



CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO PHƯƠNG THỨC RIÊNG LẺ

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH ĐỊA ỐC HIM LAM

(Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0305747212 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/01/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 20/07/2018)

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH ĐỊA ỐC HIM LAM ĐƯỢC NÊU TRONG TÀI LIỆU NÀY VÀ BẠN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHI TIẾT CỦA ĐỢT PHÁT HÀNH. NHÀ ĐẦU TƯ ĐƯỢC YÊU CẦU XEM XÉT KỸ CẢ HAI TÀI LIỆU NÀY KHI RA QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

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

V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN.....	51
VI. CÁC RỦI RO CÓ THỂ XÂY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	52
2.1. Rủi ro thanh toán	53
2.2. Rủi ro liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm	53
2.3. Rủi ro về tính bảo hộ pháp lý - Việc bảo hộ pháp lý dành cho người sở hữu Trái Phiếu có thể bị hạn chế	54
2.4. Rủi ro thanh khoản	55
2.5. Rủi ro về thuế - Tiền lãi Trái Phiếu có thể là đối tượng bị khấu trừ hoặc khấu lưu thuế nếu pháp luật Việt Nam có quy định.....	55
3.1. Rủi ro về kinh tế vĩ mô	56
3.1.1. Tăng trưởng kinh tế	56
3.1.2. Lạm phát.....	57
3.1.3. Lãi suất	58
3.2. Các điều kiện chính trị, pháp lý và xã hội tại Việt Nam sẽ có tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành	58
3.3. Rủi ro đặc thù ngành	59
3.3.1. Rủi ro về khả năng huy động vốn.....	59
3.3.2. Rủi ro về thị trường Bất động sản Việt Nam	59
3.3.3. Rủi ro về cạnh tranh.....	60
3.3.4. Rủi ro về nguyên vật liệu	60
3.4. Rủi ro của Đợt Phát Hành.....	60
3.5. Rủi ro khác.....	61

574
 ĐÔNG
 PH
 DANH
 M L
 11

DANH MỤC TỪ NGỮ VIẾT TẮT

Công ty, Hilm Lam Land	Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hilm Lam
CTCP	Công ty Cổ phần
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
GCNĐKDN	Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
TP	Thành phố
DHDCD	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban Kiểm soát
CMND	Chứng minh nhân dân
BCTC	Báo cáo tài chính
ĐH, THPT	Đại học, Trung học phổ thông

DANH MỤC BẢNG, BIỂU ĐỒ, SƠ ĐỒ

Bảng 1: Ngành nghề đăng ký kinh doanh	4
Bảng 2: Công ty liên doanh, liên kết	12
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại 31/12/2018	12
Bảng 4: Danh sách thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành	13
Bảng 5: Một số dự án tiêu biểu mà Hilm Lam Land đang thực hiện:	19
Bảng 6: Các chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 03 năm 2016 – 2018	36
Bảng 7: Tình hình tài sản giai đoạn 2016 – 2018	36
Bảng 8: Tình hình nguồn vốn giai đoạn 2016 - 2018	38
Bảng 9: Kết quả hoạt động kinh doanh giai đoạn 2016 – 2018	39
Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2008 – 2017	56
Sơ đồ 1: CƠ CẤU TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	6
Sơ đồ 2: CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY	8

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH ĐỊA ỐC HİM LAM

(Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0305747212 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/01/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 20/07/2018)

PHẦN 1. TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Tên Doanh nghiệp phát hành:	CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH ĐỊA ỐC HİM LAM
Loại hình doanh nghiệp:	Công ty cổ phần chưa đại chúng.
Tổng số lượng trái phiếu phát hành:	Tối đa 197 (Một trăm chín mươi bảy) Trái Phiếu.
Tổng giá trị phát hành:	Tối đa 197.000.000.000 đồng (Một trăm chín mươi bảy tỷ đồng Việt Nam) tính theo mệnh giá.
Mục đích phát hành:	Tăng quy mô vốn hoạt động.
Kỳ hạn trái phiếu:	Dự kiến 03 (ba) năm.
Mệnh giá:	1.000.000.000 đồng/trái phiếu (Một tỷ đồng Việt Nam một trái phiếu).
Loại hình trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản.
Hình thức trái phiếu:	Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
Lãi suất danh nghĩa dự kiến:	Trái Phiếu có lãi suất cố định năm đầu tiên là 10% - 10,5%/năm. Từ năm thứ hai trở đi áp dụng lãi suất thả nổi và được xác định lại tại Mỗi Kỳ Tính Lãi theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả

lãi sau tại Ngày Xác Định Lãi Suất công (-) biên độ 2,5% - 3,5%. Phương thức xác định lãi suất chính thức sẽ theo thỏa thuận giữa TCPH và Nhà đầu tư tại thời điểm Phát hành Trái Phiếu

Mua lại Trái phiếu:

Việc mua lại Trái Phiếu được thực hiện theo quy định tại Mục III Thông tin về đợt phát hành Trái Phiếu được nêu dưới đây.

Ngày phát hành dự kiến:

Trong Quý II năm 2019

Giao dịch trái phiếu:

Trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trái phiếu chỉ được giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

Sau 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trái phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư

Tổ chức tư vấn phát hành:

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

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

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

Tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu:

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

PHẦN 2. THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Doanh nghiệp phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH ĐỊA ỐC HIM LAM
2. Ông: Trần Văn Tĩnh, Chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị
3. Ông: Nguyễn Ngọc Thủy, Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
4. Ông: Nguyễn Tuấn Kiệt, Chức vụ: Kế toán trưởng
5. Bà: Lê Phương Thanh, Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi cam kết rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, phù hợp với thực tế hoặc đã được điều tra, thu thập một cách hợp lý

II. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH

1. Quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu về tổ chức phát hành

Tên Công ty	:	CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH ĐỊA ỐC HIM LAM
Tên Tiếng Anh	:	HIM LAM LAND TRADING CORPORATION
Tên viết tắt	:	HIM LAM LAND
Logo	:	
Trụ sở chính	:	152/1A Đường Nguyễn Văn Thương, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh Hà Nội	:	Lô A-P Dự án Nhà ở Him Lam Vạn Phúc, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Điện thoại	:	(84.028) 39118118 - Fax: (84.028) 39110866
Website	:	www.himlamland.com - Email: info@himlamland.com
Giấy CN ĐKDN	:	Số 0305747212 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/01/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 20/07/2018

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU



- Vốn điều lệ đăng ký : 1.700.000.000.000 đồng (Một nghìn bảy trăm tỷ đồng)
Vốn điều lệ thực góp : 1.700.000.000.000 đồng (Một nghìn bảy trăm tỷ đồng)
Đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Ngọc Thùy
Chức vụ : Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Himm Lam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0305747212 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/01/2008. Trong quá trình hơn 11 năm hoạt động, Công ty đã có 18 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với lần đăng ký thay đổi gần nhất là vào ngày 20/07/2018.

1.3. Ngành nghề, lĩnh vực hoạt động kinh doanh

Bảng 1: Ngành nghề đăng ký kinh doanh

STT	Lĩnh vực ngành	Mã ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.	6810 (Chính)
2	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ quản lý bất động sản; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý); Dịch vụ định giá bất động sản; sản giao dịch bất động sản.	6820
3	Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Tư vấn quản lý doanh nghiệp (trừ tư vấn tài chính, kế toán).	7020
4	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Lập dự án đầu tư; Quản lý dự án; Lập dự toán, tổng dự toán công trình xây dựng; Kiểm định chất lượng công trình; Thẩm tra tổng dự toán; Thẩm tra dự án.	7110
5	Quảng cáo. Chi tiết: Dịch vụ tiếp thị. Quảng cáo thương mại.	7310
6	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dự luận. Chi tiết: Dịch vụ nghiên cứu thị trường	7320
7	Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Thiết kế trang website.	7410

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN PHÁT
HÀNH TRÁI PHIẾU**



STT	Tên ngành	Mã ngành
8	Hoạt động nhiếp ảnh. Chi tiết: Quay phim quảng cáo (trừ sản xuất phim)	7420
9	Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác. Chi tiết: Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác.	8129
10	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Dịch vụ giữ xe ô tô, xe gắn máy, xe đạp	5221
11	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (khách sạn phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh khách sạn tại trụ sở).	5510
12	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan (trừ kinh doanh khí dẫn mô hóa lỏng LPG và dầu nhớt cặn) (không hoạt động tại trụ sở).	4661
13	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng ăn uống.	5610
14	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Sản xuất mô hình, sa bàn nhà, mô hình căn hộ chung cư bằng mica, giấy, plastic (trừ Sản Xuất xếp cách nhiệt sử dụng ga R141b, sử dụng polyol trộn sẵn HCFC-141b)	3290
15	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Truyền tải và phân phối điện (không hoạt động tại trụ sở).	3510
16	Sản xuất khí đốt, phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống (không hoạt động tại trụ sở).	3520
17	Khai thác, xử lý và cung cấp nước. Chi tiết: Khai thác nước.	3600
18	Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở).	3700
19	Thu gom rác thải không độc hại (không hoạt động tại trụ sở).	3811
20	Thu gom rác thải độc hại (không hoạt động tại trụ sở).	3812
21	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại (không hoạt động tại trụ sở).	3821
22	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại (không hoạt động tại trụ sở).	3822
23	Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, trung tâm thương mại.	4100
24	Phá dỡ.	4311

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN PHÁT
HÀNH TRÁI PHÉU**



STT	Tên ngành	Mã ngành
25	Chuẩn bị mặt bằng	4312
26	Đại lý, môi giới, đầu giá. Chi tiết: Môi giới thương mại.	4610
27	Bán buôn đồ uống. Chi tiết: Bán buôn nước uống đóng chai	4633
28	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).	8230
29	Hoạt động của các cơ sở thể thao (trừ hoạt động của các sân nhây)	9311
30	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (không hoạt động tại trụ sở).	9321
31	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, luật).	6619

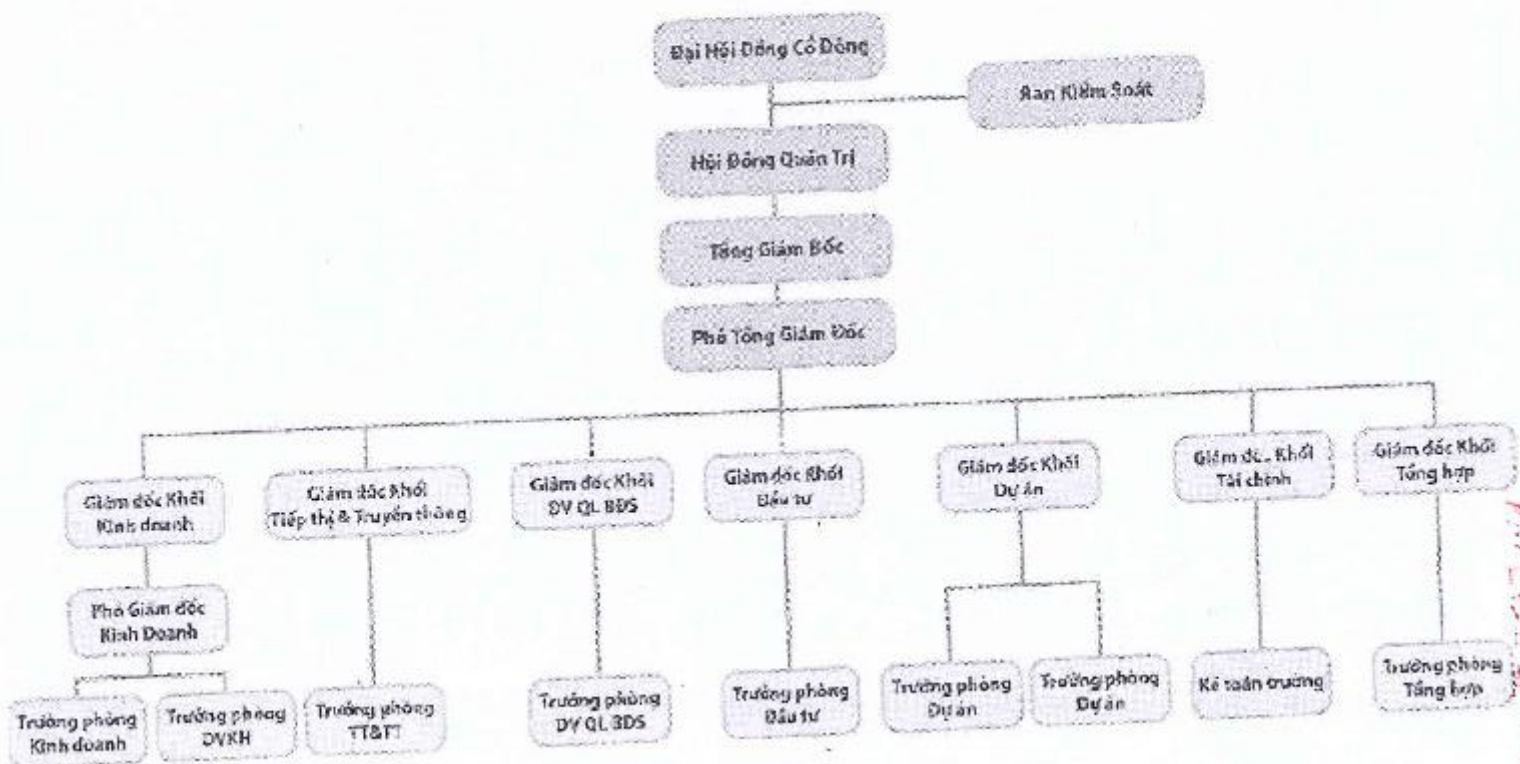
2. Cơ cấu tổ chức của doanh nghiệp

2.1 Cơ cấu bộ máy tổ chức

Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam được tổ chức và điều hành theo mô hình công ty cổ phần, tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành. Sơ đồ tổ chức Công ty được xây dựng dựa trên chức năng, nhiệm vụ các bộ phận đảm bảo liên kết chặt chẽ, vận hành linh hoạt và phù hợp với lĩnh vực hoạt động.

Sơ đồ 1: SƠ ĐỒ CƠ CẤU TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Sơ đồ 2: CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY



➤ **Đại hội đồng cổ đông:** gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ thực thi tất cả các quyền hạn của Công ty nhưng không làm giảm hoặc hạn chế các quyền của HĐQT. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Quyết định phê chuẩn hoặc không phê chuẩn các kế hoạch phát triển và dài hạn của Công ty;
- Quyết định các loại cổ phiếu mới sẽ được phát hành, quyền lợi, quyền ưu đãi, quyền hạn và đặc quyền của mỗi loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được phát hành đối với mỗi loại;
- Bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên của HĐQT và Ban Kiểm soát; trong trường hợp cần thiết có thể yêu cầu HĐQT đệ trình việc bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm Tổng Giám đốc, Phó tổng giám đốc để ĐHĐCĐ xem xét và phê duyệt;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Quyết định mức cổ tức chi trả hàng năm;

- Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;
 - Quyết định phê chuẩn hoặc không phê chuẩn Báo cáo tài chính, Bản cáo bạch của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tài chính tiếp theo;
 - Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ này;
 - Xem xét và quyết định xử lý các sai phạm của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc gây thiệt hại cho Công ty hoặc cho các Cổ đông Công ty;
 - Quyết định phê chuẩn hoặc không phê chuẩn hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác cũng như các Giao dịch với bên có liên quan được đề cập tại Điều 17 của Điều lệ có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản doanh nghiệp ghi trong báo cáo tài chính gần nhất;
 - Quyết định phê chuẩn hoặc không phê chuẩn tổng số tiền thù lao cho các thành viên của HĐQT và thành viên của Ban Kiểm soát;
 - Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của Điều lệ Công ty và Pháp luật.
- **Hội đồng Quản trị:** là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị có các quyền và nghĩa vụ sau đây:
- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển ngắn hạn đến trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty.
 - Quyết định thông qua các khoản đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị nhỏ hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.
 - Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại.
 - Quyết định chào bán cổ phần mới trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác.
 - Quyết định giá cổ phần chào bán và Trái Phiếu của Công ty.
 - Quyết định mua lại cổ phần từ 10% vốn điều lệ Công ty trở xuống.
 - Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của Luật Doanh nghiệp hoặc Điều lệ Công ty.
 - Quyết định chủ trương đầu tư các dự án thi công xây dựng, dự án và hình thức đầu tư khác của Công ty.
 - Quyết định kế hoạch thực hiện chi tiết các dự án đầu tư, dự án thi công xây dựng có giá trị lớn

hơn 30% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.

- Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ.
 - Thông qua các hợp đồng vay, cho vay có giá trị bằng hoặc lớn hơn 30% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.
 - Thông qua hợp đồng mua, bán và hợp đồng khác có giá trị nhỏ hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty cũng như các giao dịch với Bên liên quan được đề cập tại Điều 17 của Điều lệ có giá trị nhỏ hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
 - Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc, (các) Phó Tổng Giám đốc, Kế Toán trưởng và Giám đốc chi nhánh (nếu có); quyết định mức lương và lợi ích khác của Tổng Giám đốc, (các) Phó Tổng Giám đốc, Kế Toán trưởng và Giám đốc chi nhánh (nếu có); Cử người đại diện theo ủy quyền thực hiện quyền sở hữu cổ phần hoặc phần vốn góp ở Công ty khác, quyết định mức thù lao và những lợi ích khác của những người đó.
 - Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ Công ty, quyết định thành lập Công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của Công ty khác;
 - Duyệt chương trình nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến để ĐHĐCĐ thông qua quyết định;
 - Trình báo cáo quyết toán tài chính hằng năm lên ĐHĐCĐ;
 - Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
 - Kiến nghị việc bổ chức lại, giải thể hoặc yêu cầu phá sản Công ty;
 - Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
- **Ban Tổng Giám đốc:** Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc Công ty không quá 05 (năm) năm; có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Các Phó Tổng giám đốc giúp việc cho Tổng giám đốc, chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, miễn cần, vì lợi ích của Công ty và cổ đông.

➤ **Ban Kiểm soát:** là cơ quan có thẩm quyền và chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ trong việc giám sát tất cả các hoạt động và công việc kinh doanh của Công ty. Ban Kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Giám đốc Công ty. Ban Kiểm soát thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền của mình theo nguyên tắc biểu quyết hoặc lấy ý kiến bằng văn bản theo đa số phiếu tán thành.

Ban Kiểm soát có các nhiệm vụ và quyền hạn sau đây:

- Giám sát HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty; chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ trong việc thực hiện các nhiệm vụ được giao.
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.
- Thẩm định báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và sáu tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT.
- Trình báo cáo thẩm định báo cáo tài chính, báo cáo tình hình kinh doanh hằng năm của Công ty và báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT lên ĐHĐCĐ tại cuộc họp thường niên.
- Xem xét sổ kế toán và các tài liệu khác của Công ty, các công việc quản lý, điều hành hoạt động của Công ty bất cứ khi nào nếu xét thấy cần thiết hoặc theo quyết định của ĐHĐCĐ hoặc theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Khoản 2 Điều 13 của Điều lệ Công ty.
- Khi có yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 13 của Điều lệ Công ty, Ban kiểm soát thực hiện kiểm tra trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được yêu cầu. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm tra, Ban kiểm soát phải báo cáo giải trình về những vấn đề được yêu cầu kiểm tra đến cổ đông hoặc nhóm cổ đông có yêu cầu và thông báo cho HĐQT được biết.
- Việc kiểm tra của Ban kiểm soát quy định tại khoản này không được cản trở hoạt động bình thường của HĐQT, không gây gián đoạn điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Kiến nghị HĐQT hoặc ĐHĐCĐ các biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Khi phát hiện có thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc vi phạm quy định tại Điều lệ này thì phải thông báo ngay bằng văn bản với HĐQT, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.
- Thực hiện các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp

và quyết định của ĐHĐCD.

- Ban kiểm soát có quyền sử dụng tư vấn độc lập để thực hiện các nhiệm vụ được giao. Ban kiểm soát có thể tham khảo ý kiến HĐQT, nhưng không bắt buộc, trước khi trình báo cáo, kết luận và kiến nghị lên ĐHĐCD.

2.2 Danh sách công ty mẹ và công ty con

- ✓ Công ty mẹ: Không có
- ✓ Công ty con và Công ty liên doanh, liên kết:
 - + Công ty con: Không có
 - + Công ty liên doanh, liên kết:

Bảng 2: Công ty liên doanh, liên kết

STT	Tên Công ty	Giá trị đầu tư tại ngày 31/12/2018	Tỷ lệ sở hữu
1	CTCP Đầu tư Xây dựng và Khai khoáng Bảo Nguyên	14.673.520.000 đồng	26,41%
2	CTCP Đầu tư và Khai khoáng Núi Cao	54.534.943.839 đồng	35%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 của Công ty

2.3 Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2018 như sau:

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại 31/12/2018

STT	Tên thành viên	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Ông Dương Công Đoàn	136.000.000	80%
2	Ông Nguyễn Ngọc Thủy	17.000.000	10%
3	Bà Trần Thị Lan Anh	17.000.000	10%
	Tổng cộng	170.000.000	100%

Nguồn: Him Lam Land

2.4 Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát

Bảng 4: Danh sách thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức vụ
I	Hội đồng Quản trị	
1	Ông Trần Văn Tình	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Ông Nguyễn Ngọc Thùy	Thành viên Hội đồng quản trị
3	Ông Dương Công Đoàn	Thành viên Hội đồng quản trị
II	Ban điều hành	
1	Ông Nguyễn Ngọc Thùy	Tổng Giám đốc
2	Bà Nguyễn Thị Thùy Dương	Phó Tổng giám đốc
3	Bà Lê Thị Bích Ngọc	Phó Tổng giám đốc
4	Ông Nguyễn Tuấn Kiệt	Kế toán trưởng
III	Ban kiểm soát	
1	Bà Lê Phương Thanh	Trưởng BKS
2	Ông Đặng Trí Thịnh	Thành viên BKS
3	Bà Dương Thu Hương	Thành viên BKS

Nguồn: Him Lam Land

Dưới đây là một số thông tin về các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát Công ty:

■ **Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Ông Trần Văn Tình**

- Sinh ngày : 14/08/1954
- Số CMND : 023653132 cấp ngày 11/11/2011 tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh
- Cư trú : 12A Nguyễn Văn Lượng, Phường 17, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ : Cử nhân Luật
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
Từ 01/2018 - nay	Công ty Cổ phần Him Lam	Chủ tịch HĐQT
Từ 12/2013- 2/2017	Công ty Cổ phần Him Lam	Phó Chủ tịch HĐQT
Từ 8/2009 - 12/2013	Công ty Cổ phần Him Lam	Tổng Giám Đốc
Từ 2007 - 2009	Công ty Cổ phần Him Lam	Phó Tổng Giám Đốc kiêm Giám Đốc Điều hành
Từ 1994 - 2006	Công ty TNHH TM Him Lam	Phó Giám Đốc
Từ 1982 - 1993	Trường Cao đẳng Vin-Hem-Pich	Cán bộ - Cấp bậc Thiếu tá

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Công ty (tính đến thời điểm 31/12/2018).

■ Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc - Ông Nguyễn Ngọc Thủy

- Sinh ngày : 04/11/1965
- Số CMND : 023854623 cấp ngày 21/08/2015 tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh.
- Cư trú : 05 Đường 13 khu phố 3, phường Bình Trưng Tây, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Trình độ : Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
Từ 2002 đến nay	Công ty Cổ phần Him Lam	Phó Tổng Giám Đốc Đầu tư và Tài Chính
Từ 2008 đến nay	Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam	Tổng Giám Đốc

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 17.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam, tương ứng với 10% vốn điều lệ của Công ty (tính đến thời điểm 31/12/2018).

■ **Thành viên Hội đồng Quản trị - Ông Dương Công Đoàn**

- Sinh ngày : 02/10/1974
- Số CMND : 024428290 cấp ngày 30/08/2007 tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh.
- Cư trú : 20 Đường số 6 Cư xá Dài Ra Đa Phú Lâm, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ : Đại học
- **Kinh nghiệm công tác:**

Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
Từ 1994 đến 2007	Công ty cổ phần Himp Lam	Nhân viên
Từ 2007 đến 2013	Công ty cổ phần Himp Lam	Trưởng phòng vật tư
Từ 2013 đến nay	Công ty cổ phần Himp Lam	Giám đốc khối vật tư

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 136.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Himp Lam, tương ứng với 80% vốn điều lệ của Công ty (tính đến thời điểm 31/12/2018).

■ **Phó Tổng Giám đốc - Bà Nguyễn Thị Thùy Dương**

- Ngày sinh : 15/02/1979
- Số CMND : 023339727 cấp ngày 08/08/2011 tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh
- Cư trú : 21.4 Sapphire 2, Khu chung cư cao tầng Saigon Pearl – 92 Nguyễn Hữu Cánh, Phường 22, Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ : Thạc sỹ
- **Kinh nghiệm công tác:**

Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
Từ 12/2016 đến nay	Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Himp Lam	Phó tổng giám đốc tài chính và đầu tư
Từ 05/2013 đến 12/2016		Giám đốc Đầu tư

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH



Từ 08/2012 đến 05/2013	Trưởng phòng NC&PTDA
Từ 07/2012 đến 08/2012	Phó phòng NC&PTDA

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Công ty (tính đến thời điểm 31/12/2018).

■ Phó Tổng Giám đốc - Bà Lê Thị Bích Ngọc

- Ngày sinh : 16/02/1975
- Số CMND : 023170490; cấp ngày: 09/09/2009 tại: Công an Thành phố Hồ Chí Minh
- Cư trú : 1/3 Đồng Khởi, Phường 4, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ : Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
Từ 10/1998 đến 09/2017	Công ty Cổ Phần Him Lam	Giám đốc Khối Kinh Doanh
Từ 10/2017 đến nay	Công ty Cổ Phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam	Phó Tổng giám đốc

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Công ty (tính đến thời điểm 31/12/2018).

■ Trưởng Ban kiểm soát - Bà Lê Phương Thanh

- Ngày sinh : 25/03/1965
- Số CMND : 00116500643 cấp ngày 02/06/2016 tại Cục cảnh sát DKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Cư trú : 139/1A Đinh Bộ Lĩnh Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ : Kỹ sư Kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
-----------	--------------	------------------

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH



1988 - 1997	Trường KTNV GTVT Hà Nội	Kế toán viên
1997 - nay	Công ty CP Hím Lam	Kế toán trưởng Phó Tổng Giám đốc

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hím Lam, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Công ty (tính đến thời điểm 31/12/2018).

Thành viên Ban kiểm soát – Ông Đặng Trí Thịnh

- Ngày sinh : 12/02/1974
- Số CMND : 022775265 cấp ngày 05/09/2012 tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh
- Cư trú : 241 Ba Tư – Phường 7 – Quận 8 - Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ : Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
Từ 2001 đến nay	Công ty Cổ phần Hím Lam	Nhân viên Phòng Kinh doanh/ Phòng QLTS/ Phòng Đầu tư/ Phòng Tổng hợp/ Phòng QI.DN

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hím Lam, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Công ty (tính đến thời điểm 31/12/2018).

Thành viên Ban kiểm soát - Bà Dương Thu Hương

- Ngày sinh : 30/06/1984
- Số CMND : 024606884, cấp ngày: 13/11/2006 tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh
- Cư trú : 30/39/15 đường 100 Bình Thới, Phường 14, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ : Đại học
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
Từ 2008 đến nay	Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam	Phó phòng tổng hợp Ban kiểm soát

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Công ty (tính đến thời điểm 31/12/2018).

Kế toán trưởng – Ông Nguyễn Tuấn Kiệt

- Ngày sinh : 27/06/1977
- Số CMND : 022884414 cấp ngày 07/08/2009 tại Công an Tp. Hồ Chí Minh
- Cư trú : 50 Ấp 2, Phước Kiển, Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ : Thạc sĩ kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
11/2000 – 03/2006	CTCP Địa ốc Sài Gòn	Kế toán tổng hợp
04/2006 – 08/2008	Sacomreal	Kế toán kiêm kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Thương Tín Chính
09/2008 – 06/2012	CTCP Bất động sản Sài Gòn Phương Nam	Kế toán trưởng
10/2012 – 05/2013	CTCP Kinh doanh địa ốc Him Lam	Kế toán trưởng
06/2013 đến nay	CTCP Kinh doanh địa ốc Him Lam	Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Công ty (tính đến thời điểm 31/12/2018).

3. Tình hình hoạt động kinh doanh

3.1 Hoạt động sản xuất kinh doanh

Chiến lược của Him Lam Land là trở thành doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực

dầu tư, kinh doanh và quản lý bất động sản. Công ty cung cấp những sản phẩm bất động sản đồng bộ về cơ sở hạ tầng cũng như hoàn thiện về pháp lý, với các dịch vụ trọn gói bên cạnh việc xây dựng các khu dân cư, cao ốc, khu công nghiệp, khu nghỉ dưỡng cao cấp.

Định hướng phát triển:

✓ **Tầm nhìn:** Him Lam Land nỗ lực phấn đấu phát triển bền vững, trở thành doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh và quản lý bất động sản. Him Lam Land sẽ là nơi khách hàng trao gửi niềm tin trọn vẹn, là nơi người lao động cống hiến hết mình, cố gắng hoàn toàn hải lòng, và cộng đồng được hưởng nhiều lợi ích.

✓ **Sứ mệnh:** Sứ mệnh của Him Lam Land là cung cấp những sản phẩm Bất động sản đồng bộ về cơ sở hạ tầng cũng như hoàn chỉnh về pháp lý. Bên cạnh việc xây dựng khu dân cư, cao ốc, khu công nghiệp, khu nghỉ dưỡng cao cấp, Him Lam Land cung cấp dịch vụ trọn gói về quản lý bất động sản, chăm sóc các sản phẩm đó, làm cho khách hàng luôn luôn được sử dụng sản phẩm trong tình trạng tối ưu, tạo ra các khu đô thị thật sự an cư, cộng đồng nhân văn.

Qua hoạt động của mình, Him Lam Land đem lại cho người lao động của công ty không chỉ thu nhập cao, mà còn một môi trường làm việc hiện đại, năng động, hiệu quả cùng với những cơ hội học tập nâng cao kỹ năng chuyên môn, rèn luyện bản lĩnh và thăng tiến trong công việc.

✓ **Giá trị cốt lõi:** Phương châm Uy tín – Chất lượng – Hiệu quả là những yếu tố hàng đầu mà Công ty Him Lam Land luôn hướng tới trong quá trình phát triển. Chất lượng sản phẩm và dịch vụ được coi là nền tảng của sự phát triển bền vững của Công ty. Tạo niềm tin cho Khách hàng về chất lượng sản phẩm và dịch vụ bất động sản. Đoàn kết, hợp tác, tính kỷ luật cao, tác phong chuyên nghiệp của nhân viên Him Lam Land là yếu tố tạo nên văn hóa của Công ty.

3.2 Dự án đang triển khai

Bảng 5: Một số dự án tiêu biểu mà Him Lam Land đang thực hiện:

TT	Dự án	Địa điểm	Quy mô	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Ghi chú
1	Dự án Chung cư Him Lam Riverside	Quận 7, Tp. HCM	1,2 ha	1.800	Đối tác phân phối, đã hoàn thành năm 2015

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH



TT	Dự án	Địa điểm	Quy mô	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Ghi chú
2	Dự án Chung cư Him Lam Chợ Lớn	Quận 6, Tp. HCM	4 ha	2.700	Đối tác phân phối, đã hoàn thành năm 2016
3	Dự án Chung cư Him Lam Phú Đông	Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương	5.363m ²	360	Chủ đầu tư, đã hoàn thành năm 2017
4	Dự án chung cư Him Lam Phú An	Quận 9 - TPHCM	1,8 ha	1.770	Chủ đầu tư, đang triển khai bắt đầu bàn giao tháng 12/2018
4	Dự án biệt thự sinh thái Long Biên	Quận Long Biên, Tp. Hà Nội	0,32 ha	4.500	Nhận chuyển nhượng dự án, dự kiến triển khai cuối năm 2019
5	Dự án Himlam Vạn Phúc	Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội	0,06 ha	800	Nhận chuyển nhượng một phần dự án, dự kiến triển khai cuối năm 2019

Nguồn: Him Lam Land

3.2.1 Dự án Chung cư Him Lam Riverside

Thông tin chung về dự án

- Tên Dự án: Chung cư Him Lam Riverside.
- Địa điểm đầu tư: Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM.
- Tổng diện tích: 11.990,5 m², gồm 06 tòa nhà cao từ 12 – 25 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 101.000 m²
- Tổng số căn hộ: 884 căn, có 02 tầng hầm làm bãi đậu xe.
- Him Lam Land là đơn vị phân phối dự án cho chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Him Lam.

- Giai đoạn 1: 314 căn hộ hoàn thành năm 2010
- Giai đoạn 2: 570 căn hộ hoàn thành năm 2015
- Tổng vốn đầu tư: 1.800 tỷ đồng (một nghìn tám trăm tỷ đồng)

Một số hình ảnh của dự án:



3.2.2 Dự án Chung cư Him Lam Chợ Lớn

Thông tin chung về dự án:

- Tên Dự án: Chung cư Him Lam Chợ Lớn
- Địa điểm đầu tư: Phường 11, Quận 6, Tp. Hồ Chí Minh
- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

STT	Chỉ tiêu	Diện tích	Tỷ lệ
1	Đất ở	8.002,8 m ²	19,71 %
2	Đất cây xanh-TDTT	18.434,6 m ²	45,71 %
3	Đất giao thông vỉa hè	9.872,6 m ²	24,10 %

4	Đất công trình công cộng	4.500,0 m ²	11,05 %
Tổng diện tích dự án		40.810 m²	100%

- Thông số và các chỉ tiêu xây dựng
 - + Tầng cao xây dựng: 3 ÷ 25 tầng
 - + Mật độ xây dựng: 21,35%
 - + Hệ số sử dụng đất: 4,37 lần
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng: 178.315,1m²
- Nhà ở: gồm 1.542 căn toàn bộ là căn hộ chung cư, trong đó:
 - + 04 block B1, B2, B3, B4 Lô B: cao 21- 25 tầng, gồm 704 căn, diện tích 90 ÷ 208 m²
 - + 04 block C1, C2, C3, C4 Lô C: cao 21- 25 tầng, gồm 784 căn, diện tích 70 ÷ 89 m²
 - + 01 block A: cao 12 tầng, gồm 54 căn, diện tích 60 m²
- Him Lam Land là đơn vị phân phối dự án cho chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Him Lam.
- Hoàn thành năm 2016
- Tổng vốn đầu tư: 2.700 tỷ đồng (hai nghìn bảy trăm tỷ đồng).

Một số hình ảnh của dự án:



3.2.3 Dự án Chung cư Him Lam Phú Đông

Thông tin chung về dự án

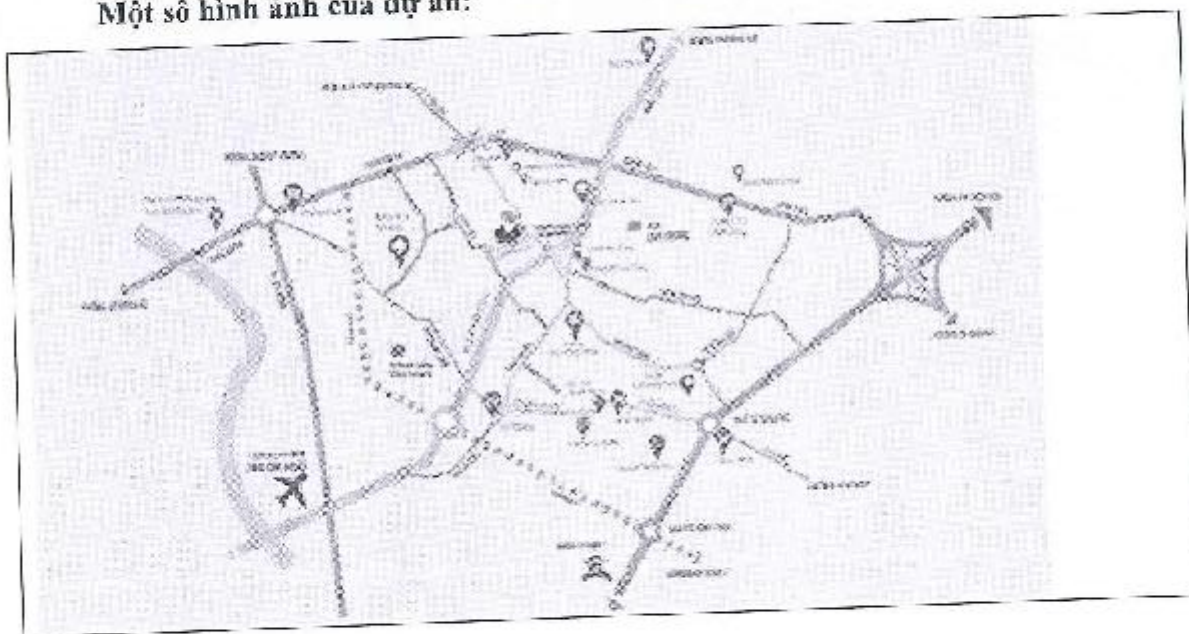
- Tên Dự án: Dự án Chung cư Him Lam Phú Đông
- Địa điểm đầu tư: Phường An Bình, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương.

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (Him Lam Land).
- Đơn vị thiết kế : Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Anh Linh (Alinco).
- Nhà thầu chính : Công ty cổ phần xây lắp vật tư xây dựng (CBM).

Quy mô của dự án

- Diện tích đất: 5.363,02m²
- Diện tích sàn xây dựng: 40.822,3m²
- Số lượng nhà ở: 400 căn hộ.
- Tầng cao xây dựng 21 tầng (18 tầng căn hộ, 03 tầng dịch vụ)
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Tổng mức đầu tư 360 tỷ đồng (Ba trăm sáu mươi tỷ đồng)
- Dự án đã hoàn thành năm 2017
- Him Lam Phú Đông tọa lạc trên đại lộ Phạm Văn Đồng (tuyến đường nội đô đẹp nhất Sài Gòn), dễ dàng kết nối các quận nội thành như Q.1; Q. Bình Thạnh và sân bay Tân Sơn Nhất chỉ 15-20 phút đi xe. Nhờ vị trí thuận lợi này, Him Lam Phú Đông được thừa hưởng tất cả các tiện ích cao cấp hiện hữu, đảm bảo giá trị gia tăng mạnh mẽ trong thời gian ngắn. Xung quanh dự án tập trung hệ thống trường học hoàn chỉnh như trường mầm non nằm trong dự án; Trường Tiểu học Tam Bình, Trường THPT Nguyễn Hữu Huân, Học viện Ngân Hàng, ĐH Sư Phạm Kỹ Thuật.... Bên cạnh đó, từ Him Lam Phú Đông cư dân cũng chỉ mất từ 5 phút là có thể đến các trung tâm mua sắm lớn như Vincom Thủ Đức, Nguyễn Kim Thủ Đức; Bệnh viện Thủ Đức...

Một số hình ảnh của dự án:







3.2.4 Chung cư Him Lam Phú An

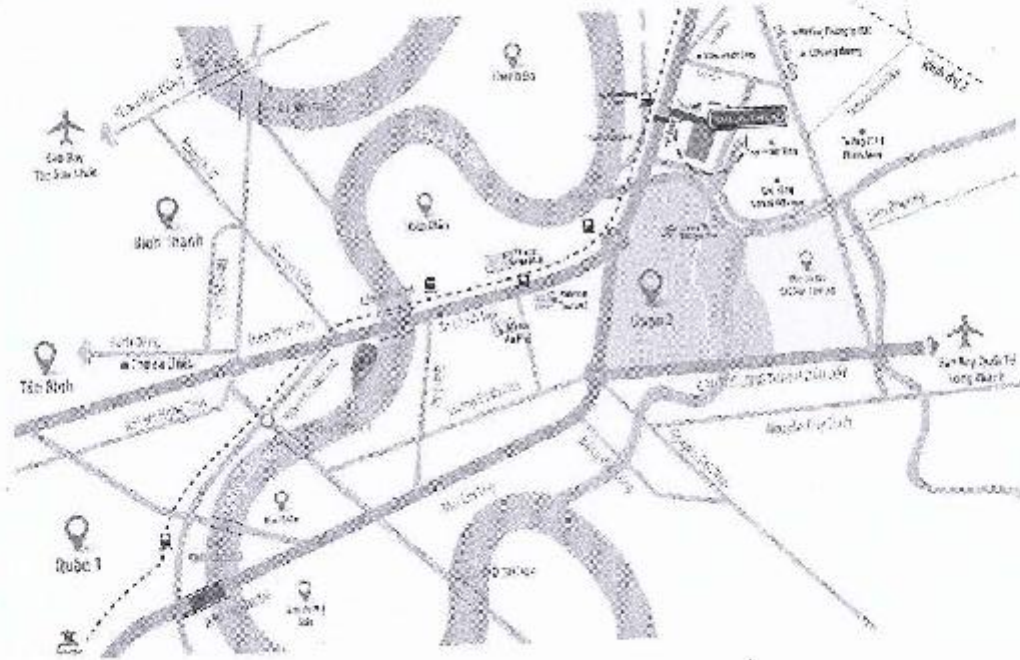
Thông tin chung về dự án

- Tên Dự án: Dự án Chung cư Him Lam Phú An.
- Địa điểm đầu tư: Quận 9, TP. HCM.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (Him Lam Land).
- Đơn vị thiết kế: Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Anh Linh (Alineo).
- Nhà thầu chính: Công ty cổ phần xây lắp vật tư xây dựng (CBM).

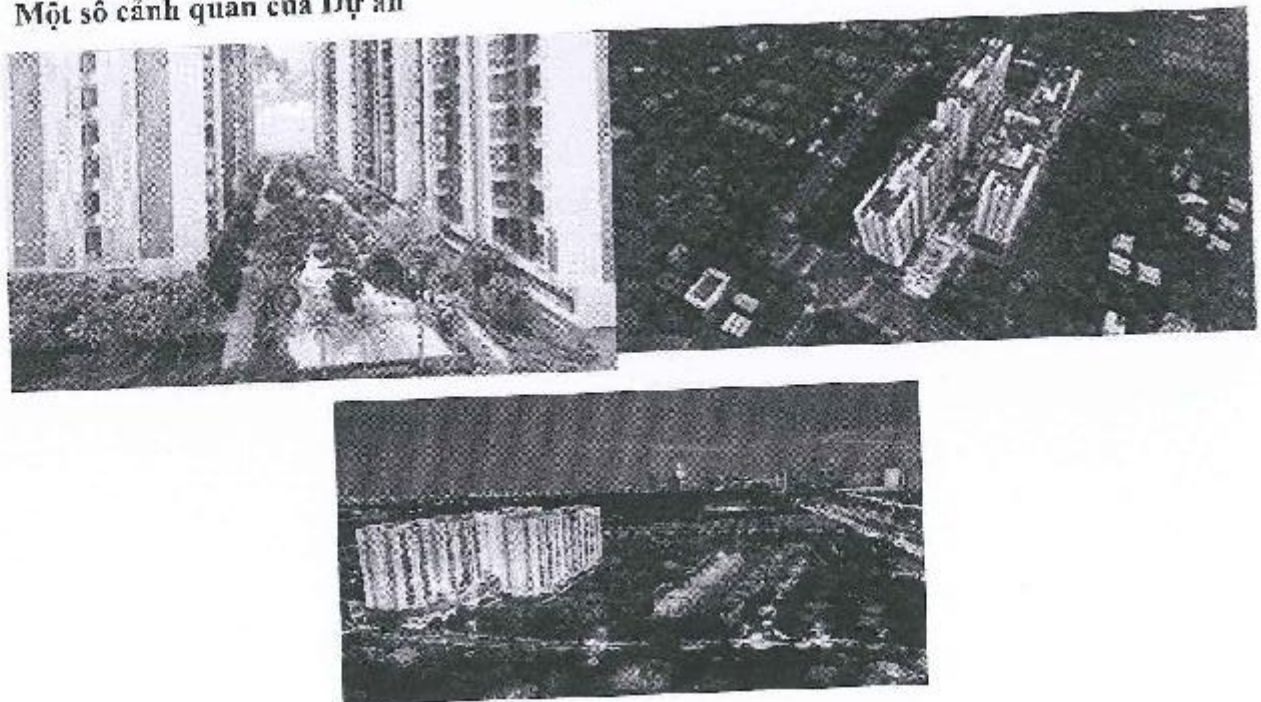
Quy mô của dự án

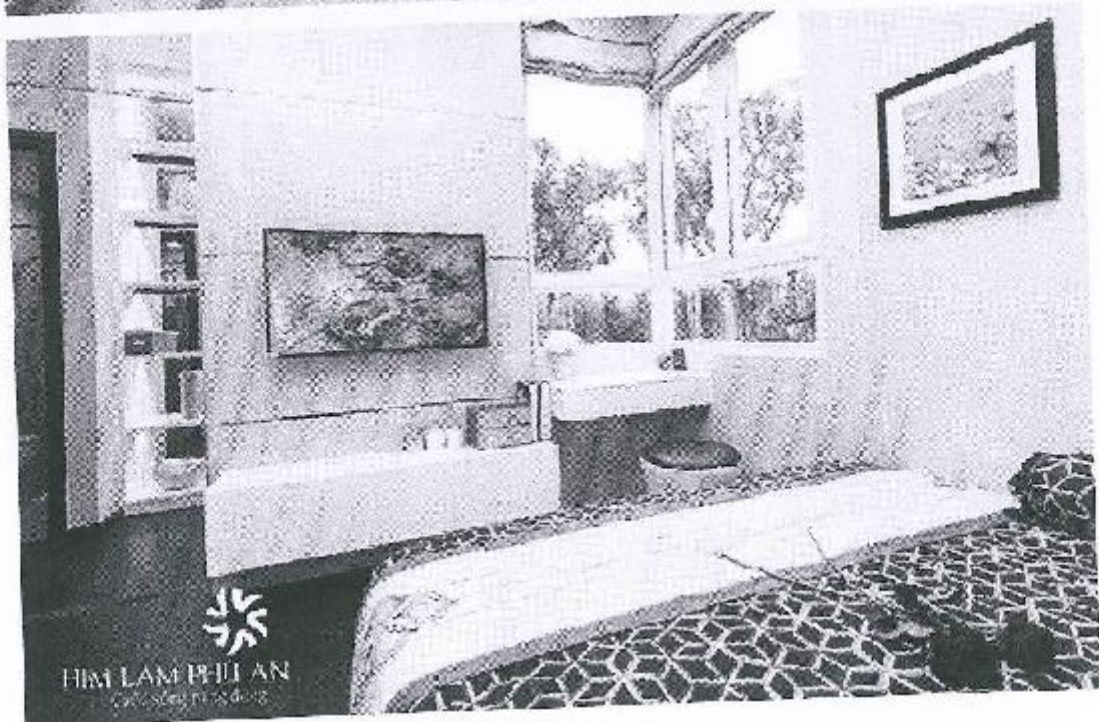
- Tổng diện tích đất quy hoạch: 18.170,7 m².
- Tổng số căn hộ: 1.092 căn hộ.
- Tầng cao tối đa: 4 Block cao 17 tầng. Gồm 01 tầng hầm + trệt đậu xe hơi, tầng 1-2 đậu xe gắn máy được bố trí liên thông, tầng 3-17 là khu căn hộ.
- Block A và Block B: 308 căn, Block C và Block D: 238 căn.
- Mật độ xây dựng: 40%.
- Diện tích sân để xe: 13.667,9 m².
- Diện tích cây xanh, đường nội bộ: 11.284,8 m² (Trong đó: Đất để xe ngoài trời là Tầng hầm (để xe bán tự động): 1.500 m², Đất cây xanh: 3.240,5 m², Đất sân đường nội bộ: 6.544,3 m²)
- Diện tích căn hộ trung bình từ: 68m² – 71m² (2 Phòng Ngủ – 2 WC).
- Tổng mức đầu tư 1.770 tỷ đồng (một nghìn bảy trăm bảy mươi tỷ đồng)
- Thời hạn khởi công: tháng 9 năm 2016
- Thời hạn hoàn thành: tháng 12 năm 2018
- Khu căn hộ cao cấp Him Lam Phú An Quận 9 có vị trí đặc địa tại cửa ngõ khu Đông Sài Gòn, trên trục xa lộ Hà Nội, chỉ cách cầu Sài Gòn 3,5km, kết nối với tuyến Metro Bến Thành - Suối Tiên trạm số 8, 9, nhờ đó việc di chuyển của cư dân ở đây sẽ vô cùng thuận tiện và nhanh chóng.
- Đặc biệt, tuy nằm ở quận 9 nhưng vị trí dự án cực kỳ thuận lợi cho khách hàng sống & làm việc tại khu vực trung tâm thành phố như các Quận 1, 3, Bình Thạnh, Phú Nhuận, Khu vực sân bay, Khu công nghệ cao, Thủ Đức, Q.9; tránh được hoàn toàn việc kẹt xe và ngập nước.

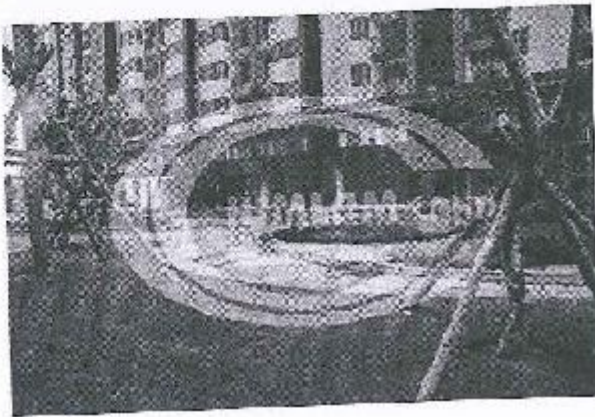
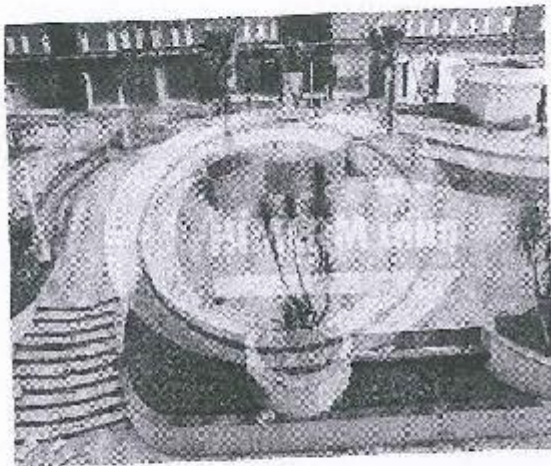
Vị trí của Dự án



Một số cảnh quan của Dự án





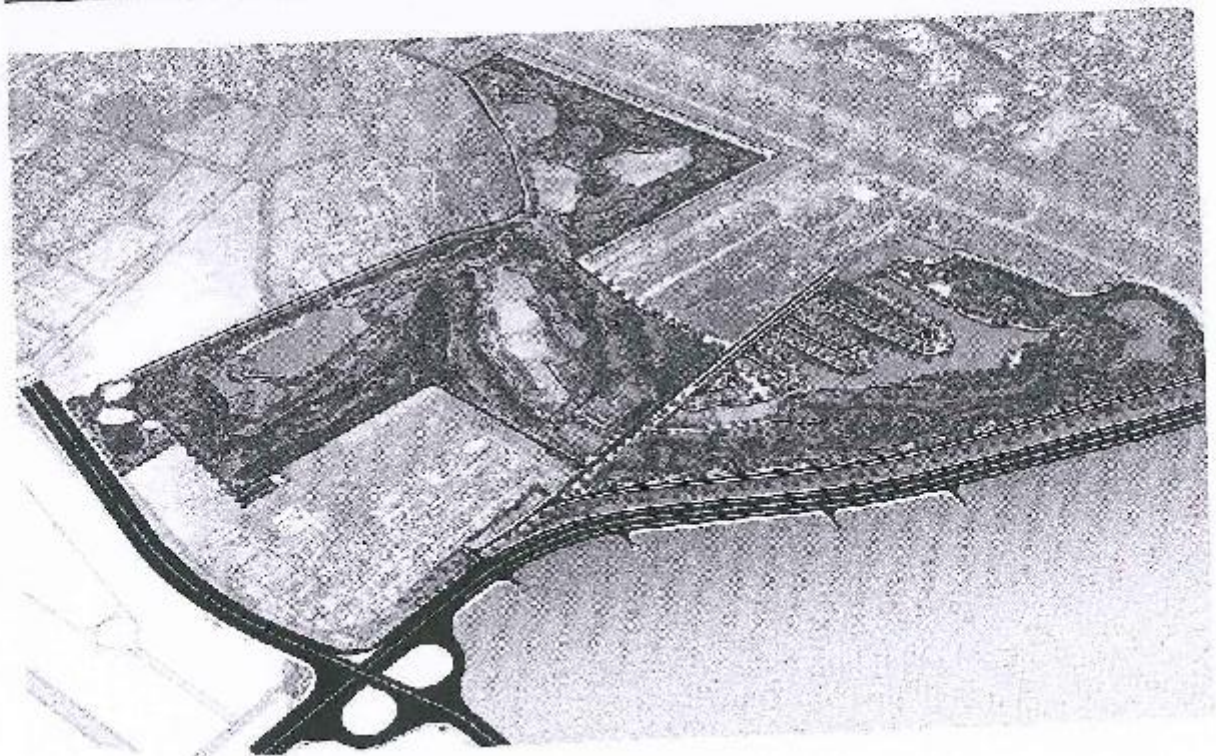


3.2.5 Dự án biệt thự sinh thái Long Biên

Thông tin chung về dự án

- Tên Dự án: biệt thự sinh thái Long Biên.
- Địa điểm đầu tư: Long Biên, Hà Nội.
- Tổng diện tích: 32.638 m², gồm 50 căn biệt thự.
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 29.600 m²
- Tổng vốn đầu tư: 4.500 tỷ đồng.

Một số hình ảnh của dự án:



3.2.6 Dự án Himlam Vạn Phúc

Thông tin chung về dự án

- Tên Dự án: Himlam Vạn Phúc.
- Địa điểm đầu tư: Hà Đông, Hà Nội.

3.3.2 Dịch vụ cho thuê văn phòng:

Him Lam Land đang quản lý cho thuê 04 tòa nhà văn phòng:

- Tòa nhà Him Lam Land tại số 152/1A đường Nguyễn Văn Thương, phường 25, quận Bình Thạnh, Tp. HCM
- Tòa nhà LienViet PostBank tại số 2A Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, Tp. HCM
- Tòa nhà 105 Cộng Hòa, quận Tân Bình, Tp. HCM
- Tòa nhà 475 Lê Văn Sỹ, quận 3, Tp. HCM.

Him Lam Land luôn chú trọng đến dịch vụ chăm sóc khách hàng và giải quyết tất cả nhu cầu cho khách kịp thời và luôn đảm bảo chất lượng dịch vụ cung cấp tốt nhất, do đó khách hàng rất an tâm và thiện chí trở thành đối tác lâu dài với Him Lam Land.

3.4 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh

3.4.1. Triển vọng phát triển thị trường bất động sản

Theo Tổng Cục Thống kê, GDP năm 2018 của Việt Nam đạt 7,08% và lập kỷ lục cao nhất kể từ năm 2008. Trong năm 2019, Chính phủ vẫn đặt mục tiêu kinh tế vĩ mô GDP đạt 6,8-7%. Như vậy, mục tiêu tăng trưởng cao sẽ tạo đà để thị trường BĐS tiếp tục phát triển trong năm 2019, trước tín hiệu khả quan từ nền kinh tế vĩ mô.

Điều này còn thể hiện rõ trong báo cáo của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), khi tính năm 2018, tổng vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam đạt 35,46 tỷ USD. Trong đó vốn đầu tư nước ngoài đổ mạnh vào lĩnh vực bất động sản - đứng thứ hai trong các ngành nghề đầu tư vào Việt Nam, đạt 6,6 tỷ USD (chiếm 18,6%).

Năm 2019, nhìn tổng thể sẽ là một năm tiếp tục thành công của thị trường bất động sản. Phân khúc căn hộ vừa túi tiền vẫn giữ vai trò chủ đạo; loại hình condotel tiếp tục bùng nổ tại các thành phố du lịch và các địa phương được quy hoạch thành khu kinh tế - hành chính đặc biệt; xu hướng phát triển dự án xanh, đồng bộ về tiện ích sẽ ngày càng phổ biến.

Theo các chuyên gia nhận định, Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và Đà Nẵng vẫn là 3 "miền đất hứa" được phần lớn các nhà đầu tư lựa chọn, tiếp tục được kỳ vọng sẽ là những "điểm nóng" của thị trường bất động sản.

Mặc dù nguồn cung bất động sản trên thị trường có thể bị thắt chặt khi thành phố Hồ Chí Minh đang hạn chế xây nhà trong nội thành và nhưng nơi hạ tầng không đồng bộ. Bên cạnh đó, các tỉnh giáp ranh thành phố Hồ Chí Minh hiện nay cùng với sự phát triển hạ tầng liên vùng ngày càng hoàn chỉnh, các tỉnh lân cận đã được nâng cấp thành khái niệm mới tương đương với vùng ven của thành phố Hồ Chí Minh. Đây cũng là cơ hội mở rộng đầu tư với các doanh nghiệp trên địa bàn trong những năm tiếp theo.

❖ Thuận lợi

- Tình hình kinh tế vĩ mô ổn định là nền tảng cho sự phát triển: tốc độ tăng trưởng GDP cao, lạm phát thấp và lãi suất cho vay ổn định.
- Dân số trẻ, thu nhập tăng, tốc độ đô thị hóa cao và diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp.
- Sự gia tăng dân số cộng với các chính sách cho phép người nước ngoài và Việt kiều mua nhà tại Việt Nam khiến cầu tăng nhanh.
- Pháp luật và các thủ tục chính sách về bất động sản ngày càng được cải cách theo hướng sát với yêu cầu của thực tiễn. Lợi nhuận cao, nhu cầu cao cùng các chính sách quản lý ngày càng thông thoáng đã tạo nên lực hấp dẫn mạnh mẽ thu hút một lượng vốn đổ vào các dự án bất động sản của không chỉ các nhà đầu tư trong nước mà còn cả nước ngoài.

❖ Khó khăn

- Thắt chặt tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản: tín dụng của các ngân hàng đóng vai trò quyết định trong sự phát triển của thị trường bất động sản, tuy nhiên tín dụng sẽ được kiểm soát theo lộ trình của Thông tư số 19/2017/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước. Tỷ lệ rủi ro của ngành bất động sản sẽ duy trì ở mức 200% và tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn giảm từ 50% năm 2017 xuống 45% vào đầu năm 2018 và xuống 40% vào đầu năm 2019.
- Số lượng dự án nhiều trong khi hạ tầng không theo kịp sẽ có thể gây ra hệ quả nặng nề cho xã hội và gây ra nguy cơ vừa thừa lại vừa thiếu cung trong tương lai.
- Hệ thống luật pháp còn rườm rà, thủ tục đầu tư, giao đất còn nhiều rắc rối, không có gắn với quyền của người sử dụng và người sở hữu, thông tin chưa được công khai minh bạch, chưa theo kịp thực tiễn phát triển của thị trường nên tiếp tục tạo cơ hội cho đầu cơ tăng giá.

4. Tình hình tài chính

4.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

Bảng 6: Các chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 03 năm 2016 – 2018

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	1.187.332	2.033.547	2.141.697
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu (lần)	10,41	1,83	2,69
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	75.016	146.264	108.304
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên/vốn chủ sở hữu (ROE)	8,34	9,08	5,19

Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC kiểm toán của CTCP Kinh doanh địa ốc Him Lam 2017, 2018

4.2. Tình hình tài sản, nguồn vốn

Bảng 7: Tình hình tài sản giai đoạn 2016 – 2018

Đơn vị: triệu đồng

	2016	2017	2018
TÀI SẢN NGẮN HẠN	5.175.364	4.726.665	4.722.194
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.931	32.727	11.107
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	225.041	261.699	243.370
Chứng khoán kinh doanh	262.290	262.290	262.290
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	(591)	(18.920)
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	(37.249)	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	4.485.048	3.361.811	3.148.597
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	141.816	135.483	288.585
Trả trước cho người bán ngắn hạn	484.461	787.803	614.204

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH



Phải thu về cho vay ngắn hạn	844.100	621.913	92.007
Phải thu ngắn hạn khác	3.014.671	1.816.613	2.153.802
Hàng tồn kho	152.137	870.795	1.312.853
Tài sản ngắn hạn khác	287.208	199.633	6.267
Chi phí trả trước ngắn hạn	242.158	179.780	3.636
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	44.800	15.509	152
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	250	4.344	2.479
TÀI SẢN DÀI HẠN	8.377.627	1.035.385	3.183.322
Các khoản phải thu dài hạn	1.847.921	833.412	2.812.480
Phải thu về cho vay dài hạn	200.000	200.000	-
Phải thu dài hạn khác	1.647.921	633.412	2.812.480
Tài sản cố định	5.693	7.667	15.752
Tài sản cố định hữu hình	5.558	7.212	15.577
Nguyên giá	9.551	12.883	24.650
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(3.993)	(5.670)	(9.073)
Tài sản cố định vô hình	135	455	376
Nguyên giá	383	837	959
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(248)	(382)	(583)
Tài sản dở dang dài hạn	91	38.990	52
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	6.091.905	69.208	69.208
Đầu tư vào công ty con	5.399.151	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	69.208	69.208	69.208
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	623.545	-	-
Tài sản dài hạn khác	432.016	86.107	285.629

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH



Chi phí trả trước dài hạn	432.009	86.102	285.626
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	7	6	3
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	13.552.990	5.762.051	7.905.516

Nguồn: BCTC kiểm toán của CTCP Kinh doanh địa ốc Himpin 2017, 2018

Bảng 8: Tình hình nguồn vốn giai đoạn 2016 - 2018

Đơn vị: triệu đồng

	2016	2017	2018
NỢ PHẢI TRẢ	12.365.658	3.728.504	5.763.819
Nợ ngắn hạn	3.721.519	2.244.522	2.652.102
Phải trả người bán ngắn hạn	35.815	112.607	127.232
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	102.301	547.089	580.611
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	1.107	32.855	28.419
Phải trả người lao động	1.301	1.250	1.923
Chi phí phải trả ngắn hạn	192.120	94.327	709.820
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.380	286	1.481
Phải trả ngắn hạn khác	1.413.598	572.762	987.299
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.968.486	878.078	210.480
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.411	5.268	4.837
Nợ dài hạn	8.644.139	1.483.982	3.111.717
Chi phí phải trả dài hạn	5.963	760	4.581
Phải trả dài hạn khác	8.287	583.222	1.442.123
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	8.629.889	900.000	1.665.013
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.187.332	2.033.547	2.141.697
Vốn chủ sở hữu	1.187.332	2.033.547	2.141.697
Vốn góp của chủ sở hữu	1.000.000	1.700.000	1.700.000
Quỹ đầu tư phát triển	3.033	3.033	3.033

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	184.299	330.514	438.664
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	13.553.990	5.762.051	7.905.516

Nguồn: BCTC kiểm toán của CTCP Kinh doanh địa ốc Him Lam 2017, 2018

Kết quả hoạt động kinh doanh

Bảng 9: Kết quả hoạt động kinh doanh giai đoạn 2016 – 2018

Đơn vị: triệu đồng

	2016	2017	2018
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.616.397	181.707	1.606.008
Các khoản giảm trừ doanh thu			
Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	1.616.397	181.707	1.606.008
Giá vốn hàng bán	1.430.149	159.341	1.325.070
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	186.248	22.365	280.938
Doanh thu hoạt động tài chính	504.420	500.114	36.491
Chi phí tài chính	526.489	267.221	66.685
Trong đó: Chi phí lãi vay	495.878	200.032	27.966
Lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh			
Chi phí bán hàng	57.286	27.666	102.317
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.088	35.328	49.706
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	87.805	192.264	98.720
Thu nhập khác	4.709	1.615	47.964
Chi phí khác	885	8.882	10.582
Lợi nhuận khác	3.824	(7.267)	37.383
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	91.629	184.997	136.103
Chi phí thuế TNDN hiện hành	16.607	38.731	27.796
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	7	2	3

Lợi nhuận sau thuế	75.016	146.264	108.304
--------------------	--------	---------	---------

Nguồn: BCTC kiểm toán của CTCP Kinh doanh địa ốc HìM Lam 2017, 2018

4.4. Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn

Trong giai đoạn 2016 – 2018, Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả các khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành)

4.5. Tình hình nộp ngân sách nhà nước

Công ty thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với ngân sách nhà nước.

02/17/2018

III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Căn cứ pháp lý của đợt phát hành

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 29/6/2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 24/11/2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật chứng khoán;
- Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 của Chính phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam số 001/05/2019/NQ.DHĐCD -HLL ngày 07/05/2019 Thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ.

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

Theo quy định tại Điều 10, Điều 11 Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, việc đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu không chuyển đổi và không kèm theo chứng quyền của Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam được thể hiện qua bảng sau:

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

STT	Nội dung	Quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP	Nội dung đáp ứng điều kiện	Mức đáp ứng điều kiện
1	Thời gian hoạt động	Có thời gian hoạt động tối thiểu 01 năm kể từ ngày được cấp lần đầu GCNĐKDN	Công ty được cấp GCNĐKDN lần đầu năm 2008	Đáp ứng
2	Báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành	Được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật kiểm toán độc lập	Báo cáo tài chính năm 2018 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội - Chi nhánh Hồ Chí Minh	Đáp ứng
3	Giới hạn về số lượng nhà đầu tư khi phát hành, giao dịch trái phiếu	<ul style="list-style-type: none"> - Trái phiếu được phát hành cho dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp - Giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành. Sau thời gian nêu trên, trái phiếu doanh nghiệp được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư 	Cam kết của Tổ chức phát hành nhằm đảm bảo tuân thủ giới hạn về số lượng nhà đầu tư khi phát hành, giao dịch trái phiếu: <ul style="list-style-type: none"> - Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua trái phiếu của đợt phát hành: <100 - Trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trái phiếu sẽ được giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường 	Đáp ứng

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH



STT	Nội dung	Quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP	Nội dung đáp ứng điều kiện	Mức đáp ứng điều kiện
4	Phương án phát hành trái phiếu	Được cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều lệ của công ty phê duyệt và chấp thuận	hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thư kể theo quy định của pháp luật. Phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 001/05/2019/NQ.DHĐCĐ-HLL ngày 07/05/2019 tuân thủ theo Điều 12 Điều lệ Công ty.	Đáp ứng
5	Tình hình thanh toán các khoản nợ trái phiếu đến hạn trong 03 năm liền kể trước đợt phát hành trái phiếu	Thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liền tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có)	Trong giai đoạn 2016 – 2018, Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả các khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành)	Đáp ứng
6	Hợp đồng tư vấn ký với Công ty chứng khoán	- Hợp đồng tư vấn ký với công ty chứng khoán (Hợp đồng số 01/2019/TVPHTP/VITINBANK SECURITIES – HLL ký ngày 10/05/2019)	Hợp đồng tư vấn số 01/2019/TVPHTP/VITINBANK SECURITIES – HLL ký ngày 10/05/2019 giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hlim Lam và Công ty Cổ phần	Đáp ứng

3. Mục đích của đợt phát hành trái phiếu

Công ty sẽ sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể: Số tiền thu được sẽ dùng để thanh toán tiền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X.

Thông tin về Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X như sau:

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT R.E.M.A.X
- Tên tiếng Anh: VIET R.E.M.A.X JOINT STOCK COMPANY
- Trụ sở chính: Số 259 Trần Hưng Đạo, Phường Cồ Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: 028.3925 6849
- Giấy CN ĐKDN: Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304136549 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 08/02/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 29/03/2018.
- Vốn điều lệ thực góp: 100.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ theo ĐKDN: 130.000.000.000 đồng
- Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang Thắng – Tổng giám đốc.

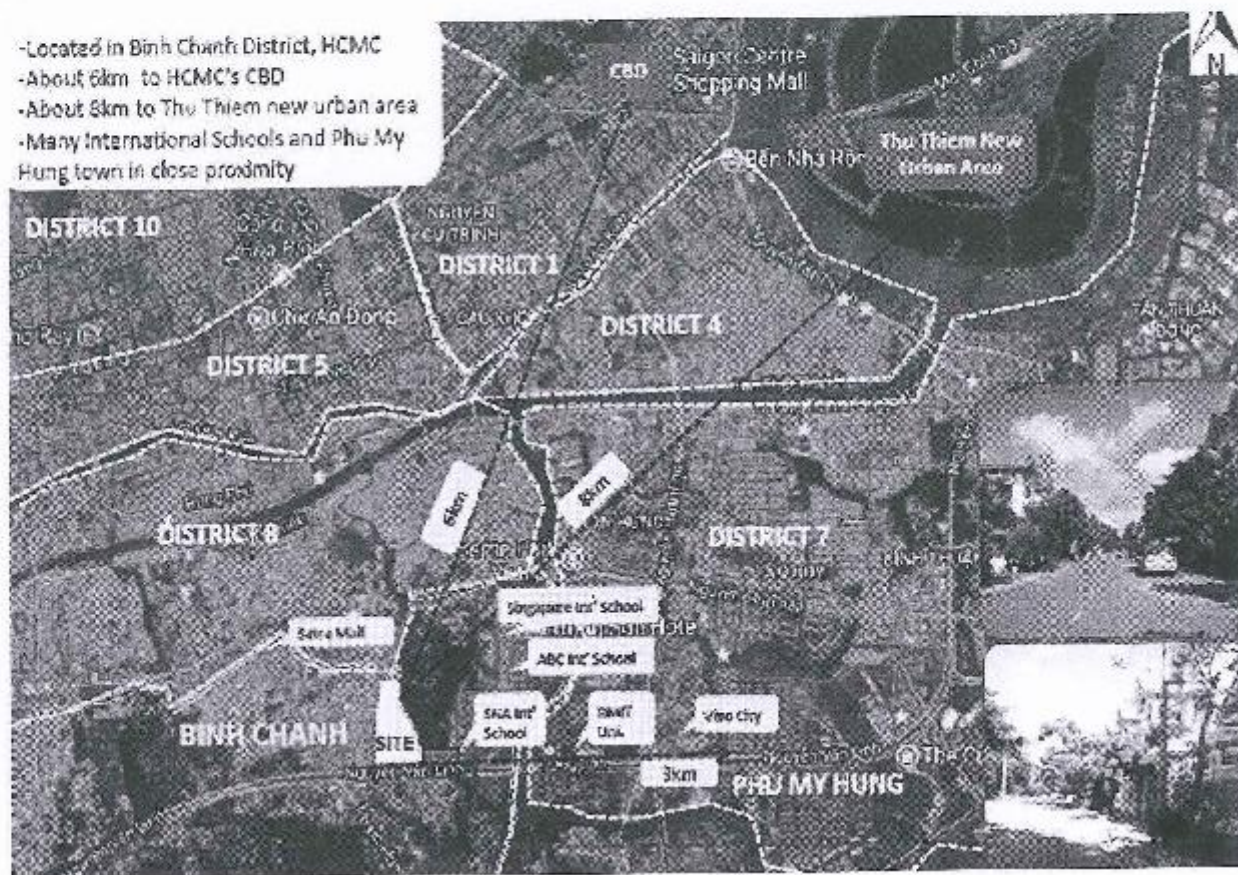
Hiện tại Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X tham gia hợp tác triển khai dự án khu dân cư Investco Green City với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng. Thông tin về Dự án khu dân cư Investco Green City như sau:

Tên dự án: Dự án khu dân cư Investco Green City - Khu chức năng số 7 – Đô thị mới Nam thành phố - xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp.Hồ Chí Minh
 Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (INVESTCO)
 Đối tác thực hiện: Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X

❖ Thông tin chung:

Khu dân cư Investco Green City thuộc khu chức năng số 7 có diện tích 12,5ha được quy hoạch thành một khu dân cư hoàn chỉnh, khả năng dung nạp 3.385 dân, nằm cách khu dân cư Phú Mỹ Hưng 1.500m. Quy hoạch chi tiết phân lô tỷ lệ 1/500 của Khu Dân cư theo Quyết định số 53/QĐ-BQLKN ngày 04/06/2010 của ban Quản lý Khu Nam, về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Investco Green City - Khu chức năng số 7 – Đô thị mới Nam thành phố - xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

- Located in Bình Chánh District, HCMC
- About 6km to HCMC's CBD
- About 8km to Thu Thiem new urban area
- Many International Schools and Phu My Hung town in close proximity



4. Tổng giá trị Trái Phiếu dự kiến phát hành

Tổng giá trị trái phiếu dự kiến phát hành là tối đa 197.000.000.000 đồng (Một trăm chín mươi bảy tỷ đồng Việt Nam) tính theo mệnh giá, tương đương 197 trái phiếu (Một trăm chín mươi bảy trái phiếu).

5. Điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu

- Kỳ hạn trái phiếu: Dự kiến 03 (ba) năm.
- Mệnh giá: 1.000.000.000 đồng/trái phiếu (Một tỷ đồng một trái phiếu).
- Loại hình trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyên đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản.
- Hình thức trái phiếu: Trái phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
- Dự kiến lãi suất danh nghĩa: Trái Phiếu có lãi suất cố định năm đầu tiên là 10% - 10,5%/năm. Từ năm thứ hai trở đi áp dụng lãi suất thả nổi và được xác định lại tại Mỗi Kỳ Tính Lãi theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam

kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng (+) biên độ 2,5% - 3,5%. Phương thức xác định lãi suất chính thức sẽ theo thỏa thuận giữa TCPH và Nhà đầu tư tại thời điểm Phát hành Trái Phiếu.

- Trái Phiếu bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời gian nêu trên, Trái Phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.

6. Ngày phát hành dự kiến: Trong quý II/2019

7. Phương thức phát hành:

Trái Phiếu được phát hành cho dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và không sử dụng phương tiện thông tin đại chúng hoặc internet theo quy định tại Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 của Chính phủ về phát hành Trái phiếu doanh nghiệp thông qua phương thức đại lý phát hành trái phiếu.

8. Các tổ chức tham gia đợt phát hành

Tổ chức tư vấn phát hành:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam
Đại Lý Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký, Đại Lý Thanh Toán:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam
Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đam:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam
Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản:	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hoàn Kiếm
Tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

9. Quyền của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu

- Người sở hữu trái phiếu sẽ được coi là chủ sở hữu duy nhất của trái phiếu đó về mọi phương diện và sẽ có quyền nhận tất cả các khoản tiền thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng

57
ĐN
CP
M
M

các quyền khác của người sở hữu trái phiếu liên quan đến Trái Phiếu đó.

- Người sở hữu trái phiếu được tổ chức phát hành bảo đảm thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn hoặc theo yêu cầu của người sở hữu trái phiếu phù hợp với các Điều Khoản và Điều Kiện của trái phiếu.
- Người sở hữu trái phiếu được tự do mua, bán, chuyển nhượng, thừa kế, cầm cố, chiết khấu một phần hoặc toàn bộ trái phiếu, được dùng làm tài sản thế chấp trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật.

10. Cam kết về đảm bảo

- Hình thức đảm bảo: Nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn nợ gốc và lãi trái phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của tổ chức phát hành đối với và liên quan đến trái phiếu phát hành được bảo đảm bằng tài sản bảo đảm của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các tổ chức/ cá nhân khác.
- Tài sản bảo đảm được quy định tại Bản công bố thông tin chi tiết tại thời điểm phát hành.

11. Mua lại Trái Phiếu trước hạn

- Tổ Chức Phát Hành mua lại trái phiếu trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành vi phạm quy định của pháp luật về phát hành trái phiếu, vi phạm Phương án phát hành trái phiếu đã được thông qua và các nội dung cam kết liên quan đến Trái Phiếu.
- Tổ Chức Phát Hành được quyền mua lại Trái Phiếu trước hạn theo thỏa thuận thống nhất giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- Chậm nhất 15 ngày làm việc trước khi tổ chức mua lại Trái Phiếu trước hạn, Tổ Chức Phát Hành phải công bố, công khai thông tin về việc mua lại trước hạn Trái Phiếu bao gồm: phương thức tổ chức mua lại; điều kiện, điều khoản của việc mua lại; khối lượng Trái Phiếu mua lại cho Người Sở Hữu Trái Phiếu theo phương án mua lại Trái Phiếu trước hạn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

12. Cam kết của doanh nghiệp phát hành Trái Phiếu

- Tổ Chức Phát Hành cam kết và đảm bảo về tính hợp pháp của các tài sản được sử dụng làm Tài Sản Bảo Đảm cho Đợt Phát Hành Trái Phiếu;
- Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện đúng kế hoạch và phương án phát hành, chỉ sử dụng

12
TY
AN
UP
10

số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty;

- Tổ Chức Phát Hành cam kết đảm bảo thực hiện đúng phương án trả nợ gốc và lãi Trái Phiếu;
- Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành theo quy định của Pháp luật;
- Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại Trái Phiếu trước hạn thanh toán theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu trong trường hợp phải mua lại Trái Phiếu theo quy định của Pháp luật và các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu (nếu có);
- Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, các cam kết cụ thể của Tổ Chức Phát Hành đối với các Nhà đầu tư có thể được bổ sung và điều chỉnh theo thỏa thuận cụ thể của Tổ Chức Phát Hành với các Nhà Đầu tư và sẽ được Tổ Chức Phát Hành công bố chi tiết tại Bản công bố thông tin phát hành Trái Phiếu vào ngày phát hành.

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

14. Các điều khoản và điều kiện khác

Thông tin về các điều khoản và điều kiện khác (nếu có) sẽ theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và các nhà đầu tư và sẽ được công bố trong Bản Công bố Thông Tin chi tiết của Đợt Phát Hành.

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

1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu

Tổ Chức Phát Hành cam kết mục đích phát hành Trái Phiếu là để tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ Đợt Phát Hành Trái Phiếu để mua cổ phần của Công ty Cổ phần Việt R.U.M.A.X.

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

Trên cơ sở phê duyệt việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam theo Nghị quyết số 001/05/2019/NQ.DHĐCĐ-HLL ngày 07/05/2019, Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam cam kết sử dụng các nguồn thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh và nguồn thu khác của Công ty để đảm bảo thực hiện việc thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn, hoặc thanh toán cho việc mua lại Trái Phiếu trước hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

Trong trường hợp các nguồn thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu theo phương án hiện tại (tại thời điểm phát hành Trái Phiếu) trở nên không khả thi hoặc chỉ đủ một phần theo nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu năm tương ứng (không bảo đảm khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu) (theo đánh giá của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám), Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám sẽ yêu cầu và Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm giải trình về các nguồn thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu. Trên cơ sở thống nhất với Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám, Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ bổ sung/thay thế bằng các nguồn thu khác được Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám chấp thuận để bảo đảm khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn. Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm sử dụng toàn bộ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và hoạt động khác (nếu có) để bảo đảm thực hiện việc thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đầy đủ, đúng hạn.

V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN

1. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI – CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 296 Phan Xích Long, phường 2, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (+8428) 35.171.936 - Fax: (+8428) 35.171.935

Website: www.cpahanoi.com

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH; ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH, ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ, LƯU KÝ VÀ ĐẠI LÝ THANH TOÁN; ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

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

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

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

Website: www.cts.vn

3. ĐẠI LÝ QUẢN LÝ CÁC TÀI KHOẢN

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CN HOÀN KIẾM

Địa chỉ: số 25 Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024. 3826 7111

Website: vietinbank.vn

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

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

1. Rủi ro liên quan đến Tổ Chức Phát Hành

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

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

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

Công ty mua bảo hiểm theo loại hình và mức bảo hiểm mà Công ty thấy phù hợp với thực tiễn kinh doanh của Công ty và của các ngành nghề kinh doanh mà Công ty đang tiến hành tại Việt

No. 2/2024/ST-101

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

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

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

2. Rủi ro đối với trái phiếu

2.1. Rủi ro thanh toán

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

2.2. Rủi ro liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm

các hiệp ước công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án nước ngoài với nhiều quốc gia, do đó, việc thực thi phán quyết của tòa án thuộc các quốc gia mà Việt Nam chưa tham gia hiệp ước công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án nước ngoài có thể gặp khó khăn hoặc không được thi hành tại Việt Nam.

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

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

2.4. Rủi ro thanh khoản

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

2.5. Rủi ro về thuế - Tiền lãi Trái Phiếu có thể là đối tượng bị khấu trừ hoặc khấu lưu thuế nếu

pháp luật Việt Nam có quy định

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

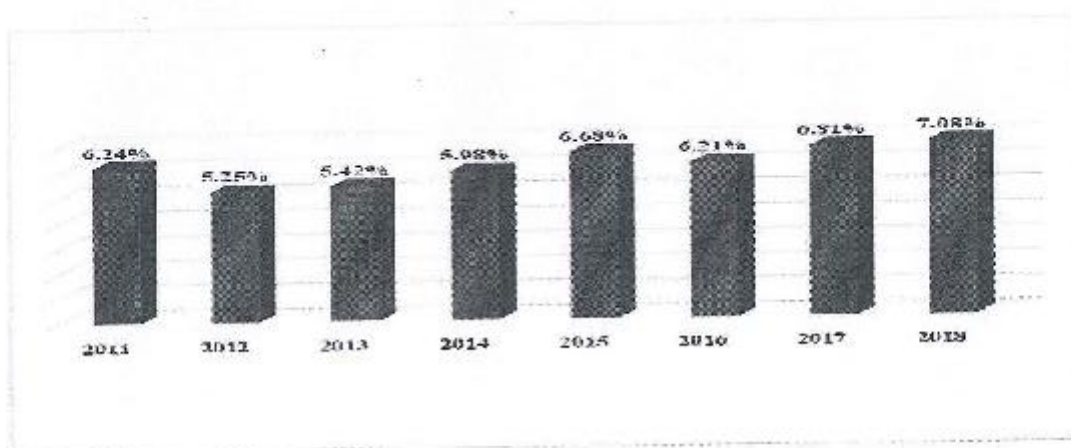
3. Rủi ro cụ thể tại Việt Nam

3.1. Rủi ro về kinh tế vĩ mô

Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Him Lam là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực chính là kinh doanh bất động sản. Các dự án bất động sản do Công ty đầu tư và phát triển nằm trong lãnh thổ Việt Nam, vì vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế trong nước. Trong những năm qua, Chính phủ Việt Nam đã và đang thực hiện nhiều biện pháp để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và phân bổ hợp lý các nguồn lực, hỗ trợ nền kinh tế có những bước tăng trưởng đáng kể so với những năm trước đây cũng như so với các quốc gia khác trong khu vực.

3.1.1. Tăng trưởng kinh tế

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2011 – 2018



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

Theo số liệu của Tổng Cục Thống kê (GSO), Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2018 ước tính tăng 7,08%, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 trở về đây, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát được kiểm soát, cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tích cực, chất lượng tăng trưởng được cải thiện.

Dự báo, trong năm 2019, nền kinh tế Việt Nam sẽ tiếp tục tăng trưởng nhờ sự ổn định của các yếu tố vĩ mô, tuy nhiên khó có thể vượt mức tăng trưởng năm 2018 do phải đối mặt với nhiều khó khăn như: (1) Nền kinh tế đạt tốc độ tăng trưởng khá cao năm 2018 tạo thách thức lớn cho tăng trưởng năm 2019 (2) Sự phụ thuộc lớn vào khối doanh nghiệp FDI, (3) Lợi thế lao động giá rẻ đang mất đi nhanh chóng do tác động của cuộc cách mạng công nghiệp 4.0, (4) Xu hướng bảo hộ và đưa sản xuất về trong nước của một số nước phát triển đang diễn ra sẽ ảnh hưởng đến xuất khẩu và dòng vốn đầu tư vào Việt Nam...

Bước sang năm 2019, Chính phủ đặt kế hoạch đạt mục tiêu tăng trưởng 6,6% - 6,8%, trong đó nhấn mạnh việc tăng cường ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế nhanh và bền vững. Theo dự báo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong thời gian tới sẽ tiếp tục xu hướng phục hồi tích cực do được hỗ trợ bởi các yếu tố như: những thuận lợi về nguồn vốn FDI giải ngân kỷ lục trong năm 2017 và năm 2018; số doanh nghiệp đăng ký thành lập mới tăng ấn tượng; những cải thiện về môi trường đầu tư, kinh doanh, triển vọng hội nhập kinh tế quốc tế và hoạt động sản xuất kinh doanh tiếp tục khởi sắc. Theo Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý I/2019 ước tính tăng 6,79% so với cùng kỳ năm trước, tuy thấp hơn mức tăng trưởng của quý I/2018 nhưng cao hơn tăng trưởng quý I các năm 2011-2017.

Để hạn chế các rủi ro về kinh tế, Công ty luôn chú ý xem xét và dự báo khả năng tăng trưởng của nền kinh tế nói chung sẽ giúp cho việc xây dựng các kế hoạch kinh doanh tốt hơn, đồng thời chuẩn bị trước các tình huống bất lợi có thể xảy ra ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

3.1.2. Lạm phát

Theo Tổng cục Thống kê (GSO), CPI bình quân năm 2018 tăng 3,54% so với bình quân năm 2017, dưới mục tiêu Quốc hội đề ra. CPI tháng 12/2018 tăng 2,98% so với tháng 12/2017, bình quân mỗi tháng tăng 0,25%. Lạm phát năm 2019 dự báo không có biến động lớn so với mức tăng của năm 2018. Lạm phát năm 2019 sẽ chịu áp lực chủ yếu từ việc điều chỉnh tăng giá dịch vụ công, giá thực phẩm và xu hướng tăng giá của các loại hàng hóa cơ bản trên thế giới, điển hình nhất là các nguyên vật liệu nhập khẩu để sản xuất hàng hóa phục vụ nhu cầu trong nước. Tuy nhiên, với những yếu tố tích cực như sự ổn định của kinh tế vĩ mô, nguồn cung các mặt hàng thiết yếu ngày càng tăng, cùng giá nhóm dịch vụ bưu chính viễn thông tiếp tục ổn định hoặc giảm do sự hội nhập quốc tế sâu rộng, mục tiêu lạm phát năm 2019 mà Chính phủ đã đề ra là 4% có thể đạt

được.

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành Bất động sản như Công ty, trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay. Ban Lãnh đạo Công ty thường xuyên thực hiện việc: (1) đánh giá các chi phí phát sinh thực tế; (2) lập kế hoạch chi phí phù hợp cho từng giai đoạn; (3) điều chỉnh giá bán sản phẩm phù hợp với tình hình thực tế nhằm duy trì biên lợi nhuận ở mức hiệu quả và giảm thiểu rủi ro của việc gia tăng lạm phát gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

3.1.3. Lãi suất

Nhu cầu về vốn của Công ty cho hoạt động kinh doanh là tương đối lớn, do vậy nguồn vốn tín dụng có vai trò rất quan trọng. Trong giai đoạn từ năm 2015 – 2018, lãi suất cho vay có xu hướng giảm phù hợp với diễn biến lạm phát, tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường tiền tệ. Tuy nhiên, lạm phát được dự báo sẽ tăng lên trong thời gian tới do sự gia tăng của giá dầu và một số các loại hàng hóa cơ bản, cũng như các loại thuế, phí có thể làm cho lãi suất gia tăng. Đến hết quý I/2019, Mặt bằng lãi suất huy động và cho vay tiếp tục ổn định, lãi suất cho vay ngắn hạn phổ biến ở mức 6-9%/năm, 9-11%/năm đối với trung và dài hạn.

Xác định lãi suất là một trong những chỉ số tài chính quan trọng, có thể ảnh hưởng lớn đến chi phí sử dụng vốn, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty nên Ban Giám đốc của Công ty luôn theo dõi, cập nhật tình hình lãi suất hằng ngày và luôn thận trọng, cân nhắc kỹ lưỡng trước khi ra quyết định sử dụng các khoản vay từ (các) ngân hàng. Mặt khác, lãi suất trái phiếu cố định trong suốt kỳ hạn trái phiếu, nhờ vậy, rủi ro lãi suất luôn được kiểm soát.

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

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

kể.

3.3. Rủi ro đặc thù ngành

3.3.1. Rủi ro về khả năng huy động vốn

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

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

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

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

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

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

Không giống như một số công ty khác tham gia vào thị trường bất động sản tại Việt Nam có thể tham gia nhiều hơn vào các ngành, thị trường khác và có thu nhập từ các ngành, thị trường khác đó chứ không phụ thuộc vào thị trường bất động sản Việt Nam, hoạt động kinh doanh của Công ty hiện

tại phụ thuộc nhiều vào hoạt động của thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian tới và do đó mọi diễn biến bất lợi trên thị trường như giảm cầu, giảm lợi nhuận từ tiền cho thuê hoặc giá bất động sản giảm có thể ảnh hưởng bất lợi và nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Công ty. Ban lãnh đạo Công ty luôn theo sát những diễn biến của thị trường Bất động sản Việt Nam, từ đó đưa ra những chiến lược đầu tư phù hợp với nhu cầu và xu hướng của khách hàng.

3.3.3. Rủi ro về cạnh tranh

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

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

3.3.4. Rủi ro về nguyên vật liệu

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

3.4. Rủi ro của Đợt Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc phát hành chào bán Trái Phiếu trong thời điểm nền kinh tế cũng như thị trường chứng khoán Việt Nam vẫn đang trong giai đoạn có nhiều biến động, có thể phát

sinh rủi ro Tổ Chức Phát Hành không phát hành thành công toàn bộ hoặc một phần khối lượng phát hành. Tuy nhiên, với tình hình tài chính và các kế hoạch kinh doanh hiện tại và trong tương lai mà Tổ Chức Phát Hành đang và/hoặc sẽ triển khai, khả năng xảy ra rủi ro không bán hết Trái Phiếu trong Đợt Phát Hành lần này của Tổ Chức Phát Hành được đánh giá là không cao.

3.5. Rủi ro khác

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

TP Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 05 năm 2019

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH ĐỊA ỐC HÌM LAM

TỔNG GIÁM ĐỐC 


Nguyễn Ngọc Thủy

