

Ngày 04/9/2026, Thanh tra Chứng khoán Nhà nước ban hành Kết luận Thanh tra số 51/KL-TT về việc thanh tra tại Công ty cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (Công ty/KHG), toàn văn Kết luận Thanh tra như sau:

1. Khái quát chung

Công ty cổ phần (CTCP) Tập đoàn Khải Hoàn Land được thành lập vào năm 2009 với tên gọi là CTCP Bất động sản Nguyễn Khải Hoàn, vốn điều lệ ban đầu 6.000.000.000 đồng. Năm 2013, Công ty đổi tên thành CTCP Bất động sản Khải Hoàn Land và đổi tên gọi như hiện nay là CTCP Tập đoàn Khải Hoàn Land vào năm 2022.

Năm 2020, Công ty đăng ký công ty đại chúng với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN), với vốn điều lệ 1.600.000.000.000 đồng. Ngày 30/6/2021, Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) có Quyết định số 354/QĐ-SGDHCM chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu cho Công ty (mã chứng khoán: KHG), số lượng cổ phiếu niêm yết là 174.817.547 cổ phiếu; ngày chính thức giao dịch là 19/7/2021.

Tại thời điểm thanh tra, Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/7/2009, cấp thay đổi lần thứ 28 ngày 21/10/2025. Trụ sở chính của Công ty tại số 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật là bà Đinh Thị Nhật Hạnh - Tổng Giám đốc.

- *Ngành nghề kinh doanh chính (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp):* Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê ngoại trừ mục 7A Phụ lục I Nghị định 31/2021.

- *Về công ty con và công ty liên kết:* Theo báo cáo của Công ty, tại thời điểm thanh tra, Công ty có 03 công ty con và 17 chi nhánh, văn phòng đại diện; không có công ty liên kết; thông tin chi tiết các công ty con như sau: Công ty Trách nhiệm hữu hạn (TNHH) Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha (sở hữu 100%); Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát (sở hữu 100%) và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hoàng Thảo My (sở hữu 100%).

- *Quá trình tăng vốn từ thời điểm đăng ký công ty đại chúng đến thời điểm công bố Quyết định thanh tra:* Từ khi đăng ký công ty đại chúng (năm 2020) đến thời điểm công bố Quyết định thanh tra, Công ty thực hiện 05 đợt chào bán/phát hành cổ phiếu, tăng vốn điều lệ từ 1.600.000.000.000 đồng lên 4.494.352.050.000 đồng.

- *Về cơ cấu cổ đông và cổ đông lớn:* Theo danh sách cổ đông do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) chốt tại ngày 19/3/2026 để tổ chức Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2026,

Công ty có 10.312 cổ đông, trong đó có 02 cổ đông lớn là cá nhân sở hữu 40,44% vốn điều lệ Công ty.

- *Vốn điều lệ*: Theo Báo cáo tài chính (BCTC) hợp nhất năm 2023, 2024, 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt và BCTC Quý 1/2026 do Công ty lập, vốn điều lệ của Công ty từ năm 2023 đến nay là 4.494.352.050.000 đồng.

- *Tình hình hoạt động kinh doanh*: Theo BCTC hợp nhất năm 2023, 2024, 2025 được kiểm toán và BCTC Quý 1/2026 do Công ty lập, lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2023 là 25.361.139.253 đồng, năm 2024 là 54.626.254.024 đồng (sau điều chỉnh là 55.715.100.588 đồng), năm 2025 là 68.708.602.345 đồng, Quý 1/2026 là 13.401.654.569 đồng.

2. Kết quả kiểm tra, xác minh

2.1. Việc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin (CBTT)

2.1.1. Về quy trình và tổ chức việc CBTT

- Công ty đã xây dựng và ban hành Quy chế CBTT theo quy định tại khoản 1 Điều 300 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 30/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (Nghị định số 155/2020/NĐ-CP).

- Công ty đã thiết lập trang thông tin điện tử tại địa chỉ <https://khaihoanland.vn> theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 7 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán (Thông tư số 96/2020/TT-BTC). Trang thông tin điện tử của Công ty có chuyên mục riêng về quan hệ cổ đông, trong đó đã công bố Điều lệ công ty, Quy chế CBTT, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT, Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát, các thông tin định kỳ, bất thường theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 7 Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

- Người thực hiện CBTT của Công ty là bà Phạm Thị Minh Phụ - Phó Tổng giám đốc được ủy quyền bởi bà Đinh Thị Nhật Hạnh - Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật Công ty.

- Về phương thức CBTT: Công ty đã đăng ký và sử dụng hệ thống CBTT của UBCKNN và trang thông tin điện tử của HOSE theo quy định tại điểm b, c khoản 1, khoản 9 Điều 7 Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

2.1.2. Về việc tuân thủ quy định pháp luật về CBTT

Kết quả thanh tra cho thấy, Công ty có vi phạm trong việc thực hiện nghĩa vụ CBTT, cụ thể như sau:

- Công ty CBTT không đúng thời hạn trên hệ thống CBTT của UBCKNN, trên trang thông tin điện tử của HOSE và trên trang thông tin điện tử của Công ty đối với Giải trình chênh lệch Lợi nhuận sau thuế tại BCTC năm 2023 trước và sau kiểm toán.

- Công ty CBTT không đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật đối với số liệu, giá trị giao dịch với bên liên quan tại Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2023, năm 2023, 6 tháng đầu năm 2025 và năm 2025 theo quy định tại mục 2.VII mẫu Phụ lục V ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC, cụ thể:

+ Theo BCTC bán niên 2023 đã được soát xét, Công ty có phát sinh giao dịch: Chuyển tiền hợp tác kinh doanh 100.000.000.000 đồng, Dòng tiền chi hộ dự án La Partenza 32.002.000.000 đồng, Dòng tiền thu về dự án La Partenza 7.785.000.000 đồng với CTCP Bất động sản Khải Minh Land (Chị gái Chủ tịch Hội đồng quản trị (HĐQT) KHG là cổ đông lớn của công ty này); Trả tiền hợp tác kinh doanh 327.500.000.000 đồng, Trả tiền lãi hợp tác kinh doanh 30.000.000.000 đồng với Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới (Anh trai Tổng giám đốc KHG là thành viên góp vốn, chủ tịch hội đồng thành viên của công ty này); Dòng tiền chi hộ dự án La Partenza 1.174.000.000 đồng với Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (Anh trai Tổng giám đốc KHG là thành viên góp vốn, chủ tịch hội đồng thành viên của công ty này). Tuy nhiên, Công ty không trình bày các giao dịch trên trong Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2023.

+ Theo BCTC kiểm toán năm 2023, Công ty có phát sinh giao dịch: Đầu tư hợp tác kinh doanh 500.000.000.000 đồng với Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (Chủ tịch HĐQT KHG là cổ đông lớn của công ty này). Tuy nhiên, Công ty không trình bày giao dịch trên trong Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2023.

+ Theo BCTC bán niên 2025 đã được soát xét, Công ty có phát sinh giao dịch: Chuyển tiền hợp tác kinh doanh 295.000.000.000 đồng với Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (Anh trai Tổng giám đốc KHG là thành viên góp vốn, chủ tịch hội đồng thành viên của công ty này). Tuy nhiên, Công ty không trình bày giao dịch trên trong Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2025.

+ Theo BCTC kiểm toán năm 2025, Công ty có phát sinh giao dịch: Chuyển tiền đặt cọc 291.420.000.000 đồng với Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (Anh trai Tổng giám đốc KHG là thành viên góp vốn công ty này). Tuy nhiên, Công ty không trình bày giao dịch trên trong Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025.

2.2. Về việc chào bán, phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ

Trong thời kỳ thanh tra, Công ty có 05 đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ (TPDNRL) trong các năm 2023, 2024, 2025 và 2026; ngoài ra, Công ty đã thực hiện 03 đợt phát hành TPDNRL trong năm 2020 và 2021 (trước thời kỳ thanh tra) có thời điểm đáo hạn trong thời kỳ thanh tra. Toàn bộ 08 đợt phát hành trái phiếu của Công ty là TPDNRL không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, 05 đợt phát hành trong thời kỳ thanh tra được bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng, 03 đợt phát hành trước thời kỳ thanh tra có tài sản đảm bảo. Các đợt phát hành này không phải nộp hồ sơ đăng ký, báo cáo UBCKNN khi thực hiện; thực hiện phát

hành theo quy định tại Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 của Chính phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp (Nghị định số 163/2018/NĐ-CP), Nghị định số 81/2020/NĐ-CP ngày 09/7/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2020/NĐ-CP (Nghị định số 81/2020/NĐ-CP), Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (Nghị định số 153/2020/NĐ-CP), Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP (Nghị định số 65/2022/NĐ-CP), Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ CBTT và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ CBTT 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.

Đoàn Thanh tra rà soát việc thực hiện nghĩa vụ báo cáo, CBTT liên quan đến hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp và việc sử dụng số tiền thu được từ phát hành TPDNRL trên cơ sở các tài liệu do Công ty cung cấp để đánh giá tính thống nhất, phù hợp của tài liệu với mục đích sử dụng vốn, số tiền thu được từ phát hành TPDNRL tại phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, thông qua.

2.2.1. Về 03 đợt phát hành TPDNRL trong năm 2020 và 2021 có thời điểm đáo hạn trong thời kỳ thanh tra

(1) Đợt phát hành TPDNRL năm 2020 giá trị 200 tỷ đồng

- Về phương án phát hành: Theo Bản CBTT ngày 10/02/2020 của Công ty về phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ cho thấy, Công ty phát hành trái phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 01/NQ-HĐQT/2020 ngày 10/02/2020 và phương án phát hành kèm theo (Mã trái phiếu: BOND.KHL2020.01; tổng số lượng trái phiếu phát hành: 2.000 trái phiếu; mệnh giá: 100.000.000 đồng; tổng giá trị phát hành: 200.000.000.000 đồng chia làm 03 đợt (đợt 1 dự kiến ngày 25/02/2020 (tối đa 80.000.000.000 đồng), đợt 2 dự kiến trước ngày 16/3/2020 (tối đa 120.000.000.000 đồng); đợt 3 tùy thuộc vào 2 đợt phát hành trước đó); kỳ hạn: 03 năm kể từ ngày phát hành; loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản; Thanh toán lãi 03 tháng/lần, lãi suất cố định áp dụng cho năm đầu tiên là 11,5%/năm, lãi suất thả nổi áp dụng với các kỳ tính lãi tiếp theo (không thấp hơn 11,5%); phương án sử dụng vốn: toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu sẽ được tổ chức phát hành (TCPH) sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động, thực hiện các dự án, chương trình đầu tư của TCPH).

Theo bản CBTT trước đợt phát hành mã trái phiếu BOND.KHL2020.01, tại khoản 5 “Điều kiện, điều khoản của trái phiếu” tại mục III “Thông tin về đợt chào bán trái phiếu” chưa nêu thông tin về giao dịch trái phiếu theo quy định tại khoản 8 Điều 6 Nghị định số 163/2018/NĐ-CP; tại Phần 2 “Thông tin chi tiết về đợt phát hành trái phiếu”, Công ty không trình bày nội dung về Các đối tác liên

quan (Bao gồm tên, địa chỉ trụ sở chính, giới thiệu sơ bộ các đối tác có liên quan đến đợt phát hành: tổ chức bảo lãnh phát hành hoặc đại lý phát hành, đại diện người sở hữu trái phiếu...) theo mẫu tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 163/2018/NĐ-CP.

- *Về kết quả chào bán và nhà đầu tư sở hữu trái phiếu:* Theo Bản CBTT ngày 03/3/2020 về kết quả phát hành trái phiếu đợt theo phương thức riêng lẻ đợt 01 ngày 25/02/2020 và tài liệu Công ty cung cấp, cho thấy: Công ty phát hành thành công 800 trái phiếu cho 34 nhà đầu tư (NĐT) cá nhân với tổng giá trị là 80.000.000.000 đồng; Ngày phát hành: 25/02/2020; Ngày đáo hạn: 03 năm từ ngày phát hành; Theo Bản CBTT ngày 16/4/2020 về kết quả phát hành trái phiếu đợt theo phương thức riêng lẻ đợt 02 ngày 18/3/2020 và tài liệu Công ty cung cấp, cho thấy: Công ty phát hành thành công 1.200 trái phiếu cho 51 NĐT cá nhân với tổng giá trị là 120.000.000.000 đồng; Ngày phát hành: 18/3/2020; Ngày đáo hạn: 03 năm từ ngày phát hành đợt 01.

- *Về việc sử dụng nguồn tiền thu được từ phát hành TPDNRL:*

Theo sao kê tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của Công ty tại Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) Tiên Phong (TPBank) - Chi nhánh Bến Thành và các tài liệu Công ty cung cấp, Công ty nhận được 200.000.000.000 đồng tiền mua trái phiếu từ ngày 01/02/2020 đến ngày 15/4/2020. Từ ngày 12/02/2020 đến ngày 15/4/2020, Công ty đã chuyển tiền sang các tài khoản thanh toán khác của Công ty để sử dụng vào các mục đích: phục vụ việc môi giới bất động sản như cọc giữ chỗ, booking, giữ căn hộ cho khách hàng, thanh toán tiền lương cho nhân viên, thanh toán phí dịch vụ phát hành trái phiếu, thanh toán tạm ứng hợp đồng tổng thầu EPC (tổng thầu thiết kế, giám sát, thi công, cung cấp lắp đặt thiết bị Dự án Cao ốc căn hộ, tên thương mại là La Partenza có vị trí tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh - Dự án La Partenza),...

(2) Đợt phát hành TPDNRL lần 01 năm 2021 giá trị 300 tỷ đồng

- *Về phương án phát hành:* Theo Bản CBTT ngày 28/9/2021 của Công ty về phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ cho thấy, Công ty phát hành trái phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 31/2021/NQ-HĐQT ngày 28/9/2021 và phương án phát hành kèm theo (Mã trái phiếu: KHGH2123001; tổng số lượng trái phiếu phát hành: 300.000 trái phiếu; mệnh giá: 1.000.000 đồng; tổng giá trị phát hành: 300.000.000.000 đồng; kỳ hạn: 18 tháng kể từ ngày phát hành; loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản; Thanh toán lãi 03 tháng/lần, lãi suất cố định 12%/năm).

Phương án sử dụng vốn theo Nghị quyết HĐQT số 31/2021/NQ-HĐQT ngày 28/9/2021 là Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty; theo Bản CBTT ngày 28/9/2021 là Tăng quy mô hoạt động môi giới bất động sản và Hợp tác phát triển, phân phối độc quyền giai đoạn 1.1 dự án T&T City Millennia.

- *Về kết quả chào bán và NĐT sở hữu trái phiếu:* Theo Bản CBTT ngày 14/12/2021 về kết quả phát hành trái phiếu riêng lẻ và tài liệu Công ty cung cấp,

cho thấy: Công ty phát hành thành công 300.000 trái phiếu cho 68 NĐT cá nhân với tổng giá trị là 300.000.000.000 đồng; Ngày phát hành: 05/10/2021; Ngày đáo hạn: 05/4/2023.

Công ty cung cấp tài liệu xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp của 68 NĐT tham gia mua cổ phiếu phát hành riêng lẻ (được công ty chứng khoán xác nhận là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, thời điểm xác định nhà đầu tư chuyên nghiệp từ ngày 12/01/2021 đến ngày 22/11/2021 hoặc có chứng chỉ hành nghề chứng khoán theo quy định).

- *Về việc lưu ký, đăng ký giao dịch trái phiếu:* Ngày 18/10/2023, VSDC đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán lần đầu số 564/2023/GCNTPRL-VSDC. Ngày 01/11/2023, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) có Thông báo số 4335/TB-SGDHN về việc đăng ký giao dịch trái phiếu KHGH2123001 và số 4336/TB-SGDHN về việc ngày giao dịch đầu tiên của trái phiếu KHGH2123001 là ngày 06/11/2023.

- *Về việc thanh toán gốc, lãi trái phiếu:* Căn cứ tài liệu Công ty cung cấp, đến thời điểm hoàn thành mua lại toàn bộ trái phiếu mã KHGH2123001 trước hạn (03/3/2025), Công ty đã thanh toán đầy đủ lãi cho NĐT với tổng số tiền là 116.569.571.249 đồng.

- *Về việc sử dụng nguồn tiền thu được từ phát hành TPDNRL:*

Theo sao kê tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt (BVB) - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng, Công ty nhận được 300.000.000.000 đồng tiền mua trái phiếu từ ngày 05/10/2021 đến ngày 09/12/2021.

Theo Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31/12/2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt, từ tháng 11/2021 đến tháng 7/2022, Công ty đã sử dụng số tiền 300.000.000.000 đồng thu được từ đợt phát hành TPDNRL mã KHGH2123001 để chi hợp tác phát triển, phân phối dự án với Tập đoàn T&T, bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.

Theo tài liệu Công ty cung cấp và sao kê tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của Công ty, từ ngày 15/10/2021 đến ngày 10/12/2021, Công ty đã chuyển toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sang 04 tài khoản thanh toán của Công ty mở tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank), Ngân hàng TMCP Tiên phong (TPBank) và Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam (MSB).

Theo sao kê 04 tài khoản nhận tiền nêu trên (sau khi nhận tiền từ tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của Công ty tại BVB); kết quả xem xét đối với việc sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành TPDNRL mã KHGH2123001 cho thấy, từ ngày 15/10/2021 đến ngày 11/12/2021, Công ty đã sử dụng 24.433.387.502 đồng trong tổng số 300.000.000.000 đồng thu được từ đợt phát hành TPDNRL mã KHGH2123001 để thanh toán lãi trái phiếu, thanh toán thuế, mua sắm trang thiết bị, chi phí máy lạnh, phí chuyển phát, quảng cáo, mua bàn ghế, thanh toán lương và các chi phí hoạt động khác của Công ty, chưa phù hợp với phương án đã CBTT cho

NĐT tại Bản CBTT về phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ ngày 28/9/2021 của Công ty là để tăng quy mô hoạt động môi giới bất động sản và Hợp tác phát triển, phân phối độc quyền giai đoạn 1.1 dự án T&T City Millennia; chưa tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP “*Việc sử dụng vốn huy động từ phát hành trái phiếu của doanh nghiệp phải đảm bảo đúng mục đích theo phương án phát hành và nội dung công bố thông tin cho NĐT.*”.

(3) Đợt phát hành TPDNRL lần 02 năm 2021 giá trị 300 tỷ đồng

- *Về phương án phát hành:* Theo Bản CBTT ngày 20/12/2021 của Công ty về phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ cho thấy, Công ty phát hành trái phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 44/2021/NQ-HĐQT ngày 07/12/2021 và phương án phát hành kèm theo (Mã trái phiếu: KHGH2123002; tổng số lượng trái phiếu phát hành: 300.000 trái phiếu; mệnh giá: 1.000.000 đồng; tổng giá trị phát hành: 300.000.000.000 đồng; kỳ hạn: 18 tháng kể từ ngày phát hành; loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản; Thanh toán lãi 03 tháng/lần, lãi suất cố định 12%/năm; phương án sử dụng vốn: Thực hiện ký quỹ các Dự án mà Công ty liên kết phân phối bao gồm: Dự án One Verandah, The River Thủ Thiêm, Dự án The Ocean Villas Quy Nhơn, Dự án The 9 Stellar, Dự án Lumiere Riverside và Dự án Masterise Centre Point).

- *Về kết quả chào bán và NĐT sở hữu trái phiếu:* Theo Bản CBTT ngày 15/3/2022 về kết quả phát hành trái phiếu riêng lẻ và tài liệu Công ty cung cấp, cho thấy: Công ty phát hành thành công 300.000 trái phiếu cho 71 NĐT cá nhân với tổng giá trị là 300.000.000.000 đồng; Ngày phát hành: 22/12/2021; Ngày đáo hạn: 22/6/2023.

Công ty cung cấp tài liệu xác định NĐT chứng khoán chuyên nghiệp của 71 NĐT tham gia mua cổ phiếu phát hành riêng lẻ (được công ty chứng khoán xác nhận là NĐT chứng khoán chuyên nghiệp, thời điểm xác định NĐT chuyên nghiệp từ ngày 05/01/2021 đến ngày 10/3/2022 hoặc có chứng chỉ hành nghề chứng khoán theo quy định).

- *Về việc lưu ký, đăng ký giao dịch trái phiếu:* Ngày 25/10/2023, VSDC đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán lần đầu số 641/2023/GCNTPRL-VSDC. Ngày 01/11/2023, HNX có Thông báo số 4337/TB-SGDHN về việc đăng ký giao dịch trái phiếu KHGH2123002 và Thông báo số 4338/TB-SGDHN về việc ngày giao dịch đầu tiên của trái phiếu KHGH2123002 là ngày 06/11/2023.

- *Về việc thanh toán gốc, lãi trái phiếu:* Căn cứ tài liệu Công ty cung cấp cho thấy, đến thời điểm đáo hạn trái phiếu mã KHGH2123002 (ngày đáo hạn 22/6/2024), Công ty đã thanh toán đầy đủ gốc, lãi cho NĐT với tổng số tiền gốc là 300.000.000.000 đồng và tổng số tiền lãi là 89.004.531.439 đồng.

- *Về việc sử dụng nguồn tiền thu được từ phát hành TPDNRL:*

Theo sao kê tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của Công ty mở tại Vietinbank, Công ty nhận được 300.000.000.000 đồng mua trái phiếu từ ngày 01/12/2021 đến ngày 31/3/2022.

Theo Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31/12/2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt, từ tháng 01/2022 đến tháng 03/2022, Công ty đã sử dụng số tiền 300.000.000.000 đồng thu được từ đợt phát hành TPDNRL mã KHGH2123002 để thực hiện ký quỹ các dự án mà công ty liên kết phân phối.

Theo tài liệu Công ty cung cấp và theo sao kê tài khoản nhận tiền mua trái phiếu, từ ngày 07/01/2022 đến ngày 21/02/2022, Công ty đã sử dụng 300.000.000.000 đồng để ký quỹ cho các dự án Masteri Centre Point, Lumiere Riverside, One Verandah, The River Thủ Thiêm, The 9 Stellar và The Ocean Villas Quy Nhơn.

2.2.2. Về 05 đợt phát hành TPDNRL năm 2023, 2024 và 2025

Trong thời kỳ thanh tra, Công ty có thực hiện 01 đợt phát hành TPDNRL trong năm 2023, 01 đợt phát hành TPDNRL trong năm 2024, 02 đợt phát hành TPDNRL trong năm 2025 và 01 đợt phát hành TPDNRL trong năm 2026, cụ thể:

(1) Đợt phát hành TPDNRL năm 2023 giá trị 240 tỷ đồng

- *Về phương án phát hành:* Theo Bản CBTT ngày 28/9/2023 của Công ty về phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ cho thấy, Công ty thực hiện phát hành theo Nghị quyết HĐQT số 06/2023/NQ-HĐQT ngày 28/9/2023 kèm phương án phát hành (Mã trái phiếu: KHGH2328001; tổng số lượng trái phiếu phát hành: 2.400 trái phiếu; mệnh giá: 100.000.000 đồng; tổng giá trị phát hành: 240.000.000.000 đồng; kỳ hạn: 60 tháng kể từ ngày phát hành; loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm là bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng; Thanh toán lãi 06 tháng/lần, lãi suất cố định: tối đa 13,5%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên, các kỳ tính lãi còn lại sẽ tính lãi suất bằng tiền gửi tiết kiệm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 13 tháng; phương án sử dụng vốn: Thực hiện chương trình, dự án hợp tác đầu tư vào Dự án Cao ốc căn hộ, tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG ngày 01/8/2023.

- *Về kết quả chào bán và NĐT sở hữu trái phiếu:* Theo Bản CBTT ngày 23/10/2023 về kết quả phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ và tài liệu Công ty cung cấp, cho thấy: Công ty phát hành thành công 2.400 trái phiếu cho 01 NĐT tổ chức (Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An (HDBank)) với tổng giá trị là 240.000.000.000 đồng; Ngày phát hành: 29/9/2023; Ngày đáo hạn: 29/9/2028.

- *Về việc lưu ký, đăng ký giao dịch trái phiếu:* Ngày 13/12/2023, VSDC đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 954/2023/GCNTPRL-VSDC. Ngày 22/12/2023, HNX có Thông báo số 5495/TB-SGDHN về việc đăng ký giao dịch trái phiếu và Thông báo số 5496/TB-SGDHN về việc ngày giao dịch đầu tiên của trái phiếu là ngày 27/12/2023.

- *Về việc thanh toán gốc, lãi trái phiếu:* Căn cứ tài liệu Công ty cung cấp cho thấy, đến thời điểm mua lại trước hạn trái phiếu mã KHGH2328001 (ngày mua lại

trước hạn là 26/5/2026), Công ty đã có 06 lần thanh toán lãi cho NĐT với tổng số tiền là 82.529.753.787 đồng. Công ty đã thực hiện mua lại toàn bộ trái phiếu mã KHGH2328001 theo Nghị quyết HĐQT số 07/2026/NQ-HĐQT ngày 22/4/2026 vào ngày 26/5/2026.

- Về việc sử dụng nguồn tiền thu được từ phát hành TPDNRL:

Theo sao kê tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của Công ty mở tại HDBank, Công ty nhận được 240.000.000.000 đồng tiền mua trái phiếu vào ngày 29/9/2023.

Theo Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt, Công ty đã sử dụng hết 240.000.000.000 đồng tiền thu được từ đợt phát hành mã trái phiếu KHGH2328001 theo phương án phát hành đã được HĐQT thông qua.

Theo tài liệu Công ty cung cấp và theo sao kê tài khoản nhận tiền mua trái phiếu, ngày 03/10/2025 và 19/10/2023 Công ty đã sử dụng 240.000.000.000 đồng để thanh toán tiền góp vốn hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh theo Hợp đồng số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG ngày 01/8/2023. Ngày 19/10/2023, 04/12/2023 và 20/6/2024, Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh đã sử dụng 240.000.000.000 đồng nhận từ KHG để thanh toán tạm ứng, công tác chuẩn bị, biện pháp thi công, tập kết vật tư cho dự án Cao ốc căn hộ Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

(2) Đợt phát hành TPDNRL năm 2024 giá trị 250 tỷ đồng

- Về phương án phát hành: Theo Bản CBTT ngày 18/6/2024 của Công ty về phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ cho thấy, Công ty thực hiện phát hành theo Nghị quyết HĐQT số 06/2023/NQ-HĐQT ngày 28/9/2023 kèm phương án phát hành và Quyết định số 110/2024/QĐ-KHL ngày 18/6/2024 về việc triển khai phát hành TPDNRL (Mã trái phiếu: KHGH2429001; tổng số lượng trái phiếu phát hành: 2.500 trái phiếu; mệnh giá: 100.000.000 đồng; tổng giá trị phát hành: 250.000.000.000 đồng; kỳ hạn: 60 tháng kể từ ngày phát hành; loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm là bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng; Thanh toán lãi 06 tháng/lần, lãi suất cố định: tối đa 12,5%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên, các kỳ tính lãi còn lại sẽ tính lãi suất bằng tiền gửi tiết kiệm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 13 tháng; phương án sử dụng vốn: Thực hiện chương trình, dự án hợp tác đầu tư vào Dự án Cao ốc căn hộ, tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG ngày 01/8/2023.

- Về kết quả chào bán và NĐT sở hữu trái phiếu: Theo Bản CBTT ngày 26/6/2024 về kết quả phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ và tài liệu Công ty cung cấp, cho thấy: Công ty phát hành thành công 2.500 trái phiếu cho 01 NĐT tổ chức (HDBank) với tổng giá trị là 250.000.000.000 đồng; Ngày phát hành: 20/6/2024; Ngày đáo hạn: 20/6/2029.

- *Về việc lưu ký, đăng ký giao dịch trái phiếu:* Ngày 18/7/2024, VSDC đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 230/2024/GCNTPRL-VSDC. Ngày 15/8/2024, HNX có Thông báo số 3753/TB-SGDHN về việc đăng ký giao dịch trái phiếu và Thông báo số 3754/TB-SGDHN về việc ngày giao dịch đầu tiên của trái phiếu là ngày 20/8/2024.

- *Về việc thanh toán gốc, lãi trái phiếu:* Căn cứ tài liệu Công ty cung cấp cho thấy, đến thời điểm mua lại trước hạn trái phiếu mã KHGH2429001 (ngày mua lại trước hạn là 26/5/2026), Công ty đã có 04 lần thanh toán lãi cho NĐT với tổng số tiền là 60.717.123.288 đồng. Công ty đã thực hiện mua lại toàn bộ trái phiếu mã KHGH2429001 theo Nghị quyết HĐQT số 07/2026/NQ-HĐQT ngày 22/4/2026 vào ngày 26/5/2026.

- *Về việc sử dụng nguồn tiền thu được từ phát hành TPDNRL:*

Theo sao kê tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của Công ty mở tại HDBank, Công ty nhận được 250.000.000.000 đồng tiền mua trái phiếu vào ngày 20/6/2024.

Theo Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt, Công ty đã sử dụng hết 250.000.000.000 đồng tiền thu được từ đợt phát hành mã trái phiếu KHGH2429001 theo phương án phát hành đã được HĐQT thông qua.

Theo tài liệu Công ty cung cấp và theo sao kê tài khoản nhận tiền mua trái phiếu, ngày 20/6/2024 Công ty sử dụng 250.000.000.000 để thanh toán tiền góp vốn hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh theo Hợp đồng số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG ngày 01/8/2023. Ngày 20/6/2024, Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh đã sử dụng 250.000.000.000 đồng nhận từ KHG, để thực hiện tạm ứng cho hợp đồng liên quan đến dự án Cao ốc căn hộ Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

(3) Đợt phát hành TPDNRL năm 2025 giá trị 80 tỷ đồng

- *Về phương án phát hành:* Theo Bản CBTT ngày 29/9/2025 của Công ty về phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ cho thấy, Công ty thực hiện phát hành theo Nghị quyết HĐQT số 06/2025/NQ-HĐQT ngày 29/9/2025 kèm phương án phát hành (Mã trái phiếu: KHG12501; tổng số lượng trái phiếu phát hành: 800 trái phiếu; mệnh giá: 100.000.000 đồng; tổng giá trị phát hành: 80.000.000.000 đồng; kỳ hạn: 60 tháng kể từ ngày phát hành; loại hình trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng; Thanh toán lãi 06 tháng/lần, lãi suất cố định: tối đa 13,5%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên, các kỳ tính lãi còn lại sẽ tính lãi suất bằng tiền gửi tiết kiệm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 13 tháng; phương án sử dụng vốn: Thực hiện chương trình, dự án hợp tác đầu tư vào Dự án Cao ốc căn hộ, tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG ngày 01/8/2023.

- *Về kết quả chào bán và NĐT sở hữu trái phiếu:* Theo Bản CBTT ngày 08/10/2025 về kết quả phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ và tài liệu Công ty cung cấp, cho thấy: Công ty phát hành thành công 800 trái phiếu cho 01 NĐT tổ chức (HDBank) với tổng giá trị là 80.000.000.000 đồng; Ngày phát hành: 02/10/2025; Ngày đáo hạn: 02/10/2030.

- *Về việc lưu ký, đăng ký giao dịch trái phiếu:* Ngày 27/10/2025, VSDC đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 387/2025/GCNTPRL-VSDC. Ngày 05/11/2025, HNX có Thông báo số 4819/TB-SGDHN về việc đăng ký giao dịch trái phiếu và số 4820/TB-SGDHN về việc ngày giao dịch đầu tiên của trái phiếu là ngày 10/11/2025.

- *Về việc thanh toán gốc, lãi trái phiếu:* Căn cứ tài liệu Công ty cung cấp cho thấy, đến thời điểm mua lại trước hạn trái phiếu mã KHG12501 (ngày mua lại trước hạn là 26/5/2026), Công ty đã có 02 lần thanh toán lãi cho NĐT với tổng số tiền là 6.983.013.698 đồng. Công ty đã thực hiện mua lại toàn bộ trái phiếu mã KHG12501 theo Nghị quyết HĐQT số 07/2026/NQ-HĐQT ngày 22/4/2026 vào ngày 26/5/2026.

- *Về việc sử dụng nguồn tiền thu được từ phát hành TPDNRL:*

Theo sao kê tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của Công ty mở tại HDBank, Công ty nhận được 80.000.000.000 đồng tiền mua trái phiếu vào ngày 02/10/2025.

Theo Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt, Công ty đã sử dụng hết 80.000.000.000 đồng tiền thu được từ đợt phát hành mã trái phiếu KHG12501 theo phương án phát hành đã được HĐQT thông qua.

Theo tài liệu Công ty cung cấp và theo sao kê tài khoản nhận tiền mua trái phiếu, ngày 03/10/2025 Công ty đã sử dụng 80.000.000.000 đồng để thanh toán tiền góp vốn hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh theo hợp đồng số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG ngày 01/8/2023. Ngày 03/10/2025, Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh sử dụng 80.000.000.000 đồng nhận từ KHG để thanh toán đợt 1 cho công tác chuẩn bị ban đầu do Dự án Cao ốc căn hộ Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và thanh toán cho công tác chuẩn bị, tập kết thiết bị vật tư tại công trường, biện pháp thi công.

(4) Đợt phát hành TPDNRL lần 2 năm 2025 giá trị 80 tỷ đồng

- *Về phương án phát hành:* Theo Bản CBTT ngày 01/12/2025 của Công ty về phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ cho thấy, Công ty thực hiện phát hành theo Nghị quyết HĐQT số 06/2025/NQ-HĐQT ngày 29/9/2025 kèm phương án phát hành (Mã trái phiếu: KHG12502; tổng số lượng trái phiếu phát hành: 800 trái phiếu; mệnh giá: 100.000.000 đồng; tổng giá trị phát hành: 80.000.000.000 đồng; kỳ hạn: 60 tháng kể từ ngày phát hành; loại hình trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng, có lãi suất cố định và kết hợp lãi suất thả nổi, xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của

TCPH; Thanh toán lãi 06 tháng/lần, lãi suất cố định: tối đa 13,5%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên, các kỳ tính lãi còn lại sẽ tính lãi suất bằng tiền gửi tiết kiệm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 13 tháng; phương án sử dụng vốn: Thực hiện chương trình, dự án hợp tác đầu tư vào Dự án Cao ốc căn hộ, tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG ngày 01/8/2023.

- *Về kết quả chào bán và NĐT sở hữu trái phiếu:* Theo Bản CBTT ngày 08/12/2025 về kết quả phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ và tài liệu Công ty cung cấp, cho thấy: Công ty phát hành thành công 800 trái phiếu cho 01 NĐT tổ chức (HDBank) với tổng giá trị là 80.000.000.000 đồng; Ngày phát hành: 03/12/2025; Ngày đáo hạn: 03/12/2030.

- *Về việc lưu ký, đăng ký giao dịch trái phiếu:* Ngày 31/12/2025, VSDC đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 515/2025/GCNTPRL-VSDC. Ngày 07/4/2026, HNX có Thông báo số 1462/TB-SGDHN về việc đăng ký giao dịch trái phiếu và Thông báo số 1463/TB-SGDHN về việc ngày giao dịch đầu tiên của trái phiếu là ngày 10/4/2026.

- *Về việc thanh toán gốc, lãi trái phiếu:* Căn cứ tài liệu Công ty cung cấp về tình hình thanh toán gốc, lãi, tiền lãi phát sinh từ thời điểm phát hành trái phiếu đến thời điểm mua lại trước hạn mã trái phiếu KHG12502 được Công ty thanh toán cùng với số tiền mua lại trước hạn cho tổ chức sở hữu trái phiếu (HDBank) vào ngày 26/5/2026; số tiền lãi là 5.148.493.150 đồng. Công ty đã thực hiện mua lại toàn bộ trái phiếu mã KHG12502 theo Nghị quyết HĐQT số 07/2026/NQ-HĐQT ngày 22/4/2026 vào ngày 26/5/2026.

- *Về việc sử dụng nguồn tiền thu được từ phát hành TPDNRL:*

Theo sao kê tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của Công ty mở tại HDBank, Công ty nhận được 80.000.000.000 đồng tiền mua trái phiếu vào ngày 03/12/2025.

Theo Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt, Công ty đã sử dụng hết 90.000.000.000 đồng tiền thu được từ đợt phát hành mã trái phiếu KHG12502 theo phương án phát hành đã được HĐQT thông qua.

Theo tài liệu Công ty cung cấp và theo sao kê tài khoản nhận tiền mua trái phiếu, ngày 04/12/2025 Công ty đã sử dụng 80.000.000.000 đồng để thực hiện thanh toán tiền góp vốn hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh theo hợp đồng số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG ngày 01/8/2023. Theo tài liệu Công ty cung cấp, Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh sử dụng 80.000.000.000 đồng nhận từ KHG để thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo số 13527/TB-TPHCM ngày 01/12/2025 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

(5) Đợt phát hành TPDNRL năm 2026 giá trị 190 tỷ đồng

- *Về phương án phát hành:* Theo Bản CBTT ngày 18/12/2025 của Công ty về phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ cho thấy, Công ty thực hiện phát hành theo Nghị quyết HĐQT số 06/2025/NQ-HĐQT ngày 29/9/2025 kèm phương án phát hành (Mã trái phiếu: KHG12503; tổng số lượng trái phiếu phát hành: 1.900 trái phiếu; mệnh giá: 100.000.000 đồng; tổng giá trị phát hành: 190.000.000.000 đồng; kỳ hạn: 60 tháng kể từ ngày phát hành; loại hình trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng, có lãi suất cố định và kết hợp lãi suất thả nổi, xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của TCPH; Thanh toán lãi 06 tháng/lần, lãi suất cố định: tối đa 13,5%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên, các kỳ tính lãi còn lại sẽ tính lãi suất bằng tiền gửi tiết kiệm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 13 tháng; phương án sử dụng vốn: Thực hiện chương trình, dự án hợp tác đầu tư vào Dự án Cao ốc căn hộ, tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG ngày 01/8/2023.

Ngày 03/02/2026, Công ty đã có Quyết định số 10/2026/QĐ-KHL của Tổng giám đốc về việc điều chỉnh mã Trái phiếu KHG12503 của KHG, theo đó thông qua việc điều chỉnh mã trái phiếu KHG12503 thành KHG12601.

- *Về kết quả chào bán và NĐT sở hữu trái phiếu:* Theo Bản CBTT ngày 08/01/2026 về kết quả phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ và tài liệu Công ty cung cấp, cho thấy: Công ty phát hành thành công 1.900 trái phiếu cho 01 NĐT tổ chức (HDBank) với tổng giá trị là 190.000.000.000 đồng; Ngày phát hành: 06/01/2026; Ngày đáo hạn: 06/01/2031.

- *Về việc lưu ký, đăng ký giao dịch trái phiếu:* Ngày 12/01/2026, VSDC đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 42/2026/GCNTPRL-VSDC. Ngày 07/4/2026, HNX có Thông báo số 1460/TB-SGDHN về việc đăng ký giao dịch trái phiếu và Thông báo số 1461/TB-SGDHN về việc ngày giao dịch đầu tiên của trái phiếu là ngày 10/4/2026.

- *Về việc thanh toán gốc, lãi trái phiếu:* Căn cứ tài liệu Công ty cung cấp về tình hình thanh toán gốc, lãi, tiền lãi phát sinh từ thời điểm phát hành trái phiếu đến thời điểm mua lại trước hạn mã trái phiếu KHG12601 được Công ty thanh toán cùng với số tiền mua lại trước hạn cho tổ chức sở hữu trái phiếu (HDBank) vào ngày 26/5/2026; số tiền lãi là 9.838.356.165 đồng. Công ty đã thực hiện mua lại toàn bộ trái phiếu mã KHG12601 theo Nghị quyết HĐQT số 07/2026/NQ-HĐQT ngày 22/4/2026 vào ngày 26/5/2026.

- *Về việc sử dụng nguồn tiền thu được từ phát hành TPDNRL:*

Theo sao kê tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của Công ty mở tại HDBank, Công ty nhận được 190.000.000.000 đồng tiền mua trái phiếu vào ngày 07/01/2026.

Theo tài liệu Công ty cung cấp và theo sao kê tài khoản nhận tiền mua trái phiếu, ngày 07/01/2026 Công ty đã sử dụng 190.000.000.000 đồng để thực hiện

thanh toán tiền góp vốn hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh theo hợp đồng số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG ngày 01/8/2023. Theo tài liệu Công ty cung cấp, Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh đã sử dụng 190.000.000.000 đồng nhận từ KHG để thanh toán công tác tập hợp thiết bị vật tư tại công trường và thanh toán chi phí thi công kết cấu phần thô cho Dự án Cao ốc căn hộ.

2.3. Về việc thực hiện nghĩa vụ CBTT của TCPH TPDNRL

Căn cứ kết quả giám sát của HNX tại Công văn số 1615/SGDHN-TTTP ngày 24/6/2026 và kết quả rà soát của Đoàn thanh tra, về cơ bản Công ty tuân thủ nghĩa vụ CBTT của TCPH TPDNRL. Tuy nhiên, Công ty CBTT chưa đầy đủ về việc thanh toán gốc của trái phiếu mã KHGH2123001 tại các bản CBTT về tình hình thanh toán gốc, lãi cho kỳ báo cáo năm 2024 và 06 tháng năm 2025, cụ thể:

- Công ty đã thực hiện mua lại trước hạn 59.999 trái phiếu KHGH2123001 (tổng giá trị 59.999.000.000 đồng) vào ngày 05/12/2024; tuy nhiên Công ty không trình bày khoản thanh toán 59.999.000.000 đồng gốc trái phiếu KHGH2123001 tại bản CBTT về tình hình thanh toán gốc, lãi cho kỳ báo cáo năm 2024 (kỳ báo cáo từ 01/01/2024 đến 31/12/2024);

- Công ty đã thực hiện mua lại trước hạn 240.001 trái phiếu KHGH2123001 (tổng giá trị 240.001.000.000 đồng) vào ngày 17/01/2025, 14/02/2025 và 03/3/2025; tuy nhiên Công ty không trình bày khoản thanh toán 240.001.000.000 đồng gốc trái phiếu KHGH2123001 tại bản CBTT về tình hình thanh toán gốc, lãi cho kỳ báo cáo 06 tháng năm 2025 (kỳ báo cáo từ 01/01/2025 đến 30/6/2025).

3. Kết luận

3.1. Kết luận về những nội dung thanh tra

Trong thời kỳ thanh tra, Công ty có một số vi phạm, thiếu sót được nêu tại mục 2 Kết luận Thanh tra, cụ thể:

- Công ty CBTT không đúng thời hạn trên hệ thống CBTT của UBCKNN, trên trang thông tin điện tử của HOSE và trên trang thông tin điện tử của Công ty đối với Giải trình chênh lệch Lợi nhuận sau thuế tại BCTC năm 2023 trước và sau kiểm toán, vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC;

- Không đảm bảo các thông tin trong hồ sơ chào bán hoặc phát hành trái phiếu riêng lẻ chính xác, trung thực, có thể kiểm chứng được và có đầy đủ các nội dung theo quy định phải có trong hồ sơ (Tại khoản 5 “Điều kiện, điều khoản của trái phiếu” tại mục III “Thông tin về đợt chào bán trái phiếu” của Bản CBTT trước đợt phát hành mã trái phiếu BOND.KHL2020.01 ngày 10/02/2020 chưa nêu thông tin về giao dịch trái phiếu; tại Phần 2 “Thông tin chi tiết về đợt phát hành trái phiếu” Bản CBTT, Công ty không trình bày nội dung về Các đối tác liên quan (Bao gồm tên, địa chỉ trụ sở chính, giới thiệu sơ bộ các đối tác có liên quan đến đợt phát hành: tổ chức bảo lãnh phát hành hoặc đại lý phát hành, đại diện người sở hữu trái phiếu...), vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 6 Nghị định số 163/2018/NĐ-CP;

- Công ty CBTT không đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật (Công ty không trình bày đầy đủ số liệu, giá trị giao dịch với bên liên quan tại Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2023, năm 2023, 6 tháng đầu năm 2025 và năm 2025 theo quy định tại mục 2.VII mẫu Phụ lục V ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC và tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu tại các Bản CBTT tình hình thanh toán gốc, lãi cho kỳ báo cáo năm 2024 và 06 tháng năm 2025), vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 4 Thông tư số 96/2020/TT-BTC;

- Công ty sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán chứng khoán riêng lẻ không đúng với nội dung đã CBTT cho nhà đầu tư (Từ ngày 15/10/2021 đến ngày 11/12/2021, Công ty đã sử dụng 24.433.387.502 đồng trong tổng số 300.000.000.000 đồng thu được từ đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ mã KHGH2123001 để thanh toán cho các chi phí hoạt động của Công ty (Thanh toán lãi trái phiếu, thanh toán thuế, mua sắm trang thiết bị, chi phí máy lạnh, phí chuyển phát, quảng cáo, mua bàn ghế, thanh toán lương và các chi phí hoạt động khác của Công ty), chưa phù hợp với phương án đã CBTT cho NĐT tại Bản CBTT về phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ ngày 28/9/2021 của Công ty là để tăng quy mô hoạt động môi giới bất động sản và Hợp tác phát triển, phân phối độc quyền giai đoạn 1.1 dự án T&T City Millennia), vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP.

3.2. Trách nhiệm

Công ty, HĐQT, Tổng Giám đốc, lãnh đạo và nhân viên các bộ phận liên quan có trách nhiệm đối với các vi phạm về nghĩa vụ CBTT của công ty đại chúng, tổ chức phát hành TPDNRL và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán chứng khoán (CBTT không đúng thời hạn theo quy định pháp luật; Không đảm bảo các thông tin trong hồ sơ chào bán hoặc phát hành trái phiếu riêng lẻ chính xác, trung thực, có thể kiểm chứng được và có đầy đủ các nội dung theo quy định phải có trong hồ sơ; CBTT không đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật; Sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán chứng khoán riêng lẻ không đúng với nội dung đã CBTT cho nhà đầu tư).

4. Các biện pháp xử lý theo thẩm quyền đã áp dụng

Ngày 22/7/2026, Đoàn thanh tra đã lập Biên bản vi phạm hành chính số 302/BB-VPHC đối với các vi phạm của Công ty. Thanh tra Chứng khoán Nhà nước đã báo cáo, kiến nghị UBCKNN về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty theo quy định tại Nghị định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán.

- Đối với hành vi vi phạm công bố thông tin không đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật: Ngày 30/7/2026, Thanh tra Chứng khoán Nhà nước đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 419/QĐ-XPHC đối với Công ty, cụ thể: Phạt tiền 65.000.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu đồng) theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 42 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 306/2025/NĐ-CP;

- Đối với hành vi vi phạm Sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán chứng khoán riêng lẻ không đúng với nội dung đã CBTT cho nhà đầu tư: Ngày 30/7/2026, Thanh tra Chứng khoán Nhà nước đã ban hành Quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 420/QĐ-KPHQ đối với Công ty (không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính do hết thời hiệu xử phạt theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Luật Xử lý vi phạm hành chính được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Luật số 88/2025/QH15, thuộc trường hợp không ra quyết định xử phạt theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 65 Luật Xử lý vi phạm hành chính và khoản 2 Điều 65 Luật Xử lý vi phạm hành chính được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 33 Điều 1 Luật số 67/2020/QH14).

Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc thu hồi chứng khoán đã chào bán, phát hành; hoàn trả cho nhà đầu tư tiền mua chứng khoán hoặc tiền đặt cọc (nếu có) cộng thêm tiền lãi tính theo lãi suất ghi trên trái phiếu hoặc lãi suất tiền gửi không kỳ hạn của ngân hàng mà tổ chức, cá nhân vi phạm mở tài khoản thu tiền mua chứng khoán hoặc tiền đặt cọc tại thời điểm quyết định áp dụng biện pháp này có hiệu lực thi hành trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của nhà đầu tư (đối với mã trái phiếu KHGH2123001). Thời hạn nhà đầu tư gửi yêu cầu là tối đa 60 ngày kể từ ngày quyết định áp dụng biện pháp này có hiệu lực thi hành, theo quy định tại điểm a khoản 9 Điều 8 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP.

- Đối với hành vi vi phạm Công ty CBTT không đúng thời hạn theo quy định pháp luật và Không đảm bảo các thông tin trong hồ sơ chào bán hoặc phát hành trái phiếu riêng lẻ chính xác, trung thực, có thể kiểm chứng được và có đầy đủ các nội dung theo quy định phải có trong hồ sơ, thuộc trường hợp không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính do hết thời hiệu xử phạt theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Luật Xử lý vi phạm hành chính được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Luật số 88/2025/QH15 và điểm c khoản 1 Điều 65 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

5. Kiến nghị biện pháp xử lý

Thanh tra Chứng khoán Nhà nước đề nghị Công ty khẩn trương có biện pháp chấn chỉnh, khắc phục các vi phạm, thiếu sót sau thanh tra và đảm bảo tuân thủ đầy đủ nghĩa vụ của công ty đại chúng, tổ chức phát hành TPDNRL, cụ thể như sau:

- Về nghĩa vụ CBTT:

+ Rà soát, chấn chỉnh việc thực hiện nghĩa vụ CBTT, đảm bảo thông tin được công bố đầy đủ, chính xác, đúng thời hạn theo quy định;

+ Khắc phục gửi nội dung CBTT đến HNX Bản CBTT trước đợt phát hành mã trái phiếu BOND.KHL2020.01 ngày 10/02/2020 đầy đủ nội dung theo quy định.

+ Khắc phục CBTT đầy đủ số liệu, giá trị giao dịch với bên liên quan tại Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2023, năm 2023, 6 tháng đầu năm 2025, năm 2025 và tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu tại các Bản

CBTT tình hình thanh toán gốc, lãi cho kỳ báo cáo năm 2024 và 06 tháng năm 2025.

- Về chào bán, phát hành chứng khoán: Thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán chứng khoán riêng lẻ không đúng với nội dung đã CBTT cho nhà đầu tư. Đảm bảo các thông tin trong hồ sơ chào bán hoặc phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ chính xác, trung thực, có thể kiểm chứng được và có đầy đủ các nội dung theo quy định. Ngoài ra, đảm bảo tuân thủ chặt chẽ quy định pháp luật trong việc chào bán, phát hành chứng khoán, chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ đối với các nội dung báo cáo và tài liệu cung cấp liên quan đến việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, phát hành chứng khoán.

Thanh tra Chứng khoán Nhà nước yêu cầu Công ty thực hiện ngay các biện pháp chấn chỉnh, khắc phục sau thanh tra trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký kết luận thanh tra. Báo cáo kết quả gửi về Thanh tra Chứng khoán Nhà nước trong vòng 05 ngày, kể từ ngày hết thời hạn chấn chỉnh, khắc phục./.