	918.276.492.193	974.768.154.296
	Vốn chủ sở hữu	879.841.392.170	918.099.732.678	974.591.394.781
	Trong đó:			
1.1	Vốn góp của chủ sở hữu (Mã 411)	600.000.000.000	600.000.000.000	600.000.000.000
	<i>Thặng dư vốn cổ phần (Mã 412)</i>	1.940.000	1.940.000	1.940.000

STT	CHỈ TIÊU	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
	<i>Cổ phiếu quỹ</i> (Mã 415)	-110.000	-110.000	-110.000
1.2	Các quỹ trích từ lợi nhuận sau thuế	2.101.474.907	2.101.474.907	2.101.474.907
	<i>(Quỹ đầu tư phát triển)</i> (Mã 418)	2.101.474.907	2.101.474.907	2.101.474.907
1.3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Mã 421)	240.497.934.670	280.884.138.049	337.155.292.208
	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i> (Mã 421a)	25.118.540.598	178.867.480.297	277.927.218.539
	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i> (Mã 421b)	215.379.394.072	102.016.657.752	59.228.073.669
1.4	Chênh lệch đánh giá lại tài sản (Mã 416)	0	0	0
1.5	Chênh lệch tỷ giá (Mã 417)	0	0	0
1.6	Các chỉ tiêu khác			
	- <i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i> (Mã 429)	37.240.152.593	35.112.289.722	35.332.797.666
	- <i>Nguồn kinh phí, quỹ khác</i> (Mã 430)	176.759.515	176.759.515	176.759.515
II	TỔNG SỐ NỢ PHẢI TRẢ (Mã 300) (*)	1.119.066.546.358	1.129.569.248.637	1.277.527.503.209
2.1	Nợ Vay (Vay và nợ thuê tài chính)	312.212.011.137	349.973.208.137	423.629.511.836
	- Nợ vay Ngân hàng	117.800.000.000	93.300.000.000	171.891.883.699
	- Nợ vay ngắn hạn (Mã 320)	194.412.011.137	190.053.488.137	190.173.758.137
	- Nợ vay dài hạn (Mã 338)	0	66.619.720.000	61.563.870.000
2.2	Nợ vay từ phát hành trái phiếu	0	0	0
	- Trái phiếu chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước	0	0	0
	- Trái phiếu chào bán ra công chúng tại thị trường trong nước	0	0	0
	- Trái phiếu chào bán ra thị trường quốc tế	0	0	0
2.3	Nợ phải trả khác			

STT	CHỈ TIÊU	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
	Phải trả người bán ngắn hạn (Mã 311)	9.555.946.091	5.922.144.829	7.610.839.929
	Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Mã 312)	26.014.280.950	4.899.584.660	3.654.254.354
	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (Mã 313)	103.558.714.306	26.901.466.114	19.458.147.949
	Phải trả người lao động (Mã 314)	6.561.333.666	6.959.033.135	2.412.486.521
	Chi phí phải trả ngắn hạn (Mã 315)	233.749.259.669	218.671.262.150	222.102.765.005
	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (Mã 318)	23.666.995	87.981.367	23.248.561.290
	Phải trả ngắn hạn khác (Mã 319)	214.327.109.650	299.403.198.141	403.843.259.194
	Quỹ khen thưởng, phúc lợi (ngắn hạn) (Mã 322)	6.947.876.238	9.417.564.119	8.326.591.233
	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Mã 336)	175.321.458.501	173.554.274.572	129.248.564.328
	Phải trả dài hạn khác (Mã 337)	29.301.559.560	32.013.346.770	32.160.214.797
	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (Mã 341)	1.493.329.595	1.766.184.643	1.832.306.773
	Dự phòng phải trả dài hạn (Mã 342)	0	0	0
III	CƠ CẤU VỐN (Lần)			
3.1	Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản (Mã 300/Mã 270)	0,56	0,55	0,57
3.2	Hệ số Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (Mã 300/Mã 400)	1,27	1,23	1,31
IV	KHẢ NĂNG THANH TOÁN (Lần)			
4.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	1,74	1,85	1,41
4.2	Hệ số thanh toán nhanh ((TSNH – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	1,05	1,19	0,97
4.3	Hệ số thanh toán lãi vay (LNTT + Lãi vay)/Lãi vay	11,05	5,26	3,19

STT	CHỈ TIÊU	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
V	TỔNG DƯ NỢ TRÁI PHIẾU/VỐN CHỦ SỞ HỮU (Lần)			
5.1	Hệ số tổng dư nợ trái phiếu doanh nghiệp/Vốn chủ sở hữu	0	0	0
5.2	Hệ số dư nợ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ/Vốn chủ sở hữu	0	0	0
VI	LỢI NHUẬN (Đồng)			
6.1	Lợi nhuận/Lỗ trước thuế (Mã 50)	262.802.840.937	128.317.278.510	78.569.320.671
6.2	Lợi nhuận/Lỗ sau thuế trong năm tài chính (Mã 60)	215.976.167.246	103.074.050.589	60.112.724.989
6.3	Lỗ lũy kế (nếu có)	Không có	Không có	Không có
VII	CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI (%)			
7.1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	10,78%	5,04%	2,75%
7.2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	28,63%	11,82%	6,50%
VIII	Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật (**)			
1	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp	Tổ Chức Phát Hành cam kết đáp ứng đầy đủ các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành liên quan		
2	Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ	- Tổng vốn đầu tư của Dự Án: 3.824.890.000.000 VND; - VCSH Dự Án tối thiểu phải có (theo quy định): 573.733.500.000 VND (15% Tổng vốn đầu tư). - Tổng vốn huy động dự kiến (bao gồm vốn vay ngân hàng và trái phiếu) cho Dự Án: 3.251.156.500.000 VND. - Tổng nguồn vốn cam kết cho Dự Án: 573.733.500.000 VND (VCSH Dự Án) + 3.251.156.500.000 VND (Vốn huy động) = 3.824.890.000.000 VND - Tỷ lệ tổng nguồn vốn so với Tổng vốn đầu tư: 3.824,89 tỷ VND/3.824,89 tỷ VND = 100% Liên danh Sài Gòn Thái Nguyên (bao gồm Tổ Chức Phát Hành) đáp ứng yêu cầu về giới hạn tổng nguồn vốn, khi tổng VCSH Dự		

STT	CHỈ TIÊU	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
	sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó	Án bắt buộc và vốn huy động (dư nợ) bằng đúng 100% Tổng vốn đầu tư Dự Án..		
3	Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên	- VCSH của Tổ Chức Phát Hành tại ngày 31/12/2024: 974.591.394.781 VND (Theo Báo cáo Tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2024). - Hạn mức dư nợ tối đa cho phép cho Dự Án (tương ứng với VCSH của Tổ Chức Phát Hành): $974.591.394.781 \text{ VND} \times 5.67 = 5.526.837.382.493 \text{ VND}$ (khoảng 5.526,84 tỷ VND) - Dư nợ của Tổ Chức Phát Hành dự kiến cho Dự Án: Khoản phát hành trái phiếu 100 tỷ VND của Tổ Chức Phát Hành là để tài trợ cho Dự Án. - Giả định 1: Dư nợ tối thiểu chỉ tính khoản Trái phiếu 100 tỷ VND. Tỷ lệ Dư nợ/VCSH tối thiểu của Tổ Chức Phát Hành: $100 \text{ tỷ VND (Trái phiếu)} / 974,59 \text{ tỷ VND (VCSH Tổ Chức Phát Hành)} = 0,103 \text{ lần}$. - Giả định 2: Dư nợ tối đa bao gồm khoản Trái phiếu và phần nợ vay ngân hàng tương ứng với tỷ lệ góp vốn. Trong số 3.251,16 tỷ VND vốn vay cho Liên danh, Tổ Chức Phát Hành là thành viên Liên danh góp 45% vốn. Nếu tính tổng dư nợ (bao gồm khoản trái phiếu 100 tỷ VND) và giả định Tổ Chức Phát Hành chịu trách nhiệm 45% tổng vốn huy động (3.251,16 tỷ VND) cho Dự Án: Tổng nợ tối đa Tổ Chức Phát Hành chịu trách nhiệm cho dự án: $3.251,16 \text{ tỷ VND} \times 45\% = 1.463,02 \text{ tỷ VND}$. Tỷ lệ Dư nợ/VCSH tối đa của Tổ Chức Phát Hành: $1.463,02 \text{ tỷ VND} / 974,59 \text{ tỷ VND} = 1,5 \text{ lần}$. Trong cả hai giả định trên, tỷ lệ dư nợ/VCSH tối thiểu (0,103 lần) hoặc tỷ lệ dư nợ/VCSH tối đa (1,5 lần) của Tổ Chức Phát Hành để thực hiện Dự Án đều thấp hơn giới hạn tối đa cho phép là 5,67 lần VCSH. Do đó, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ quy định về tỷ lệ an toàn nợ trên vốn chủ sở hữu. Đồng thời, tại Phương án phát hành, Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ đáp ứng đầy đủ các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành liên quan đến tất cả các ngành nghề kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành (nếu có) tại thời điểm chào bán Trái Phiếu.		

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất các năm 2022, 2023, 2024

(*) Tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính, Tổ Chức Phát Hành không có các nguồn vay bằng ngoại tệ.

(**) Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ an toàn trong hoạt động theo quy định pháp luật căn cứ các tiêu

chi được quy định tại Nghị định 96/2024/NĐ – CP quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản.

VIII. TÌNH HÌNH THANH TOÁN GỐC LÃI TRÁI PHIẾU ĐÃ PHÁT HÀNH VÀ CÁC KHOẢN NỢ ĐẾN HẠN (KHÔNG BAO GỒM NỢ TRÁI PHIẾU) TRONG 3 NĂM LIÊN TIẾP TRƯỚC ĐỢT CHÀO BÁN

Trong 03 năm liên tiếp trước thời điểm phát hành Trái Phiếu này, Tổ Chức Phát Hành chưa phát hành bất kỳ trái phiếu nào căn cứ theo BCTC kiểm toán năm 2022, 2023, 2024 của Tổ Chức Phát Hành (được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISIC). Đồng thời, Tổ Chức Phát Hành cam kết Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu. Cụ thể:

1. Tình hình thanh toán lãi, gốc của các trái phiếu đã chào bán

Trong 03 (ba) năm liên tiếp trước thời điểm phát hành Trái Phiếu này (năm 2022, 2023, 2024), Tổ Chức Phát Hành chưa thực hiện phát hành bất kỳ trái phiếu nào kể từ khi thành lập.

Do đó:

- Tổng khối lượng trái phiếu đã phát hành: Không có.
- Tổng giá trị trái phiếu đã phát hành: Không có.
- Lãi, gốc trái phiếu đã thanh toán: Không có.
- Dư nợ trái phiếu còn lại: Không có.

2. Tình hình thanh toán lãi, gốc các khoản nợ đến hạn (không bao gồm nợ trái phiếu)

Tổ Chức Phát Hành cam kết đã thực hiện thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn (không bao gồm nợ trái phiếu) trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu.

Chi tiết về tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn:

(i) Cam kết thanh toán:

- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022, 2023, 2024 của Tổ Chức Phát Hành, và theo Nghị quyết phê duyệt Phương án Phát Hành, Hội đồng Quản trị thay mặt Tổ Chức Phát Hành cam kết đã thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu.
- Tính đến thời điểm phê duyệt Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành không có các khoản nợ phải trả quá hạn.

(ii) Quản lý các khoản vay và nợ (2022 – 2024):

Các khoản nợ phải trả của Nhóm Công ty chủ yếu là nợ vay ngân hàng và các khoản phải trả ngắn hạn/dài hạn khác.

- Lãi suất vay: Các khoản vay của Tổ Chức Phát Hành có lãi suất dao động trong khoảng từ 4,7%/năm đến 11%/năm.
- Thanh toán gốc vay:
 - + Năm 2024: Số tiền đã thực trả gốc vay theo kế ước thông thường của công ty mẹ là 218.537.008.091 VND.
 - + Năm 2023: Số tiền đã thực trả gốc vay theo kế ước thông thường của công ty mẹ là

- 175.498.323.931 VND.
- + Năm 2022: Số tiền đã thực trả gốc vay theo khế ước thông thường của công ty mẹ là 136.790.280.820 VND.
 - Quản lý rủi ro thanh khoản:
 - + Nhóm Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn tại các ngân hàng.
 - + Tổng Công ty tin tưởng có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

(iii) Các khoản nợ tài chính khác:

Các khoản nợ phải trả tài chính khác của Nhóm Công ty (như phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải trả) cũng được quản lý sát sao, với tổng thời hạn thanh toán được tổng hợp chi tiết trong Báo cáo tài chính.

Tổ Chức Phát Hành cam kết không có nợ phải trả quá hạn trong 3 năm liên tiếp trước đợt chào bán trái phiếu, đồng thời cam kết và khẳng định duy trì khả năng quản lý dòng tiền và uy tín thanh toán của doanh nghiệp đối với các nghĩa vụ tài chính.

IX. BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH PHÁT HÀNH VÀ SỬ DỤNG VỐN ĐỐI VỚI CÁC TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ

1. Báo cáo về tình hình phát hành và sử dụng vốn đối với trái phiếu còn dư nợ đến ngày thông qua Phương Án Phát Hành này

Tổ Chức Phát Hành chưa thực hiện phát hành bất kỳ trái phiếu nào kể từ khi thành lập. Vì vậy, Tổ Chức Phát Hành không có trái phiếu còn dư nợ đến thời điểm thông qua Phương Án Phát Hành này.

2. Các vi phạm pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền trong vòng 03 năm liên tiếp trước chào bán trái phiếu

Không có.

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

1. Tình hình tài chính cơ bản (hợp nhất)

Tình hình tài chính hợp nhất của SGR cho thấy sự tăng trưởng về quy mô tài sản và vốn chủ sở hữu, nhưng hiệu quả sinh lời giảm sút trong giai đoạn 2022–2024, phản ánh bối cảnh khó khăn chung của thị trường bất động sản.

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Đánh giá xu hướng (2024/2023)
Tổng Tài sản (Tỷ VND)	1.999	2.048	2.252	Tăng 9,98%.
Vốn Chủ Sở Hữu (VCSH) (Tỷ VND)	880	918	975	Tăng 6,15%.

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Đánh giá xu hướng (2024/2023)
Lợi nhuận sau thuế (Tỷ VND)	216	103	60	Giảm 41,68%.
Hệ số Nợ/VCSH	1,27	1,23	1,31	Duy trì ở mức hợp lý, cân đối.
ROE	28,63%	11,82%	6,35%	Giảm mạnh, tập trung tái đầu tư dài hạn.

1.1. Cơ cấu Vốn và Nợ:

- **Quy mô tài sản và VCSH** tăng trưởng trong năm 2024. Nợ phải trả tăng 13,10%, đạt 1.277.528 triệu VND vào cuối năm 2024, chủ yếu do tăng nợ ngắn hạn để bổ sung vốn lưu động và các khoản nhận đặt cọc từ khách hàng liên quan đến dự án.
- **Tỷ lệ Nợ/VCSH** ở mức 1,31 lần (năm 2024), được đánh giá là hợp lý và an toàn. Tổng nợ dài hạn giảm 21,10%, phản ánh sự điều chỉnh chiến lược tài chính hợp lý.

1.2. Khả năng thanh khoản:

- **Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSNH/NNH)** giảm từ 1,85 (2023) xuống 1,41 (2024).
- **Hệ số thanh toán nhanh** giảm từ 1,19 (2023) xuống 0,97 (2024).
- Dù các chỉ số thanh khoản giảm so với năm trước do nợ ngắn hạn tăng, các chỉ số này vẫn duy trì ở mức gần hoặc trên 1,0 lần trong giai đoạn 2022–2024, Tổng Công ty luôn chủ động duy trì cơ cấu nợ hợp lý và đảm bảo khả năng thanh toán cao.

2. Khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn

2.1. Hồ sơ thanh toán và Tình trạng nợ quá hạn:

- **Không có vi phạm:** Tổ Chức Phát Hành cam kết đã thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành (do chưa phát hành trái phiếu nào) hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp (2022, 2023, 2024).
- **Nợ quá hạn:** Tính đến thời điểm công bố thông tin, Tổ Chức Phát Hành không có các khoản nợ phải trả quá hạn.
- **Chi phí lãi vay** (hợp nhất) đã trả trong năm 2024 là 32,35 tỷ VND. Tổng số tiền đã thực trả gốc vay trong năm 2024 (của công ty mẹ) là 218,537 tỷ VND.

2.2. Quản lý dòng tiền và khả năng tiếp cận vốn:

- **Dòng tiền từ HĐKD:** Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (hợp nhất) năm 2024 là 168,133 tỷ VND (dương). Điều này cho thấy khả năng tạo tiền từ hoạt động cốt lõi đã được cải thiện đáng kể so với dòng tiền âm năm 2023 (âm 208,913 tỷ VND).

- **Rủi ro thanh khoản** được Tổng Công ty giám sát thông qua việc duy trì lượng tiền mặt và khoản vay ngân hàng ở mức đủ để đáp ứng hoạt động.
- **Khả năng tiếp cận vốn:** Tổ Chức Phát Hành tin tưởng có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

3. Khả năng trả nợ đối với trái phiếu dự kiến phát hành

Tổ Chức Phát Hành có kế hoạch phát hành trái phiếu riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 100 tỷ VND, kỳ hạn 3 năm, đáo hạn năm 2028. Khả năng trả nợ đối với trái phiếu này được xây dựng trên hai trụ cột chính:

3.1. Dòng tiền và Khả năng thanh lý tài sản hiện tại

- **Dòng tiền ổn định:** Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng dòng tiền thu được từ hoạt động kinh doanh hiện hữu (bao gồm hoạt động cốt lõi), thu nhập tài chính, nguồn cổ tức/lợi nhuận được chia, và nguồn thu từ cho vay cá nhân/tổ chức để thanh toán nợ,
- **Tài sản thanh khoản tiềm năng:** Tổ Chức Phát Hành sở hữu nhiều khoản mục có tính thanh khoản tiềm năng:
 - **Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ngắn hạn, hợp nhất):** Tại ngày 30/6/2025 là 302,138 tỷ VND, trong đó có 299,138 tỷ VND là tiền gửi có kỳ hạn.
 - **Bất động sản đầu tư cho thuê:** Giá trị còn lại cuối năm 2024 là 118,225 tỷ VND (hợp nhất). Tổ Chức Phát Hành tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều so với giá mua ban đầu nếu được yêu cầu xác định.
 - **Các khoản phải thu khác.**

3.2. Dòng tiền từ Dự Án (Khu Đô thị Nam Tiến 2) và tài sản đảm bảo

- **Dòng tiền từ Dự án:** Một phần nguồn thu để trả nợ trái phiếu sẽ đến từ dòng thu từ chuyển nhượng, cho thuê Dự Án, bao gồm chuyển nhượng căn hộ chung cư, cho thuê khu trung tâm thương mại, và dịch vụ giữ xe.
- **Tài sản đảm bảo:** Trái phiếu dự kiến phát hành là trái phiếu có bảo đảm bằng tài sản. Các tài sản đảm bảo bao gồm:
 - Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Tòa nhà văn phòng Saigonres số 63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, TP. Hồ Chí Minh (của Tổ Chức Phát Hành).
 - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (thuộc sở hữu của công ty con của Tổ Chức Phát Hành).
 - Cổ phần SGR đang niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).

Tổ Chức Phát Hành đánh giá và cam kết có khả năng thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản nợ đến hạn và Trái Phiếu dự kiến phát hành. Khả năng trả nợ được củng cố bởi lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh dương trong năm 2024 và cơ chế tài sản đảm bảo có giá trị cao được thiết lập nhằm giảm thiểu rủi ro cho nhà đầu tư nếu nguồn thu từ Dự Án bị chậm trễ.

XI. Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA DOANH NGHIỆP

Báo cáo kiểm toán độc lập về Báo cáo tài chính Hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 do Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC lập ngày 27 tháng 3 năm 2025 đã đưa ra ý kiến như sau:

“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 hợp nhất.”

Báo cáo tài chính năm 2024 của Tổ Chức Phát Hành được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC, là tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được chấp thuận thực hiện kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị Định 153 và không phải là người có liên quan đối với doanh nghiệp phát hành theo quy định của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn.

XII. PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH

Trái Phiếu được phát hành riêng lẻ theo phương thức đại lý phát hành được quy định tại Nghị Định 153 (được sửa đổi bổ sung tại Nghị Định 65).

XIII. ĐỐI TƯỢNG CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành sẽ chỉ thực hiện chào bán trái phiếu cho các nhà đầu tư chứng khoán cá nhân và tổ chức đáp ứng quy định là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Khoản 1 Điều 11 Luật Chứng Khoán 54 (được bổ sung tại Điểm a Khoản 3 Điều 1 Luật số 56) và Khoản 1 Điều 8 Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 Nghị Định 65).

Trường hợp chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân, Tổ Chức Phát Hành đảm bảo đáp ứng quy định về hồ sơ chào bán cho nhà đầu tư cá nhân theo quy định pháp luật.

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

1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu (“Số Tiền Bán Trái Phiếu”) để thực hiện Dự Án, cụ thể:

Mục đích sử dụng vốn	Giá trị giải ngân (Tỷ VND)	Thời điểm giải ngân dự kiến
(i) Nộp tiền sử dụng đất, tiền đền bù giải phóng mặt bằng và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến Dự Án theo thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và	Tối thiểu 75% Số Tiền Bán Trái Phiếu	Trong Quý IV/2025 hoặc Quý I/2026
(ii) Thanh toán các chi phí tư vấn, thiết kế, lập quy hoạch, khảo sát, chi phí chuẩn bị đầu tư và các chi phí hợp pháp khác phục vụ việc triển khai Dự Án.	Tối đa 25% Số Tiền Bán Trái Phiếu	Trong Quý IV/2025 hoặc Quý I/2026
Tổng cộng	Tối đa 100	

Giao Người đại diện theo pháp luật (hoặc người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền) quyết định chi tiết phương án sử dụng nguồn vốn thu được từ chào bán/phát hành của Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành và công bố đầy đủ cho các nhà đầu tư tại tài liệu công bố thông tin chào bán Trái Phiếu.

2. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu tạm thời nhàn rỗi

Số Tiền Bán Trái Phiếu trong thời gian nhàn rỗi sẽ được giữ trên Tài Khoản Trái Phiếu và hưởng lãi không kỳ hạn theo quy định của Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản.

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

- Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng dòng tiền thu được từ việc chuyển nhượng, cho thuê Dự Án, hoạt động kinh doanh khác, cổ tức, lợi nhuận được chia và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu.
- Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu: theo quy định tại Khoản V.13 Phương Án Phát Hành này.

XVI. CAM KẾT CÔNG BỐ THÔNG TIN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tổ Chức Phát Hành 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.
- Tổ Chức Phát Hành 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.
- Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các nguyên tắc công bố thông tin theo quy định của pháp luật.
- Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện các nghĩa vụ công bố thông tin khác theo quy định của Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị Định 65 và Nghị Định 08) và các văn bản pháp luật hiện hành khác.

XVII. CAM KẾT KHÁC VỚI NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU

- Tổ Chức Phát Hành thực hiện và tuân thủ đúng Phương Án Phát Hành này, các quy định của pháp luật liên quan đến Trái Phiếu.
- Sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu đúng mục đích phát hành và tuân thủ các quy định của pháp luật.
- Sử dụng nguồn tiền thu được từ việc chuyển nhượng, cho thuê Dự Án, hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán đầy đủ tiền lãi và gốc Trái Phiếu và các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu.
- Cung cấp cho Nhà Đầu Tư/Người Sở Hữu Trái Phiếu báo cáo tài chính 06 tháng, báo cáo tài chính năm của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán (nếu có) hoặc nộp cho cơ quan thuế định kỳ cho

đến khi hết nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu và các nghĩa vụ Trái Phiếu khác (nếu có);

- Thực hiện các cam kết khác như được quy định trong Bản Công Bố Thông Tin chào bán Trái Phiếu và các tài liệu chào bán khác có liên quan.

XVIII. ĐIỀU KHOẢN VỀ ĐĂNG KÝ, LƯU KÝ TRÁI PHIẾU

- Trong thời hạn kể từ Ngày Phát Hành tới ngày Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu để đăng ký Trái Phiếu tại VSDC theo quy định pháp luật, Tổ Chức Phát Hành thực hiện công việc đăng ký và lưu ký trái phiếu. Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ thực hiện đăng ký Trái Phiếu tại VSDC theo quy định pháp luật hiện hành.
- Trái Phiếu phải được lưu ký tập trung tại VSDC thông qua thành viên lưu ký trước khi giao dịch, chuyển quyền sở hữu trừ trường hợp khác theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

XIX. ĐIỀU KHOẢN VỀ GIAO DỊCH TRÁI PHIẾU

- Trái Phiếu phải được lưu ký tập trung tại VSDC thông qua thành viên lưu ký trước khi giao dịch, chuyển quyền sở hữu trừ trường hợp khác theo hướng dẫn của Bộ Tài chính theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị Định 153, sửa đổi tại Nghị Định 65.
- Chậm nhất là 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký trái phiếu của VSDC, Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện việc đăng ký giao dịch Trái Phiếu tại hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo quy định pháp luật hiện hành. Khi đó, việc chuyển quyền sở hữu và thực hiện các giao dịch liên quan đến Trái Phiếu được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, và các quy định của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (nếu áp dụng).
- Trong vòng 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày Sở giao dịch chứng khoán ra thông báo về việc Trái Phiếu đã đăng ký giao dịch, Tổ Chức Phát Hành sẽ đưa Trái Phiếu vào giao dịch trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.
- Trái Phiếu chỉ được phép giao dịch giữa các đối tượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức và/hoặc cá nhân (cả trên thị trường sơ cấp và thứ cấp) đáp ứng quy định tại Khoản 1 Điều 11 Luật Chứng Khoán 2019 (được bổ sung tại Điểm a Khoản 3 Điều 1 Luật số 56) và Khoản 1 Điều 8 Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 Nghị Định 65), 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.

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

1. Quyền lợi của nhà đầu tư mua Trái Phiếu:

- Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị Định 65 và Nghị Định 08); được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán Trái Phiếu khi có yêu cầu.
- Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành.

- Được quyền theo dõi, giám sát Tổ Chức Phát Hành sử dụng số tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu theo mục đích được nêu tại phần 1 mục **XIV - Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu** và cam kết khác với Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- Được yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định tại Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị Định 65 và Nghị Định 08) và hồ sơ chào bán Trái Phiếu.
- Các vấn đề liên quan tới Trái Phiếu phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua theo tỷ lệ biểu quyết từ 65% tổng số Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư mua Trái Phiếu:

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ các quy định tại Bản Công Bố Thông Tin và các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành trước khi quyết định mua và giao dịch 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 tại Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị định 65 và Nghị Định 08) và quy định của pháp luật liên quan.
- 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.
- Trước khi mua Trái Phiếu, nhà đầu tư phải ký văn bản xác nhận đã thực hiện các quy định tại Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị Định 65 và Nghị Định 08) và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua Trái Phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này.
- Thực hiện giao dịch trái phiếu theo quy định tại Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị Định 65 và Nghị Định 08); không được bán hoặc cùng góp vốn đầu tư Trái Phiếu với nhà đầu tư không thuộc đối tượng chào bán Trái Phiếu được quy định tại mục XIII Phương Án Phát Hành này.
- Các trách nhiệm khác theo quy định pháp luật.

XXI. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Quyền của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành có quyền sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu để sử dụng theo mục đích phát hành Trái Phiếu đã công bố và hưởng các quyền khác của Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật, các quy định tại Bản Công Bố Thông Tin cũng như các hồ sơ chào bán khác liên quan đến Trái Phiếu.

2. Trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành

- Tuân thủ quy định của Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị Định 65 và Nghị Định 08).
- Thanh toán tiền gốc, lãi đúng hạn và đầy đủ cho người mua Trái Phiếu.
- Phải quản lý, sử dụng vốn từ phát hành Trái Phiếu theo đúng Phương Án Phát Hành này và theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin và chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin đã công bố.
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ chào bán Trái Phiếu.
- Có trách nhiệm giải thích cho nhà đầu tư các thông tin liên quan đến Phương Án Phát Hành, các rủi ro pháp lý, rủi ro đầu tư, rủi ro sử dụng vốn, quyền, lợi ích, trách nhiệm pháp lý của doanh nghiệp phát hành và của nhà đầu tư. Mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định tại Phương Án Phát Hành này, các tài liệu chào bán và theo quy định pháp luật.
- Thực hiện các cam kết, bảo đảm của Tổ Chức Phát Hành quy định tại Công bố thông tin và các tài liệu phát hành khác.

XXII. TRÁCH NHIỆM VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC TỔ CHỨC CUNG CẤP DỊCH VỤ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Các tổ chức cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ như được quy định trong các hợp đồng dịch vụ và tuân thủ quy định pháp luật hiện hành. Dự kiến các tổ chức cung ứng dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu như sau:

1. **Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán Trái Phiếu:** Công ty Cổ phần Chứng khoán OCBS
2. **Đại lý phát hành Trái Phiếu:** Công ty Cổ phần Chứng khoán OCBS
3. **Tổ chức quản lý tài khoản:** Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
4. **Tổ chức thanh toán:** Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
5. **Đại diện người sở hữu Trái Phiếu:** Công ty Cổ phần Chứng khoán OCBS
6. **Tổ chức nhận thế chấp cổ phiếu:** Công ty Cổ phần Chứng khoán OCBS
7. **Tổ chức xếp hạng tín nhiệm:** Công ty Cổ phần Xếp hạng Tín nhiệm Đầu tư Việt Nam
8. **Tổ chức kiểm toán:** Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC